

21世纪高职高专房地产类规划教材

房地产

法律法规

戚瑞双 主 编
刘新华 李宗彪 副主编

上海财经大学出版社



FANGDICHAN FALÜ FAGUI

ISBN 978-7-5642-0314-6



9 787564 203146 >

定价: 26.00 元

21 世纪高职高专房地产类规划教材

房地产法律法规

戚瑞双 主 编
刘新华 李宗彪 副主编



上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产法律法规/戚瑞双主编. — 上海:上海财经大学出版社, 2008. 9

(21 世纪高职高专房地产类规划教材)

ISBN 978-7-5642-0314-6/F · 0314

I. 房… II. 戚… 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(2008)第 126270 号

☐ 责任编辑 梁 浩

☐ 封面设计 周卫民

FANGDICHAN FALÜ FAGUI

房地产法律法规

戚瑞双 主 编

刘新华 李宗彪 副主编

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

上海第二教育学院印刷厂印刷

宝山葭村书刊装订厂装订

2008 年 9 月第 1 版 2008 年 9 月第 1 次印刷

787mm×960mm 1/16 16.25 印张 335 千字

印数: 0 001—4 000 定价: 26.00 元

前 言

近几年来,我国的房地产业取得了突飞猛进的发展。房地产业的兴起,无论从客观上还是主观上,都使得房地产法制建设取得了不断的发展。国家为了引导房地产业的发展方向,规范房地产业相关主体的市场行为,建立良好的市场秩序,促进房地产业的健康发展,出台了一系列法律法规和规定。目前已形成比较完善的房地产法律法规框架,制度比较健全。

在这种背景下,以培养应用型人才为主的高职教育应运而生,房地产相关专业在各大高职院校纷纷设立。房地产法律法规成为房地产相关专业的必修课程之一。在此情况下,为了更好地满足高职层次的房地产法律法规的教学需求,编者筹划编写了这本教材。这本教材是在编者多年执教高职“房地产法规”课程讲义的基础上汇编而成的,希望能为高职高专层次教材的开发尽自己的微薄之力。

本着“理论够用、强调实践、重在技能”的精神,本书主要介绍房地产法律法规的制度框架,在此基础上针对一些重点、热点问题,突出强调结合大量具体实例,设计相关实训项目,进行相关能力训练。同时,本教材结合了最新的法律法规规定,并尽量深入浅出,使之容易理解。

本书可作为高职高专院校及其他职大、业大、成人高校房地产经营与估价、资产评估、物业管理等专业的专业教材,也可供房地产业的相关从业人员作为参考用书。

本书由戚瑞双主编,刘新华、李宗彪副主编。各章编写人员如下:戚瑞双第1—6章,刘新华第8章,李宗彪第7章。全书由戚瑞双修改、统稿。

在本书编写的过程中,我们广泛参考了国内外有关的教材和资料,借鉴和吸收了前辈和同行的研究成果,在此一并致谢。

由于水平有限,加之时间匆忙,书中错误和不妥之处在所难免,恳请广大读者和同行批评指正。

编者
2008年7月

目 录

前 言	1
第一章 房地产法概述	1
第一节 房地产法的概念及其调整对象	1
第一部分:基本知识	2
第二部分:知识应用	6
第二节 房地产法的体系	8
第一部分:基本知识	9
第二部分:知识应用	11
第三节 我国房地产法的立法进程	13
第一部分:基本知识	13
第二部分:知识应用	17
本章小结	20
第二章 房地产权属	22
第一节 土地权属	22
第一部分:基本知识	23
第二部分:知识应用	31
第二节 业主的建筑物区分所有权、相邻关系和共有	34
第一部分:基本知识	34
第二部分:知识应用	39
本章小结	44

第三章 土地使用制度	46
第一节 国有土地使用制度	46
第一部分:基本知识	46
第二部分:知识应用	57
第二节 集体土地使用制度	63
第一部分:基本知识	63
第二部分:知识应用	68
第三节 集体土地征收	72
第一部分:基本知识	73
第二部分:知识应用	77
本章小结	81
第四章 城市房屋拆迁管理法律制度	83
第一节 城市房屋拆迁管理概述	83
第一部分:基本知识	83
第二部分:知识应用	88
第二节 城市房屋拆迁补偿与安置	89
第一部分:基本知识	90
第二部分:知识应用	93
第三节 城市房屋拆迁纠纷的处理	97
第一部分:基本知识	97
第二部分:知识应用	100
本章小结	102
第五章 房地产开发管理法律制度	104
第一节 房地产开发概述	104
第一部分:基本知识	105
第二部分:知识应用	107
第二节 房地产开发企业	110
第一部分:基本知识	110
第二部分:知识应用	117
第三节 房地产开发项目管理	120
第一部分:基本知识	120

