

高等职业技术院校房地产类规划教材

GAODENG ZHIYE JISHU

GUANXIAO FANGDICHAN LEI GUIHUA JIAOCAI

建筑法规与 房地产法规实务

JIANZHU FAGUI YU FANGDICHAN FAGUI SHIWU

主 编 何 峰
副主编 肖念婷 张勇一 王丽梅 叶宏岩
主 审 范幸义



江苏大学出版社

http://www.jsupress.com

高等职业技术院校房地产类规划教材

建筑法规与房地产法规实务

主 编 何 峰

副主编 肖念婷 张勇一 王丽梅 叶宏岩

主 审 范幸义

西南交通大学出版社

· 成 都 ·

图书在版编目 (C I P) 数据

建筑法规与房地产法规实务 / 何峰主编. — 成都:
西南交通大学出版社, 2011.9
高等职业技术学院房地产类规划教材
ISBN 978-7-5643-1357-9

I. ①建… II. ①何… III. ①建筑法 - 中国 - 高等职业
教育 - 教材②房地产法 - 中国 - 高等职业教育 - 教材
IV. ①D922.297②D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 174344 号

高等职业技术学院房地产类规划教材

建筑法规与房地产法规实务

主编 何峰

责任编辑	张波
特邀编辑	杨勇
封面设计	何东琳设计工作室
出版发行	西南交通大学出版社 (成都二环路北一段 111 号)
发行部电话	028-87600564 87600533
邮政编码	610031
网 址	http://press.swjtu.edu.cn
印 刷	成都蜀通印务有限责任公司
成品尺寸	185 mm × 260 mm
印 张	20.75
字 数	518 千字
版 次	2011 年 9 月第 1 版
印 次	2011 年 9 月第 1 次
书 号	ISBN 978-7-5643-1357-9
定 价	37.50 元

图书如有印装质量问题 本社负责退换
版权所有 盗版必究 举报电话: 028-87600562

《建筑法规与房地产法规实务》

编写委员会

主 编 何 峰（重庆房地产职业学院）
主 审 范幸义（重庆房地产职业学院）
副主编 肖念婷（重庆工程职业技术学院）
张勇一、王丽梅（重庆房地产职业学院）
叶宏岩（辽宁省辽阳市文圣区人民法院）

编委成员（按单位与姓氏笔画排名）

邓 莉、何 峰、刘 波、刘世为、李 益、潘 娟、
彭丽莉、彭雁英、瞿 怡、冉小平、水天慧、陶 琴、
王东华、王丽梅、王 尧、王 宇、叶颖娟、张海念、
张红英、张勇一、赵本宇（重庆房地产职业学院）
肖念婷（重庆工程职业技术学院）
赵虹玉（重庆城市管理职业学院）
陈薇丹（重庆青年职业技术学院）
胡 丽、陆 强、王 森（重庆大学）
陈卫林、周 倩（西南政法大学）
黄 烨（西南大学）
黄丽彬、叶爱银（福建信息职业技术学院）
费月英（甘肃交通职业技术学院）
田万涛（黄河水利职业技术学院）
邢佳杰（上海电子工程职业技术学院）
李 响（重庆渝都律师事务所）
叶宏岩（辽宁省辽阳市文圣区人民法院）
曾中华（中山大学附属第一医院医务科）

前 言

建筑法规与房地产法规是建筑类、房地产类专业重要的专业基础课，同时对学生今后的实务工作与考取相关证书都起着万分重要的作用。本书的一大特色就是将建筑法规与房地产法规进行有机结合，防止建筑类专业学生只懂建筑工程类法律知识以及房地产类专业学生只懂房地产相关法律知识，其实建筑法规与房地产法规本身有千丝万缕的联系，本书将其进行科学编排，希望对读者全面学习相关法律实务知识有所帮助。作为高职高专教材，本书通过科学的结构安排（以房地产建设流程为编写体例），将建筑法规与房地产法规紧密联系，同时强调实务（任务驱动模式），并与相关考证紧密联系（一级建造师等相关考试的法律科目），在强调实务性、培养复合型人才的教育理念下，以求对本专业高职教育的发展作出相应的贡献。本书的编著团队十分有特色。首先，编著团队涉及法律、建筑工程等专业，因此本书避免出现只讲法律，不懂建筑实务的情况。其次，编著团队以在职高校教师为主，同时有法律事务部门的法官与律师参与，因此强化了实务案例的质量。最后，编著团队涉及重庆、上海、北京、辽宁、陕西、厦门等地区，因此结合各地区实务案例与法律纠纷解决途径。

