

房 地 产 法 学

陈信勇 著

杭州大学出版社

2. 房地产法学学术成果水准有待提高。由于学科发展历史的限制,近年来虽然出版、发表了一定数量的房地产法学著作、工具书、论文,但偏多于法规编辑、问答、手册等资料性成果,房地产法学的整体性、代表性专著难以见到。资料性成果和部分探索性成果为房地产法学的创建奠定了初步基础。

3. 房地产法学理论与实践的联系尚不密切。房地产法学是一门应用性很强的学科,它来源于房地产实践,并为房地产实践服务。目前,从房地产产业实践和法律实践中汲取成功经验并使之上升为理论的工作做得不够,用现有的房地产法学理论指导房地产产业实践和法律实践的工作也还做得不够。房地产法学的创建和发展,仍有赖于法学界和房地产业界同仁的长期共同努力。

虽然我国房地产法学尚处于创建阶段,但其前景是良好的。房地产法学的发展取决于两个不可逆转的因素:一是房地产业必定要发展。我国房地产业在未来的数十年中必将有较大的发展,成为国民经济中的基础性、先导性产业和重要经济支柱。二是中国的法治进程。市场经济是法治经济,房地产业理所当然要纳入法制轨道。房地产业的发展呼唤着房地产法和房地产法学,而中国的法治进程则推动房地产法和房地产法学的发展。

四、房地产法学的意义和方法

房地产法学在中国的兴起是应运而生,它在理论上和实践上都具有重要意义。

首先,房地产法学在理论上具有重要意义。一方面,房地产法学综合了民法学、行政法学等学科的有关理论,进一步丰富了部门法学体系。另一方面,房地产法学的创建和发展丰富了法律院校的专业课程和法律大学生的专业知识结构。

其次,房地产法学在实践中具有重要意义。第一,房地产法学

房地产法学

陈信勇 著

*

杭州大学出版社出版发行

(杭州天目山路 34 号)

*

杭州大学出版社电脑排版部排版

浙江农业大学印刷厂印刷

850×1168 毫米 1/32 14 印张 350 千字

1995 年 5 月第 1 版 1997 年 10 月第 3 次印刷

印数:9001—14000

ISBN 7-81035-786-7/D·048

定 价:16.50 元

前言 房地产法学

一、房地产法学的对象和特点

我国的法律科学体系(即法学体系)可分为理论法学、法律史学、部门法学、国际法学及法学其他学科等五个部分。理论法学包括法理学、比较法学、法社会学、立法学等学科;法律史学包括中国法制史、外国法制史、中国法律思想史、外国法律思想史等学科;部门法学包括宪法学、民法学、行政法学、经济法学、刑法学、民事诉讼法学、行政诉讼法学、刑事诉讼法学等学科;国际法学包括国际公法学、国际私法学、国际经济法学等学科。房地产法学属于部门法学中的一门分支学科。

房地产法学以房地产法律现象为其研究对象。所谓“房地产法律现象”,是指房地产法律规范、房地产法律关系和房地产法律事实。首先,房地产法学要研究渊源于宪法、基本法律、法律、行政法规、地方性法规、部门规章和地方政府规范、司法解释的各种房地产法律规范。其次,房地产法学要研究现实社会生活中存在的各种房地产法律关系,主要包括房地产民事法律关系(房地产所有权、房地产他物权、房地产债权等)和房地产行政法律关系(土地行政管理法律关系、房屋行政管理法律关系)。最后,房地产法学要研究房地产法律事实,包括事件(如引起房地产继承关系的死亡现象)

和行为(如各类房地产合同、房地产侵权行为等)。当然,房地产法学研究对象的范围并不局限于上述三者,在房地产法学研究中不可避免地要涉及房地产法律现象以外的自然现象和社会现象。

房地产法学作为部门法学中的一门分支学科,具有以下特点:

1. 综合性。房地产法律规范存在于宪法、民法、行政法、经济法等部门法律之中,房地产法律关系也因此主要以民事法律关系、行政法律关系的形式存在。研究对象的综合性决定了本学科的综合性特点。

