


房地产经营与管理专业系列教材



房地产法

REAL ESTATE LAW

王克强 王洪卫 张学文 主 编
刘红梅 周 江 江 丹 副主编

 上海财经大学出版社

房地产经营与管理专业系列教材



房地产法

REAL ESTATE LAW

王克强 王洪卫 张学文 主 编
刘红梅 周 江 江 丹 副主编

 上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产法/王克强,王洪卫,张学文主编;刘红梅,周江,江丹副主编.
—上海:上海财经大学出版社,2009.4
(房地产经营与管理专业系列教材)
ISBN 978-7-5642-0438-9/F·0438

I. 房… II. ①王… ②王… ③张… III. 房地产业-法规-中国-高等学校-教材 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 028772 号

责任编辑 尹 薇

装帧设计 钱宇辰

FANGDICHAN FA

房 地 产 法

主 编 王克强 王洪卫 张学文
副主编 刘红梅 周 江 江 丹

上海财经大学出版社出版发行
(上海市武东路321号乙 邮编 200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

同济大学印刷厂印刷

上海市宝山区周巷印刷厂装订

2009年4月第1版 2009年4月第1次印刷

710mm×960mm 1/16 24.75印张 430千字
印数:0 001—4 000 定价:32.00元

前 言

建立健全房地产法制是规范房地产市场的必然选择。房地产业在为各个国家与地区提供固定资产投资和为社会经济发展提供物质基础的同时,也肩负着拉动经济增长、提高就业、增加财政收入、改善居民消费结构等多重职能。房地产是国民财富的重要组成部分,具有投资额度大、建设周期长、投资经营行为复杂的特性。为了维持房地产市场交易行为的合理有序,需要建立与健全房地产法规对房地产市场进行合理规制。

房地产的独特性决定了房地产法律的复杂性。由于房地产具备消费品与投资品的双重属性,这要求市场监管者必须注意平衡房地产消费与投资的关系,不能让投资与投机过分挤压房地产刚性消费;房地产具有住宅商品与社会保障品的双重属性,这要求平衡住宅商品化与社会保障性的关系,在完善住房市场的同时不能忽视住房保障;房地产所有权与使用权相分离,以及多种金融产权作用的发挥,决定了房地产市场是一个多层次的市场结构,土地利用、城市规划、房地产开发、销售、租赁、中介服务、金融、物业管理服务成为房地产市场的主要子市场。因此,一个完整的房地产法体系必将是从事地产与房产两大角度对房地产市场体系进行规制,本书章节也正是按照这一思路对我国房地产法进行汇总与解析。我国正处在房地产市场快速建设过程中,有关的法律在不断地出台或完善,本书的编写过程中,充分参考了最新出台的有关法规。

本书共分为十三章。第一章在对房地产与房地产业进行概念界定的基础上,对房地产法的基本问题展开论述;第二章在阐述土地所有权法律制度的基础上,对我国土地征收、使用及耕地保护制度进行论述;第三章对土地利用规划、城乡规划相关制度进行论述;第四章对房地产开发企业资质等级管理、开发过程中的法律制度进行阐述;第五章对房地产交易相关的土地使用权取得、房地产转让、租赁等问题的法律法规展开论述;第六章讲述房地

产金融法律,对房地产抵押、典当、保险、信托中涉及的法律法规进行论述;第七章对房地产中介机构设置、房地产中介业务管理的相关法律规则进行讨论;第八章对物业管理中涉及的法律问题展开探讨;第九章对房地产保障立法问题进入了讨论;第十章对城市房地产拆迁程序、补偿拆迁安置等法律规范进行阐述;第十一章对涉外的地产制度、涉外的房地产开发、涉外房地产交易相关制度进行论述;第十二章对房地产纠纷与解决的相关法律问题进行了阐述;第十三章对我国房地产税费问题进行了论述。

本书可以作为全国高等院校地产专业、城市经济与管理专业、城市规划专业、土地资源管理专业、投资经济等专业的本科教材及研究生教学参考书,也可做为相关专业工作人员的重要参考资料。本书由王克强教授、王洪卫教授、张学文博士、刘红梅教授提出编写提纲,最后由王克强、张学文、王洪卫、刘红梅、周江、江丹编撰定稿。参加本书编写的人员还有:高魏、叶方、马祖琦、但成龙、杨昌裕、黄智俊、竺叶、夏珊珊、杨涛、万华山、刘金炳、朱宸钰、王婧颖、胡威龙、卜涛、余安兴。