本书由上、中、下三篇（共十大板块）组成，分别涉及房地产前期开发中的法律实务（包括开发用地、勘察设计、规划许可等内容），房地产中期开发中的法律实务（包括招标投标、工程质量安全、工程造价、工程监理等内容），房地产后期开发法律实务（包括房地产交易、装饰装修、物业管理等内容）。另外，每个板块由五部分组成，包括：导读（以故事连载、漫画的形式引出每一板块的重要知识点）；正文（包含大量的实务案例、相关法律纠纷的解决方案等）；法律基础（强化基本法律概念与制度）；实训任务（并非简单的案例，而是以任务驱动的模式，帮助读者主动查阅相关资料，培养其分析、预防和解决法律实务

问题的能力);扩展阅读(涉及语言能力、经济学基础知识的介绍、职业规划等)。

本书由何峰主编,负责定稿。全书共分10个板块,其中:第1、3板块由何峰编写;第2板块由李响、叶宏岩编写;第4板块由王丽梅编写;第5板块由肖念婷编写;第6板块由彭雁英、何峰编写;第7板块由叶宏岩、王森编写;第8板块由何峰、张海念编写;第9板块由张勇一、陆强编写;第10板块由张勇一、刘波编写。李益负责整理历年考证真题,叶颖娟、张红英、刘世为、水天慧等负责相关漫画的创作。另外,本书还包含了大量参编人员以及部分学生的辛勤劳动(包括重庆房地产职业学院09级城规班的陈山、邓川,09级建筑学班的李孟恒、向美林、张声音等同学)。在此一并表示衷心感谢。

本书由范幸义教授主审,谨此表示衷心感谢。

由于时间紧迫,本书难免有所疏漏,敬请读者批评指正。

编 者

2011年8月

目 录

上篇 房地产前期开发中的法律实务

第1板块 房地产开发用地相关法律实务	3
导 读	3
1.1 房地产开发概述	4
1.2 房地产开发企业	5
1.3 房地产开发用地	12
法律基础——什么是法？	23
实训任务	26
扩展阅读——辩论	27
第2板块 房地产勘察设计、规划许可相关法律实务	29
导 读	29
2.1 勘察设计中的法律实务	30
2.2 规划许可中的法律实务	37
法律基础——法律主体	48
实训任务	50
扩展阅读——面试	54
第3板块 合同法律实务	56
导 读	56
3.1 合同与合同法概述	57

3.2 合同的成立	59
3.3 合同的效力	66
3.4 合同的履行	71
3.5 合同的担保	81
3.6 合同的变更、转让和终止	87
法律基础——法律行为	91
实训任务	95
扩展阅读——英语	97

中篇 房地产中期开发（施工）中的法律实务

第4板块 发包承包与招投标相关法律实务	103
导 读	103
4.1 工程发包制度	104
4.2 工程承包制度	106
4.3 工程分包制度	109
4.4 招标投标法概述	110
4.5 招投标程序	113
4.6 联合体投标	115
4.7 投标人实施的不正当竞争行为	117
4.8 开标与评标	121
4.9 中 标	124
法律基础——权利义务	127
实训任务	128
扩展阅读——经济学之博弈论	130
第5板块 工程质量安全相关法律实务	133
导 读	133
5.1 工程质量相关法律实务	134
5.2 工程安全相关法律实务	139
法律基础——法律责任	154
实训任务	155
扩展阅读——经济学之威慑效应	156
第6板块 工程造价相关法律实务	157
导 读	157
6.1 工程造价基本知识	158

6.2 工程造价管理	162
6.3 工程造价法律纠纷	167
法律基础——诉讼时效	170
实训任务	172
扩展阅读——经济学之资产负债表	173
第7板块 工程监理相关法律实务	176
导 读	176
7.1 工程监理概述	177
7.2 工程监理的依据、内容、权限和程序	180
7.3 工程监理合同	182
法律基础——证据	188
实训任务	191
扩展阅读——经济学之宏观经济学	191
 下 篇 房地产后期开发中的法律实务 	
第8板块 房地产交易相关法律实务	195
导 读	195
8.1 房地产交易概述	196
8.2 房地产转让法律实务	197
8.3 商品房预售法律实务	201
8.4 房地产抵押法律实务	213
8.5 房屋租赁法律实务	217
8.6 房地产中介服务机构法律制度	221
法律基础——诉讼程序	222
实训任务	224
扩展阅读——专升本	227
第9板块 建筑装饰装修相关法律实务	229
导 读	229
9.1 建筑装饰装修概述	230
9.2 建筑装饰装修申报及物业管理法律关系	233
9.3 建筑装饰装修合同	235
法律基础——起诉和答辩	239
实训任务	241
扩展阅读——公务员考试	242

