

★ 服务热线: 400-615-1233
★ 配套精品教学资料包
★ www.huatengedu.com.cn

高等职业教育土建系列创新教材

▶ “互联网+”新形态教材

房地产法规

FANGDICHAN FAGUI

房地产法规

房地产法规

FANGDICHAN FAGUI

主编 郭帅 胡永华

主编 郭帅 胡永华

北京邮电大学出版社

策划编辑: 刘建
责任编辑: 许青
封面设计: 刘安东

定价: 49.90元



北京邮电大学出版社
www.buptpress.com

高等职业教育土建系列创新教材

▶ “互联网+”新形态教材

房地产法规

FANGDICHAN FAGUI

主 编 郭 帅 胡永华



北京邮电大学出版社
www.buptpress.com

内 容 简 介

本书主要按照房地产业各环节之间的逻辑顺序划分章节,力求全面反映我国现行房地产业各方面的基本制度与政策。本书内容包括房地产及房地产法律基础知识、《民法典》总则编、《民法典》物权编、建设用地法律制度、房地产开发法律制度、房地产交易法律制度、个人住房贷款制度政策、房地产税收法律制度、物业管理法律制度、房地产纠纷处理制度等方面的相关法律法规。

本书可作为高等职业院校房地产及相关专业的教材,也可供相关人员参考。

图书在版编目(CIP)数据

房地产法规 / 郭帅, 胡永华主编. -- 北京: 北京邮电大学出版社, 2023. 12
ISBN 978-7-5635-7096-6

I. ①房… II. ①郭… ②胡… III. ①房地产法—中国 IV. ①D922. 181

中国国家版本馆 CIP 数据核字(2023)第 245969 号

策划编辑: 刘 建 责任编辑: 许 青 封面设计: 刘文东

出版发行: 北京邮电大学出版社

社 址: 北京市海淀区西土城路 10 号

邮政编码: 100876

发 行 部: 电话: 010-62282185 传真: 010-62283578

E-mail: publish@bupt.edu.cn

经 销: 各地新华书店

印 刷: 三河市骏杰印刷有限公司

开 本: 787 mm×1 092 mm 1/16

印 张: 16 插页 1

字 数: 331 千字

版 次: 2023 年 12 月第 1 版

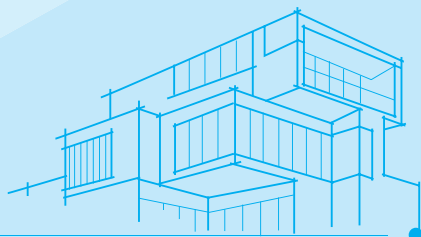
印 次: 2023 年 12 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5635-7096-6

定 价: 49.90 元

· 如有印装质量问题,请与北京邮电大学出版社发行部联系 ·

服务电话:400-615-1233



前言

PREFACE

随着时代的不断进步,房地产业在国民经济中扮演着举足轻重的角色。党的二十大报告作为房地产业发展的的重要参考和依据,反映了政府政策的演变和对房地产市场的监管措施,所涵盖的内容将为本书提供丰富的理论基础和实践案例。深入学习和理解党的二十大报告与房地产法规教材的内容,有助于学生全面理解房地产法律的演进和对市场的影响。

随着经济全球化和城市化进程的加速,房地产市场日新月异,充满了机遇和挑战。本书将介绍最新的房地产市场趋势、房地产政策法规的更新及房地产业发展的动态,有助于学生了解房地产市场的现状和发展方向。

房地产专业是一门综合性学科,涵盖土地利用规划、土地评估、房地产市场分析、房地产法律等多方面的知识。本书将依据国土资源管理专业、房地产专业的培养目标、课程设置和实践教学等计划内容,按照房地产业各环节之间的逻辑顺序划分情境和任务,力求全面反映我国现行房地产业各方面的基本制度与政策,具体内容包括我国基本的土地制度、建设用地管理、国有土地上房屋征收与补偿、房地产开发经营、房地产交易、房地产中介、物业管理、房地产税收和房地产金融等方面的相关法律法规。为了使本书通俗易懂,编者对其中一些较难理解的内容着墨较多,并以案例或例题的形式进行阐释。

本书计划安排 48 学时,各学校可以根据自身的特点每周安排 3 学时,每学期 16 周,以便学生更好地理解本书的知识点。

在编写本书时,编者秉持追求创新与高质量教育的理念,将思政元素、数字化技术及活页式教材的设计融入其中,为学生提供更为有效、实用的学习体验。本书的主要特点包括以下六个方面。



1. 融入思政元素

学习法律法规不仅是获取知识的过程,还是培养公平正义观念、道德素质和社会责任感的过程。因此,编者特别在本书中增加了思政元素,将职业习惯、职业道德、职业精神、社会主义核心价值观等思政元素有机融合,同时通过立体化资源以文本、图形图像、视频等形式呈现大国工匠、能工巧匠、工匠精神等典型案例,培养学生的文化自觉、制度自信、职业自信,帮助学生树立正确的世界观、人生观、价值观,实现“培根铸魂、启智增慧”的教育目标。电子教材与立体化资源相结合,有利于建设高度共享、丰富多彩、生动具体、教育效果更加显著的思政资源和德育资源,也有利于以更加多样的形式开展育人工作。

2. 采用数字化教学手段

为了提升学习效果和互动性,编者采用了数字化教学手段,如思维导图、二维码等。思维导图将复杂的房地产法规知识以图形化的形式展现,有助于学生更好地厘清思路和关联。通过扫描二维码,学生可以快速访问在线资源、案例分析或补充材料,丰富学习内容,获得更多实例和参考资料。本书配合使用丰富的教学动画和情境课件,力图构建一种生动形象、互动性强、与时俱进的学习体验。

3. 将案例分析与思维训练融合

本书不仅是一本法律理论的教材,更是一个引导读者将知识转化为实践能力的平台。编者特别注重通过案例分析、实际操作指导及思维训练帮助学生将所学的房地产法规知识与实际应用相结合。通过实践应用的训练,学生能够更加熟练地应对房地产行业中的法律挑战,并能够在实践中不断提高自己解决问题的能力。

4. 全面解析房地产法规

房地产行业作为一个多元而复杂的领域,涉及众多的法律法规。在编写本书时,编者特别注重对相关法律知识的全面覆盖。本书涵盖了广泛而全面的法律知识,包括《中华人民共和国民法典》(以下简称《民法典》)、《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)、《中华人民共和国农村土地承包法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》(以下简称《征收条例》)、《物业管理条例》、《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》)、《不动产登记暂行条例》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(以下简称《土地管理法实施条例》)、《中华人民共和国城市管理法》、《商品房销售管理办法》、《商品房屋租赁管理办法》、《物业承接查验办法》等法律法规的内容。通过深入解读这些法律法规,学生能够全面了解并准确把握房地产行业的法律要求和操作指南。