第二部分:知识应用	129
本章小结	133
第六章 房地产交易管理法律制度	134
第一节 房地产交易管理概述	134
第一部分:基本知识	134
第二部分:知识应用	137
第二节 房地产转让管理	138
第一部分:基本知识	139
第二部分:知识应用	149
第三节 商品房销售管理	151
第一部分:基本知识	152
第二部分:知识应用	158
第四节 房屋租赁管理	163
第一部分:基本知识	163
第二部分:知识应用	167
第五节 房地产抵押管理	170
第一部分:基本知识	170
第二部分:知识应用	174
本章小结	178
第七章 房地产市场相关管理制度以及住房公积金法律制度	179
第一节 房地产中介服务管理法律制度	179
第一部分:基本知识	180
第二部分:知识应用	186
第二节 房地产权属管理法律制度	189
第一部分:基本知识	189
第二部分:知识应用	194
第三节 房地产税费法律制度	196
第一部分:基本知识	196
第二部分:知识应用	206
第四节 住房公积金法律制度	209
第一部分:基本知识	209

第二部分:知识应用	216
本章小结.....	219
第八章 物业管理法律制度	221
第一节 物业管理概述及物业管理法律关系.....	221
第一部分:基本知识	221
第二部分:知识应用	225
第二节 物业服务企业资质管理及其相关服务活动.....	226
第一部分:基本知识	226
第二部分:知识应用	231
第三节 业主、业主大会与业主委员会	234
第一部分:基本知识	234
第二部分:知识应用	239
第四节 物业的使用、维护及物业服务收费	243
第一部分:基本知识	243
第二部分:知识应用	246
本章小结.....	248
参考文献	247

第一章 房地产法概述

房地产是社会经济生活中重要的资料和资源之一。随着我国房地产业的发展,房地产逐渐成为国家、企业和个人财产的重要组成部分,房地产业已经成为我国重要的支柱性产业。相应地,房地产法制建设越来越受到国家的重视。学习房地产法律法规,掌握房地产法的基本概念,了解我国房地产法律体系和立法进程是学习房地产相关知识的基础。

第一节 房地产法的概念及其调整对象



导入案例——按照什么规定进行拆迁补偿?①

2004年4月,广东省东兴房地产开发公司(以下简称“东兴公司”)根据某市政府的规划对旧城区进行改造。东兴公司根据有关部门的评估价格与拆迁范围内的大部分住户签订了房屋拆迁合同,并顺利完成了大部分旧房的拆迁工作。在拆迁范围内,有一座两层高的常年废弃的民居。东兴公司希望按照评估价格以每平方米3 600元的价格对民居的产权人张某进行拆迁补偿,遭到张某拒绝。张某认为,待拆房屋的产权登记为商用房屋,应当按照每平方米18 000元的价格进行补偿。东兴公司拒绝了张某所提出的拆迁价格,并于同年6月8日对张某提起诉讼,要求张某按照每平方米3 600元的价格签订房屋拆迁合同,并尽快搬迁。案件被法院受理后,张某以商用房屋的拆迁补偿价格应当远远高于住宅的拆迁补偿价格为由提出抗辩,并向法院提供了证明房屋类型的房产证。原告东兴公司认为,被告所有的房屋不具有商用房屋的特征,是典型的住宅,有关部门所颁发的房产证存在登记上的错误,应当予以撤销。



互动提问:案例中的案件属于什么法的调整对象?涉及几种法律关系?