本书得到上海财经大学“211工程”三期重点学科建设项目资助。本书编写过程中,参考了很多同行的研究成果,在此表示诚挚的感谢!上海财经大学出版社的尹薇编辑、李志浩老师等在本书稿样审查过程中提出了很多宝贵建议,以此一并致谢。由于时间的限制和作者水平的限制,本书中难免会存在一些错误,敬请批评指正!

编者

目 录

前 言	(1)
第一章 房地产法概论	(1)
第一节 房地产与房地产业概述	(1)
一、房地产的概念与特征	(1)
二、房地产业的概念与特征	(3)
三、房地产市场的概念、分类及特征	(6)
第二节 房地产法的基本问题	(8)
一、房地产法的概念与调整对象	(8)
二、房地产法的渊源	(11)
三、房地产法律关系	(17)
第三节 房地产法的发展与完善	(22)
一、中国早期房地产法的发展	(22)
二、新中国房地产法的发展	(23)
复习思考题	(26)
参考文献	(26)
第二章 土地产权与征收法律制度	(27)
第一节 土地所有权法律制度	(27)
一、国家土地所有权	(28)
二、集体土地所有权	(32)
第二节 土地使用权法律制度	(35)
一、土地使用权的概念和特征	(35)
二、国有土地使用权	(36)

三、集体土地使用权·····	(41)
第三节 耕地保护制度 ·····	(47)
一、土地用途管制制度·····	(48)
二、耕地占补平衡制度·····	(48)
三、基本农田保护制度·····	(49)
四、土地开发、整理与复垦制度·····	(52)
五、禁止闲置耕地制度·····	(54)
第四节 土地征收法律制度 ·····	(54)
一、土地征收的概念和特征·····	(54)
二、土地征收的程序·····	(56)
三、土地征收的补偿和安置·····	(58)
第五节 案例分析:出租土地的行政处罚纠纷 ·····	(62)
一、案情介绍·····	(62)
二、案情解析·····	(64)
复习思考题 ·····	(65)
参考文献 ·····	(66)
第三章 土地利用规划和城乡规划法律制度 ·····	(67)
第一节 土地利用规划法律制度 ·····	(67)
一、土地利用总体规划·····	(67)
二、土地利用年度计划·····	(74)
三、基本农田保护制度·····	(76)
四、与土地利用规划相关的制度·····	(80)
五、案例分析·····	(81)
第二节 城乡规划法律制度 ·····	(82)
一、城乡规划概述·····	83
二、城乡规划的制定·····	84
三、城乡规划的实施·····	(91)
四、城乡规划的修改·····	(97)
五、城乡规划的监督检查·····	(99)
六、违反城乡规划法的法律责任·····	(101)
七、案例分析·····	(103)
第三节 城市居住用地规划 ·····	(104)

一、居住区规划原则与组成	(104)
二、居住区用地规划的内容	(105)
三、案例分析	(108)
复习思考题	(110)
参考文献	(110)
第四章 房地产开发法律制度	(112)
第一节 房地产开发企业设立与资质等级管理	(112)
一、房地产开发企业设立的条件	(112)
二、房地产开发企业资质等级	(114)
三、对房地产开发企业资质备案的管理	(116)
四、房地产开发企业资质申请	(117)
五、房地产开发企业资质审批	(117)
六、房地产开发企业资质年检与变更	(118)
七、不同资质房地产开发经营规模与范围	(118)
八、房地产开发企业资质管理的惩罚条款	(119)
第二节 房地产开发流程及相关法律法规规范	(119)
一、房地产开发概述	(119)
二、投资决策分析阶段	(120)
三、工程勘察与设计阶段	(122)
四、征地与拆迁	(127)
五、建设阶段	(128)
六、房地产开发项目的工程监理	(131)
七、竣工验收	(135)
复习思考题	(138)
参考文献	(138)
第五章 房地产交易法律制度	(140)
第一节 房地产交易概述	(140)
一、房地产交易的概念及特征	(140)
二、房地产交易的原则	(141)
三、房地产行为的管理	(142)
第二节 土地使用权的取得	(145)