2. 应用性。房地产法学是法律科学中最具有应用性的学科即部门法学的组成部分,它与房地产法律实践、房地产产业实践息息相关。房地产法学直接服务于房地产业、房地产立法、房地产行政管理、房地产审判、房地产法律服务等领域,具有很强的应用性和操作性。

3. 交叉性。房地产法学虽立足于法律领域,但却临界于房地产经济和房地产、行政管理等领域,与房地产经济学、房地产金融学、房地产行政管理学等学科存在密切的联系,不断汲取这些学科的研究成就,在某些方面存在交叉现象。

由此,我们可以认为,房地产法学是研究房地产法律现象的一门综合性、应用性、交叉性法学分支学科。

二、房地产法学的内容和体系

房地产法学的研究内容非常广泛。我们可以从研究对象上,将其分为对房地产法律规范的研究、对房地产法律关系的研究、对房地产法律事实的研究(实际上,在具体研究活动中这三者是很难割裂开来的);可以从研究目的上,将其分为房地产立法研究、房地产行政执法研究、房地产司法研究、房地产法律服务研究等;还可以从研究课题所处的房地产运行阶段上,将其分为房地产开发法律

研究、房地产流通法律研究、房地产管理法律研究等。

房地产法学学科由于创建时间不长,其理论体系至今尚处于完善之中。作者在本书中所提出的房地产法学理论体系,也仅仅是一种探索和尝试。

作者在本书中将房地产法学分为五个部分,共十五章。

第一部分(第一章),房地产法概述。简要介绍房地产、房地产业、房地产法、房地产法律关系的概念和原理,同时介绍目前我国最重要的一部房地产法律——《中华人民共和国城市房地产管理法》的立法必要性、立法过程、立法内容、基本原则和适用范围,以及该法所规定的房地产行政管理体制。

第二部分(第二章至第九章),这是本书的主要部分,阐述具体的房地产法律制度。第二章,分析房地产所有权(包括土地所有权和房屋所有权);第三章,分析房地产开发用地(包括出让土地使用权和划拨土地使用权)及建设用地管理;第四章,分析房地产开发,从研究概念和原则出发,进而介绍房地产开发各阶段(勘察设计、施工、竣工验收、保修等)的具体规定,最后介绍房地产开发企业的设立条件和程序;第五章,分析房地产交易的一般规定,主要介绍房地产交易的一般要求和房地产价格管理制度(房地产价格评估制度、房地产成交价格申报制度和商品住宅价格管理制度);第六章,分析房地产转让,从研究概念和法律特征出发,进而分析房地产转让的条件和程序,以及三类基本的房地产转让合同(房地产买卖合同、房地产赠与合同和房地产互换合同),还特别对商品房预售进行了分析;第七章,分析房地产抵押,着重阐述房地产抵押的概念、范围和程序;第八章,分析房屋租赁,着重阐述房屋租赁的概念、特征和合同;第九章,分析房地产中介服务机构,一方面分析房地产中介服务的概念和意义,另一方面分析房地产中介服务机构的设立条件和工作制度。

第三部分(第十章至第十二章),专门阐述房地产行政管理制

度。第十章,分析房地产权属登记管理(包括土地使用权登记、房屋所有权登记、房地产变更登记和房地产抵押登记);第十一章,分析城市房屋管理(包括城市私房管理、城市公房管理、外国人私房管理、城市异产毗连房屋管理、城市危房管理、城市房屋拆迁管理、城市房屋修缮管理和公有住宅售后维修养护管理);第十二章,分析房地产税费,介绍现行的房地产税(包括土地使用税、耕地占用税、土地增值税、契税和房产税)和房地产费规定。

