

# 《房地产法律与制度》

## 图书基本信息

书名：《房地产法律与制度》

13位ISBN编号：9787121078279

10位ISBN编号：7121078279

出版时间：2009-2

出版社：电子工业出版社

作者：唐茂华 编

页数：249

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介以及在线试读，请支持正版图书。

更多资源请访问：[www.tushu000.com](http://www.tushu000.com)

# 《房地产法律与制度》

## 前言

为理解把握我国现行房地产业方面的法律、法规、政策体系，本书以相应法案为悬念，先行找到法律依据，再做法理描述。这种新型“理论够用、案例驱动”编写模式，读起来、用起来，形象具体，有血有肉，不感抽象乏味，为教学互动、教学相长、乐教乐学创造条件。全书每章都配有若干个驱动案例、思考题、特别提示等，以便教师精讲、学生参与，注重法案教学，兼顾资格认证，实现“以做带学、以学帮学、以评促学”的教学理念。市场经济是法制经济，随着我国土地使用制度改革、城乡一体化建设、住房商品化的推行及房地产市场的繁荣与发展，每名从事房地产的工作者都应当全面了解、熟悉或掌握《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》四部相关联的法律基本知识及与房地产法律配套的行政法规、部门规章等，以促进我国房地产业的健康发展。基于此，本书以上述四部法律为主线，结合其他相关的法律、行政法规、部门规章、制度等，对我国房地产活动涉及的法律与制度做了简明而全面的介绍。本书主要包括： 房地产法律入门； 房地产开发用地法律与制度； 城乡规划法律与制度； 城市房屋拆迁法律与制度； 工程建设法律与制度（以《中华人民共和国建筑法》所确定的五项基本制度为主要内容）； 房地产开发、交易、登记、中介服务、物业服务法律与制度。各模块按照市场经济条件下，房屋开发建设顺序，即用地—规划—建造—安装—房地产开发经营（拆迁、开发、交易、登记、中介服务、物业服务）的顺序展开，环环相扣。 全书课堂讲授以一学期64课时为宜，使用时可根据各校实际情况选择详略，进行取舍。

# 《房地产法律与制度》

## 内容概要

《房地产法律与制度》以能力为本位，以实践案例为驱动，全面、深入地介绍了我国现行房地产方面的主要法律与制度，主要包括我国房地产开发用地、城乡规划、城市房屋拆迁、工程建设、房地产开发、房地产交易、房地产登记、房地产中介、物业服务等方面的法律与制度。《房地产法律与制度》既可以作为高职高专房地产专业教学用书，也可以作为房地产业专业人员岗位培训及资格考试的参考用书，还可以作为房地产行政管理人员、专业技术人员工具用书。

# 《房地产法律与制度》

## 书籍目录

第1章 绪论 1.1 房地产法律规范 1.2 房地产法律关系与法律事实 1.3 房地产法律责任  
1.4 房地产纠纷的处理 本章小结 思考题 第2章 房地产开发用地法律与制度 2.1 我国现行土地法律与制度 2.2 集体土地征收 2.3 国有土地使用权出让与划拨 2.4 闲置土地 本章小结 思考题 第3章 城乡规划法律与制度 3.1 城乡规划基本概念及城乡规划基本内容 3.2 城乡规划的编制与审批 3.3 城乡规划的实施 本章小结 思考题 第4章 城市房屋拆迁法律与制度 4.1 城市房屋拆迁概述 4.2 城市房屋拆迁补偿与安置 4.3 城市房屋拆迁纠纷 4.4 城市房屋拆迁补偿标准与拆迁估价 本章小结 思考题 第5章 工程建设法律与制度 5.1 工程建设法律与制度概述 5.2 工程报建与施工许可 5.3 工程建设招标投标与工程建设监理 5.4 建筑安全生产与工程质量管理 本章小结 思考题 第6章 房地产开发法律与制度 6.1 房地产开发企业的管理 6.2 房地产开发项目管理 6.3 房地产项目经营管理制度 本章小结 思考题 第7章 房地产交易法律与制度 7.1 房地产交易概述 7.2 商品房销售管理 7.3 房地产转让管理 7.4 房屋租赁管理 7.5 房地产抵押管理 本章小结 思考题 第8章 房地产登记法律与制度 8.1 房地产登记概述 8.2 房地产登记制度 8.3 房地产登记信息查询 8.4 房地产权属档案管理 8.5 房地产面积测算 本章小结 思考题 第9章 房地产中介服务法律与制度 9.1 房地产中介服务行业管理概述 9.2 房地产估价管理 9.3 房地产经纪人管理 9.4 住房置业担保管理 9.5 房地产中介服务行业信用管理 本章小结 思考题 第10章 物业服务法律与制度 10.1 物业服务概述 10.2 《物业管理条例》立法原则与确立的基本制度 10.3 物业服务的实施与物业服务收费 本章小结 思考题 参考文献

