

免费提供
授课用
电子课件

第2版

房地产法规

王照雯 寿金宝 主编



机械工业出版社
China Machine Press

高职高专房地产类专业实用教材

第2版

房地产法规

王照雯 寿金宝 主编

杜安平 宋殿文 张福燕 参编



机械工业出版社
China Machine Press

本书是高职房地产专业一门必修的重要专业课。本书以《中华人民共和国城市房地产管理法》为基础,以房地产的开发经营全过程为主线,介绍了房地产法规概述,房地产法律关系,城市规划和建设法律制度,土地所有制和土地所有权、土地征用与房屋拆迁管理法律制度,房地产开发、房地产交易、房屋中介服务、房地产市场管理法律制度,房地产登记制度,物业管理法律制度以及房地产纠纷处理等内容。全书共分13章,每章前有本章的学习目标 and 能力要求,每章后有参考复习题,供学生和读者参考和复习。

本书适用于高职高专房地产类专业学生使用,也可作为相关从业人员的参考用书。

封底无防伪标均为盗版

版权所有,侵权必究

本书法律顾问 北京市展达律师事务所

图书在版编目(CIP)数据

房地产法规/王照雯,寿金宝主编. —2版. —北京:机械工业出版社,2010.1
(高职高专房地产类专业实用教材)

ISBN 978-7-111-29578-5

I. 房… II. ①王… ②寿… III. 房地产业-法规-中国-高等学校:技术学校-教材
IV. D922.181

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第007594号

机械工业出版社(北京市西城区百万庄大街22号 邮政编码 100037)

责任编辑:刘夏凤 版式设计:刘永青

中国电影出版社印刷厂印刷

2011年2月第2版第2次印刷

170mm×242mm·13印张

标准书号:ISBN 978-7-111-29578-5

定价:24.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

客服热线:(010) 88379210; 88361066

购书热线:(010) 68326294; 88379649; 68995259

投稿热线:(010) 88379007

读者信箱:hjzg@hzbook.com



编委会

编委会主任

温妮妮

编委会副主任

栾淑梅 苏德利 高 群

编委会成员 (以姓氏笔画为序)

王雪梅	王照雯	左 静	孙久艳
刘 涛	寿金宝	陈林杰	张国栋
张素菲	郑秀春	徐春波	

本书编写组

主 编

王照雯 大连水产学院职业技术学院

寿金宝 辽宁商贸职业学院

参编人员

杜安平 宋殿文 张福燕 大连水产学院职业技术学院

第2版前言

本书自2007年出版后,普遍受到了同行和读者的肯定和喜爱。为了不辜负社会各界对本教材的支持,我们对本书做了大幅度的修订工作。

本次修订在总体框架上继续沿用第1版的写作思路和写作风格,但在内容上进行了重新调整。第2版主要变化如下:

第一,对第1版的内容做了调整。在多个章节中都结合《中华人民共和国物权法》的实施进行了补充和修改,第2版的内容更加合理。其中更改较大的有:对原来的第8章内容进行了较大调整,增加了个人住房按揭贷款、城镇私房和农村房屋的买卖、房屋的赠与和继承等3节内容,使房地产交易法律制度更加完善;重新编写了第11章,阐述了房地产登记的基本原理,分析了我国房地产登记制度的现状和存在的问题;删掉了原来的第12章,并把其改为1节编在第8章中,使内容更加紧凑;在原来第13章的基础上,增加了物业管理法律关系、业主公约等内容,并对物业服务合同做了更加详细的讲解。

第二,增加了许多的案例分析,我们希望通过这些案例的分析,增强学生对房地产规则的认识,同时使学生间接接触实务,提高法律应用能力。

第三,吸收了最新的立法。自本书第1版出版后,国家又发布了许多新的法律、法规和部门规章,这次再版,参照、吸收了这些新的法律法规,使书的内容与时俱进,更加完善。

对于本书的教学,我们仍然主张可以根据各自的实际情况,选择合适的内容。对于理论教学,要重点介绍有关概念和法规要求;对于实践教学要通过实际案例的分析说明有关法规的具体规定和实际应用,也可以有针对性地进行现场教学、社会调查等教学形式。推荐使用40学时。