第四部分(第十三章),法律责任。介绍违反《中华人民共和国城市房地产管理法》的行为及其法律责任。

第五部分(第十四章、第十五章),落实房地产政策和城市住房制度改革。这两章作为房地产法学的特殊部分,置于最后。第十四章介绍落实土地改革、代管、公私合营、私房改造、“文革”、宗教、华侨房地产政策;第十五章介绍我国城市住房制度改革的基本思路。

三、房地产法学的现状和前景

我国社会主义法学在 50 年代打下初步基础,其长足的发展开始于党的十一届三中全会以后。房地产法学的创建和发展时间更短。法学界认为,房地产法学是随着我国房地产业的蓬勃发展而逐渐受到重视的,而房地产业也是在改革开放的大潮中异军突起而成为一个引人瞩目的产业的。作者认为,我国房地产法学尚处于创建阶段。

为什么说我国房地产法学尚处于创建阶段呢?其理由有三:

1. 房地产法学理论队伍尚未壮大。一个成熟的学科有赖于一大批学有专长的理论工作者的共同努力。目前,我国专门从事房地产法学的教授、研究员、专家为数不多,一般的研究人员数量也有限。法律院校和法律研究机构中部分从事民法等学科研究的专家转而专攻房地产法学,成为目前房地产法学研究的中坚力量。

目 录

前言 房地产法学

- 一、房地产法学的对象和特点 (1)
- 二、房地产法学的内容和体系 (2)
- 三、房地产法学的现状和前景 (4)
- 四、房地产法学的意义和方法 (5)

第一章 房地产法概述

- 第一节 房地产法基本概念 (1)
 - 一、房地产 (1)
 - 二、房地产业 (6)
 - 三、房地产法 (9)
 - 四、房地产法律关系 (16)
- 第二节 城市房地产管理法 (21)
 - 一、立法的必要性 (21)
 - 二、立法过程 (23)
 - 三、主要内容 (24)
 - 四、基本原则 (26)
 - 五、适用范围 (31)
- 第三节 房地产主管部门 (33)
 - 一、国务院主管部门 (33)
 - 二、地方人民政府主管部门 (35)

第二章 房地产所有权

- 第一节 土地所有权 (39)
 - 一、土地所有权的概念 (39)
 - 二、国家土地所有权 (41)

三、集体土地所有权·····	(47)
第二节 房屋所有权·····	(52)
一、房屋所有权的概念·····	(52)
二、房屋所有权的种类·····	(53)
三、房屋共有·····	(54)
第三节 房地产相邻权·····	(56)
一、房地产相邻权的概念·····	(56)
二、房地产相邻关系的处理·····	(57)
第四节 房地产继承权·····	(59)
一、房地产继承权的一般规定·····	(59)
二、房地产继承权的行使·····	(60)

第三章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让·····	(63)
一、土地使用权出让的概念·····	(63)
二、土地使用权出让的控制·····	(66)
三、土地使用权出让的方式·····	(70)
四、土地使用权出让最高年限·····	(76)
五、土地使用权出让合同·····	(77)
六、土地使用权终止和续期·····	(105)
第二节 土地使用权划拨·····	(107)
一、土地使用权划拨的概念·····	(107)
二、土地使用权划拨的范围·····	(109)
第三节 建设用地管理·····	(110)
一、申请用地的条件和程序·····	(110)
二、用地的批准权限·····	(111)
三、土地补偿费和安置补助费·····	(111)
四、临时用地管理·····	(113)
五、使用集体土地举办联营企业·····	(113)

六、乡(镇)村建设用地	(113)
第四章 房地产开发	
第一节 房地产开发概述	(117)
一、房地产开发的概念	(117)
二、房地产开发的原则	(118)
第二节 房地产开发的具体规定	(126)
一、房地产开发的条件	(126)
二、房地产开发项目的勘察与设计	(127)
三、房地产开发项目的施工	(136)
四、房地产开发项目的竣工验收	(140)
五、房地产开发项目的保修	(141)
六、居民住宅开发建设	(142)
第三节 房地产开发企业	(146)
一、房地产开发企业概述	(146)
二、房地产开发企业的设立条件	(149)
三、房地产开发企业的设立程序	(151)
第五章 房地产交易一般规定	
第一节 房地产交易概述	(154)
一、房地产交易的概念	(154)
二、房地产交易的一般要求	(155)
第二节 房地产价格管理制度	(157)
一、房地产价格评估制度	(157)
二、房地产成交价格申报制度	(168)
三、商品住宅价格管理制度	(169)
第六章 房地产转让	
第一节 房地产转让概述	(173)
一、房地产转让的概念	(173)
二、房地产转让的法律特征	(173)