第1章 绪论 1.1 房地产法律规范 1.1.1 房地产法律规范概述 1.法与房地产法律的概念

(1) 法的起源与法的概念。生产工具的改进(如石器改为铁器,畜力、风力改为蒸汽机以至今天的计算机),促进社会生产力的提高,导致社会剩余产品的出现,导致谁来占有剩余产品这一不可调和的矛盾的产生;导致阶级、国家的出现,进而产生法。法是统治阶级意志的集中反映,亦是统治阶级意志上升为国家意志的反映。法是由国家制定或认可的并由国家强制力保证其实施的调整人们之间权利与义务关系的行为规范的总称。法是由一定物质生活条件所决定的统治阶级意志的集中反映,法律通过调整和规范人们的行为,确认和保证统治阶级所期待的社会关系和社会秩序。用以规整人们行为的手段,除法律这一行为规范体系外,还有道德、伦理、宗教信仰、风俗习惯等。法作为调整人们之间权利与义务关系的行为规范体系,具有阶级性、国家强制性。法是随着阶级、国家的产生而产生的,也必将随着阶级的消亡而消亡。从广义上讲,法和法律是有区别的。法律强调的是具体的、明确的规范;法则是这些具体规范的总和。所以,法是抽象的、伦理性的;法律是具体的、应用性的。法作为一种行为规范体系,具有如下特征:法是上层建筑的组成部分,受经济基础的制约,具有什么样的经济模式就必然形成什么样的法;法是人们的行为规范,它调整的是人们的行为而不是思想或非行为的东西;法的内容不是所有人的想法,只能是国家利益,且不是简单相加,而是高度集中、概括;法是国家确立、维护和发展社会秩序的工具。这个工具的使用,是以军队、法庭、监狱等为后盾。

(2) 房地产法律的概念。法律依据其所调整的社会关系的特殊性,划分为不同的门类。房地产法律是指国家权力机关或其授权的行政机关制定的,旨在调整在房地产开发、经营、管理及各种相关活动(房地产中介等)过程中所发生的社会关系的法律、法规的统称(房地产法律所调整的具体社会关系和具体种类见第1.2节“房地产法律关系与法律事实”)。

2.房地产法律的表现形式 房地产法律的表现形式有宪法、房地产法律、房地产行政法规、地方性房地产法规、行政规章、规范性文件与技术规范等。

(1) 宪法。宪法是我国的根本大法,具有最高法律地位和效力,是其他法律、法规的立法依据和立法基础。宪法无疑也是房地产法律立法的依据,其规定土地属于社会主义公有制,实行国家所有和集体所有;国家为了公共利益需要,可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿;任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地等,这些规定直接规范和调整房地产业的活动。

(2) 房地产法律。它是由我国最高国家权力机关全国人民代表大会及其常务委员会制定的规范性文件,是当前房地产法律的主要内容。例如,《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等,这些法律关系密切,既有分工又相辅相成。

(3) 房地产行政法规。它是由国务院制定的有关行政管理的规范性文件,以国务院令颁布,其数量较多,是我国房地产行政法律的主要内容,如《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》、《物业服务条例》等。

(4) 地方性房地产法规。它是指省、自治区、直辖市和省会所在地的市、经济特区市及经国务院批准的较大的市的国家权力机关制定的规范性文件,在不违背上位法的前提下,在本行政区域内发生法律效力。

(5) 行政规章。它包括国务院所属各部门制定的部门规章和省、自治区、直辖市、省会所在地的市、经济特区市及经国务院批准的较大的市的人民政府制定的地方政府规章。目前,部门规章(以国务院房地产行政主管部门的部长令颁布)在我国房地产法律中数量众多,对我国房地产业起着至关重要的调整和规范作用,如《房地产开发企业资质管理办法》、《注册房地产估价师管理办法》、《城市房地产转让管理规定》、《城市房地产中介服务管理规定》、《房屋登记办法》等。

