**第十章土地与房地产管理法**

**授课教师： 职称： 授课年级： 专业：**

**一、学习目标**

通过本章的学习，学生应了解土地管理法律制度;理解房地产开发、房屋租赁、房地产产权登记的基本制度;掌握房地产开发用地、房地产交易的基本法律规则;能应用城市房地产管理法的基本理论，进行实践的房屋出租与交易。

**二、组织教学**

课前3分钟，教师开启电脑、投影仪等所需设备，检查设备情况，并将所需课件拷贝到电脑上；检查黑板是否擦干净。

上课铃响，教师宣布上课，师生问好。

教师检查人数，查找缺席学生及原因。

**三、课堂导入**

李硕林是一留京工作的大学毕业生，经过多年奋斗，有了一部分积蓄，渐渐萌生买房的想法。可是在北京买房谈何容易，楼房均价太高。正当他灰心丧气的时候，一同事打来电话，说北京郊区有一处期房正在热卖中，每平方米均价很便宜。

第二天他便迫不及待地前去看房，地点很偏僻，在一个村里，不过交通还可以。在签订房屋预售协议时，他发现房屋的产权问题并不明确，开发商告诉他:这个楼盘的产权统一归乡政府，他们只拥有“乡产权”，而且一再保证“乡产权”也是国家规定的房产证的一种，业主可以对房产任意处分。

问题:“乡产权”是房屋产权证的一种吗?受国家法律保护吗?

**四、讲授新课**

**第一节 土地管理法律制度**

**一、土地管理法律制度概述**

为加强土地管理，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，1986年6月第六届全国人大常委会第十六次会议通过了《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)，后经1988年、1998年、2004年三次修订，成为我国规范土地管理活动的基本法。此外，《中华人民共和国土地管理法实施条例》《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》等成为贯彻落实《土地管理法》的重要补充性法律文件。

**二、土地的所有权和使用权**

（一）土地所有权

土地所有权是指组织或自然人依法对土地占有、使用、收益和处分的权利，分为国家土地所有权和农村集体土地所有权。

（二）土地使用权

土地使用权主要表现为土地使用人对土地享有的使用权、出租权、转让权和抵押权。《土地管理法》规定:国有土地和农村集体所有的土地可以依法确定给单位或者个人使用;使用土地的单位和个人有保护、管理、合理利用土地的义务;土地使用权可以依法被出让、转让、出租和抵押，但农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。

（三）土地所有权和使用权的确认

单位和个人依法使用国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

**三、耕地保护制度**

（一）建立基本农田保护制度

（二）实行占用耕地补偿制度

（三）禁止闲置、荒芜耕地

(四)鼓励开发未利用的土地

(五)搞好土地整治

**四、建设用地管理制度**

（一）建设用地的申请与审批

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;但是，兴办乡镇企业和村民建设住宅经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地的，或者乡(镇)村公共设施和公益事业建设经依法批准使用农民集体所有的土地的除外。

（二）建设用地的补偿和安置

1.土地补偿费 2.安置补助费 3. 地上附着物和青苗的补偿费

（三）土地有偿使用规定

建设单位使用国有土地，应当以出让等方式有偿取得;但是，下列建设用地，经县级以上人民政府依法批准，可以以划拨方式取得:国家机关用地和军事用地;城市基础设施用地和公益事业用地;国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地;法律、行政法规规定的其他用地。

（四）农村集体经济组织使用建设用地规定

农村集体经济组织使用乡(镇)土地利用总体规划确定的建设用地兴办企业或者与其他单位、个人以土地使用权人股、联营等形式共同举办企业的，应当持有关批准文件，向县级以上地方人民政府土地行政主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准;其中，涉及占用农用地的，依照规定办理审批手续。

（五）农村村民宅基地规定

农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。

**第二节 房地产管理法律制度**

**一、房地产管理法概述**

房地产管理法是调整城市规划区内国有土地范围内房地产权属关系，以及房地产开发、交易和产权管理中发生的经济关系的法律规范的总称。其主要内容包括:国家对国有土地使用权出让、划拨的管理，以及房地产开发、转让、租赁、抵押、评估的管理等方面的法律规范。房地产管理法有狭义和广义之分。狭义的房地产管理法，是指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年和2009年经过两次修订的《城市房地产管理法》。广义的房地产管理法，除包括狭义的房地产管理法外，还包括《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)、《土地管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《城市房地产抵押管理办法》等法规、规章及规范性文件。

