

<<房地产法学>>

图书基本信息

书名：<<房地产法学>>

13位ISBN编号：9787040296273

10位ISBN编号：7040296276

出版时间：2010-9

出版时间：高等教育出版社

作者：高富平，黄武双 著

页数：396

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>

## 前言

本书于2003年面世，2006年进行了第二版修订。

自第二版以来，我国房地产行业飞速发展，房地产的法律环境发生了巨大变化。

2007年《物权法》的颁布和实施，导致许多房地产法需要依据《物权法》作相应的调整，一些支撑房地产开发的制度和政策（如房屋拆迁）面临废止或重构。

在这个期间，最高人民法院出台了涉及区分所有、物业管理、房屋租赁等方面的司法解释，行政管理部门出台了一些规章和政策，全国人民代表大会常务委员会于2008年将《城市房地产管理法》、《土地管理法》修订纳入立法议事日程。

为了反映法律变化和未来房地产法的趋势，作者从2009年开始第三次对本书进行全面修订工作。

本次修订的主导思想是：准确吸收新增或新修法律的精神和规则，依据《物权法》等相关法律修正房地产交易规则，全面反映现行房地产法对房地产开发、交易、房屋使用等方面管制的内容，构筑与《物权法》相区别又相互联系的房地产法体系；准确把握和解释现行法律，对实务中常见的法律问题进行剖析，对现行法不能或没有涉及的法律问题提出可资参考的法律规则。

本次修订校正错误，增补新内容、新规则。

本书第三版在章节内容上的主要变化如下：第一，依据《物权法》等新颁布或修订的法律，对第一章至第五章做了内容修订。

第二，将原书第七章的“房地产交易市场管理”移除，新增第十九章“房地产市场监管和税收”，对我国房地产市场监管和税收政策作了论述。

第三，对原书第十四章至第十八章内容做了大幅度的修订，重新构思各章的结构，在吸收原来内容的基础上，修订了商品房买卖合同履行的内容，重写房地产租赁、抵押和房地产中介的内容。

主要变化在于补充了原来缺省的对各种交易监管的内容，力争全面展现房地产法律关系的民事法律规范和房地产法律规范的双重性、交织性。

## &lt;&lt;房地产法学&gt;&gt;

## 内容概要

《房地产法学（第3版）》由导论和四编组成。

导论介绍房地产及房地产法的基本概念及学习指引。

第一编房地产法基础，包括我国建设用地制度、土地使用权出让取得、土地使用权的其他取得方式、房地产权关系、房地产登记制度；第二编房地产开发，包括房地产开发基础、房地产开发中的行政监管、建设工程施工合同及纠纷处理、房屋建筑质量管理体系和纠纷处理、房屋征收和补偿；第三编房地产交易，包括商品房买卖基础、商品房买卖合同、个人住房按揭贷款、商品房买卖合同的履行、其他类型房屋的买卖、房屋租赁、房地产抵押、房地产中介制度、房地产市场监管和税收；第四编居住物业管理，包括区分所有、业主自治、委托物业服务及监管。全书共22章。

房地产法是法学学科的一门交叉学科。

《房地产法学（第3版）》以建设用地使用权取得、房地产开发、交易和使用为线索，以物权法为指导思想，以现行房地产法规为依据，对房地产开发、交易、利用整个过程行政监管下的民事法律行为做了系统的论述。

既对现行法进行精确的解析，又对房地产法理论进行系统整理，具有兼顾理论性和实务性的特点。

作为教材，《房地产法学（第3版）》着重于房地产法理论体系的构建、原理阐释和规则介绍。

全书配有大量实际案例，学生可以结合案例事实，分析法律问题，培养分析和应用法律的能力。在写作风格上，《房地产法学（第3版）》始终坚持理论与实务相结合原则，在对房地产法学体系进行构建的同时，对现行法律规范加以梳理，对立法、司法和实务中的问题进行剖析和释疑。