本书详细介绍了各类法律法规的适用范围、主要内容和实际应用。无论是《民法典》中的房地产相关规定,还是《土地管理法》和《城市房地产管理法》中的具体规范,本书都对其进行了深入的解析,并结合实际案例进行分析和讨论,尽可能地帮助学生建立起全面的法律知识体系,为未来在房地产领域的学习和实践打下坚实的基础。

只有全面掌握了《民法典》《土地管理法》《城市房地产管理法》等重要法律法规,才能在房地产行业中行稳致远、应对挑战。本书力求将这些法律知识以系统化、易理解的方式呈现给学生,使学生能够更加深入地理解法律原则和条文,将其应用于实际工作中,并能够在法律框架内做出明智的决策。

6. 学校、企业、政府和人民法院共同参与编写

为了更好地满足学生的需求并提供全面、准确的内容,编者特别引入多方(学校、企业、政府和人民法院)合作的创新模式,从而可以充分发挥各方的专业优势和经验,确保本书的权威性和实践导向性,保证本书内容的全面性、深度性和专业性,使学生能够更好地掌握房地产法规,并能够在实践中灵活运用。其中,各企业和政府部门相关人员的专业知识与实践经验为编者理解和解析房地产法规提供了极大的帮助;资深法官从专业视角和实践经验方面为本书注入了丰富的实践元素,使本书能够更接近实际,更具有应用价值。

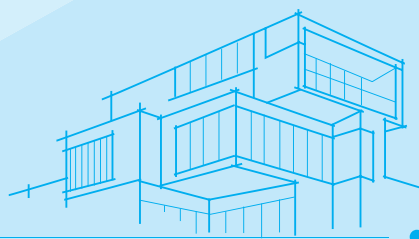
本书由天津国土资源和房屋职业学院郭帅、胡永华任主编,天津国土资源和房屋职业学院金秋平参与了编写工作。编者均从事国土资源调查与管理、房地产经营与管理、房地产检测与估价、物业管理等专业教学多年。其中,郭帅编写学习情境1至学习情境4、学习情境6和学习情境9,胡永华编写学习情境5、学习情境7和学习情境8,金秋平编



写学习情境 10。天津市第一中级人民法院张继堂和天津市住房保障服务中心曹鹏为本书的编写提供了指导与帮助,在此向他们表示衷心的感谢。

由于编者水平有限,书中难免存在不足之处,敬请广大读者批评指正。

编 者



目录

CONTENTS

学习情境 1 房地产及房地产法律基础知识

| | | |
|--------|----------|----|
| 学习任务 1 | 法概述 | 3 |
| 学习任务 2 | 房地产与房地产业 | 7 |
| 学习任务 3 | 房地产法律概述 | 10 |

学习情境 2 《民法典》总则编

| | | |
|--------|--------------|----|
| 学习任务 1 | 《民法典》基础知识 | 24 |
| 学习任务 2 | 《民法典》关于民事的规定 | 27 |

学习情境 3 《民法典》物权编

| | | |
|--------|------------|----|
| 学习任务 1 | 《民法典》的物权 | 39 |
| 学习任务 2 | 《民法典》的所有权 | 44 |
| 学习任务 3 | 《民法典》的用益物权 | 52 |
| 学习任务 4 | 《民法典》的担保物权 | 60 |

学习情境 4 建设用地法律制度

| | | |
|--------|----------------|----|
| 学习任务 1 | 我国土地基本制度 | 71 |
| 学习任务 2 | 国有建设用地使用权设立的方式 | 77 |
| 学习任务 3 | 集体土地征收 | 82 |
| 学习任务 4 | 国有土地上房屋征收与补偿 | 88 |



学习情境 5 房地产开发法律制度

| | | |
|--------|-----------------|-----|
| 学习任务 1 | 房地产开发概述 | 97 |
| 学习任务 2 | 房地产开发企业的设立和资质等级 | 101 |
| 学习任务 3 | 房地产开发项目管理 | 104 |
| 学习任务 4 | 房地产项目经营管理 | 107 |

学习情境 6 房地产交易法律制度

| | | |
|--------|--------------|-----|
| 学习任务 1 | 房地产交易概述 | 118 |
| 学习任务 2 | 房地产转让概述 | 121 |
| 学习任务 3 | 新建商品房销售的法律制度 | 125 |
| 学习任务 4 | 房屋租赁的法律制度 | 138 |
| 学习任务 5 | 交易合同网签备案 | 144 |

学习情境 7 个人住房贷款制度政策

| | | |
|--------|-------------|-----|
| 学习任务 1 | 房地产抵押的法律制度 | 153 |
| 学习任务 2 | 住房抵押贷款的法律制度 | 156 |
| 学习任务 3 | 住房公积金制度 | 158 |

学习情境 8 房地产税收法律制度

| | | |
|--------|----------|-----|
| 学习任务 1 | 税收制度概述 | 169 |
| 学习任务 2 | 房地产税收的种类 | 172 |

学习情境 9 物业管理法律制度

| | | |
|--------|---------|-----|
| 学习任务 1 | 物业管理概述 | 194 |
| 学习任务 2 | 物业管理的主体 | 198 |



| | | |
|--------|----------|-----|
| 学习任务 3 | 物业服务合同 | 207 |
| 学习任务 4 | 物业服务收费 | 212 |
| 学习任务 5 | 住宅专项维修资金 | 218 |

学习情境 10 房地产纠纷处理制度

| | | |
|--------|----------|-----|
| 学习任务 1 | 房地产纠纷概述 | 231 |
| 学习任务 2 | 房地产法律责任 | 233 |
| 学习任务 3 | 房地产纠纷的处理 | 238 |

参考文献 247



学习情境

房地产及房地产法律 基础知识



- 学习任务 1 法概述
- 学习任务 2 房地产与房地产业
- 学习任务 3 房地产法律概述



房地产企业未来的通行证——工匠精神

20世纪90年代后期至21世纪初是我国房地产行业的黄金发展期,目前房地产业已经成为我国国民经济发展中的重要支柱产业之一,同时铸就了碧桂园、万科等一批大型房地产开发公司。碧桂园是世界500强、中国地产三强,27年匠心筑家,带来国际化的居住体验。以“给您一个五星级的家”为宗旨的碧桂园自诞生伊始走的就是精益求精的精品路线。工匠精神就是脚踏实地奋斗,伟大在于细节,关键要靠智慧和勤奋。对于碧桂园而言,工匠精神不仅是对当下追求、对未来负责,更是一种在血液中流淌的实践特质。

砥砺前行,匠心传承。作为行业内为数不多的全产业链覆盖的企业,碧桂园拥有自主设计研发团队——碧桂园设计系统。它成立于1992年,由碧桂园集团创始人、董事会主席杨国强亲自创建。30多年来,碧桂园设计系统从一开始的10人发展为如今的规模,不断传承匠心,筑就品质好房。碧桂园以人为本,注重客户居住体验,要求建筑安全、适用、美观、经济、耐久,依靠质量美誉度服务超400万业主。

碧桂园是中国知名的房地产开发商,其成功的背后离不开对工匠精神的坚持。工匠精神是一种追求卓越、精益求精的态度和行为,强调对细节的关注和不断改进的精神。在碧桂园的管理理念中,工匠精神被视为企业文化的核心,被贯彻到企业的各个方面。

