

<<房地产法>>

图书基本信息

书名：<<房地产法>>

13位ISBN编号：9787302272564

10位ISBN编号：7302272565

出版时间：2011-12

出版时间：清华大学出版社

作者：邓保同，孙晋 主编

页数：313

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：<http://www.tushu007.com>

## <<房地产法>>

### 内容概要

《房地产法》以城市房地产产业链为轴心，突出理论性和实用性，尽量引用章节内容对应的国内法条，对于西方法学理论及法条介绍或简或免。

主要介绍了房地产权属、土地征收与补偿、土地使用权出让、房屋征收与补偿、房地产开发、房地产转让、房屋租赁、房地产抵押、房地产权属登记、房地产业宏观调控、物业管理服务等方面的法律制度和理论，以及常见的房地产法律纠纷。

教材章节内容叙述有序，章节之后配有思考题及思考案例，以便于自学。

《房地产法》可供普通高等院校房地产、工程管理、土地资源管理、城市经济、城市规划等专业的本科生使用，也可作为相关专业研究生的教材，同时可供房地产领域实际从业人员、金融机构和相关政府部门的管理人员等作为自学或参考书使用。

## &lt;&lt;房地产法&gt;&gt;

## 书籍目录

## 第一章 房地产与房地产法概述

## 第一节 房地产概述

- 一、房地产的概念
- 二、房产和地产的关系
- 三、房地产的特征
- 四、房地产的分类
- 五、房地产业

## 第二节 房地产法概述

- 一、房地产法的概念
- 二、房地产法的调整对象
- 三、房地产法的性质和作用
- 四、房地产法的基本原则
- 五、房地产法的体系

## 第三节 房地产立法的历史发展

- 一、第一阶段：1949—1978年，计划经济时期的房地产立法
- 二、第二阶段：1979—1994年，房地产法律体系建立期
- 三、第三阶段：1994—至今，房地产法完善期

## 第四节 重构房地产法的《物权法》制度

- 一、统一的不动产物权登记制度
- 二、更正登记、异议登记和预告登记制度
- 三、仅因公共利益征收制度
- 四、物业管理模式基本制度
- 五、业主的建筑物区分所有权制度
- 六、建立了地役权制度，城市土地将得到更有效利用

## 本章思考题

## 第二章 房地产权属制度

## 第一节 房地产权属概述

- 一、《物权法》对土地物权的调整
- 二、《物权法》对房屋物权的调整
- 三、《物权法》对房地产物权体系的调整

## 第二节 房产权属制度

- 一、房产所有权的概述
- 二、房产所有权的取得和消灭
- 三、建筑物区分所有权
- 四、房地产相邻权

## 第三节 土地权属制度

- 一、土地所有权概述
- 二、土地国家所有权
- 三、集体土地所有权
- 四、建设用地使用权

## 本章思考题

## 本章思考案例

## 第三章 土地征收与补偿法律制度

## 第一节 土地征收概述

- 一、土地征收的概念和特征

## &lt;&lt;房地产法&gt;&gt;

二、土地征收制度的历史发展

三、土地征收的原则

## 第二节 土地征收程序

一、土地征收的一般步骤

二、土地征收的法定程序

三、临时用地批准程序

## 第三节 土地征收补偿与安置

一、土地征收补偿的概念

二、我国土地征收补偿制度的历史演变

三、征用土地补偿的项目及补偿标准

四、土地补偿费、安置补助费的使用管理

五、农村剩余劳动力的安置

本章思考题

本章思考案例

## 第四章 房屋征收与补偿法律制度

### 第一节 房屋征收概述

一、房屋征收的概念和特征

二、房屋征收的法律性质

三、房屋征收的主要法律依据

四、房屋征收的原则

五、房屋征收与补偿主体

六、实施房屋征收的条件

### 第二节 房屋征收的程序

一、房屋征收部门拟订征收补偿方案

二、市、县级人民政府作出房屋征收决定并公告

三、房屋征收部门与被征收人订立补偿协议

四、被征收人迁离房屋

### 第三节 房屋征收补偿

一、房屋征收补偿的对象和范围概述

二、房屋征收补偿的具体内容

三、违法建筑若干问题

### 第四节 强制搬迁制度

一、2011年之前我国的强制拆迁制度及其问题

二、强制拆迁制度重构

本章思考题

本章思考案例

## 第五章 土地使用权出让法律制度

### 第一节 土地使用权出让概述

一、土地使用权出让的概念

二、土地使用权出让与转让的关系

三、土地使用权出让的性质

四、土地使用权出让管理

五、土地使用权出让登记

### 第二节 土地使用权出让的程序和方式

一、土地使用权出让的程序

二、土地使用权出让的方式

### 第三节 土地使用权出让合同

## <<房地产法>>

- 一、土地使用权出让合同的概念和特征
- 二、土地使用权出让合同的种类
- 三、土地使用权出让合同的主要内容
- 四、土地使用权出让合同双方当事人的权利和义务
- 五、土地使用权期满后地上建筑物的处理

