

<<房地产法新教程>>

图书基本信息

书名：<<房地产法新教程>>

13位ISBN编号：9787560831893

10位ISBN编号：7560831893

出版时间：2005-11

出版时间：同济大学

作者：武家国

页数：380

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>

## <<房地产法新教程>>

### 前言

21世纪,将是中华民族复兴的世纪。

肩负着这一空前历史重任的人民,要求必须具有与之相适应的素质。

这也将是新世纪对教育提出的新任务和新要求,也就是说,教育必须适应大众化和终身化的要求。

所谓“大众化”,是指人们有着更多的机会接受教育,包括高等教育在内;所谓“终身化”,是指人生过程都伴随着接受教育的机会。

在某种意义上说,网络教育正是为适应教育大众化和教育终身化的要求而产生的。

信息技术和网络技术的空前发展,为网络教育的实施提供了切实可行的手段和方式,也可以说,信息和网络技术催生了网络教育,它可不受人力、地域、场地和时空的限制。

网络教育方式的出现,在提升教育使命、丰富教育理念、扩大教育规模、革新教育手段、优化教育资源和提高教育质量等方面起着重要的作用。

网络教育采用的是借助现代信息技术的一种全新的教学形式,这就为网络教育的教材编写工作提出了新的要求。

它更需要以其视听性、自学性、选择性、层次性、灵活性的特点去满足读者的需要,让每一个学习者都可以寻求到适合自己层次的知识点。

我高兴地看到,参加这套网络系列教材编写工作的教师,都具有深厚的专业学识、丰富的教学经验,以及对现代教育技术的理解,这是整套教材的质量水平的可靠保证。

## <<房地产法新教程>>

### 内容概要

本书共分四篇十三章，第一篇是房地产物权法，为全书理论基础，房地产法的本质是不动产财产法，不仅是民事主体静态的财产法，更重要的是规范不动产物权变动状态的财产法。

第二篇是房地产开发建设法，规范房地产的开发活动，起主导作用的是对房地产开发建设程序的行政许可规制，而核心是对从事房地产开发建设市场主体和行为的民商法规范，否则中国房地产企业没有核心的竞争能力。

第三篇是房地产交易法，在多样化的交易方式中，不但要规范一般房地产转让方式，也必须关注特殊形式的房地产转让，本篇重点系统地阐明商品房预售、现售房屋租赁和房地产抵押活动的法律规则。

第四篇是物业管理法，阐明物业管理的理论基础是建筑物区分所有权下的业主对自己物业的团体自治，与此相适应的是委托专业物业公司的管理服务。

物业管理服务合同是业主团体与物业公司的自治与他治的平衡和协调，物业管理服务合同的相互制约关系不断发展，预示着中国社会自治与法治水平的增长与提高。

综上所述，本教程注重的是全书及各篇章的法理基础的阐明，以及社会与司法实践中重要法律问题的理论分析和案例解剖，这不但有助于有兴趣学习的大学生系统掌握房地产法理论化、具体化的知识，而且有益于社会有志人士研究房地产法学的思维中智慧火花的碰撞。

## &lt;&lt;房地产法新教程&gt;&gt;

## 书籍目录

第一章 房地产法导论 导读 第一节 房地产基本概念 第二节 房地产业 第三节 房地产法 附：土地和房屋的权利成立二元论的案例 复习思考题第一篇 房地产物权法 第二章 房地产物权法概论 导读 第一节 房地产物权法概述 第二节 房地产物权的基本原理 第三节 物权行为理论 附：房地产买卖关系中物权与债权区分原则的案例 复习思考题 第三章 房地产自物权 导读 第一节 土地和房屋的所有权 第二节 建筑物区分所有权 第三节 建筑物区分所有权与不动产所有权的比较研究 附：建筑物区分所有权与优先购买权的适用案例 复习思考题 第四章 房地产他物权 导读 第一节 房地产他物权概述 第二节 土地使用权 第三节 地役权 第四节 居住权 第五节 空间利用权 第六节 房地产担保物权 复习思考题第二篇 房地产开发建设法 第五章 房地产开发用地制度 导读 第一节 房地产开发用地制度概述 第二节 土地使用权的出让 第三节 土地使用权的划拨 第四节 土地使用权的流转方式 第五节 土地使用权的特殊变动方式 复习思考题 第六章 房地产开发建设法律制度 导读 第一节 房地产开发概述 第二节 房地产开发企业 第三节 房地产开发建设程序的行政许可规制 第四节 房地产开发建设市场的民商法调整 附：房地产开发建设程序中行政许可规制图表 复习思考题第三篇 房地产交易法 第七章 房地产交易法综述 ... ... 第八章 商品房买卖 第九章 房屋租赁 第十章 房地产抵押 第四篇 物业管理法 第十一章 物业管理的业主自治 第十二章 物业的委托管理 第十三章 房地产纠纷的解决 主要参考文献

## &lt;&lt;房地产法新教程&gt;&gt;

## 章节摘录

第四节 房地产开发建设市场的民商法调整房地产开发建设基本程序、重要环节须多个政府部门事先采用行政许可证方式进行规制，保障房地产开发建设程序的有序开展。

开发主体在建设活动中的各项民事权益得到一定保护，并为房地产开发建设市场平等竞争创造了良好条件。

但房地产开发建设市场的确立、发展主要由民商法规范调整。

当然也离不开行政法律规范的监督、管理。

一、房地产开发建设市场的民商法调整的特点(1)调整的法律规范主要有一般民商法规范和特别法规范，一般民商法主要是民法通则、合同法和公司法，特别法有民商法的特别法，还有各个建设行政管理法中对建设市场的民事规范。

如招标投标法是一般交易法的特别法，行政管理法有：建筑法、房地产管理法、土地管理法，其本质是行政法，但其中不少方面也规定了民事权利的内容，直接补充了在房地产开发建设市场的特殊条件下主体及其民事行为的规则，而且包括行政法规和行政规章，其调整开发建设市场的民事行为规范具体、明确，具有很大的可操作性特点。

(2)调整的客体是建设工程，即完成房地产开发建设工程的一定工作，如房地产开发建设工程的勘察、设计和施工等任务。

它既不同于一般财产所有权的转移，也不同于一般债权的给付行为的履行。

建设工程一定工作的完成，须达到一定工作预期的结果。

如建设工程的设计，需将建造在某个地块的开发建设项目可行性研究设想，通过技术指标等设计手段转变为可以实施的设计图纸和文件。

建设工程的施工是按设计图纸的要求完成施工承包合同规定的物质生产活动，按规定的工期和质量完成建筑物的建造。

因此房地产开发建设市场交易的不是现成物质产品，也不是如雇佣劳务供给，而是先确定拟建工程质量标准、功能价值、交付时间等交易条件，而后确定交易关系。

<<房地产法新教程>>

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>