第二节 房地产转让的条件·····	(176)
一、房地产转让的禁止条件·····	(176)
二、房地产转让的必备条件·····	(180)
第三节 房地产转让的程序·····	(184)
一、出让方式的房地产转让程序·····	(184)
二、划拨方式的房地产转让程序·····	(186)
第四节 房地产转让合同·····	(187)
一、房地产买卖合同·····	(187)
二、房地产赠与合同·····	(198)
三、房地产互换合同·····	(202)
四、房地产转让合同的履行和变更·····	(206)
第五节 商品房预售·····	(206)
一、商品房预售条件·····	(206)
二、商品房预售合同·····	(208)
三、预售商品房再行转让问题·····	(213)
第七章 房地产抵押	
第一节 房地产抵押概述·····	(215)
一、房地产抵押的概念·····	(215)
二、房地产抵押的范围·····	(221)
第二节 房地产抵押程序·····	(222)
一、房地产抵押合同的签订·····	(222)
二、房地产抵押登记·····	(227)
三、房地产抵押权的实现·····	(227)
第八章 房屋租赁	
第一节 房屋租赁概述·····	(231)
一、房屋租赁的概念·····	(231)
二、房屋租赁的法律特征·····	(233)
第二节 房屋租赁合同·····	(234)

一、房屋租赁合同的签订	(234)
二、房屋租赁合同的登记	(241)
三、房屋租赁合同的变更和终止	(245)
四、房屋租赁中的具体问题	(246)
第九章 房地产中介服务机构	
第一节 房地产中介服务概述	(254)
一、房地产中介服务的概念	(254)
二、房地产中介服务的意义	(255)
三、房地产中介服务机构的设立条件	(256)
四、房地产中介服务的管理	(258)
五、房地产交易所	(259)
第二节 房地产中介服务机构	(260)
一、房地产咨询机构	(260)
二、房地产价格评估机构	(260)
三、房地产经纪机构	(262)
四、房地产行业管理机构	(263)
五、房地产公证机构	(263)
六、房地产律师机构	(264)
七、房地产仲裁机构	(264)
第十章 房地产权属登记管理	
第一节 房地产权属登记概述	(267)
一、房地产权属登记制度	(267)
二、房地产权属登记机关	(269)
三、房地产权证书	(269)
第二节 房地产权属登记程序	(272)
一、土地使用权登记	(272)
二、房屋所有权登记	(276)
三、房地产权属变更登记	(278)

四、房地产抵押登记	(278)
第三节 房地产产籍管理	(279)
一、房地产产籍	(279)
二、房地产产籍管理	(280)
第十一章 城市房屋管理	
第一节 城市私房管理	(282)
一、一般规定	(282)
二、所有权登记	(282)
三、买卖	(283)
四、租赁	(284)
五、代管	(285)
第二节 城市公房管理	(285)
一、一般规定	(285)
二、所有权登记	(286)
三、使用	(286)
四、租赁	(287)
五、买卖	(288)
六、法律责任	(288)
第三节 外国人私房管理	(289)
一、一般规定	(289)
二、具体规定	(289)
第四节 城市异产毗连房屋管理	(290)
一、一般规定	(290)
二、共有、共用部位的使用	(291)
三、异产毗连房屋的修缮	(291)
四、异产毗连房屋纠纷的处理	(292)
第五节 城市危房管理	(293)
一、一般规定	(293)