《房地产法学（第3版）》适合法学专业本科生教学使用，亦可以作为研究生和其他层次的教学用书或房地产法读物。

## <<房地产法学>>

### 作者简介

高富平，山西省闻喜县人，法学博士，1998年毕业于中国政法大学，现为华东政法大学教授、博士生导师、民法研究中心主任。

长期从事民商法教学和研究工作，致力于物权法、房地产法、电子商务和知识产权法等领域的教学和研究。

在物权法和房地产法领域出版的专著主要有：《物权法原论》（三卷本）、《土地使用权与用益物权》、《房地产法新论》（合著）、《物业权属与物业管理》（合著）、《中国物权法：制度设计和创新》（专著）、《英美不动产法：兼与大陆法比较》（合著）、《物权法专论》、《信息财产》等。

黄武双，江西省上饶市人，法学博士。

1998年毕业于华东政法大学并留校任教，从事民商法教学研究，现为教授，担任知识产权学院副院长、知识产权研究中心副主任、房地产法研究所副所长，致力于房地产法、知识产权法的教学研究和律师实务工作。

2002年曾赴美国Saint

Louis大学访学，研修美国不动产。

出版《房地产法新论》（合著）、《物业权属与物业管理》（合著）等著作。

## &lt;&lt;房地产法学&gt;&gt;

## 书籍目录

## 导论

## 第一节 房地产：相关概念与特征

## 一、房地产及其相关概念

## 二、房地产的法律特征

## 第二节 房地产立法：回顾与分析

## 一、我国房地产立法：历史回顾和现行体系

## 二、房地产与不动产法：关于房地产法体系重构的设想

## 三、房地产法体系

## 第三节 房地产法学习指引

## 一、房地产法学研究对象

## 二、房地产法学的主要内容：本书的基本结构

## 三、房地产法学习指南

## 第一编 房地产法基础

## 第一章 我国建设用地制度

## 第一节 我国土地分类及其归属利用制度

## 一、土地分类及其意义

## 二、我国土地归属和利用制度

## 三、可流转的国家土地使用权制度的创立

## 第二节 建设用地及其供应：农村土地征收制度

## 一、城市建设用地及其来源

## 二、农村土地征收及其存在的问题

## 三、城乡建设用地的统一问题

## 四、城市土地储备制度

## 第三节 土地权属及其争议解决

## 一、土地权属确定

## 二、土地权属争议的解决

## 第二章 建设用地使用权的出让取得

## 第一节 建设用地使用权出让规则

## 一、建设用地使用权出让行为

## 二、建设用地使用权出让法律关系的主体与客体

## 三、建设用地使用权出让合同

## 四、建设用地使用权设定登记

## 五、土地使用条件条款及其违反后果

## 第二节 建设用地使用权出让的方式

## 一、现行法对建设用地使用权出让方式的管制

## 二、协议出让方式

## 三、招标出让方式

## 四、拍卖出让方式

## 五、挂牌出让方式

## 第三节 建设用地使用权存续期限及其终止

## 一、出让建设用地使用权的期限

## 二、国有建设用地使用权期满终止和续展

## 第三章 建设用地使用权的其他取得方式

## 第一节 划拨建设用地使用权及其流转

## 一、现行法对划拨建设用地使用权的规范

## <<房地产法学>>

- 二、划拨建设用地使用权的流转
- 三、划拨建设用地使用权转轨方式和程序
- 四、划拨建设用地使用权流转的其他方式
- 第二节 国有土地租赁
  - 一、国有土地租赁方式及其确立
  - 二、国有土地租赁类型及其租金
  - 三、国有土地租赁：租赁建设用地使用权的取得
  - 四、租赁建设用地使用权的性质及其处分：现行规定和存在问题
- 第三节 间接取得建设用地使用权
  - 一、建设用地使用权的转让
  - 二、建设用地使用权出租
- 第四章 房地产权关系
  - 第一节 我国的房地产权关系
    - 一、房地产权结构的一般理论
    - 二、我国现行房地产权制度安排
    - 三、建设用地使用权终止与房屋所有权之关系
  - 第二节 房地产权关系：房屋产权的取得
    - 一、建筑过程中的房屋（在建工程）的独立性
    - 二、建筑物的分割：集中产权到分散独立产权的演变
    - 三、不同权属形态的房屋所有权与建设用地使用权的关系
  - 第三节 不同类型房屋的所有权：建设用地使用权对房屋所有权的影响
    - 一、农村房屋和城市房屋
    - 二、城市私房、城市公房、城市经济适用房
- 第五章 房地产登记制度
  - 第一节 房地产登记概述
    - 一、房地产登记基本制度
    - 二、房地产登记效力
  - 第二节 我国房地产登记体系及程序
    - 一、我国房地产登记体系
    - 二、我国房地产登记基本程序
- 第二编 房地产开发
  - 第六章 房地产开发基础
    - 第一节 房地产开发概述
      - 一、基本概念
      - 二、私房建筑
      - 三、房地产开发
    - 第二节 房地产开发企业运作
      - 一、房地产开发企业
      - 二、房地产开发类型及运作
      - 三、外商投资房地产
    - 第三节 房地产项目经营和项目公司资本运作
      - 一、房地产开发项目实施的基本流程
      - 二、项目融资
      - 三、项目转让
      - 四、项目公司收购
      - 五、BOT融资
  - 第七章 房地产开发中的行政监管