(1)在建筑设计上的追求卓越。碧桂园注重每个项目的建筑设计,力求将每一个细节都做到最好。在建筑设计方面,碧桂园聘请了多位国际知名建筑师,不断探索新的设计理念和技术,以确保每个项目都具有独特的风格和高质量的建筑质量。

(2)在工程施工上的精益求精。碧桂园在工程施工方面十分注重细节和精益求精,采用了全面的质量管理体系,对每个环节进行严格的控制,确保工程的质量和进度。在施工过程中,碧桂园注重环保和安全,积极推广绿色施工和安全文化。

(3)在客户服务上的专业态度。碧桂园一直坚持以客户为中心的理念,为客户提供优质的服务,注重客户体验,建立了完善的客户服务体系,包括售前咨询、售后服务、物业管理等各个环节。在客户服务方面,碧桂园的员工始终保持专业的态度和服务精神,不断提升服务水平,以满足客户的需求和期望。

(4)在员工培训上的投入。碧桂园注重员工的培训和发展,鼓励员工不断学习和提升自己的技能,建立了完善的培训体系(包括内部培训、外部培训、岗位轮换等),以帮助员工不断成长和发展。在员工培训方面,碧桂园注重细节和精益求精,力求将培训效果做到最好。

资料来源:<https://baijiahao.baidu.com/s?id=1683146713617313995&wfr=spider&for=pc>,有改动。

思考:什么是工匠精神?大学生应如何努力践行工匠精神?



图文
扫码看答案

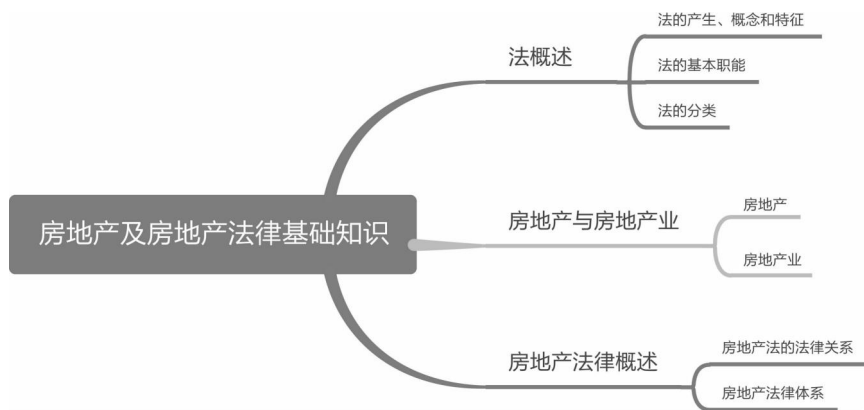


普法大讲堂

坚持走中国特色社会主义法治道路,建设中国特色社会主义法治体系、建设社会主义法治国家,围绕保障和促进社会公平正义,坚持依法治国、依法执政、依法行政共同推进,坚持法治国家、法治政府、法治社会一体建设,全面推进科学立法、严格执法、公正司法、全民守法,全面推进国家各方面工作法治化。



思维导图



学习任务 1 法概述

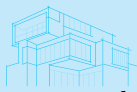
| | |
|------|--|
| 知识目标 | (1)了解法的产生、概念和特征。 (1)掌握法的基本职能。 (2)了解法的分类 |
| 技能目标 | 通过阅读思政案例,懂得法的重要性 |
| 育人目标 | 培养守法法治意识,增强社会主义法治观念、法律意识和社会责任感;坚持法治意识的培养与德育素质的提升融为一体,做“德法兼修”的新时代卓越人才 |



引导问题

在学习本任务之前思考以下问题。

问题 1:法是如何产生的?



问题 2:法具有哪些职能?

问题 3:法是由谁制定的?



思政卡片

青年强,则国家强

党的二十大报告提出:“青年强,则国家强。当代中国青年生逢其时,施展才干的舞台无比广阔,实现梦想的前景无比光明。全党要把青年工作作为战略性工作来抓,用党的科学理论武装青年,用党的初心使命感召青年,做青年朋友的知心人、青年工作的热心人、青年群众的引路人。广大青年要坚定不移听党话、跟党走,怀抱梦想又脚踏实地,敢想敢为又善作善成,立志做有理想、敢担当、能吃苦、肯奋斗的新时代好青年,让青春在全面建设社会主义现代化国家的火热实践中绽放绚丽之花。”

1.1.1 法的产生、概念和特征

1. 法的产生

法不是从来就有的,也不是永恒存在的,而是人类社会发展到一定历史阶段才出现的社会现象。

法是人类社会发展到一定阶段的产物,是生产力发展、社会经济发展的结果,是在私有制和阶级逐渐形成的背景下孕育并逐步完成的,是与国家相伴发展和确立起来的,经历了一个长期渐进的过程。

在原始社会,由于生产力水平低下,劳动产品没有剩余,人们以血缘关系为纽带组成部落、氏族,在部落、氏族中共同生活、共同劳动。在共同的生活和劳动中,人们普遍遵守的是在长期生产和生活中形成的部落、氏族习惯。这种习惯反映了全体氏族成员的利益,人们能做到自觉遵守。因此,这种部落、氏族习惯调整和约束人们相互之间的各种关系。

随着生产力的发展,劳动产品有了剩余,出现了社会分工和交换,氏族首领为了维护自己的特权,镇压其他氏族成员的反抗,需要一定的行为规则和暴力工具,于是产生了私有制和阶级剥削,原始社会的部落联盟和氏族习惯就逐渐被国家和法所代替。

因此,法的产生有着经济的、阶级的、社会的根源,同产品的生产、分配、交换及私有制和阶级的出现、社会的发展是分不开的。

2. 法的概念

法是指国家制定或认可并以国家强制力保证实施的,以权利义务为主要内容的、具有普遍约束力和严格程序的行为规范的总称。

在我国,剥削阶级已经被消灭,但是阶级斗争将在一定范围内长期存在。我国人民对敌视和破坏我国社会主义制度的国内外的敌对势力和敌对分子必须进行斗争。在我国社会主

义制度中,法律有广义和狭义两层含义:广义的法是指包括宪法、法律、行政法规、地方性法规等一切规范性法律文件的总称,狭义的法是指由全国人民代表大会及其常务委员会制定、颁布的规范性文件的总称。

3. 法的特征

(1)法是调整人的行为或社会关系的社会规范,通过规范和管理确保人们在社会中遵循一定的行为准则,并维护社会秩序和公共利益。法律的存在和实施对于社会的正常运行与发展至关重要。

(2)法是由国家制定和认可的,是国家意志的体现,是具有普遍的约束力的社会规范。法是国家意志,但不等于国家意志都是法。国家制定是指国家机关根据人们社会生活发展的需要,依照法律规定的程序,制定规范性文件的行为。国家认可是指国家机关把社会生活中原来已经存在的某种行为习惯或风俗,以一定形式承认并赋予法律效力,成为人们必须遵守的行为规范的行为。法是由国家制定或认可的,因此法具有不可侵犯的权威性。