本章思考题

本章思考案例

### 第六章 房地产开发法律制度

#### 第一节 房地产开发概述

- 一、房地产开发的概念
- 二、房地产开发的特点
- 三、房地产开发的原则

#### 第二节 房地产开发主体法律制度

- 一、房地产开发企业
- 二、房地产开发监督管理机关
- 三、房地产开发中介服务组织

#### 第三节 房地产开发的类型和程序法律制度

- 一、房地产开发的类型
- 二、房地产开发的程序

#### 第四节 房地产开发监督管理法律制度

- 一、宏观监督管理法律制度
- 二、微观监督管理法律制度

本章思考题

本章思考案例

### 第七章 房地产转让法律制度

#### 第一节 房地产转让概述

- 一、房地产转让的概念和特征
- 二、房地产转让的原则

#### 第二节 房地产转让的条件和程序

- 一、房地产转让的条件
- 二、房地产转让的禁止情形
- 三、房地产转让的程序

#### 第三节 房地产转让合同法律制度

- 一、房地产转让合同的概念
- 二、房地产转让合同的订立与生效
- 三、房地产转让合同的主要内容
- 四、房地产转让合同的履行、变更、解除及违约责任
- 五、房地产转让合同与土地使用权出让合同的关系

#### 第四节 商品房预售法律制度

- 一、商品房预售概述
- 二、商品房预售的条件
- 三、商品房预售的程序
- 四、商品房预售的监督管理

本章思考题

本章思考案例

### 第八章 房屋租赁法律制度

#### 第一节 房屋租赁概述

## &lt;&lt;房地产法&gt;&gt;

一、房屋租赁的概念

二、房屋租赁的种类

三、房屋租赁的条件

## 第二节 房屋租赁合同

一、房屋租赁合同的概念

二、房屋租赁合同的主要条款

三、房屋租金

四、房屋租赁合同当事人的权利、义务

五、房屋租赁合同的解除和终止

六、房屋转租

## 第三节 房屋租赁中的有关法律制度

一、房屋租赁合同登记备案制度

二、房屋承租人优先购买权制度

本章思考题

本章思考案例

## 第九章 房地产抵押法律制度

### 第一节 房地产抵押概述

一、抵押的概念和特点

二、房地产抵押的概念和特点

### 第二节 房地产抵押的范围

一、房地产抵押所担保的债权范围

二、房地产抵押标的的范围

三、房地产抵押权所涉及的物的范围

### 第三节 房地产抵押的设定和抵押权的效力

一、房地产抵押的设定

二、房地产抵押合同

三、房地产抵押登记

四、房地产抵押无效的主要情形及法律责任

五、房地产抵押权的内部效力

六、房地产抵押权的对外效力

### 第四节 房地产抵押权的实现

一、房地产抵押权实现的概念

二、房地产抵押权实现的条件

三、房地产抵押权实现的方式

四、房地产抵押权实现的程序

五、房地产抵押权实现的顺序

六、房地产抵押权的消灭

七、房地产抵押权行使的限制

本章思考题

本章思考案例

## 第十章 房地产权属登记法律制度

### 第一节 房地产权属登记概述

一、房地产权属登记的概念及主要模式

二、我国房地产登记模式的选择

三、房地产权属登记的作用

四、房地产权属登记机关

### 第二节 土地权属登记

## &lt;&lt;房地产法&gt;&gt;

- 一、土地登记的概念及制度变迁
- 二、土地登记的内容及登记资料的查阅
- 三、土地登记的基本类型
- 四、土地登记的程序
- 第三节 房屋权属登记
  - 一、房屋登记的概念与基本原则
  - 二、房屋登记的种类
  - 三、房屋登记的程序
- 本章思考题
- 本章思考案例
- 第十一章 房地产业宏观调控法律制度
  - 第一节 房地产业宏观调控概述
    - 一、宏观调控法与房地产宏观调控法律概述
    - 二、房地产宏观调控手段
    - 三、房地产宏观调控的原则和作用
    - 四、我国房地产宏观调控政策回顾
    - 五、我国房地产市场泡沫及原因
    - 六、我国房地产宏观调控存在的主要问题
    - 七、完善我国房地产宏观调控法律制度建议
  - 第二节 房地产金融法律制度
    - 一、房地产金融概述
    - 二、房地产信贷制度
    - 三、住房公积金制度
    - 四、房地产资产证券化制度
    - 五、我国住房金融制度存在的问题与完善措施
  - 第三节 房地产税收法律制度
    - 一、房地产税收概述
    - 二、我国房地产税收的种类
