

房地产和房地产法的概述 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/394/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E5_c47_394708.htm

1. 房地产转让 房地产

转让指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式，将其房地产权利转移给他人的行为。房地产买卖是最主要房地产转让方式。预见让方式取得土地使用权的，土地使用权享者转让房地产时，应符合以下条件：（1）按照出让合同的约定，已经支付全部土地使用权出让金，并办理手续，取得土地使用权证书；（2）已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，已形成工业用地或者其他建设用地条件；（3）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。以划拨方式取得土地使用权的，土地使用权享有者一般不能转让其占用的房地产。确需转让的，应当按规定报请有批准权的人民政府审批。房地产转让，应当签定书面转让合同，合同中应当载明土地使用权取得的方式。房地产转让时，土地使用权出让合同载明的权利、义务随之转移。

下列房地产，不得转让：（1）出让方式取得土地使用权的，不符合法定转让条件的；（2）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在权利的；（3）依法收回土地使用权的；（4）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；（5）权属有争议的；（6）未依法登记领取权属证书的；（7）法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。商品房预售，应当符合以下条件：（1）预售方已全部交付土地使用权出让金，并办理手续，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计算，预售方投入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）已办理预售登记，并取得商品房预售许可证明。预售方应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房管部门和土地管理部门登记备案。

2. 房地产抵押

房地产抵押指抵押人用其合法的房地产，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。债务人不履行债务时，债权人（抵押权人）有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。根据法律规定，土地使用权抵押时，其地上建筑物、其他附着物随之抵押。地上建筑物、其他附着物抵押时，其占用范围内的土地使用权也随之抵押。依照法律规定，以下房地产可以设定抵押权：（1）依法取得的房屋所有权，连同该房屋占用范围的土地使用权；（2）依法通过出让、转让方式取得的土地使用权；（3）法律规定的其他可以抵押的房地产。法律规定不得设定抵押权的房地产包括以下几种：（1）权属有争议的房地产；（2）用于教育、医疗、市政等公共福利事业的房地产；（3）列入文物保护的建筑物和重要纪念意义的其他建筑物；（4）已依法公告列入拆迁范围的房地产；（5）被依法查封、扣押、监管或者以其他形式限制的房地产；（6）依法不得抵押的其他房地产。

3. 房地产抵押登记

房地产抵押合同自签订之日起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。房地产抵押合同自抵押登记之日起生效。以取得房屋所有权证书的房地产抵押的登记机关应当在原《房屋所有权证》上做他项权利记载后，由抵押人收执，并向抵押人颁发《房屋他项权证》。以预售

商品房或者在建工程抵押的，登记机关应当在抵押合同上作记载。抵押的房地产在抵押期间竣工的，当事人应当在抵押人领取房地产权属证书后，重新办理房地产抵押登记。抵押合同发生变更或者抵押关系终止时，抵押当事人应在变更或终止之日起15日内，到原登记机关办理变更或者注销抵押登记。

房地产开发应遵循的原则：（1）符合土地利用总体规划、年度建设用地计划和城市规划、房地产开发年度计划要求的原则；（2）按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则，实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设；（3）坚持旧区改建和新区建设相结合的原则，注重开发基础设施薄弱、交通拥挤、环境污染严重以及危旧房屋集中的区域，保护和改善城市生态环境，保护历史文化遗产；（4）统筹安排配套基础设施，先地下、后地上的原则；（5）对房地产开发加强宏观调控和管理的原则；（6）合理调整房地产开发结构，确保重点的原则。房地产开发的重点是为重点项目配套的房地产开发项目和居民住宅。对花园别墅、高档宾馆等市场需求有限的项目要严格控制。房地产转让时签订的书面转让合同的内容：当事人转让房地产，应当签订书面转让合同。转让合同应当载明以下主要内容：（1）双方当事人的姓名或者名称、住所；（2）房地产权属证书的名称和编号；（3）房地产坐落位置、面积、四至界限；（4）土地宗地号、土地使用权取得的方式及年限；（5）房地产的用途或使用性质；（6）成交价格及支付方式；（7）房地产交付使用的时间；（8）违约责任；（9）双方约定的其他事项。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com