(3)法是由国家强制力保证实施的社会规范。国家的强制力不同于其他组织的强制力。国家强制力掌握在统治阶级手中,针对的主要是被统治阶级。法以军队、法庭、监狱(见图 1-1)等机关作为后盾,不顾人们的主观愿望,人人都必须遵守。



图 1-1 监狱

(4)法是规定权利和义务的社会规范。法应当从实际出发,适应经济社会发展和全面深化改革的要求,科学合理地规定公民、法人和其他组织的权利与义务、国家机关的权力与责任。法律规范应当明确、具体,具有针对性和可执行性。

思政园地

宽严相济

郑国的子产病了,他对太子叔说:“我死了以后,你肯定会执政。只有有德行的人,才能够用宽和的方法使民众服从,差一等的人不如用严厉的方法。火的特点是猛烈,百姓一看见就害怕,所以很少有人死在火里;水的特点是柔弱,百姓轻视而玩弄它,有很多人便死在水里,因此运用宽和的施政方法很难。”子产病了几个月后就去世了。



太子叔执政,不忍心严厉施政而用宽和的方法施政。郑国因此盗贼很多,聚集在被称为崔苻的湖沼里。太子叔很后悔,说:“要是我早听他老人家的话,就不会到这种地步了。”于是,他决定派步兵攻打崔苻的盗贼,盗贼才有所收敛。

孔子说:“好啊!施政宽和,百姓就怠慢,百姓怠慢就用严厉的措施来纠正;施政严厉,百姓就会受到伤害,百姓受到伤害就用宽和的方法来调节。宽和用来调节严厉,严厉用来调节宽和,政事因此而和谐。”

凡事都有两面,古人很早就认识到了这一点,并且一直注意并提倡在相反的两个方面之间寻求平衡。按照传统的观点,失去平衡,偏重一方面,忽视另一方面,事情就会出问题。阴阳调和,刚柔相济,事情就会顺利发展,兴旺发达。

过分的宽大仁慈容易使人误以为软弱,从而得寸进尺,变本加厉;过分的威猛严厉容易导致残暴,从而引起人们强烈的反抗,使法纪大乱。所以,宽和与严厉相互补充调节,可以避免走极端造成的不良后果,让人们心服口服地遵纪守法。

宽严相济的刑事政策是党中央在构建社会主义和谐社会新形势下提出的一项重要政策,是我国的基本刑事政策。它对于最大限度地预防和减少犯罪、化解社会矛盾、维护社会和谐稳定具有特别重要的意义。

1.1.2 法的基本职能

法的职能又称法的功能,是指法律在社会生活中所承担的任务或作用。法有如下四大基本职能。

1. 指引职能

法的指引职能是指法通过授权性行为模式(权力)和义务性行为模式(义务)的规定指引人们做出一定行为或不做出一定行为。指引职能的对象是公民的行为。

2. 预测职能

法的规范性、确定性的特点告知人们如何行为,使人们可以进行相互行为的预测。法的预测职能是指人们根据法可以预先估计行为及行为的后果,从而对自己的行为做出合理的安排。

3. 强制职能

法的强制职能是使用法对违法犯罪者的行为进行制裁。

4. 警示职能

法的警示职能是指通过启示和教育提高人们的法治观念与法治意识,达到预防违法犯罪的目的,包含规范、教育和强制的意义。

1.1.3 法的分类

按不同的方法,法可分为不同的种类,具体如下。

1. 按制定的主体和适用范围分类

按制定的主体和适用范围,法可分为国内法和国际法。

国内法由国内有立法权的主体制定或认可,是规定以一国内部各种社会关系为主的法律,并在本国主权所及领域范围内有效,如《中华人民共和国宪法》《民法典》《中华人民共和国刑法》《中华人民共和国民事诉讼法》等。

国际法是指不同国家在协议和认可的基础上制定或认定,确定相互关系中的权利和义务,适用主体是国家,是规定国与国之间双边或多边关系的法律,表现形式为国际条约、协定等。

2. 按效力范围分类

按效力范围,法可分为特殊法和一般法。

从空间效力看,适用于特定地区的法为特殊法,适用于全国的法为一般法。

从时间效力看,适用于非常时期的法(紧急戒严法、战争时期实施的法律等)为特殊法,适用于平常时期的法为一般法。

从对人的效力看,适用于特定公民的法律(兵役法等)为特殊法,适用于全国公民的法为一般法。

特殊法与一般法的关系在于在特殊情况下一般可优先适用特殊法。

3. 按内容分类

按内容,法可分为实体法和程序法。

凡是以规定法律关系主体之间的权利、义务为主要内容的法都为实体法,如《民法典》《城市房地产管理法》《中华人民共和国行政许可法》《中华人民共和国刑法》等。

凡是规定保证主体的权利、义务得以实现,实体法有关诉讼手续的法律都为程序法,又称诉讼法,如《中华人民共和国民事诉讼法》《中华人民共和国刑事诉讼法》等。

实体法与程序法的关系为:前者居于主导地位,又称主法;后者是为了保证实现实体法,又称助法。在审判实践中,既适用实体法,又适用程序法,审判实践就是实体法和程序法的综合运用。

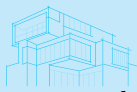
学习任务 2 房地产与房地产业

| | |
|------|---|
| 知识目标 | (1)了解房地产的概念及两大基本要素。 (2)熟悉房地产业的概念及房地产业和建筑业的区别。 (3)熟悉房地产业的细分 |
| 技能目标 | (1)通过学习本任务,掌握房地产业和建筑业的区别。 (2)掌握房地产业六个主要行业的内容 |
| 育人目标 | 了解“房子是用来住的,不是用来炒的”定位大背景,实现全体人民住有所居、住有宜居,培养社会责任感和爱岗敬业的职业素养,增强公关意识、职业自信心和职业自豪感,坚定文化自信 |



引导问题

在学习本任务之前思考以下问题。



问题 1: 房地产业属于第几产业? 房地产业具体包括哪些行业? 最少列出 3 个行业。

问题 2: 房地产业和建筑业的区别是什么?

问题 3: 房地产业是如何划分的? 哪些分类属于房地产服务业? 哪些分类属于房地产中介服务?