《房地产法规》教学内容与学时分配表

章次	内 容	理论学时	实践学时	备注
第1章	房地产法规概述	2		
第2章	房地产法律关系	2		
第3章	土地所有权	2		
第4章	城市规划和建设法律制度	2	1	
第5章	土地征用与房屋拆迁管理法律制度	2	1	

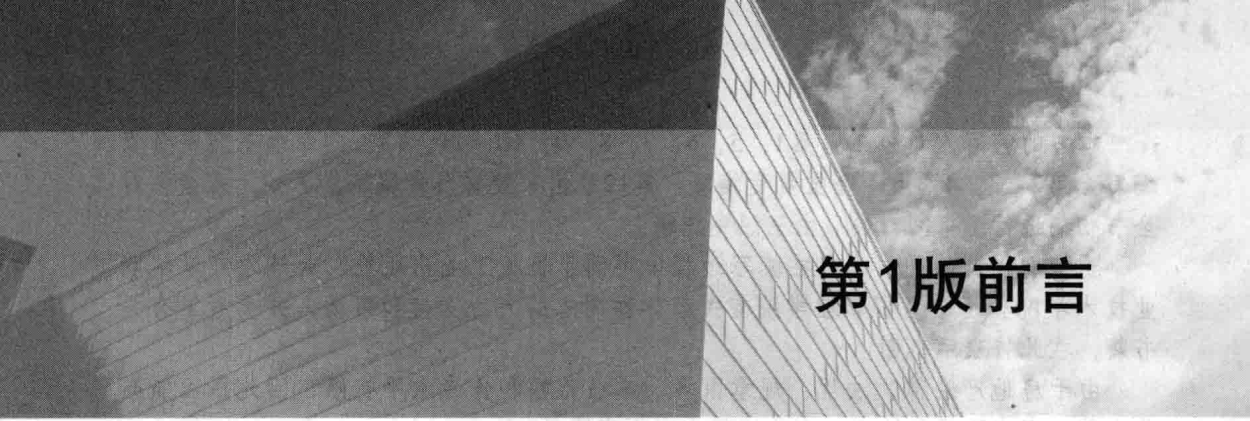
(续)

章次	内 容	理论学时	实践学时	备注
第6章	土地使用权	4	2	
第7章	房地产开发管理法律制度	2	1	
第8章	房地产交易管理法律制度	4	1	
第9章	房屋中介服务管理法律制度	2	1	
第10章	房地产市场管理法律制度	2	1	
第11章	房地产登记制度	2		
第12章	物业管理法律制度	2	1	
第13章	房地产纠纷处理	2	1	
合计		30	10	

第2版写作分工如下：第2章、第3章、第4章由寿金宝负责编写；第1章、第5章、第6章、第7章、第8章、第9章、第12章、第13章由王照雯负责编写；第11章和第10章的第1、2节由杜安平负责编写；第10章的第3、4、5节由宋殿文负责编写；宋殿文和张福燕老师参与了案例的收集和教材PPT的编辑工作，全书由王照雯统稿。

房地产法规的庞杂性和与时俱进的特征，决定了需要对本书进行不断完善、补充和修改，另外作者水平有限，肯定存在不足和缺点。我们真诚希望继续听取各方反馈和建议，以使教材日臻完善。

联系邮箱：wfdwzw@163.com。



第1版前言

改革开放以来,特别是社会主义市场经济体制建立以后,我国的房地产业得到了迅速发展。房地产业的兴起,促进了房地产相关产业的发展,也促进了房地产有关方面的法制建设。为了引导房地产业的发展方向,规范房地产开发经营行为,建立良好的市场秩序,促进房地产业与国民经济协调发展,国家根据房地产业发展及宏观调控的需要制定了一系列的法律法规,并在实践中不断健全和完善。