## <<房地产法学>>

### 第一节 房地产开发行业监管概述

- 一、房地产开发监管的必要性
- 二、房地产开发监管的框架

### 第二节 土地利用监管制度

- 一、建设用地规划和管理：现行法规概览
- 二、土地用途管制及其实施
- 三、建设用地监管

### 第三节 城市建设用地规划管理

- 一、城市建设用地规划管理的依据和内容
- 二、核发选址意见书
- 三、建设用地规划许可证
- 四、建设用地使用监督管理
- 五、违反《城乡规划法》的法律责任

### 第四节 房地产开发监管

- 一、规划部门对工程监督
- 二、建设部门对房地产开发的监管
- 三、竣工验收

## 第八章 建设工程施工合同

### 第一节 建设工程施工合同的订立

- 一、建设工程施工合同概述
- 二、建设工程发包与承包
- 三、建设工程招投标制度
- 四、分包
- 五、转包

### 第二节 建设工程施工合同的履行

- 一、建筑施工企业资质审查
- 二、施工合同的无效和解除
- 三、工程造价和工程款
- 四、工程款优先受偿权和垫资款

## 第九章 房屋建筑质量管理

### 第一节 现代建筑质量管理体系

- 一、参与企业的资质控制
- 二、房地产开发过程中对建筑质量的监管
- 三、房屋竣工验收制度

### 第二节 工程建设监理制度

- 一、工程建设监理制度的建立
- 二、工程建设监理的特点
- 三、工程建设监理单位的任务和权利
- 四、工程建设监理的范围
- 五、工程建设监理责任

### 第三节 建筑工程质量责任

- 一、建筑工程质量的责任人
- 二、房屋质量的责任期限
- 三、质量保修期责任的承担

### 第四节 建筑工程质量纠纷

- 一、开发商与建筑企业之间的质量纠纷

.....

<<房地产法学>>

第三篇 房地产交易

第四篇 居住物业管理

附录 本书引用的重要法律、法规简称



## 章节摘录

插图：3.房地产市场的调整。

在我国，政府在房地产市场中担任着多重角色，作为土地所有者（由房地产管理部门代表），政府是建设用地使用权出让人，担任土地供应角色；作为土地利用管理者，政府要对土地的合理利用实行一定程度的管制，使城乡建设用地符合土地利用规划和城建规划；作为立法者，政府有权制定法律规范，调整房地产开发、交易的各种行为；作为公共事务管理者，国家要确保房地产市场的健康、有序和稳定发展，因此要干预和监管房地产市场。

这样必须有立法规范政府在房地产市场中的管理行为，规范政府在房地产市场中的民事行为（比如土地使用权出让行为），同时还要赋予和规范政府对房地产市场的监管权力。

所有这些内容，显然不是物权法所担当的。

#### 4.住房政策。

政府除了推动和发展房地产市场外，还担负着公民的住房保障职责。

政府为改善公民居住条件和环境，向不同收入层次提供相应的住房，尤其是保障低收入阶层的用房，国家要制定土地、规划、税收、市场等方面的公共政策和法律，房地产法在贯彻国家住房政策方面发挥作用，也是物权法不可替代的。

因此，现行房地产法是可流转房地产发育、房地产市场形成的法律基础，具有物权法不可替代的作用。

。

准确地定位房地产法，理清房地产法与物权法的关系，使二者相互补充、相互协调是非常必要的。

<<房地产法学>>

编辑推荐

《房地产法学(第3版)》：面向21世纪课程教材,全国高等学校法学专业必修课、选修课系列教材

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>