思政卡片

加快发展数字家庭, 提高人民居住品质

习近平总书记指出:“当今世界, 科技革命和产业变革日新月异, 数字经济蓬勃发展, 深刻改变着人类生产生活方式, 对各国经济社会发展、全球治理体系、人类文明进程影响深远。”

2017 年以来, 国务院多次印发相关文件, 要求坚定实施扩大内需战略, 以新业态新模式为引领, 加快推动新型消费扩容提质。中央经济工作会议明确提出, 要大力发展数字经济。“十四五”规划提出要求, 加快数字社会建设步伐, 丰富数字生活体验, 发展数字家庭。

为贯彻落实党中央、国务院关于扩大内需和发展数字经济的战略决策部署, 加快发展数字家庭, 提高居住品质, 改善人居环境, 住房和城乡建设部会同党委网信办、教育部、科学技术部、工业和信息化部等 16 部门联合印发了《住房和城乡建设部等部门关于加快发展数字家庭 提高居住品质的指导意见》。该文件是顺应深化住房供给侧结构性改革、促进房地产开发企业等市场主体转型升级和家庭生活数字化趋势的一大举措, 也是响应国家数字经济战略、实现经济转型升级和数字经济目标的重要政策。

资料来源: https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/gzdt/202104/20210423_249905.html, 有改动。

1.2.1 房地产

房地产是地产和房产的总称, 也可以理解为土地及土地上的房屋等建筑物及构筑物的总和。房地产又称为不动产。

1. 房地产的两大基本要素

房地产由土地和房屋两大基本要素构成。

地产的物质表现形式是土地, 房产的物质表现形式是房屋。在我国并不是只有土地和房屋同时存在才称为房地产, 当只有土地, 其上并未建房屋时, 如荒地、农用地等也属于房地产。

根据《城市房地产管理法》第二条, 房屋是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。构筑物



是指不具备、不包含或不提供人类居住功能的除房屋以外的人工建筑物,如水塔、桥梁、道路、隧道等。另外,土地和房屋上的附着物(土地上的花草树木、房屋的电梯、水暖设施等)可看作土地或房屋的构成部分。

2. 地产和房地产的关系

地产和房地产之间联系密切,不可分割。地产可以独立存在,但房地产不能脱离地产而独立存在。

1.2.2 房地产业

1. 房地产业的概念

在国民经济产业分类中,房地产业关联度高、带动力强,是我国现阶段重要的支柱产业。在国民经济产业分类中,房地产业属于第三产业,是从事房地产投资、开发、经营、服务和管理的行业,包括房地产开发经营、房地产经营租赁、物业管理、房地产中介服务等其他房地产活动。

根据《国民经济行业分类》(GB/T 4754—2017),建筑业包括房屋建筑业,土木工程建筑业,建筑安装业,建筑装饰、装修和其他建筑业。

2. 房地产业与建筑业的区别

房地产业与建筑业的区别见表 1-1。

表 1-1 房地产业与建筑业的区别

| 项 目 | 建筑业 | 房地产业 |
|-----------|--------------------------------|-------------------------|
| 产业类别 | 属于第二产业,是物质生产部门 | 属于第三产业,负责房地产开发、经营、服务和管理 |
| 甲方、乙方合作关系 | 建筑施工企业:乙方 | 房地产开发企业:甲方 |
| 承担的主要任务 | 属于承包方,按承包合同的要求完成基础设施建设、场地平整的任务 | 属于发包方,负责房地产投资开发、策划和组织 |

3. 房地产业的细分

在房地产开发、生产、经营和服务的过程中,会涉及多行业的参与和多学科知识的汇总,如房地产测绘、勘察设计、城市规划、建筑、市场营销和法律等。目前,房地产业主要包括房地产开发经营、房地产租赁经营、房地产咨询、物业管理、房地产估价和房地产经纪等。其中,房地产租赁经营、房地产中介服务和物业管理合称为房地产服务业,房地产咨询、房地产估价和房地产经纪合称为房地产中介服务。

(1) 房地产开发经营业。房地产开发是指依据《城市房地产管理法》的规定,在取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

根据国务院《城市房地产开发经营管理条例》第二条,房地产开发经营是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设,并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。房地产开发经营业具有投资大、周期长、风险高、附加值高、回报率高、产业关联度高、带动力强等特点。在这一行业中,房地产开发企业主要是组织者和决策者,在开发经营过程中应特别关注房地产市场的发展动态,并把资金、相关专业服务人员



和机构、建筑承包商等结合起来完成房地产开发经营活动。房地产开发经营在我国房地产业中占主体地位。

(2) 房地产租赁经营业。随着我国住房租赁市场的快速发展,住房租赁规模逐步扩大,房地产租赁经营业解决了居民居住问题,并在推动经济社会发展中做出了重要贡献。城市居民家庭通过租赁解决了住房问题,进城务工人员通过租赁同样解决了住房问题。

房地产租赁经营业是房地产所有者或房地产经营者将其所拥有或持有经营的房地产出租给消费者使用,并向消费者收取租金开展房地产租赁经营活动的行业。房地产租赁经营业主要包括各类单位和居民住户的房地产租赁,以及国土资源管理部门、房地产管理部门、企事业单位、机关提供的非营利性租赁服务和体育场地租赁服务等。

(3) 房地产咨询业。房地产咨询主要是为有关房地产活动的当事人提供法律法规政策、信息、技术等方面的顾问服务,具体业务操作为接受当事人的委托进行房地产市场调查研究、房地产投资项目可行性研究、房地产项目开发策划等。目前,房地产咨询业务主要由房地产估价机构、房地产估价师、房地产经纪机构和房地产经纪人承担。

(4) 物业管理业。物业管理业主要是物业服务企业按照合同约定,对已经建成并经过竣工验收合格投入使用的各类房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序,提供相应的服务。从事物业管理活动的物业服务企业应树立服务意识,正确处理好与业主、业主委员会、居委会及街道办事处等主体的关系。物业管理业属于知识密集型和劳动密集型行业。

(5) 房地产估价业。房地产估价业主要是分析、判断和测算房地产的价值并提出相关专业意见,为土地使用权出让、转让和房地产买卖、租赁、征收征用补偿、抵押、课税、保险等提供价值参考依据。房地产估价通常要求诚实守信,依法独立、客观、公正地从事业务。房地产估价活动主要由房地产估价师完成。从事房地产估价活动需要良好的职业道德、专业的估价知识及丰富的估价实践经验。房地产估价业属于知识密集型行业。

(6) 房地产经纪业。房地产经纪是指房地产经纪机构和房地产经纪人员为促成房地产交易,向委托人提供房地产居间、代理等服务并收取佣金的行为。房地产经纪业主要是房地产经纪人帮助房地产出卖方、出租人寻找到合适的房地产购买方、承租人,或帮助房地产购买方、承租人寻找到他们欲购买、承租的房地产,是房地产市场运行的润滑剂。房地产经纪活动由房地产经纪从业人员完成,房地产经纪机构主要是为房地产经纪从业人员提供品牌 and 平台。房地产经纪业属于知识密集型和劳动密型的行业。

学习任务3 房地产法律概述

知识目标

- (1)了解房地产法律关系的概念。
- (2)掌握房地产法律关系三要素的构成。
- (3)熟悉房地产法律体系

| | |
|------|---|
| 技能目标 | (1)通过学习本任务,掌握房地产法律关系三要素及《民法典》对于要素定义的法条解释。 (2)掌握房地产法律体系的内容及法律效力 |
| 育人目标 | 知道中华法文化是内化与活化社会主义核心价值观的文化土壤和外部载体,培育法治意识、法治精神、法治理念和法治信仰 |

引导问题

在学习本任务之前,思考以下问题。

问题 1: 房地产法律关系三要素是什么? 举例说明房地产法律关系三要素的具体内容。

问题 2: 一名 16 岁的高中生属于成人吗?

