

# 《房地产法》

## 图书基本信息

书名：《房地产法》

13位ISBN编号：9787564204389

10位ISBN编号：7564204389

出版时间：2009-4

出版社：上海财经大学出版社有限公司

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以及在线试读，请支持正版图书。

更多资源请访问：[www.tushu111.com](http://www.tushu111.com)

# 《房地产法》

## 前言

建立健全房地产法制是规范房地产市场的必然选择。房地产业在为各个国家与地区提供固定资产投资和为社会经济发展提供物质基础的同时，也肩负着拉动经济增长、提高就业、增加财政收入、改善居民消费结构等多重职能。房地产是国民财富的重要组成部分，具有投资额度大、建设周期长、投资经营行为复杂的特性。为了维持房地产市场交易行为的合理有序，需要建立与健全房地产法规对房地产市场进行合理规制。房地产的独特性决定了房地产法律的复杂性。由于房地产具备消费品与投资品的双重属性，这要求市场监管者必须注意平衡房地产消费与投资的关系，不能让投资与投机过分挤压房地产刚性消费；房地产具有住宅商品与社会保障品的双重属性，这要求平衡住宅商品化与社会保障性的关系，在完善住房市场的同时不能忽视住房保障；房地产所有权与使用权相分离，以及多种金融产权作用的发挥，决定了房地产市场是一个多层次的市场结构，土地利用、城市规划、房地产开发、销售、租赁、中介服务、金融、物业管理服务成为房地产市场的主要子市场。因此，一个完整的房地产法体系必将是从事地产与房产两大角度对房地产市场体系进行规制，本书章节也正是按照这一思路对我国房地产法进行汇总与解析。我国正处在房地产市场快速建设过程中，有关的法律在不断地出台或完善，本书的编写过程中，充分参考了最新出台的有关法规。本书共分为十三章。第一章在对房地产与房地产业进行概念界定的基础上，对房地产法的基本问题展开论述；第二章在阐述土地所有权法律制度的基础上，对我国土地征收、使用及耕地保护制度进行论述；第三章对土地利用规划、城乡规划相关制度进行论述；第四章对房地产开发企业资质等级管理、开发过程中的法律制度进行阐述；第五章对房地产交易相关的土地使用权取得、房地产转让、租赁等问题的法律法规展开论述。

# 《房地产法》

## 内容概要

《房地产法》共分为十三章。第一章在对房地产与房地产业进行概念界定的基础上，对房地产法的基本问题展开论述；第二章在阐述土地所有权法律制度的基础上，对我国土地征收、使用及耕地保护制度进行论述；第三章对土地利用规划、城乡规划相关制度进行论述；第四章对房地产开发企业资质等级管理、开发过程中的法律制度进行阐述；第五章对房地产交易相关的土地使用权取得、房地产转让、租赁等问题的法律法规展开论述；第六章讲述房地产金融法律，对房地产抵押、典当、保险、信托中涉及的法律法规进行论述；第七章对房地产中介机构设置、房地产中介业务管理的相关法律规则进行讨论；第八章对物业管理中涉及的法律问题展开探讨；第九章对房地产保障立法问题进入了讨论；第十章对城市房地产拆迁程序、补偿拆迁安置等法律规范进行阐述；第十一章对涉外的地产制度、涉外的房地产开发、涉外房地产交易相关制度进行论述；第十二章对房地产纠纷与解决的相关法律问题进行阐述；第十三章对我国房地产税费问题进行了论述。

# 《房地产法》

## 书籍目录

前言第一章 房地产法概论 第一节 房地产与房地产业概述 一、房地产的概念与特征 二、房地产业的概念与特征 三、房地产市场的概念、分类及特征 第二节 房地产法的基本问题 一、房地产法的概念与调整对象 二、房地产法的渊源 三、房地产法律关系 第三节 房地产法的发展与完善 一、中国早期房地产法的发展 二、新中国房地产法的发展 复习思考题 参考文献第二章 土地产权与征收法律制度 第一节 土地所有权法律制度 一、国家土地所有权 二、集体土地所有权 第二节 土地使用权法律制度 一、土地使用权的概念和特征 二、国有土地使用权 三、集体土地使用权 第三节 耕地保护制度 一、土地用途管制制度 二、耕地占补平衡制度 三、基本农田保护制度 四、土地开发、整理与复垦制度 五、禁止闲置耕地制度 第四节 土地征收法律制度 一、土地征收的概念和特征 二、土地征收的程序 三、土地征收的补偿和安置 第五节 案例分析：出租土地的行政处罚纠纷 一、案情介绍 二、案情解析 复习思考题 参考文献第三章 土地利用规划和城乡规划法律制度 第一节 土地利用规划法律制度 一、土地利用总体规划 二、土地利用年度计划 三、基本农田保护制度 四、与土地利用规划相关的制度 五、案例分析 第二节 城乡规划法律制度 一、城乡规划概述 二、城乡规划的制定 三、城乡规划的实施 四、城乡规划的修改 五、城乡规划的监督检查 六、违反城乡规划法的法律责任 七、案例分析 第三节 城市居住用地规划.....第四章 房地产开发法律制度第五章 房地产交易法律制度第六章 房地产金融法律制度第七章 房地产中介服务法律制度第八章 物业管理法律制度第九章 房地产社会保障第十章 城市房屋拆迁法律制度第十一章 涉外房地产法律制度第十二章 房地产纠纷与解决第十三章 房地产税费

房地产价值的差异性是指由于房地产具有固定性，不同地区不同区位的房地产在价值上存在很大的差别。就地产而言，土地因其位置固定不变，其价值受自然环境、社会条件的影响相当大，不同地区不同区位的土地在价值上会有很大的差别。同时，不同用途的土地，其价值也会存在很大差别。就房产而言，即使是外形、年代、风格、建筑标准完全相同的建筑物，建筑在不同的位置、环境，其价值也不相同，甚至同一幢建筑物的单元由于所处的楼层、朝向不同，价值也不相同。

5. 房地产具有有限性在房地产中，土地是自然生成的，具有不可再生性，属于不可再生资源。尽管在有些特定情形下，土地经过人的努力是可能扩大的，如人们可以填海造田而形成新的土地，可以对未利用地进行开发利用等。但就总体而言，土地依然是有限的，人们不可能从根本上改变土地供给有限性这一限制人类发展的属性。正是由于土地的有限性，从而决定了房地产供给的有限性，即房地产的供给无法完全满足人类对房地产的需求，房地产的供给与需求的矛盾将日益突出。

### 二、房地产业的概念与特征

(一) 房地产业的概念房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的产业，是具有生产、经营和服务职能的独立行业。房地产业和建筑业联系非常密切，但二者又有不同。它们之间的主要区别是：(1) 建筑业的产品是建筑物，具有物质属性；而房地产的产品既体现物质属性，又体现法律属性，其落脚点在地产权属。(2) 建筑业是物质生产部门，属于第二产业，房地产业兼有生产(开发)、经营、管理和服务等多种性质，属于第三产业。

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、房地产估价、房地产经纪和物业管理等。其中，又将房地产咨询、房地产估价、房地产经纪归为房地产中介服务业。因此，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、房地产估价业、房地产经纪业和物业管理业。

# 《房地产法》

## 精彩短评

1、除了纸张差，内容不咋的.也没什么缺点

# 《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：[www.tushu111.com](http://www.tushu111.com)