**二、房地产开发用地管理**

（一）房地产开发用地概述

房地产开发用地，是被用来进行房地产开发活动的土地。具体而言，是指依法取得土地使用权，进行投资开发建设基础设施和房屋的国有土地，包括基础设施建设用地、房屋建设用地以及综合性开发用地三种情况。

（二）土地使用权出让

1.土地使用权出让的概念与特征

土地使用权出让，是指国家将土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。它具有以下几个方面的法律特征。

(1)土地使用权出让方是特定的。它只能是国家、政府部门及其代表者。除国家或其法定代表外，任何单位和个人都不能作为出让方出让国有土地使用权。

(2)土地使用权的出让是有期限的，最高出让年限由法律规定。

(3)土地使用权出让是有偿的。受让方在支付土地使用权出让金后，才能向政府土地管理部门申请登记，领取土地使用权证，取得土地使用权。

2.土地使用权出让的方式

土地使用权出让采取拍卖、招标、协议三种方式。

3.土地使用权出让的年限

我国根据土地规划的不同用途规定了土地使用权出让的最高年限:居住用地}o年，工业用地50年，教育、科技、文化、卫生、体育用地50年，商业、旅游、娱乐用地40年，综合或其他用地50年。

4.土地使用权出让合同

土地使用权出让合同，是指市、县人民政府土地行政主管部门代表国家(出让人)与土地使用者(受让人)就特定地块土地使用权有关事宜达成的，明确双方权利义务关系的书面协议。

（三）土地使用权划拨

1.土地使用权划拨的概念

土地使用权划拨，是指经县级以上人民政府批准，在土地使用者缴纳补偿、安置费用后，将该土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。

2.土地使用权划拨的范围

下列建设用地的土地使用权，确属必需的，可以由县级以上人民政府依法批准划拨。

(1)国家机关用地和军事用地。

(2)城市基础设施用地和公益事业用地。

(3)国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地。

(4)法律、行政法规规定的其他用地。

**三、房地产开发管理**

（一）房地产开发的概念

房地产开发，是指在依法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。

（二）房地产开发的要求

1.按合同约定开发 2.符合法定标准 3.验收合格方可交付使用4.群体项目应当综合验收 5.开发项目及建设事务备案

（三）房地产开发企业

1.房地产开发企业的概念

房地产开发企业是以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。按照经营性质不同，房地产开发企业分为专营企业、兼营企业。

2.房地产开发企业的设立条件

(1)有100万元以上的注册资本。

(2)有4名以上持有资格证书的房地产专业、建筑工程专业的专职技术人员，2名以上持有从业资格证书的专职会计人员

3.房地产开发企业设立的程序

(1)办理工商企业登记。

(2)向房地产开发主管部门备案。

(3)资质等级核定。

**四、房地产交易管理**

（一）房地产交易的概念和一般规定

房地产交易，是指以房地产为商品而进行的转让、租赁、抵押、交换等各种经营活动的总称。

房地产交易必须遵照以下规定进行。

(1)房地一体。

(2)依法登记。

(3)房地产交易价格管理。

(4)房地产转让、抵押，当事人应当依照规定办理房地产权属登记。

（二）房地产转让

1.房地产转让的概念

房地产转让，是指房地产权利人通过买卖、赠予或者其他合法方式，将其房地产权利转移给他人的行为。

2.房地产转让的条件

以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时应当符合以下三个条件。第一，按照出让合同约定，已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书。第二，按照出让合同的约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的25%以上;属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。第三，转让房地产时，房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。

3.房地产转让的禁止条件

房地产转让的禁止条件，是指法律规定不允许进行房地产转让的情形。《城市房地产管理法》规定了不得转让房地产的一七种情形:以出让方式取得土地使用权，但不符合以上所述转让房地产条件的;司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的;依法收回土地使用权的;共有房地产，未经其他共有人书面同意的;房地产权属有争议的;未依法登记，领取房地产权属证书的;法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

4.房地产转让合同

《城市房地产管理法》第41条规定:“房地产转让，应当签订书面转让合同，合同中应当载明土地使用权取得的方式。”