一、土地使用权出让的概念与特征	(145)
二、土地使用权出让的方式	(146)
三、土地使用权转让	(148)
四、其他取得土地使用权的方式	(149)
第三节 房地产转让.....	(152)
一、房地产转让的概念	(152)
二、房地产转让的程序与条件	(152)
三、房地产转让的方式	(154)
第四节 房屋租赁.....	(160)
一、房屋租赁概述	(160)
二、房屋租赁的种类	(161)
三、房屋租赁合同	(163)
第五节 案例分析:房屋买卖合同纠纷	(165)
一、案情介绍	(165)
二、案情解析	(166)
复习思考题.....	(167)
参考文献.....	(167)
第六章 房地产金融法律制度.....	(169)
第一节 房地产抵押.....	(170)
一、房地产抵押概述	(170)
二、房地产抵押合同的订立	(173)
三、房地产抵押合同的效力	(176)
四、房地产抵押权的实现	(179)
五、房地产抵押权的消灭	(181)
六、特殊房地产抵押	(182)
七、案例分析	(183)
第二节 房地产典当.....	(184)
一、房地产典当概述	(184)
二、房地产典当合同	(185)
三、房地产典当权	(187)
四、案例分析	(189)
第三节 房地产保险.....	(190)

一、房地产保险概述	(190)
二、房地产保险合同的订立	(191)
三、房地产保险合同的主要条款与形式	(192)
四、房地产保险合同的效力	(193)
五、房地产保险合同的变更、解除与终止	(195)
六、案例分析	(196)
第四节 房地产信托	(197)
一、房地产信托概述	(197)
二、房地产信托合同的订立	(199)
三、房地产信托合同的效力	(200)
四、房地产信托合同的变更、解除与终止	(202)
五、案例分析	(203)
复习思考题	(204)
参考文献	(205)
第七章 房地产中介服务法律制度	(206)
第一节 房地产中介服务概述	(206)
一、房地产中介服务的含义与特征	(206)
二、房地产中介服务法律关系	(208)
第二节 房地产中介服务机构	(210)
一、房地产咨询机构	(210)
二、房地产价格评估机构	(210)
三、房地产经纪机构	(212)
四、其他机构	(212)
第三节 对房地产中介服务人员和中介业务的管理	(213)
一、对房地产中介服务人员的管理	(213)
二、对房地产中介服务机构的的管理	(220)
三、对房地产中介业务的管理	(222)
第四节 案例分析:定金权利义务的转移	(225)
一、案情介绍	(225)
二、案情解析	(225)
复习思考题	(227)
参考文献	(227)

第八章 物业管理法律制度	(228)
第一节 物业管理概述	(228)
一、物业管理基本概念	(228)
二、物业管理的起源与发展	(229)
第二节 物业管理法律依据	(230)
一、宪法	(230)
二、法律	(230)
三、行政法规	(232)
四、地方性法规	(232)
五、行政规章及其他	(232)
第三节 物业管理法律关系主体	(233)
一、业主	(233)
二、物业管理经营人	(234)
三、开发商	(235)
四、业主大会	(235)
五、业主委员会	(239)
六、非业主使用人	(240)
七、行政管理机关	(240)
八、其他相关机构	(241)
第四节 物业管理法律关系客体	(241)
一、建筑物所有权	(241)
二、物业使用与管理行为	(242)
第五节 物业管理法律关系的内容	(243)
第六节 物业管理法律责任	(244)
一、物业管理法律责任概述	(244)
二、物业管理法律责任的主要特征	(245)
三、物业管理法律责任的分类	(246)
四、物业管理法律责任的一般构成	(247)
五、《物业管理条例》中规定的法律责任	(248)
第七节 案例分析：“翠湖山庄”物业管理纠纷	(251)
一、案情介绍	(251)
二、案情解析	(252)
复习思考题	(254)