房地产管理法是调整房地产开发、经营和管理关系的法律规范的总称,是国家实施宏观调控政策的具体体现,是房地产开发、经营和管理活动应遵循的重要法律规则,是房地产业健康、有序发展的保障;同时,也是广大房地产消费者维护自己合法权益的法律依据。了解、熟悉和掌握我国房地产管理法的基本内容,明确各种房地产关系中的权利和义务,无论对房地产开发者、经营者还是消费者来讲,都是至关重要的。

“房地产法规”课程是高职院校房地产类专业非常重要的专业基础课。通过本课程的学习,使学生能结合我国房地产业发展和管理实践的实践,较全面地了解我国房地产管理法律制度的基本内容和一些重要的法律规则,并能利用所学的知识,解决实际遇到的有关房地产的法律法规方面的问题,判断是非,保护自己的合法权益,为学生将来从事房地产业工作奠定基础。目前,我国有关房地产管理方面的法律规范,多为行政法规和部门规章,系统掌握难度较大,尤其是对于非法律专业人士来讲,从总体上熟悉房地产管理法律制度实属不易。所以在写作中,我们遵循职业教育的特点,力求理论联系实际,突出全面性、实用性和知识性相统一的特点,达到理论以“必需够用”为原则,内容全面,通俗易懂,便于自学;全书以房地产的开发经营全过程为主线,注重结合实际,配有大量的案例教学和实训题目;部分内容是结合全国有关注册考试的要求而编写的。

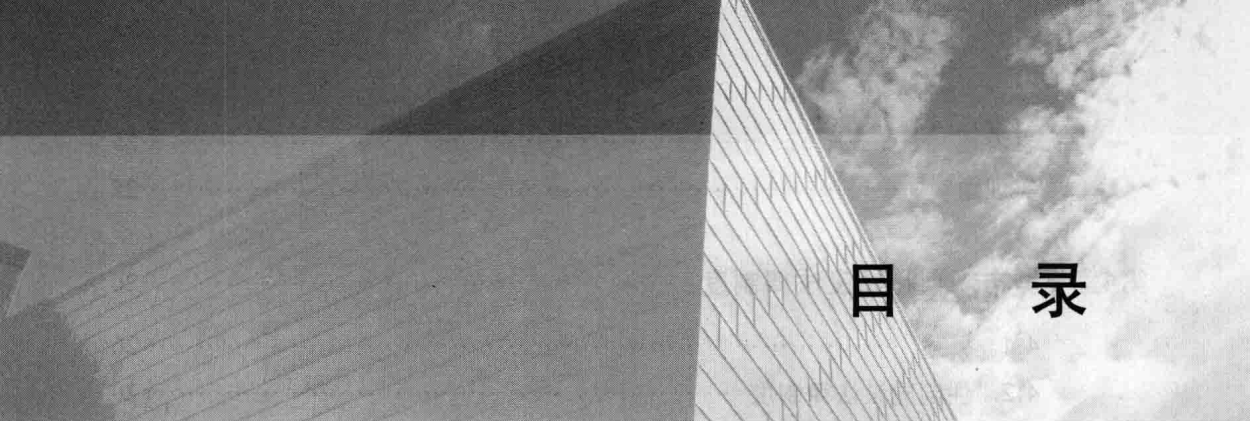
在《房地产法规》教学中,可以根据各自的实际情况,选择合适的内容。对于理论教学,要重点介绍有关概念和法规要求;对于实践教学要通过实际案例来分析有关法规的具体规定和实际应用,也可以有针对性地进行现场教学、市场调查等教学形式。

“房地产法规”课程的重点有:第3、5、6、7、8、11、13、14章等;难点有:第2、5、6、8、10、14章等。

本书的编写人员分工：第1、5、6、7、8、9、10、11、13、14章由王照雯负责编写；第2、3、4章由寿金宝负责编写；第12章由宋殿文负责编写。另外，寿金宝对全书初稿进行了审阅，最后由王照雯统稿。