问题 3: 《民法典》规定自然人享有的权利有哪些?

思政卡片

保利地产的家国情怀与品质追求

一直以来,房子对中国人都有着至关重要的意义。

上古时代,人类迫于生存,寻找山洞野外穴居,以满足基本的安全需求;随着文明的演进,砖瓦土墙渐渐诞生,人类得以加固住宅,于天地中构筑自己私有的一处居所;近现代社会经济逐渐发达后,人们开始完善住宅的各项功能,以满足日常生活的不同需求。

保利地产拥有“和者筑善”的家国情怀。无论时代如何变迁,保利地产都以客户需求为市场导向,提升产品附加值,强化产品竞争力,让用户获得更高层次的幸福感已成为保利地产不断前行的动力。

保利地产的家国情怀从“五和”“5P”发展到“五代”。保利地产始终继承并诠释着“和谐生活,自然舒适”的至高境界。

从 1999 年开始倡导“和谐、自然、舒适”的理念,到 2010 年正式提出“和者筑善”的品牌升位,保利地产围绕“和谐”的品牌追求不断深入与完善,形成了“五和”体系(自然和美、亲情和院、和基金、和乐中国、和你成长)。

2015 年,保利地产“5P”战略聚拢数亿人眼球,让保利地产以更亲民的一面走进百姓心中。高屋建瓴的保利地产“5P”战略包括象征陪伴(peiban)的养老地产、代表承诺(promise)



的生命周期绿色建筑、成为业主好拍档(partner)的社区 O2O、让便捷生活瞬达的 Poly App、在国际舞台上充满力量(power)的海外地产。

2019年,保利地产第五代居住模式全生命周期居住系统提供了更前瞻的理念、更宽阔的视野和更人性化的设计。

1.3.1 房地产法的法律关系

1. 房地产法的概念

房地产业涉及的社会面广,资金量大,产权关系复杂。因此,需要房地产法规规范房地产市场行为,建立正常的房地产秩序,维护房地产权利人的正当权益。

房地产法是由国家制定或认可,旨在调整国家、企事业单位、社会团体、公民之间在房地产开发、经营和管理土地、房屋等过程中形成的各种社会关系的法律规范的总称。

2. 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各主体之间的权利义务或职责职权关系。

3. 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,由三个基本要素构成,即主体、客体和内容。房地产法律关系三要素的构成缺一不可,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化。

1) 主体

主体是指房地产法律关系的参加者,既享有权利又承担义务的人。国家在授权地方各级国家机关代为行使权利的时候可以被称为房地产法律关系中的主体。

住房和城乡建设部、土地管理部门、房屋管理部门、城市规划部门、房地产开发商、物价管理部门、房地产建筑商、房地产行业协会、房地产代理销售公司、物业服务企业、房地产经纪机构、房地产经纪人、房地产估价机构、房地产金融机构、房地产咨询顾问、房地产买方、房地产卖方、房地产抵押人、房地产出租人和承租人等都可以是房地产法律关系的主体。

《民法典》第二条规定:“民法调整平等主体的自然人、法人和非法人组织之间的人身关系和财产关系。”民事主体是民事关系的参与者、民事权利的享有者、民事义务的履行者和民事责任的承担者。因此,主体主要包括三类,即自然人、法人和非法人组织。

(1) 自然人。

①自然人的概念。自然人是基于出生而取得民事主体资格的人,包括本国公民、外国公民和无国籍人。自然人与公民不同,公民仅指具有一国国籍的人。

《民法典》第十三条规定:“自然人从出生时起到死亡时止,具有民事权利能力,依法享有民事权利,承担民事义务”。

 知识链接

《民法典》对三类行为能力人的规定

1. 完全民事行为能力人

《民法典》第十七条规定：十八周岁以上的自然人为成年人。不满十八周岁的自然人为未成年人。

《民法典》第十八条规定：成年人为完全民事行为能力人，可以独立实施民事法律行为。十六周岁以上的未成年人，以自己的劳动收入为主要生活来源的，视为完全民事行为能力人。

2. 限制民事行为能力人

《民法典》第十九条规定：八周岁以上的未成年人为限制民事行为能力人。

《民法典》第二十二条规定：不能完全辨认自己行为的成年人为限制民事行为能力人，实施民事法律行为由其法定代理人代理或者经其法定代理人同意、追认。

3. 无民事行为能力人

《民法典》第二十条规定：不满八周岁的未成年人为无民事行为能力人，由其法定代理人代理实施民事法律行为。

《民法典》第二十一条规定：不能辨认自己行为的成年人为无民事行为能力人，由其法定代理人代理实施民事法律行为。

《民法典》第二十三条规定：无民事行为能力人、限制民事行为能力人的监护人是其法定代理人。

②自然人享有的权利。

a. 人格权。《民法典》第一百一十条规定：“自然人享有生命权、身体权、健康权、姓名权、肖像权、名誉权、荣誉权、隐私权、婚姻自主权等权利。”第一百零九条规定：“自然人的人身自由、人格尊严受法律保护。”第十四条规定：“自然人的民事权利能力一律平等。”

隐私是自然人的私人生活安宁和不愿为他人知晓的私密空间、私密活动、私密信息。《民法典》特别强调，自然人享有隐私权，任何组织或者个人不得以刺探、侵扰、泄露、公开等方式侵害他人的隐私权。

《民法典》第一千零三十四条规定：“自然人的个人信息受法律保护。个人信息是以电子或者其他方式记录的能够单独或者与其他信息结合识别特定自然人的各种信息，包括自然人的姓名、出生日期、身份证件号码、生物识别信息、住址、电话号码、电子邮箱、健康信息、行踪信息等。个人信息中的私密信息，适用有关隐私权的规定；没有规定的，适用有关个人信息保护的规定”。

《民法典》第一千零三十五条规定：处理个人信息的，应当遵循合法、正当、必要原则，不得过度处理，并符合下列条件。

- 征得该自然人或者其监护人同意，但是法律、行政法规另有规定的除外。
- 公开处理信息的规则。
- 明示处理信息的目的、方式和范围。



- 不违反法律、行政法规的规定和双方的约定。

个人信息处理包括个人信息的收集、存储、使用、加工、传输、提供、公开等。

b. 人身权利。《民法典》第一百一十二条规定：自然人因婚姻家庭关系等产生的人身权利受法律保护。

c. 继承权。《民法典》第二百四十四条规定：“自然人依法享有继承权。自然人合法的私有财产，可以依法继承。”在继承中，遗留财产的死者称为被继承人，死者的财产称为遗产，遗产是自然人死亡时遗留的个人合法财产，取得遗产的人称为继承人，继承人继承遗产的权利称为继承权。