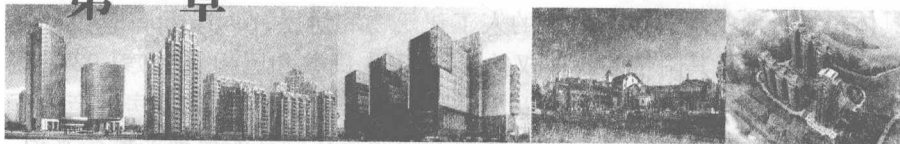
参考文献	(254)
第九章 房地产社会保障	(256)
第一节 房地产社会保障概述	(256)
一、房地产社会保障的概念和特征	(256)
二、房地产社会保障的立法依据	(258)
三、发达国家与地区房地产社会保障立法状况	(259)
第二节 城镇住房保障中的法律问题	(262)
一、城镇住房保障立法	(262)
二、城镇住房保障的特点	(263)
三、廉租房制度	(264)
四、经济适用房制度	(267)
五、住房公积金制度	(269)
六、其他住房保障制度	(272)
第三节 农村房地产社会保障中的法律问题	(274)
一、农村土地社会保障	(274)
二、农村房屋社会保障	(277)
第四节 公房问题	(279)
一、公有住房及公房出售的含义	(279)
二、公房出售的相关立法	(279)
第五节 案例分析:离婚后的公积金分割问题	(282)
一、案情介绍	(282)
二、案情解析	(283)
复习思考题	(284)
参考文献	(285)
第十章 城市房屋拆迁法律制度	(286)
第一节 概述	(286)
一、城市房屋拆迁的概念及其法律特征	(286)
二、城市房屋拆迁法律关系及其管理体制	(288)
三、城市房屋拆迁的种类和基本原则	(290)
第二节 城市房屋拆迁程序	(291)
一、获取拆迁范围内的土地使用权	(291)

二、确定拆迁计划和方案	(292)
三、申请房屋拆迁许可证	(292)
四、宣布拆迁决定并发布拆迁公告	(292)
五、签订拆迁补偿安置协议	(293)
六、实施房屋拆迁	(294)
七、检查和备案	(294)
第三节 城市房屋拆迁补偿和拆迁安置	(294)
一、城市房屋拆迁补偿	(294)
二、城市房屋拆迁安置	(297)
第四节 案例分析:公益房屋的拆迁安置	(300)
一、案情介绍	(300)
二、案情解析	(302)
复习思考题	(303)
参考文献	(304)
第十一章 涉外房地产法律制度	(305)
第一节 涉外房地产概述	(305)
一、涉外房地产的概念和形式	(305)
二、涉外房地产法律适用	(306)
三、我国涉外房地产主要适用的法律	(306)
四、处理涉外房地产关系的原则	(307)
第二节 涉外地产制度	(309)
一、外商投资企业用地	(309)
二、外商投资企业用地的取得	(309)
三、外商投资企业用地的限制	(311)
四、外商投资企业用地的土地使用费	(311)
五、涉外企业的耕地占用税	(313)
第三节 涉外房地产开发	(314)
一、涉外房地产开发的概念	(314)
二、外商投资房地产企业	(315)
第四节 涉外房地产交易	(317)
一、涉外房地产交易的概念和原则	(317)
二、涉外房地产销售	(318)

三、涉外房地产租赁	(320)
四、涉外房地产抵押	(321)
第五节 案例分析:涉外房屋买卖中的抵押贷款纠纷	(321)
一、案情介绍	(321)
二、案情解析	(322)
复习思考题	(323)
参考文献	(323)
第十二章 房地产纠纷与解决	(324)
第一节 房地产纠纷的概述	(324)
一、房地产纠纷的概念与特点	(324)
二、房地产纠纷的分类	(325)
三、处理房地产纠纷的依据和原则	(327)
第二节 房地产纠纷的解决	(328)
一、房地产纠纷的协商与调解	(328)
二、房地产纠纷的行政复议	(330)
三、房地产纠纷仲裁	(334)
四、房地产纠纷的民事诉讼	(338)
五、房地产纠纷的行政诉讼	(342)
第三节 案例分析:拆除广告牌引发的纠纷	(346)
一、案情介绍	(346)
二、案情解析	(347)
复习思考题	(348)
参考文献	(348)
第十三章 房地产税费	(350)
第一节 房地产税概述	(350)
一、房地产税简介	(350)
二、房地产税的作用	(351)
第二节 国外房地产税状况	(352)
一、美国的房地产税制	(352)
二、英国的房地产税制	(355)
三、日本的房地产税制	(357)