要特别强调的是，本书在编写过程中得到了机械工业出版社、大连水产学院职业技术学院和辽宁商贸职业学院有关领导和同志的大力支持和帮助，并参考了有关书籍，在此特表示感谢！

由于房地产法律、法规、规章很多，本书篇幅和作者水平有限，因此很可能顾此失彼，存在不足和缺点，在此诚望大家不吝赐教。



目 录

第2版前言

第1版前言

第1章 房地产法规概述	1
1.1 房地产及房地产法的概念	1
1.2 房地产法律制度的发展历史	4
1.3 房地产法立法原则及实施	8
1.4 我国房地产法体系	9
思考题	11
实训题	12
第2章 房地产法律关系	13
2.1 房地产法律关系的概念	13
2.2 房地产法律关系的构成要素	14
2.3 房地产法律关系的确立和保护	17
案例	18
思考题	19
第3章 土地所有权	20
3.1 土地所有制和土地所有权	20
3.2 我国的土地所有权形式	22
3.3 土地的他项权利	23
案例	24

思考题	25
实训题	25
第4章 城市规划和建设法律制度	26
4.1 概述	26
4.2 住宅建设法律制度	29
4.3 综合开发法律制度	32
4.4 建设工程管理法律制度	32
4.5 违章建筑管理	34
案例4-1	35
案例4-2	36
思考题	36
实训题	36
第5章 土地征用与房屋拆迁管理法律制度	37
5.1 概述	37
5.2 土地征用程序及审批权限	40
5.3 土地征用的补偿	41
5.4 城市房屋拆迁	42
5.5 城市房屋拆迁的方式和程序	44
5.6 城市房屋拆迁的补偿和安置	45
案例5-1	48
案例5-2	49
思考题	49
实训题	49
第6章 土地使用权	50
6.1 概述	50
6.2 土地使用权划拨	53
6.3 土地使用权出让	56
6.4 土地使用权转让	59
6.5 土地使用权出租	60

6.6 土地使用权抵押	62
6.7 土地使用权收回和终止	64
案例6-1	65
案例6-2	65
思考题	66
实训题	67
第7章 房地产开发管理法律制度	68
7.1 概述	68
7.2 房地产开发企业	72
7.3 房地产开发建设	74
7.4 房地产开发建设的法律责任	76
7.5 房地产开发项目管理	77
案例7-1	79
案例7-2	80
思考题	80
实训题	81
第8章 房地产交易管理法律制度	82
8.1 概述	82
8.2 房地产转让管理	84
8.3 房地产抵押管理	88
8.4 房屋租赁	91
8.5 商品房预售	93
8.6 个人住房按揭贷款	96
8.7 城镇私房和农村房屋的买卖	107
8.8 房屋的赠与和继承	109
案例8-1	111
案例8-2	112
案例8-3	112
思考题	112
实训题	113

第9章 房屋中介服务管理制度	114
9.1 概述	114
9.2 房地产经纪活动管理制度	117
9.3 房地产价格评估管理制度	119
9.4 我国房地产中介服务的发展趋势	122
案例9-1	123
案例9-2	124
思考题	125
实训题	125
第10章 房地产市场管理制度	126
10.1 概述	126
10.2 房地产买卖合同管理	127
10.3 房地产市场价格管理	130
10.4 房地产流转中的税费	134
10.5 住房公积金管理	139
案例	141
思考题	141
实训题	142
第11章 房地产登记制度	143
11.1 房地产登记基本原理	143
11.2 我国现行房地产登记制度及其完善	147
案例11-1	154
案例11-2	155
思考题	155
实训题	156
第12章 物业管理法律制度	157
12.1 概述	157
12.2 物业管理法律关系	161
12.3 物业管理企业	162

12.4 业主公约	163
12.5 物业管理服务合同	165
12.6 物业管理的主要类型和收费制度	168
案例12-1	173
案例12-2	174
思考题	174
实训题	175
 第13章 房地产纠纷处理	 176
13.1 概述	176
13.2 房地产纠纷处理的原则和途径	179
13.3 行政诉讼	180
13.4 仲裁	182
13.5 民事诉讼	184
案例13-1	189
案例13-2	191
思考题	191
实训题	192
 参考文献	 193