（三）商品房预售

1.商品房预售的概念

商品房预售，是指房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或价款的行为，常被称为“卖楼花”。

2.商品房预售的条件

(1)预售方已交付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书。

(2)预售方持有建设工程规划许可证和施工许可证。

(3)按提供的预售商品房汁算，预售方投人的建设资金达到工程建设总投资的25%以上，并已确定施工进度和竣工交付日期。

(4)已力、理预售登记，并取得商品房预售许可证。

（四）房地产抵押

1.房地产抵押的概念

房地产抵押，是指抵押人以其合法的房地产，以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。

2.房地产抵押的范围

房地产抵押的范围，是指房地产抵押权标的的范围。《物权法》第180条规定，债务人或者第三人有权处分的下列财产可以抵押:建筑物和其他土地附着物;建设用地使用权;以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权;生产设备、原材料、半成品、产品;正在建造的建筑物、船舶、航空器;交通运输工具;法律、行政法规未禁止抵押的其他财产。

3.房地产抵押权设定的条件

(1)抵押人对其用以抵押的房地产依法享有处分权。

(2)抵押权人通常是国家法律允许从事贷款业务的金融机构。

(3)用以设定抵押权的房地产必须符合法定范围和法定要求。

4.房地产抵押登记

房地产抵押，要求当事人签订书面抵押合同，并依法办理抵押登记，抵押合同自登记之日起生效。

（五）房屋租赁

1.房屋租赁的概念

房屋租赁是指房屋所有权人作为出租方将其房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

2.房屋租赁合同

房屋租赁时，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案。

3.出租人和承租人的权利义务

租赁期间，出租人负有及时、认真检查和维修其所出租房屋及其附属设施的义务。出租人转让房地产的，还应提前通知承租人，承租人在同等条件下享有优先购买权。如出租人将房地产转让给他人的，原房地产租赁关系继续有效。承租人负有按合同规定支付租金和合理使用房地产的义务，并不得转让房地产。互换、转租以及利用房地产与他人联营、合营的，应征得原出租人同意。以划拨方式取得土地使用权而建筑的房屋，房屋所有权人将其出租的，应当将租金中所含的土地收益上缴国家。

4.房屋租赁的禁止条件

房屋租赁管理规定，有下列情形之一的房屋不得出租:依法未取得房屋所有权证的;权属有争议的;共有房屋未取得共有人同意的;不符合安全标准的;属于违章建筑的;已抵押，未经抵押权人同意的;不符合公安、环保、卫生等主管部门的有关规定;司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的;有关法律、法规禁止出租的其他情形。

**五、房地产产权登记管理**

房地产产权登记管理，是指国家有关房地产管理机关对房地产产权及其合法变动情况，予以审查、确认、记载，并颁发相应证书的管理活动。

（一）地产产权登记

1.设定权利登记；2.变更权利登记；3.注销权利登记

（二）房地产产权登记

凡在城市、县城、建制镇和工矿区范围内的房屋，都必须到房屋所在地的市、县级房屋管理机关登记，领取《房屋所有权证》或《房地产权证》，共有的房屋应当领取《房屋共有权证》。