① 参见北京市高级人民法院编:《房地产新型疑难案例判解》,法律出版社2007年版,第259页。

第一部分：基本知识

一、房地产的概念

房地产是房产和地产的总称,是房产和地产的结合体。用法律术语来说,房地产一般又称为不动产。^①按照这个定义理解,要掌握以下几点:

(一)房地产的物质表现形式包括土地和房屋

具体来说,地产的物质表现形式是土地,房产的物质表现形式是房屋。土地,广义上包括土地资源与其他资源如水资源、森林资源、矿产资源等自然物的综合体;狭义上是指土地及其上下一定的空间,包括地上的各种基础设施、地面道路等。从法学角度看,房地产以狭义的土地为研究对象。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二条的规定,房屋,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。所谓构筑物是指除房屋以外的人工建造的工程建筑物,如桥梁、水塔、堤坝、道路、烟囱、隧道等。此外,房屋和土地上的附着物如土地上的花草树木、房屋中的水、暖、电、电梯等设施,也可视为土地或房屋的构成部分。附着物是指依附于土地和房屋之上不可分离或分离将明显减损其价值的部分。

(二)房地产的核心是“产”

“产”是指寓含于物质表现形式下的各种权益及其相互关系。具体来说,地产是指寓含于某特定土地中的权利人依法享有的财产权。具体包括土地所有权、土地使用权和其他的财产权。我国实行土地社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。相应地,土地所有权也就分为国家土地所有权和农民集体土地所有权两种。国有土地和集体土地的使用权可以依法转让给单位或个人使用。房产,是指寓含于某特定房屋中的权利人依法享有的财产权。比如,在我国具体包括三种房屋所有权:国家所有、集体所有和个人所有。此外,寓含于房屋中的还包括相关权利人所享有的房屋使用权、房屋抵押权等。

(三)地产和房产的关系

一般而言,地产可以独立存在,房产却不可能脱离地产而独立存在,两者之间联系密切,具有不可分割性。

二、房地产业的概念

房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理和服务的行业,属于第三产业。随着社

^① 参见符启林主编:《房地产法教程》,首都经济贸易大学出版社2004年版,第1页。

会的发展,房地产业已经成为国民经济的一个重要部门,其在经济发展中具有基础性、先导性和带动性的重要作用与地位。^①

房地产业可分为房地产投资开发业和房地产服务业。房地产服务业又分为房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪和物业管理等。其中,又将房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪归为房地产中介服务业。所以,房地产业的细分行业包括房地产投资开发业、房地产咨询业、房地产价格评估业、房地产经纪业和物业管理业,见图 1-1。

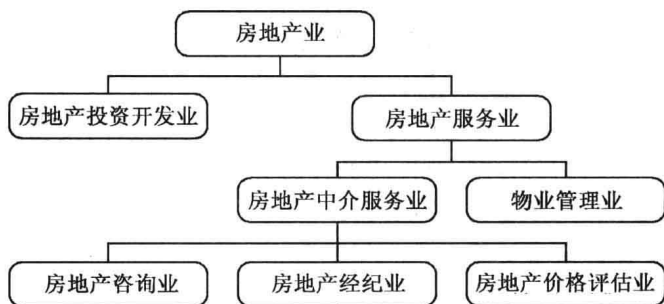


图 1-1 房地产业框架图

三、房地产法的概念及调整对象

(一) 房地产法的概念

房地产法是调整房地产社会经济关系的法律规范的总称。其具体内容包括作为物权法分支的不动产法(以调整平等主体之间的房地产财产关系为其内容)和作为行政法分支的房地产管理法(以调整房地产行政管理关系为其内容)。在理解上,房地产法有广义和狭义之分。广义的房地产法,包括了对房地产社会经济关系进行调整的所有法律规范,包括宪法规范、民法规范、经济法规范、行政法规范、刑法规范等,甚至还包括国务院以及中央部委颁发的条例、规章、规定等。狭义的房地产法,一般仅指《城市房地产管理法》。本书中的概念是广义的概念。

(二) 房地产法的调整对象

从房地产法的概念可以看出,房地产法调整的是房地产运行的全过程,即包括开发、交易、消费、管理、服务的全过程。因此,房地产法的调整对象包括人们在房地产产权、开发、经营、交易、服务、管理等活动中发生的各种社会关系,按其性质可分为房地产民事(商品)关系和房地产行政管理关系。

^① 参见中国房地产估价师学会编:《房地产基本制度与政策》,中国建筑工业出版社 2004 年版,第 1 页。

1. 房地产民事(商品)关系。房地产民事(商品)关系是指在平等民事主体之间发生的具有直接财产利益的社会关系。主要包括:

- (1) 房地产产权中的房地产所有权、使用权和他项权利之间的关系;
- (2) 房地产开发中的房地产招投标、委托设计等关系;
- (3) 房地产交易中的房地产转让、租赁、抵押、交换、继承、赠与等关系;
- (4) 房地产征用、拆迁中的集体土地征用和城市房屋拆迁而发生的补偿安置等关系;
- (5) 房地产中介服务中的房地产经纪、估价、咨询等关系;
- (6) 物业管理活动中因有偿服务而形成的民事关系;
- (7) 房地产融资关系等。

2. 房地产行政管理关系。房地产行政管理关系是指国家机关在行使职权过程中与行政相对人之间发生的具有行政管制性质的社会关系。主要包括:

- (1) 土地利用规划和房屋建设规划关系;
- (2) 房地产开发建设审批关系;
- (3) 土地征收关系;
- (4) 房地产产权产籍管理关系;
- (5) 房地产市场管理关系;
- (6) 房地产税费收缴关系;
- (7) 物业管理中非财产利益的关系。

上述两类关系,在实践中相互融合、相互渗透、联系紧密,一般情况下不能将这两者截然分开。比如在本节的导入案例中即有两种关系并存。此外,在国有土地使用权出让和受让关系、公有住房买卖和租赁等关系中,更是具有双重性质。^①

四、房地产法律关系

(一) 房地产法律关系的概念

房地产法律关系是房地产法律规范在调整房地产社会经济关系过程中所发生的房地产主体之间的法定权利义务或职责职权关系。

(二) 房地产法律关系的构成要素

房地产法律关系同其他法律关系一样,由主体、客体和内容三个基本要素组成。三者对房地产法律关系的构成缺一不可,任何一个要素的变更或消灭都会导致房地产法律关系的变更或消灭。

1. 房地产法律关系的主体

^① 参见彭后生主编:《房地产法规》,中国建筑工业出版社2006年版,第1~2页。

房地产法律关系的主体是指房地产法律关系的参加者,即房地产法律关系中经济权利的享有者和义务的履行者,或是经济职权的行使者和经济职责的承担者。根据当事人在房地产法律关系中的地位可区分为权利主体和义务主体,享有权利的一方为权利主体,承担义务的一方为义务主体。在多数房地产法律关系中,每个当事人一般既享有权利又承担义务,因而既是权利主体又是义务主体。房地产法律关系的主体呈现出多样性,主要有房地产管理主体、房地产开发主体、房地产交易主体和房地产服务主体等。

(1)房地产管理主体。这类主体包括国家各级房地产管理机关(土地管理部门、房屋管理部门、规划管理部门、建设管理部门)、立项管理部门、物价管理部门以及房地产行业协会等。

(2)房地产开发主体。这主要是指房地产开发商和建筑商。

(3)房地产交易主体。这主要是指从事房地产交易的公民、法人及其他社会组织等。包括房地产买方、房地产卖方、房地产抵押权人及其相对人、房地产出租人和承租人等。

(4)房地产服务主体。这主要是指从事除直接进行房地产开发和交易以外的房地产服务性经营的主体。包括房地产经纪人、房地产交易行、房地产金融和保险机构、房地产估价机构、房地产咨询顾问人、物业管理公司和房地产律师等。

2. 房地产法律关系的客体

房地产法律关系的客体是指房地产法律关系主体享有的权利和承担的义务所指向的对象。主要包括物、行为和智力活动成果。物是指土地、房屋及其附属物;行为是指房地产法律关系主体为享受权利、行使职权或承担义务、履行职责所进行的活动,如建设用地审批活动、房地产开发活动、房地产交易活动等;智力活动成果是指权利主体通过智力活动所取得的成果,如规划设计图纸等。

3. 房地产法律关系的内容

房地产法律关系的内容是指房地产法律关系主体享有的权利和承担的义务,或所拥有的职权和履行的职责。房地产法律关系的内容是房地产法律关系的核心要素。房地产权利是指房地产法律关系主体在一定条件下,作出某种行为或实现某种利益的资格。如房屋赠与权、转让权等。房地产义务是指房地产法律关系主体为满足权利主体所享有的权利的实现而必须履行的某种责任。比如全面履行房地产转让合同的义务等。房地产职权是房地产法律关系主体为履行职务在依法行使领导或组织监督的职能时所拥有的权力,如审查批准权等。房地产职责,是房地产法律关系主体为符合法律、法规、规章制度的某些要求在从事行政管理职权时,必须作出或不作出一定行为的制约。房地产职权和职责不可转让和放弃。