第1章

房地产法规概述

学习目标

1. 了解房地产的概念、分类、特点和房地产法的发展概况；
2. 掌握房地产法的概念、特征以及与相关其他法的关系；
3. 重点掌握房地产法调整对象和立法原则。

能力要求

1. 对各类房地产纠纷的属性进行分析的能力；
2. 准确把握各类房地产纠纷所适应相关法律的能力。

房地产是社会经济生活中重要的物质生活资料之一。随着我国房地产制度改革不断推进，房地产逐渐走进了人们的日常生活，成为人们个人财产的重要组成部分。在市场经济不断完善的今天，房地产业已经成为一项新兴的朝阳产业。对于从事房地产行业的工作人员，学习房地产法律法规，掌握国家有关的基本国策和法律规范就显得尤其重要。

1.1 房地产及房地产法的概念

1.1.1 房地产的概念及特点

房地产是房产和地产的总称。房产是指在法律上有明确权属关系的房屋财产，具体包括：住宅、厂房、仓库，以及商业、服务、办公、文化、教育、医疗、体育、公共设施等多方面的用房。地产是指在法律上有明确权属关系的土地财产，具体包括：城镇土地、农村土地、耕地、荒地、风景区、自然保护区以及其他陆地面积及其上下空间。土地作为一种特殊的生产资料，在社会生活中起着重要的作用，是其他任何生产资料所不能取代的。正如西方古典政治经济学家威廉所说的：“土地是财富之母，劳动是财富之父。”

房产和地产在物质形态上紧密联系,在权属关系上密不可分,在经济运行过程中往往也是以整体姿态出现,所以应该把房产和地产看成是有机的整体,通常我们称房产和地产为房地产也是这个道理。房地产与其他财产相比,具有明显的特点:

(1) 不可移动性。因为移动就会丧失或改变经济价值,所以房地产属于“不动产”。

(2) 永久性。土地具有永久性,房屋的使用期限也较其他财产长。

(3) 独一无二性。房地产是特定物,有其特定的性质,因为即使设计风格、外观规格、用料完全相同的建筑物,也会因为处于不同的地理位置和具有不同的周边环境而不同,所以是独一无二的。

(4) 保值性和增值性。土地资源有限,并且随着经济的增长人们必然对房地产有无限的需求,这些决定了房地产在整体上会随着社会发展保值和增值。

除此之外,房地产还有很多特点,如数量有限性、用途多样性、相互影响性、易受限制性等。

1.1.2 房地产的分类

房地产是由土地和房屋构成。按不同的分类方法可以对土地和房屋进行多种分类,常见的分类如下。

常见的土地分类:

(1) 按是否具有建筑用途,土地可分为建筑用地和非建筑用地两种。

(2) 按土地的开发程度,土地可分为过生地(未开发的荒地)、生地(已经完成规划的土地)和熟地(已完成开发,可供建设地上物的土地)三种。

(3) 按是否与城市经济紧密相连,土地可分为农村土地和城市土地。根据我国《城市用地分类与规划建设用地标准》,城市用地又分为居住用地、公共设施用地、工业用地、仓储用地、对外交通用地、道路广场用地、市政公用设施用地、绿地和特殊用地等九种。

常见的房屋分类:

(1) 按建筑结构的不同,房屋可分为钢结构房屋、钢筋混凝土结构房屋、砖混结构房屋、砖木结构房屋和其他结构房屋等五类。

(2) 按功能用途的不同,房屋可分为住宅、工业厂房和仓库、商场和商业店铺用房、办公用房、宾馆饭店、文体与娱乐设施、政府和公用设施用房、多功能建筑(即综合楼)等八类。