- 本章思考题
- 第十二章 物业管理服务法律制度
  - 第一节 物业管理法概述
    - 一、物业的概念和特征
    - 二、物业管理的概念和特征
    - 三、物业管理的基本类型
    - 四、物业管理的内容
    - 五、物业管理法的概念和特征
    - 六、物业管理法的作用
  - 第二节 业主委员会
    - 一、业主
    - 二、业主大会
    - 三、业主委员会
  - 第三节 管理规约
    - 一、管理规约的概念
    - 二、管理规约的特征
    - 三、管理规约的法律性质
    - 四、管理规约的内容
    - 五、管理规约的生效和效力

## <<房地产法>>

### 第四节 物业服务企业

- 一、物业服务企业的概念和特征
- 二、物业服务企业的资质等级及业务范围
- 三、物业服务企业资质申请和审批

### 第五节 物业服务合同

- 一、物业服务合同的概念和性质
- 二、前期物业服务合同
- 三、物业服务合同的主要内容

本章思考题

本章思考案例

## 第十三章 房地产纠纷

### 第一节 房地产开发用地的纠纷

- 一、房地产开发用地要点概述
- 二、房地产开发用地纠纷典型案例

### 第二节 房地产开发的纠纷

- 一、房地产开发要点概述
- 二、房地产开发纠纷典型案例

### 第三节 房地产交易的纠纷

- 一、房地产交易要点概述
- 二、房地产交易纠纷典型案例

### 第四节 物业管理服务的纠纷

- 一、物业管理服务要点概述
- 二、物业管理纠纷典型案例

本章思考题

本章思考案例

参考文献



## &lt;&lt;房地产法&gt;&gt;

## 章节摘录

版权页：(1) 土地使用权出让合同是一种民事合同。

根据《出让和转让条例》的规定，土地使用权出让合同是依照平等、自愿、有偿的原则，由出让方和土地使用者在充分协商的基础上共同签订的。

当事人任何一方违背土地使用权出让合同规定的权利和义务，都要承担相应的法律责任，所以土地使用权出让合同是一种民事合同。

土地使用权出让合同中即便有些行政管理之约定，也不能改变其民事合同的根本属性。

(2) 土地使用权出让合同标的的特殊性。

合同标的的特殊性主要表现在两个方面，一是出让合同的标的物只能是国有土地。

《土地管理法》第四十三条规定，“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……”因此，集体土地所有权及使用权均不能作为出让合同标的。

城市规划区内集体所有的土地，也只能先征收为国有后，才能出让。

二是土地使用权出让合同的标的是指出让土地在一定期限内的使用权，而不是所有权，与一般的财产交易合同有别。

一般的财产交易的法律后果是出卖人丧失财产的所有权，受让人因此取得该财产的所有权。

(3) 土地使用权出让合同必须采用书面形式。

根据现行法律的规定，土地使用权出让合同必须采用书面形式。

土地使用权出让是设立物权的法律行为。不仅关系到土地使用权人的切身利益，而且也关系到国家对土地的利用管理。

这一特点决定了出让合同必须采用书面形式，凡口头达成的协议不产生法律上的效力。

土地使用权出让合同的书面形式，不仅包括合同正文本身，也包括合同的附件部分，如招拍挂文件、土地使用条件等都是合同的组成部分。

在我国土地使用权出让实践中，出让合同一般采用类似于标准合同格式，即合同的主要条款已拟定成标准格式。

出让与受让双方只要就条款的内容进行协商，将达成一致的协议内容填进标准合同空格中即可。

土地使用权出让合同采用示范文本形式，可以说是我国土地使用制度改革和土地市场进一步走向成熟的重要标志，它有利于规范土地的市场行为，保障当事人的合法权益，维护国家和民族的长远利益，同时对强化国有土地资产的管理监督和调控也具有重要的作用。

## <<房地产法>>

### 编辑推荐

《房地产法》编辑推荐：新——内容上力求新颖，吸纳了个人及学术界最新的科研成果，反映出本学科的理论研究动向。

实——立足市场运行和企业发展实践，编写时注重理论与实践并重，具有较强的应用性和务实性。

全——以基本经济理论为基础，以房地产企业的开发经营为主线，以相关业务和关键内容为编写重点

。

<<房地产法>>

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:<http://www.tushu007.com>