二、危房的鉴定	(293)
三、危房的治理	(294)
四、法律责任	(294)
第六节 城市房屋拆迁管理	(295)
一、一般规定	(295)
二、拆迁补偿	(297)
三、拆迁安置	(300)
第七节 城市房屋修缮管理	(302)
一、一般规定	(302)
二、房屋修缮管理机构的职责	(302)
三、房屋修缮责任	(302)
四、房屋修缮计划管理	(303)
五、房屋修缮资金管理	(303)
六、房屋修缮质量管理	(304)
七、房屋修缮定额管理	(304)
八、房屋修缮企事业单位管理	(305)
九、法律责任	(305)
第八节 公有住宅售后维修养护管理	(306)
一、一般规定	(306)
二、具体规定	(306)

第十二章 房地产税费

第一节 土地使用税	(309)
一、法律依据	(309)
二、性质	(309)
三、纳税规定	(309)
四、减免税	(311)
五、始征时间	(312)
第二节 耕地占用税	(312)

一、法律依据	(312)
二、性质	(312)
三、纳税规定	(312)
四、减免税	(313)
五、罚则	(314)
第三节 土地增值税	(314)
一、法律依据	(314)
二、性质	(314)
三、纳税规定	(314)
四、免税	(316)
第四节 契税	(316)
一、法律依据	(316)
二、性质	(316)
三、纳税规定	(317)
四、减免税	(318)
五、罚则	(318)
第五节 房产税	(319)
一、法律依据	(319)
二、性质	(319)
三、纳税规定	(319)
四、减免税	(320)
第六节 房地产费	(320)
一、费与税的区别	(320)
二、收费项目	(321)
第十三章 法律责任	
第一节 法律责任概述	(323)
一、房地产违法行为	(323)
二、法律责任的方式	(324)

第二节 房地产法律责任的具体规定·····	(326)
一、擅自出让土地使用权的法律责任·····	(326)
二、擅自从事房地产开发的法律责任·····	(326)
三、违法转让土地使用权的法律责任·····	(326)
四、违法转让划拨土地的房地产的法律责任·····	(326)
五、违法预售商品房的法律责任·····	(326)
六、擅自从事房地产中介服务的法律责任·····	(327)
七、违法向房地产开发企业收费的法律责任·····	(327)
八、主管部门工作人员违法的法律责任·····	(327)

第十四章 落实房地产政策

第一节 落实土改房地产政策·····	(329)
一、政策法律依据·····	(329)
二、具体处理·····	(332)
第二节 落实代管房地产政策·····	(333)
一、政策法律依据·····	(333)
二、具体处理·····	(336)
第三节 落实公私合营和私房改造政策·····	(338)
一、政策法律依据·····	(338)
二、具体处理·····	(342)
第四节 落实“文革”房地产政策·····	(343)
一、政策法律依据·····	(343)
二、具体处理·····	(345)
第五节 落实宗教房地产政策·····	(346)
一、政策法律依据·····	(346)
二、具体处理·····	(349)
第六节 落实华侨房地产政策·····	(350)
一、政策法律依据·····	(350)
二、具体处理·····	(353)

第十五章 城镇住房制度改革

第一节 房改的根本目的与基本内容	(354)
一、根本目的	(354)
二、基本内容	(355)
第二节 房改的近期任务	(355)
一、全面推行住房公积金制度	(355)
二、积极推进租金改革	(357)
三、稳步出售公有住房	(358)
四、加快经济适用住房的开发建设	(361)
第三节 房改的衔接与领导	(362)
一、衔接工作	(362)
二、组织领导	(362)

附 录

《中华人民共和国城市房地产管理法》	(365)
《中华人民共和国土地管理法》	(378)
《中华人民共和国土地管理法实施条例》	(390)
《中华人民共和国城镇国有土地使用权 出让和转让暂行条例》	(398)
《城市私有房屋管理条例》	(406)
《城市公有房屋管理规定》	(411)
《城市房屋产权产籍管理暂行办法》	(419)
《城市房屋拆迁管理条例》	(423)