(三) 房地产法律关系的产生、变更和消灭

1. 房地产法律关系的产生、变更和消灭的条件

房地产法律关系的产生、变更和消灭,需要具备一定的条件,其中最重要的条件有两个:一是房地产法律规范;二是房地产法律事实。房地产法律规范是房地产法律关系形成、变更和消灭的法律依据;房地产法律事实是法律所规定的能够引起房地产法律事实产生、变更和消灭的客观情况或现象。

2. 房地产法律事实的种类

以是否依人们的意志为转移为标准,房地产法律事实大体上可以分为两类,即房地产法律行为和房地产法律事件。

(1)行为。具体来说,这一类法律事实又分为以下两类:

①房地产法律行为。房地产法律行为是指房地产法律关系主体为了设定、变更和消灭一定的房地产法律关系而实施的合法行为,如房地产开发的申请行为、房地产合同行为等。

②房地产违法行为。房地产违法行为是指房地产法律关系主体不履行法定义务或侵犯其他房地产主体权利、扰乱房地产市场秩序的行为,如不按土地使用出让合同约定进行房地产开发的行为、不进行交易价格申报的行为等。房地产违法行为往往会导致房地产法律关系无效,或引起损害赔偿及行政处罚关系的产生。

(2)事件。房地产法律事件是指房地产法律规定的不以当事人的意志为转移的能够引起房地产法律关系产生、变更和消灭的客观情况,主要是指国家房地产法律、法规的颁布实施或修改废止以及不可抗力等。

第二部分:知识应用

一、能力培养目标

1. 对房地产概念的认知和理解能力;
2. 对房地产法的概念及其调整对象的认知、理解和判断能力;
3. 资料的搜集、处理能力;
4. 对房地产法律关系三要素的识别和判断能力;
5. 对问题的逻辑思考能力。

二、实训项目

(一)知识题训练

1. 请说说房地产业包括哪些细分行业? 举例说明。
2. 在下列房地产法的调整对象中,属于房地产民事关系的有()。
A. 开发商与建筑商之间的建筑工程招投标关系

- B. 城市房屋拆迁中开发商与被拆迁人之间的补偿与被补偿关系
- C. 土地征收关系
- D. 房地产税费征缴关系
- E. 房屋买卖关系

(二)技能题训练

项目一:案例分析

[案例]^① 2002~2004年间,王某前排邻居刘某在未经规划部门批准的情况下采取分层施工的方法,沿王家两层小楼前0.2米处建房,损害了王家的采光、通风权益。为此,王某曾多次要求市规划部门管理局依法处理。2002年间,刘某在原建筑基础上加盖二层时,王某出面阻止并损坏了一根新建水泥柱,刘某诉至法院要求恢复原状、赔偿损失。受理法院经审理判令王某赔偿人民币16元,并驳回了刘某恢复原状的请求。同年8月间,王某再次前往市规划局规划办公室,反映刘某非法加盖二层楼房问题并要求处理。规划局同年10月26日作出并向刘某送达了《关于刘某违法建筑的处罚决定》,并要求刘拆除第二层,但未向王某送达。刘某收到该处罚决定后未自动履行,规划局也未在法定期限3个月内申请人民法院强制执行,而使该行政决定对刘某违法建筑的处罚落空。

王某于是以规划局不履行规划管理职责为由向区人民法院提起诉讼,请求人民法院判决被告市规划局履行法定职责,作出具体行政行为,对刘某违法建筑予以拆除,以保护原告的合法权益。

请思考:

1. 试分析案例中所发生的诉讼适用什么法进行调解?
2. 上述案例中法律关系的主体有哪些?
3. 上述案例中有哪些法律关系? 这些法律关系产生的条件主要是什么?

项目二:请搜集一些资料,在其基础上试分析我国房地产业发展的现状。

1. 要求学生能够明确描述房地产业发展现状的基本方法。
2. 要求学生确认搜集资料的内容、途径。
3. 要求学生能够对搜集到的资料进行编辑、整理,并形成有序文件。
4. 要求学生能在其所搜集的资料的基础上对我国房地产业发展的现状进行描述。

^① 参见邓青主编:《房地产法律法规》,电子工业出版社2007年版,第3页。