(6) 规范性文件与技术规范。规范性文件包括《房地产估价师执业资格制度暂行规定》、《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》、《房地产估价师执业资格考试实施办法》、《房地产经纪人执业资格考试实施办法》、《城市房地产市场评估管理暂行办法》、《关于加强与银行贷款业务相关的房地产抵押和评估管理工作的通知》、《关于房地产中介服务收费的通知》、《城市房屋拆迁估价指导意见》、《房地产抵押估价指导意见》等;技术规范包括国家标准《房地产估价规范》、《房产测量规范》等。

1.1.2 房地产法律规范的特征 1.行政强制性 根据《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)第四十三条的规定,任何单位和个人进行建设,需要使用土地的,必须依法申请使用国有土地;但是,兴办乡镇企业和村民建设住宅经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地的,或者乡(镇)村公共设施和公益事业建设经依法批准使用农民集体所有的土地的除外。根据《中华人民共

和国城市房地产管理法》（以下简称《城市房地产管理法》）第六十条的规定，国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

根据《中华人民共和国城乡规划法》（以下简称《城乡规划法》）第九条的规定，任何单位和个人都应当遵守经依法批准并公布的城乡规划，服从规划管理，并有权就涉及其利害关系的建设活动是否符合规划的要求向城乡规划主管部门查询。

2.经济性 根据《城乡规划法》第四条的规定，制定和实施城乡规划，应当遵循城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则，改善生态环境，促进资源、能源节约和综合利用，保护耕地等自然资源

和历史文化遗产，保持地方特色、民族特色和传统风貌，防止污染和其他公害，并符合区域人口发展、国防建设、防灾减灾和公共卫生、公共安全的需要。

3.国家干预性 不论对国家、法人还是自然人，房地产都是一笔重要的财富，可以说房地产财产关系整个社会经济的发展和社会稳定，所以国家对房地产领域的行政干预往往十分显著。

4.主体广泛性 任何组织和个人都会与房地产发生各种关系，因为房地产是人类进行生产和生活活动的基本物质条件。这种通过房地产所形成的人与人之间的社会关系，由房地产法律加以确认和调整时，即上升为房地产法律关系，所以房地产法律关系的主体是非常广泛的。

5.权属基础性 房地产最重要的特点是位置的不可移动性，因此房地产的转移并非实际物体发生位置移动，而是权利主体的变动。任何房地产交易的实质往往是权属的变动。房地产法是一个以权属为基础的法，这被众多学者所公认，因此房地产法具有权属基础性。

1.1.3 房地产法律规范的作用 1.维护房地产市场秩序 根据《城市房地产管理法》第一条的规定，为了加强对城市房地产的管理，维护房地产市场秩序，保障房地产权利人的合法权益，促进房地产业的

健康发展，制定本法。 房地产市场是社会主义市场经济的重要组成部分，市场经济离不开交易，交易离不开法律，因此市场经济是法制经济，房地产市场应有相应的房地产法律规范予以调整。通过加强房地产市场立法，规整房地产市场当事人的行为，保障房地产权利人的合法权益，维护房地产市场秩序，促进房地产业的

健康发展。 2.确保土地资源的合理利用 根据《土地管理法》第一条的规定，为了加强土地管理，维护土地的社会主义公有制，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展，根据宪法，制定本法。

我国人均占有土地不到世界人均占有土地的1/3；13亿人口占世界人口的22%，但耕地面积只占世界的9%，人均耕地只有1.4亩，不到世界人均占有量的47%。因此，国家为加强土地管理，合理利用土地，切实保护耕地，促进我国经济的可持续发展，制定了大量的法律、法规及政策。如《土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《基本农田保护条例》等，这些法律、法规的颁布施行，确保了我国土地资源的合理开发和利用。

# 《房地产法律与制度》

## 编辑推荐

《房地产法律与制度》定位于高职高专房地产经营与估价专业教学，特点表现在：  
理论与实际相结合。以“理论够用、实践会用”为内容取舍标准，力求理论服务于实践、实践服务于应用，注重培养学生的实际工作能。  
前瞻性与适用性相结合。从高职高专教学的实际需要出发，深入浅出地介绍最新的房地产理论，并紧密结合房地产相关岗位证书的考试内容，使学生能够顺利与实际工作岗位对接、实现零距离上岗。  
注重案例教学。突出教材内容的实用性，通过案例和实训，帮助学生复习巩固所学知识并进行实践。

## 精彩短评

1、是朋友选好的。错不了，

# 《房地产法律与制度》

## 版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：[www.tushu000.com](http://www.tushu000.com)