第 10 板块 物业管理相关法律实务	248
导 读	248
10.1 物业管理概述	249
10.2 物业管理服务	251
10.3 物业管理的基本制度	256
法律基础——执行	263
实训任务	265
扩展阅读——房地产类考证	266
附 录	273
A. 实训任务部分参考答案	273
B. 一级建造师建设工程法规及相关知识真题	281
C. 一级建造师实务考试真题（涉及法律部分内容）	314
主要参考资料	320
后 记	321
法律基础索引	
1. 什么是法/23	
2. 法律主体/48	
3. 法律行为/91	
4. 权利义务/127	
5. 法律责任/154	
6. 诉讼时效/170	
7. 证据/188	
8. 诉讼程序/222	
9. 起诉和答辩/239	
10. 执行/263	
扩展阅读索引	
1. 语言能力之辩论/27	
2. 语言能力之面试/54	
3. 语言能力之英语/97	
4. 经济学之博弈论/130	
5. 经济学之威慑效应/156	
6. 经济学之资产负债表/173	
7. 经济学之宏观经济学/191	
8. 职业规划之专升本/227	
9. 职业规划之公务员考试/242	
10. 职业规划之房地产类考证/266	

上 篇

房地产前期开发中的法律实务

第1板块

房地产开发用地相关法律实务

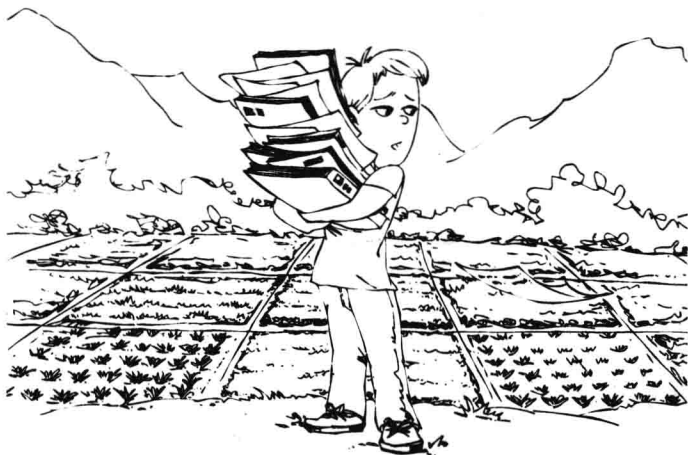
导 读

小芳，22岁，典型的重庆妹子。刚走出大学校园的她，对未来的生活充满期待。过五关斩六将，她成为了AAA房地产开发有限责任公司的总经理助理。她的成长历程将伴随各位读者学习与阅读这本教材。我们的故事就从她上班第一天开始……

2011年7月1日，重庆的夏天让人体会着火炉的滋味。挤着公车到解放碑上班，小芳就这样开始了第一天的工作。刚打开电脑，王总的电话就来了。原来是让小芳马上查阅、整理“国有土地招标相关的法律、政策”，公司近期要投标重庆江北区的一块土地。挂了电话，小芳感到头晕，虽然在校期间上过相关法律课程，可自己当时没认真听讲，现在后悔莫及。

各位读者，为了防止你像小芳一样后悔，请认真开始第1板块“房地产开发用地相关法律实务”的学习。任何房地产开发与建设都是在土地上进行，所以房地产开发用地相关法律实务是整个房地产行业的起点。在这一板块中，各位读者要特别注意：

- (1) 设置房地产开发企业相关的条件与程序（否则你的企业就可能是非法企业）。
- (2) 房地产开发用地的取得方式，特别是需要提交的相关文件、表格等。



1.1 房地产开发概述

一、房地产开发的概念和特征

(一) 房地产开发的概念

房地产开发是指在依法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。以出让方式取得土地使用权进行房地产开发，必须按土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。房地产开发项目的设计、施工，必须符合国家的有关标准和规范。国家采取税收等方面的优惠措施鼓励和扶持房地产开发企业开发建设居民住宅。

(二) 房地产开发的特征

(1) 涉及面广。房地产开发是多部门协作活动。房地产开发包括基础设施开发和房屋开发，这就需要土地管理、设计、施工、市政、环境、绿化、供水、供电以及通信等相互配合。