（三）地产、房产抵押登记

1.土地使用权抵押登记

土地使用权抵押权的设立、变更和消灭应依法办理土地登记手续。未经登记的土地使用权抵押权不受法律保护。土地使用权抵押权的合法凭证是《土地他项权利证明书》。

2.房地产抵押登记

房地产抵押合同自签汀之日起30日内，抵押当事人应当到房地产所在地房地产管理部门办理房地产抵押登记。

**第三节 法律责任**

一、违反土地管理法的法律责任

(一)非法转让土地的法律责任

(二)擅自占用耕地、拒不履行土地复垦义务的法律责任

(三)未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的法律责任

(四)农村村民非法占用土地建住宅的法律责任

(五)非法批准占用土地的法律责任

（六)侵占、挪用被征用土地单位的征地补偿费用和其他有关费用的法律责任

(七)逾期使用土地或不按批准用途使用国有土地的法律责任

(八)擅自将农民集体所有的土地的使用权出让、转让或者出租用于非农业建设的法律责任

(九)不依照规定办理土地变更登记的法律责任

(十)土地行政主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、拘私舞弊的法律责任

**二、违反房地产管理法的法律责任**

(一)擅自批准出让，或者未经批准擅自出让土地使用权的法律责任

(二)擅自开发房地产的法律责任

(三)违法转让土地使用权的法律责任

(四)违法转让划拨土地的房地产的法律责任

{五)违法预售商品房的法律责任

(六)擅自从事房地产中介服务活动的法律责任

(七)违法向房地产开发企业收费的法律责任

(八)行政执法人员违法犯罪的责任

**五、课后练习**

复习思考题：

一、单项选择题

1.在土地与房屋连为一体而发生房屋转让的情况下，应遵循下列()。

A.“房随地走”原则

B.“地随房走”原则

C.“房地分别转移”原则

D.“房、地一并转移”原则

2.土地使用权出让的最高年限规定为居住用地()年。

A. 5 0 B. 40 C. 7 0 D. l 0 0

3.房地产抵押合同自()之日起生效。

A.签订B.登记C.履行D.约定

4.农民集体土地使用权的转让仅限于()。

A.农民集体间转让B.农民集体组织与农民个人之间买卖土地

C.国家征用D.农民集体与有关企业间出让

5.下列各种建设项目用地中，可以采用划拨方式使用土地的是()。

A.工业项目用地B.外商投资企业建商厦用地

C;.学校建设用地D.工商管理局家属院用地

6.下列关于房地产开发的说法中，错误的是()。

A.房地产开发所用土地必须是国有土地

B.农村集体土地不能直接用于房地产开发

C.农村集体土地可以由镇、村决定用于房地产开发

D.农村集体土地须由国家征用转为国有土地后才能进行房地产开发

二、多项选择题

1.下列关于土地使用权划拨的表述中正确的是()。

A.土地使用权划拨只针对国有土地，不适用于集体土地

B.该行为是一种行政行为

C.土地使用权划拨本质上是一种无偿行为

D.一般来说，土地使用权划拨必须有使用期限的限制

2.与国有土地所有权相比，集体土地所有权的权能受到较大限制，具体表现在()。

A.非经审批，集体所有的农用地只能用于农业生产

B.集体土地中的建设用地只能用于本集体成员的住宅建设、乡镇企业或者乡(镇)村公共设施和公益事业建设

C.原则上，农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设

D.耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，不得设定抵押

3.农民王三江未经批准在自家耕地上新建一栋二层楼房，依《土地管理法》规定，乡人民政府对王三江的行为有权作出()处罚。

A.责令退还非法占用土地B.限期拆除新建房屋，恢复土地原状

C.罚款D.没收非法占用土地上的新建房屋

4.下列()不得设定抵押。

A.权属有争议的房地产

B.用于教育、医疗、市政等公共福利事业的房地产

C,.被依法查封的房地产

D.已依法公告列人拆迁范围的房地产

三、思考题

李顺明从王二春处买了一套二手房，并与其签订了房屋买卖合同，双方约定3个月内办理房屋过户手续，李顺明一家高高兴兴地搬人新居。在李顺明一家人住期间，一个姓杨的中年男子找上门，说这是他的房子，要求李顺明一家搬出，并出示了房屋买卖合同和房产证，而房产证上所记载的日期竟然在李顺明购房后，李顺明感到纳闷，自己付了钱，也签了合同，最后怎么会出现房屋纠纷?

问题:房子的所有权到底归谁?

案例分析：

某工厂为扩大生产规模，拟投资85万元建一分厂，向某县级人民政府申请用地6 667平方米(以出让方式取得土地使用权)。经县级人民政府批准，该工厂可以使用城市规划区内属于莲花村集体所有的土地(非耕地))6 667平方米。为保证按时使用土地，该工厂与莲花村签订了土地使用权出让合同。该合同规定由莲花村向工厂出让土地6 667平方米，土地使用权出让金200万元，土地用途为工业用地，土地使用权出让年限为70年。有关合同的其他内容均参照国家出让土地使用权的标准合同写明。

[案例思考〕

1.该土地使用权出让合同是否有效?为什么?

2.县级人民政府批准该工厂用地70年是否合法?为什么?

3.依照有关法律规定，该工厂应该怎么取得土地使用权?

实践训练：

2016年11月某市土地规划局与华云公司签订了一份土地使用权出让合同，将该市金江区花园路80-100号13 340平方米土地使用权出让给华云公司。华云公司付清地价款后，对建设项目未作实际投人，即与水天公司签汀《联合开发合同》。该合同在有关条款中注明“在开发工程做到桩基完工，可以进行地下室施工时，水天公司付清全部应付款后，该地块的国有土地使用权和房产所有权即归水天公司所有”。

问题:(1)华云公司与水天公司的合同是否有效?为什么?

(2)本案该怎样处理?