继承权是指自然人按照被继承人所立的合法有效遗嘱或者法律的直接规定，而享有的继承被继承人遗产的权利。



知识链接

《民法典》对于继承顺序的规定

《民法典》第一千一百二十七条 遗产按照下列顺序继承：

- (1) 第一顺序：配偶、子女、父母。
- (2) 第二顺序：兄弟姐妹、祖父母、外祖父母。

继承开始后，由第一顺序继承人继承，第二顺序继承人不继承；没有第一顺序继承人继承的，由第二顺序继承人继承。

本编所称子女，包括婚生子女、非婚生子女、养子女和有扶养关系的继子女。

本编所称父母，包括生父母、养父母和有扶养关系的继父母。

本编所称兄弟姐妹，包括同父母的兄弟姐妹、同父异母或者同母异父的兄弟姐妹、养兄弟姐妹、有扶养关系的继兄弟姐妹。

(2) 法人。

① 法人的定义。法人是具有民事权利能力和民事行为能力，依法独立享有民事权利和承担民事义务的组织。

② 法人成立的条件。

- a. 应当依法成立。
- b. 有自己的名称、组织机构、住所。
- c. 有能独立核算或独立的财产或者经费。
- d. 法人以其全部财产独立承担民事责任。

依照法律或者法人章程的规定，代表法人从事民事活动的负责人为法人的法定代表人。法定代表人以法人名义从事的民事活动，其法律后果由法人承受。法人章程或者法人权力机构对法定代表人代表权的限制，不得对抗善意相对人。法定代表人因执行职务造成他人损害的，由法人承担民事责任。法人承担民事责任后，依照法律或者法人章程的规定，可以向有过错的法定代表人追偿。

(3) 非法人组织。非法人组织是不具有法人资格，但是能够依法以自己的名义从事民事活动的组织。非法人组织包括个人独资企业、合伙企业、不具有法人资格的专业服务机构



等。非法人组织应当依照法律的规定登记。设立非法人组织,法律、行政法规规定须经有关机关批准的,依照其规定。

2) 客体

客体是房地产法律关系中,主体的权利和义务所共同指向的对象,如土地、房屋、行为、智力成果等。

(1)土地。土地是地球表面上由土壤、岩石、气候、水文、地貌、植被等组成的自然综合体,包括人类过去和现在的活动结果。

(2)房屋。房屋是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。房屋是具有明确所有权权属关系的商品。

(3)行为。行为是指房地产法律关系主体所进行的活动,如房地产开发、房地产交易、物业服务活动等。

(4)智力成果。智力成果是指人们通过智力劳动创造的精神财富或精神产品。依靠智力成果产生的权利可称为知识产权,是智力劳动者对其成果依法享有的一种权利。民事主体依法享有知识产权。根据《民法典》,知识产权是权利人依法就作品,发明、实用新型、外观设计,商标,地理标志,商业秘密,集成电路布图设计,植物新品种,法律规定的其他客体享有的专有的权利。

3) 内容

内容是指房地产法律关系主体享有的权利和承担的义务。房地产法律关系的核心要素是房地产法律关系的内容。主体承担的义务主要表现为因房地产财产而承担的义务。这是由房地产调整对象的单一财产性所决定的。

1.3.2 房地产法律体系

房地产法律体系是指各种不同层面的调整房地产法律关系的规范性法律法规文件,由现行的房地产法律、行政法规、部门规章、地方性法规按照一定的内在联系组成一整套统一、完整的共同体系,主要包括下列内容。

1.《中华人民共和国宪法》

《中华人民共和国宪法》是中华人民共和国的根本大法,拥有最高法律效力。中华人民共和国成立后,曾于1954年9月20日、1975年1月17日、1978年3月5日和1982年12月4日通过四部宪法。现行宪法为1982年版的宪法,并历经1988年、1993年、1999年、2004年、2018年五次修订。

《中华人民共和国宪法》是房地产立法或执法必须遵循的基本依据和原则。《中华人民共和国宪法》对于房地产做出了相应的规定。

(1)《中华人民共和国宪法》明确了土地所有权权属关系:城市的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,也属于集体所有。

(2)《中华人民共和国宪法》规定了土地征收和征用:国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。



(3)《中华人民共和国宪法》对土地使用权的转让进行了规定: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。土地的使用权可以依照法律的规定转让。



知识链接

弘扬宪法精神,建设法治国家

毛泽东同志在领导制定中华人民共和国第一部宪法时说过:“我们现在要团结全国人民,要团结一切可以团结和应当团结的力量,为建设一个伟大的社会主义国家而奋斗。”

习近平总书记署名文章《谱写新时代中国宪法实践新篇章——纪念现行宪法公布施行40周年》强调:“我们要以纪念现行宪法公布施行40周年为契机,贯彻党的二十大精神,强化宪法意识,弘扬宪法精神,推动宪法实施,更好发挥宪法在治国理政中的重要作用,为全面建设社会主义现代化国家、全面推进中华民族伟大复兴提供坚实保障。”

2. 房地产法律

全国人民代表大会及其常务委员会颁布的法律的效力 and 地位仅次于《中华人民共和国宪法》,是房地产法律体系的重要组成部分,也是制定有关房地产法规、规章的依据和基础。

1)《民法典》

《民法典》在国家法律体系中的地位仅次于《中华人民共和国宪法》。《民法典》是市场经济的基本法、市民生活的基本行为准则,是法官裁判民商事案件的基本依据。2019年12月16日,《民法典》草案公布。2019年12月23日,第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议开幕,由《民法典》各分编草案与2017年制定的《中华人民共和国民法总则》“合体”而成的《民法典(草案)》首次亮相。2020年5月28日,第十三届全国人民代表大会第三次会议表决通过了《民法典》。《民法典》自2021年1月1日起施行。

《民法典》共七编、一千二百六十条,各编依次为总则、物权、合同、人格权、婚姻家庭、继承、侵权责任,以及附则。《民法典》制定目的是贯穿以人民为中心的发展思想,着眼满足人民对美好生活的需要,对公民的人身权、财产权、人格权等做出明确、翔实的规定,并规定侵权责任,明确权利受到削弱、减损、侵害时的请求权和救济权等,体现了对人民权利的充分保障,被誉为“新时代人民权利的宣言书”。

2)《土地管理法》

《土地管理法》于1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过,并于1988年第一次修正、2004年第二次修正、2019年第三次修正。《土地管理法》颁布的目的是加强土地管理,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。

3)《中华人民共和国城乡规划法》

《中华人民共和国城乡规划法》(以下简称《城乡规划法》)于2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过,并于2015年第一次修正、2019年第二次修正。《城乡规划法》颁布的目的是加强城乡规划管理,协调城乡空间布局,改善人居环境,促进城乡经济社会全面协调可持续发展。《城乡规划法》重点规划了城市、镇的发展布局,功能分区,用地布局,综合交通体系,禁止、限制和适宜建设的地域范围,各类专项规划等公共



基础设施建设。

4)《城市房地产管理法》

《城市房地产管理法》是我国第一部全面规范房地产开发用地、房地产开发建设、房地产交易及房地产登记管理的法律,是房地产业立法、管理、执法的重要依据。

《城市房地产管理法》于1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,并于2007年第一次修正、2009年第二次修正、2019年第三次修正。《城市房地产管理法》颁布的目的是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。