(2) 工程项目多。

(3) 投资量大。房地产开发是以基础设施和房屋为开发对象的投资活动。由于基础设施开发涉及的范围比较大，包括地面设施建设和地下设施建设，因此，投资量比较大。

(4) 建设周期长。房地产开发作为一种生产活动，与一般商品的小规模、少投资相比，要经历更多的环节，经过更多的程序才能完成。一般小型开发项目，从立项到交付使用，最少需要一二年时间；中型开发项目，需要三四年时间；大型项目则需要更长时间。因此，房地产开发周期较长。

二、房地产开发的类型

(1) 按照开发的规模大小可以分为单项开发、小区开发和成片开发。

(2) 按房地产开发的目的不同可分为经营性开发和自用性开发。以经营为目的的房地产开发是指房地产开发公司投资开发房地产，并通过房地产市场的转让，追求经营利润的开发活动。以自用为目的的房地产开发是指房地产开发者为了满足生产、经营或消费需要的房地产开发活动。

(3) 按房地产开发的范围不同，可以分为新城区开发和旧城区拆迁改造。新城区开发主要指城市的新建或扩张，目的是为城市的各项建设事业顺利进行提供基础条件。旧城区的拆迁改造是指对旧城区的基础设施、建筑物重新布局、改造或建设，目的是为了发挥城市的整体功能，以适应现代化城市生产和生活的需要。

三、房地产开发阶段

（一）房地产前期开发阶段

首先是前期土地取得，包括一级土地开发、招标拍卖挂牌取得、通过转让项目公司股权取得、直接转让取得等形式，涉及的有关法律包括土地法、房地产管理法及投资审批、城市规划、国土资源部关于土地取得、转让等法规规章，形成了一个复杂的体系，还包括国家对于土地的各种临时性的整顿文件，最高人民法院关于土地纠纷的司法解释等。其次，包括建设工程规划的审批、开工许可、工程招投标等，涉及包括建筑法、招投标法、司法解释等。同时，合同法在前期开发和整个开发流程中，都起着十分重要的作用。

（二）房地产中期开发阶段

这里主要指施工阶段，包括招投标、工程造价、监理、工程质量安全等问题。

（三）房地产后期开发阶段

涉及房地产销售，销售广告，销售合同，房屋的验收与交付，包括房地产商与银行签订的担保协议，商品房买卖合同，购房者与银行的借贷合同，与保险公司的保险合同。另外，装修与物业管理也是实务中的热点问题。物业管理阶段，包括业主委员会的成立、议事规则，管理委员会、章程，管理规约，物业管理合同。包括物权法、物业管理条例在内的法律法规和章程、合同制定。

1.2 房地产开发企业

一、房地产开发企业的概念和种类

（一）房地产开发企业的概念

房地产开发企业，指以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。

（二）房地产开发企业的种类

随着房地产业的迅速发展，我国的房地产开发企业从无到有，日益增多，并随着实践的发展，出现了多种类型。

（1）按房地产开发企业的所有制性质来划分，可将房地产开发企业分为全民所有、集体

所有、中外合营三种主要类型。

全民所有制的房地产开发企业，主要是在房屋统建的基础上发展起来的或政府各部门组建的房地产开发公司，如“城市建设结合开发公司”、“房地产开发经营公司”等。目前，全民所有制的房地产开发公司在房地产开发企业中占有较大的比重。

集体所有的房地产开发企业是集体出资开办，其资产属于集体所有的房地产开发企业。它一般是以有限责任公司的形式存在，实行自主经营、自负盈亏、独立核算。集体性质的房地产开发企业一般规模小，管理水平低，现在数量已经很少了。

中外合资经营的房地产开发企业是中外双方在约定的期限内，以合资或者合作的方式进行房地产开发与经营的企业。合资或合作的条件可以是现金、实物，也可以是土地使用权。

(2) 按房地产开发企业的经营性质来划分，可将其分为房地产开发专营企业、兼营企业和项目公司。

房地产开发专营企业是指以房地产开发经营为主的房地产综合开发企业，其具有独立健全的组织机构及同企业等级相适应的专业技术人员和经济管理人员。

房地产开发兼营企业是以其他经营项目为主，兼营房地产开发经营的企业。房地产开发兼营企业不定资质等级。

房地产开发项目公司是以房地产开发项目为对象从事单项房地产开发经营的企业。其经营的对象只限于批准的目的。被批准的项目开发、经营完毕后，应向工商行政管理机关办理核减经营范围和变更登记。