第三节 我国房地产税.....	(359)
一、我国的税收法律制度	(359)
二、我国房地产税的分类	(360)
三、主要房地产税种的简介	(360)
第四节 房地产费.....	(372)
一、房产税和房产费的区别	(372)
二、房产费的分类	(373)
三、我国房地产费现状	(373)
复习思考题.....	(380)
参考文献.....	(380)

第一章



房地产法概论

学习目的：

1. 通过本章的学习,了解房地产、房地产业以及与房地产市场有关的基本概念和特征,对房地产法的调整对象、渊源和法律关系等基本问题有所认识。

2. 了解熟悉我国房地产法的发展历程和阶段。

关键概念：

房地产 房地产业 房地产市场 房地产法 房地产法的调整对象
房地产法律关系主体 房地产法律关系客体 房地产法律关系内容 房地产法的渊源

第一节 房地产与房地产业概述

一、房地产的概念与特征

(一) 房地产的概念

“房地产”一词有狭义和广义两种解释:狭义的房地产是指房屋、地基、附属土地以及由此产生的权利,所谓附属土地是指房屋的院落占地、楼间空地、道路占地等空间上与房屋和地基紧密结合的土地;广义的房地产是指全部土地、房屋以及附着于土地和房屋上的其他建筑物、构筑物等及其产生的权利,这里的其他建筑物、构筑物包括道路、桥梁、球场等非房屋载体。本书所称房地产是指广义的房地产。

在我国,无论在理论界还是实务界,房地产往往被理解为与不动产同一

语义的两种表述,正确认识房地产的含义,首先应当正确理解二者的关系。“不动产”一词译自英语 real estate 或 real property。在英语中,real estate 具体是指土地及附着在土地上的人工建筑物和房屋;real property 具体是指 real estate 及其附带的各种权益。《中华人民共和国担保法》第 92 条规定:“本法所称不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。”房地产由于其位置固定,不可移动,通常又被称为不动产。从广义的房地产概念来说,“房地产”与“不动产”是同一语义的两种表述。房地产的表述倾向于表明这种财产是以土地和房屋作为物质载体,而不动产的表述侧重于表明这种财产具有不可移动这一独特属性,但二者所指乃同一对象。

一般认为,房地产有三种存在形式:(1)单纯的地产;(2)单纯的房产;(3)房产和地产结合的“房地产”。

(二)房地产的特点

1. 房地产位置具有固定性

概括地说,房地产是房产和地产的统称,而二者的基础都是土地。土地的空间位置是固定的,不能移动,其开发、使用和转让都是在固定的地域上进行和完成的。因此,土地及固定于其上的房屋不能像其他商品一样,通过产品的位置移动去满足异地需求。虽然房地产可以进入市场进行流转,但只是房地产的权利主体的位置不断发生变化,而其本身的空间位置不会发生变化。这就决定了在房地产投资中,空间位置的选择的重要性。

2. 房地产使用具有非损耗性

房地产的非损耗性,是指房地产及其使用价值不会因其利用就被消耗掉,而是能够长期存在。就地产而言,土地具有不可毁灭的永久性,虽然一些自然灾害可能会给土地造成一定的破坏,但只能破坏它的特定用途,土地仍然可修复或改为其他用途。就房产而言,房屋虽然会自然灭失,但一经建造即可以使用几十年甚至上百年。

3. 房地产具有保值和增值性

随着社会的发展、进步,人口的不断增加,人类生活水平不断提高,人类对房地产的需求也日益迫切。土地是有限的,具有稀缺性,建筑物本身在使用过程中会存在有形和无形的损耗,但由于土地稀缺,土地价格一般会不断上涨,这就会导致整个房地产的价格不断增加,因而房地产具有保值和增值的作用。特别是在经济持续快速发展时期,由于固定资产投资规模的大幅增长以及通货膨胀率居高不下,这种作用也愈加明显。

4. 房地产价值具有差异性