

一级结构师辅导：房地产法规结构工程师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/582/2021_2022__E4_B8_80_E7_BA_A7_E7_BB_93_E6_c58_582752.htm

三、房地产法规 房地产是房产和地产的合称。房地产业是专门从事房产和地产开发建设、经营管理、修缮服务等业务活动的部门经济行业，属于第三产业。房地产法是国家制订或认可的调整在房地产开发、交易、管理过程中发生的房地产财产关系、房地产管理关系及房地产开发经营权益关系的法律规范的总称。房地产法规调整的对象面广、复杂。目前已颁布了一系列法规，最主要的是1994年人大常委会发布的中华人民共和国《城市房地产管理法》。此外还有大量的房地产行政法规、地方法规和各部门规章，如：《城市私有房屋管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《土地管理法实施条例》、《房产税暂行条例》、《城镇土地使用税暂行条例》、《城镇个人建造住宅管理办法》、《城市房屋产权产籍管理暂行办法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《城市房地产市场估价管理暂行办法》、《房地产开发企业资质管理规定》等等。快把结构工程师站点加入收藏夹吧！在此着重介绍《城市房地产管理法》。《城市房地产管理法》共分七章。(一)总则 总则中主要内容为立法目的，适用范围及城市房地产管理的原则。该法规定在中华人民共和国城市规划区国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、房地产交易、实施房地产管理，都应遵守该法。(二)房地产开发用地的规定 房地产开发用地的主要内容为土地使用权出让与土地使用

权划拨的规定。土地使用权出让，是指国家将国有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。土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。土地使用权出让最高年限由国务院规定。土地使用权出让金应当全部上缴财政，列入预算，用于城市基础设施建设和土地开发。土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。属于划拨范围的是：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、水利等项目用地；以及法律和行政法规规定的其他用地。

(三)房地产开发的规定 房地产开发必须严格执行城市规划，合理布局，综合开发，配套建设。出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。设立房地产开发企业，应当符合有关规定，并向工商行政管理部门申请登记。

(四)房地产交易的规定 房地产交易的主要内容为房地产交易一般规定、房地产转让、房地产抵押、房屋租赁和中介服务机构。

1. 一般规定 一般规定中提出，房地产转让、抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。国家实行房地产价格评估制

度和房地产成交价格申报制度。 2 . 房地产转让 房地产转让是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转移给他人的行为。法律规定不得转让的房地产以及以出让方式取得土地使用权的，转让房地产的条件。还指出了以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时的规定。关于商品房预售，规定应当符合的条件是：取得了土地使用权证；持有建设工程规划许可证和施工许可证；按提供预售的商品房计算，投入开发建设的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；取得商品房预售许可证明。商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设。

3 . 房地产抵押 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。法律规定了抵押权的范围、抵押的方法。

4 . 房地产租赁 房地产租赁，是指房屋所有权人作为出租人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。法律规定了房屋租赁的办法。

5 . 房地产中介服务机构 房地产中介服务机构包括房地产咨询机构、房地产价格评估机构、房地产经纪机构等。设立房地产中介机构，应当具备规定的条件，并向工商行政管理部门申请设立登记，领取营业执照后方可开业。

(五)其他内容 第五章为房地产权属登记管理办法。第六章为法律责任。第七章为附则。(内容略)。

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