二、房地产开发企业的资质管理

房地产开发企业按照企业条件分为四个资质等级。各资质等级企业的条件如下：

(一) 一级资质

(1) 注册资本不低于 5 000 万元。

(2) 从事房地产开发经营 5 年以上。

(3) 近 3 年房屋建筑面积累计竣工 30 万平方米以上，或者累计完成与此相当的房地产开发投资额。

(4) 连续 5 年建筑工程质量合格率达 100%。

(5) 上一年房屋建筑施工面积 15 万平方米以上，或者完成与此相当的房地产开发投资额。

(6) 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 40 人，其中具有中级以上职称的管理人员不少于 20 人，持有资格证书的专职会计人员不少于 4 人。

此处，以注册建造师为例，补充说明相关职业资格考试的情况。

注册建造师，是指通过考核认定或考试合格取得中华人民共和国建造师资格证书（以下简称资格证书），并按照《注册建造师管理规定》注册，取得中华人民共和国注册建造师注册执业证书（以下简称注册证书）和执业印章，担任施工单位项目负责人及从事相关活动的专业技术人员。

一、执业资格考试

(一) 报名条件 申请参加一级建造师资格取得工程类或工程经济类专科学历, 工作满6年, 其中从事建设工程项目施工管理满4年。取得工程类或工程经济类本科学历, 工作满4年, 其中从事建设工程项目施工管理满3年。取得工程类或工程经济类双学士学位或研究生班毕业, 工作满3年, 其中从事建设工程项目施工管理满2年。取得工程类或工程经济类硕士学位, 工作满2年, 其中从事建设工程项目施工管理满1年。取得工程类或工程经济类博士学位, 从事建设工程项目施工管理满1年。

(二) 考试科目 2006年12月12日, 人事部、建设部针对建造师考试, 对专业进行了调整, 为10个专业类别。房屋建筑和装饰装修合并为“建筑工程”; 矿山和冶炼(土木部分)合并为“矿业工程”; 电力、石化、机电安装、冶炼(机电部分)合并为“机电工程”; 其余7个类别保留, 即公路、铁路、民航机场、港口与航道、水利水电、市政公用、通信与广电。

二、注册

(一) 注册申请 取得一级建造师资格证书并受聘于一个建设工程勘察、设计、施工、监理、招标代理、造价咨询等单位的人员, 应当通过聘用单位向工商注册所在地的省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门提出注册申请。

1. 初始注册 申请初始注册时应当具备以下条件: ①经考核认定或考试合格取得资格证书; ②受聘于一个相关单位; ③达到继续教育要求; ④没有明确规定不予注册的情形。

2. 延续注册 注册有效期满需继续执业的, 应当在注册有效期届满30日前, 按照相关规定申请延续注册, 延续注册完成后, 有效期为3年。

3. 变更注册 在注册有效期内, 若注册建造师变更执业单位, 应当与原聘用单位解除劳动合同关系, 并按照规定办理变更注册手续, 变更注册后仍延续原注册有效期。

(二) 不予注册的情形 申请人有下列情形之一的, 不予注册: ①不具有完全民事行为能力的; ②申请在2个或者2个以上单位注册的; ③未达到注册建造师继续教育要求的; ④受到刑事处罚, 刑事处罚尚未执行完毕的; ⑤因执业活动受到刑事处罚, 自刑事处罚执行完毕之日起至申请注册之日止不满5年的; ⑥因前项规定以外的原因受到刑事处罚, 自处罚决定之日起至申请注册之日止不满3年的; ⑦被吊销注册证书, 自处罚决定之日起至申请注册之日止不满2年的; ⑧在申请注册之日前3年内担任项目经理期间, 所负责项目发生过重大质量问题或安全事故的; ⑨申请人的聘用单位不符合注册单位要求的; ⑩年龄超过65周岁的; ⑪法律、法规规定不予注册的其他情形。

三、执业范围

(一) 原则性规定 建造师经注册后, 有权以建造师名义担任建设工程项目施工的项目经理及从事其他施工活动的管理工作。根据《建造师执业资格制度暂行规定》, 建造师的执业范围包括: ①担任建设工程项目施工的项目经理; ②从事其他施工活动的管理工作; ③法律、行政法规或国务院建设行政主管部门规定的其他业务。建造师分为一级建造师(Constructor)和二级建造师(Associate Constructor)。按照建设部颁布的《建筑业企业资质等级标准》: 一级建造师可以担任特级、一级建筑业企业资质的建设工程项目施工的项目经理; 二级建造师可以担任二级及以下建筑业企业资质的建设工程项目施工的项目经理。