《城市房地产管理法》以城市规划为依据,对取得国有土地使用权、房地产开发、房地产交易、房地产权属登记管理等做出了明确规定。

3. 房地产行政法规

房地产行政法规是国务院依法制定并以国务院令形式颁布的房地产业务范围的法规,主要有《不动产登记暂行条例》《土地管理法实施条例》《城市房地产开发经营管理条例》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《物业管理条例》《住房公积金管理条例》等。房地产行政法规的地位与效力低于宪法和法律。

1) 房地产地方性法规

地方性法规是指由地方人民代表大会及其常务委员会依据宪法、法律和行政法规的规定,制定地方行政区域内房地产法律关系的规范性文件,如《上海市房地产登记条例》《江苏省城市房地产交易管理条例》《天津市房地产交易管理条例》等。

2) 房地产部门规章

房地产部门规章是指房地产主管部门根据国务院规定的职责范围,依法制定并颁布的房地产方面的规范性文件,如住房和城乡建设部发布的《商品房销售管理办法》《商品房屋租赁管理办法》《房地产经纪管理办法》。房地产部门规章的法律效力低于国家的房地产法律。

3) 房地产地方政府规章

房地产地方政府规章是指省、自治区、直辖市地方政府颁布的关于房地产方面的规章,如《北京市房屋建筑使用安全管理办法》《广州市房屋租赁管理规定》等。

4) 规范性文件

规范性文件的法律效力最低,但可以作为行政机关制定具体行政行为的依据,如《住房城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》(建房〔2010〕53号)、《住房城乡建设部 财政部 人民银行 公安部关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》(建金〔2018〕46号)、《住房城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》(建房〔2018〕128号)等。

5) 司法解释

(1)为正确审理物权纠纷案件,根据《民法典》等相关法律规定,结合审判实践,制定《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉物权编的解释(一)》。此解释于2020年12月25日最高人民法院审判委员会第1825次会议通过,自2021年1月1日开始施行。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释(一)》废止。

(2)2020年12月23日最高人民法院审判委员会会议通过《最高人民法院关于修改〈最



最高人民法院关于在民事审判工作中适用《中华人民共和国工会法》若干问题的解释》等二十七件民事类司法解释的决定》(法释〔2020〕17号)。以下都属于法释〔2020〕17号修改的司法解释。

①为正确审理农村土地承包纠纷案件,依法保护当事人的合法权益,根据《民法典》《中华人民共和国农村土地承包法》《土地管理法》《中华人民共和国民事诉讼法》等法律的规定,结合民事审判实践,制定《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》。

②为正确审理涉及农村土地承包经营纠纷调解仲裁案件,根据《中华人民共和国农村土地承包法》《中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法》《中华人民共和国民事诉讼法》等法律的规定,结合民事审判实践,就审理涉及农村土地承包经营纠纷调解仲裁案件适用法律的若干问题,制定《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包经营纠纷调解仲裁案件适用法律若干问题的解释》。

③为正确审理国有土地使用权合同纠纷案件,依法保护当事人的合法权益,根据《民法典》《土地管理法》《城市房地产管理法》等法律规定,结合民事审判实践,制定《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》。

④为正确、及时审理商品房买卖合同纠纷案件,根据《民法典》《城市房地产管理法》等相关法律,结合民事审判实践,制定《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》。

⑤为正确审理城镇房屋租赁合同纠纷案件,依法保护当事人的合法权益,根据《民法典》等法律规定,结合民事审判实践,制定《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》。

⑥为正确审理建筑物区分所有权纠纷案件,依法保护当事人的合法权益,根据《民法典》等法律的规定,结合民事审判实践,制定《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》。

⑦为正确审理物业服务纠纷案件,依法保护当事人的合法权益,根据《民法典》等法律规定,结合民事审判实践,制定《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件适用法律若干问题的解释》。

1.3.3 法律效力

法律效力在我国法律体系中是分层次的。法律效力等级高的法称为上位法,法律效力等级较低的法称为下位法,法律效力等级相同的法称为同位法。

《中华人民共和国立法法》对于法律效力的相关规定如下。

(1)宪法具有最高的法律效力,一切法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章都不得同宪法相抵触。法律的效力高于行政法规、地方性法规、规章。行政法规的效力高于地方性法规、规章。地方性法规的效力高于本级和下级地方政府规章。省、自治区的人民政府制定的规章的效力高于本行政区域内的设区的市、自治州的人民政府制定的规章。

(2)针对一些特殊情况的法律效力规定如下。

①自治条例和单行条例依法对法律、行政法规、地方性法规作变通规定的,在本自治地



方适用自治条例和单行条例的规定。

②经济特区法规根据授权对法律、行政法规、地方性法规作变通规定的,在本经济特区适用经济特区法规的规定。

③部门规章之间、部门规章与地方政府规章之间具有同等效力,在各自的权限范围内施行。

④同一机关制定的法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章,特别规定与一般规定不一致的,适用特别规定;新的规定与旧的规定不一致的,适用新的规定。

⑤法律之间对同一事项的新的—般规定与旧的特别规定不一致,不能确定如何适用时,由全国人民代表大会常务委员会裁决。行政法规之间对同一事项的新的—般规定与旧的特别规定不一致,不能确定如何适用时,由国务院裁决。

⑥地方性法规、规章之间不一致时,由有关机关依照下列规定的权限做出裁决。

a. 同一机关制定的新的—般规定与旧的特别规定不一致时,由制定机关裁决。

b. 地方性法规与部门规章之间对同一事项的规定不一致,不能确定如何适用时,由国务院提出意见,国务院认为应当适用地方性法规的,应当决定在该地方适用地方性法规的规定;认为应当适用部门规章的,应当提请全国人民代表大会常务委员会裁决。

c. 部门规章之间、部门规章与地方政府规章之间对同一事项的规定不一致时,由国务院裁决。

⑦根据授权制定的法规与法律规定不一致,不能确定如何适用时,由全国人民代表大会常务委员会裁决。



知识检测

1. 填空题

(1) 房地产法律关系的构成要素有_____、_____和_____。

(2) 按法律效力范围,法可分为_____和_____。

(3) 法具有_____、_____、_____、_____。

(4) 房地产咨询主要是为有关房地产活动的当事人提供法律法规_____、_____、_____等方面的顾问服务。

(5) 法律规定第一顺序继承人为_____、_____、_____。

2. 判断题

(1) 法是指国家制定或认可并以国家强制力保证实施的,以权利义务为主要内容的具有普遍约束力和严格程序的行为规范的总称。 ()

(2) 在国民经济产业分类中,房地产业关联度高、带动力强,是我国现阶段重要的支柱产业。 ()

(3) 《民法典》在国家法律体系中的地位仅次于宪法。 ()

(4) 根据《民法典》第一百六十八条,代理人可以以被代理人的名义与自己实施民事法律行为。 ()

(5) 一方以欺诈手段,使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为,受欺诈方



图文

热点问题探究