(3) 按价格的构成不同,房屋可分为商品房、微利房、福利房、成本价房和优惠价房等,这是我国特有的分类方法。

(4) 按所有权的归属不同,房屋可分为公房和私房。公房又分为直管公房和自管公房两类,直管公房是指由国家各级房地产管理部门直接经营管理的国有房产;自管公房是指由机关、团体、企事业单位自行经营管理的国有或集体所有的房产。

1.1.3 房地产与不动产的关系

多数国家没有制定房地产法,而只制定土地法或不动产法来规范相应的经济活动和经济关系。因为通常所说的不动产基本是指房地产,很少有涉及别的部分,因此,有些人主张用“不动产”来替代“房地产”。当然,也有些人认为,“房地产”

的概念有广义和狭义之分,狭义的房地产是指房屋、地基以及房屋附属土地。这里的“附属土地”指房屋的院落、楼间空地、道路等房产和地产在空间上紧密结合的部分。广义的房地产是指国际上通用的不动产,即一个地区的所有土地及地上附着物。还有人从法律意义去理解房地产,他们认为,房地产是以土地和房屋作为物质存在形态的财产。这种财产是指蕴涵于房地产实体中的各种经济利益以及由此而形成的各种权利,如所有权、使用权、租赁权、抵押权、买卖权等。

虽然观点众多,但多数人认为,房地产和不动产虽然联系密切,但并非一个概念,不能用一个去取代另外一个。不动产是指不能移动或一旦移动,其经济价值、使用价值就会因此减损的财产,主要是指土地及地上的定着物,如房屋、森林等。房地产属于不动产,是不动产的一部分。

1.1.4 房地产法的概念与特点

房地产法是调整房地产社会经济关系的法律规范的总称。它是国家管理房地产市场、保护房地产权利人的合法权益,促进房地产业发展的工具。房地产的社会经济关系具有复杂性和综合性的特点,它既包括平等主体间房地产的转让、租赁等民事关系,又涉及国家行政机关对房地产的行政管理关系。在中国的法律体系中,房地产法是一个既不完全属于民法,也不完全属于经济法的法律体系,它具有相对独立性。

房地产法律制度之所以能够成为一个相对独立的法律体系,是与其自身存在的特点密不可分的。房地产法除了具备一般法律共有的属性(如规范性、强制性等)外,它还具有自身的特点:

(1) 专业性。房地产法只调整涉及房地产的社会关系,从房地产权属的产生和确立到房地产权属的流转,从房地产权利的规制到房地产权利的保护,只要涉及房地产的内容,房地产法就予以调整。

(2) 综合性。房地产法具有专业性,但同时又具有综合性、广泛性。房地产法又具有综合性的特点:房地产法所调整的内容不但涉及房地产业的各个方面,而且调整涉及的主体多种多样,如房地产管理机关、房地产交易所、房地产咨询服务公司、房地产评估事务所及其有关法人和公民等;房地产法调整的手段既涉及经济手段,又涉及行政手段,甚至涉及刑事手段;房地产法调整的社会关系,既可以由经济法调整,也可以由民法、行政法调整。

(3) 统分性。房地产法是集房产法与地产法于一体的部门法。房产和地产不可分离的特点,决定了因房屋产生的社会关系与因土地发生的社会关系密不可分,相互交融。因此有必要由统一的法律部门对房地产进行调整,而不是划分为两个法律部门。但是,房产与地产不是绝对的从属关系,从法律权属上两者是相对分离的。在中国,长期存在着一种片面的认识,以为房地产只有统一性、不可分离性,将两者比喻为“皮和毛的关系”,出现了“房随地动”及“地随房走”的观念。实际上,无论是在中国内地还是在实行土地使用权制度的其他国家和地区,土地使用权已经作为一项独立的财产权存在着,在房地产法律制度中,土地所有权、土地使用权和房屋所有权是相互并列的,并无从属意义。由房产和地产法律上的权属关系决定,房产法与地产法也不可能完全融于一体,应存在着较为独立的房产法和地产法,如《中华人民共和国土地管理法》下文简称《土地管理法》即是对地产进行专门规定的法律。