

<<房地产管理法>>

图书基本信息

书名：<<房地产管理法>>

13位ISBN编号：9787300136462

10位ISBN编号：730013646X

出版时间：2011-6

出版时间：中国人民大学出版社

作者：李延荣

页数：213

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>

<<房地产管理法>>

内容概要

本书于2007年4月作了全面修订。
全书由李延荣修改，并重写了第一章、第六章和第九章的部分内容。
修改后的《房地产管理法》在保持原来体系的基础上，融入了2002年以来房地产管理方面重要的法律、法规和部门规章的有关内容，反映了我国房地产管理方面新的情况和变化。

<<房地产管理法>>

书籍目录

- 第1章 房地产管理法概述
 - 1.1 房地产及其相关概念
 - 1.2 房地产管理法
 - 1.3 我国房地产管理立法的发展
 - 1.4 房地产管理法的存在形式
- 第2章 土地使用权法律制度
 - 2.1 土地使用权概述
 - 2.2 划拨土地使用权
 - 2.3 出让土地使用权
 - 2.4 集体建设用地使用权
- 第3章 土地征收与房屋征收管理法律制度
 - 3.1 土地征收法律制度
 - 3.2 房屋征收管理制度
 - 3.3 搬迁纠纷的行政裁决
- 第4章 房地产开发管理法律制度
 - 4.1 房地产开发概述
 - 4.2 房地产开发企业管理法律制度
 - 4.3 房地产开发建设管理法律制度
 - 4.4 房地产开发建设用地管理
 - 4.5 房地产工程建设项目实施管理
 - 4.6 工程质量管理
- 第5章 房地产交易法律制度
 - 5.1 房地产交易管理概述
 - 5.2 房地产转让管理法律制度
 - 5.3 商品房预售
 - 5.4 房屋租赁管理法律制度
 - 5.5 房地产抵押
- 第6章 房地产价格管理法律制度
 - 6.1 房地产价格的特征和分类
 - 6.2 土地价格管理的有关规定
 - 6.3 房地产交易价格管理
 - 6.4 房地产估价管理
- 第7章 房地产权属管理法律制度
 - 7.1 房地产权属登记法律制度概述
 - 7.2 土地登记制度
 - 7.3 房屋登记制度
- 第8章 房地产税费法律制度
 - 8.1 房地产税概述
 - 8.2 土地税法律制度
 - 8.3 房产税法律制度
 - 8.4 房地产“费”
- 第9章 房地产中介服务管理法律制度
 - 9.1 房地产中介服务概述
 - 9.2 房地产经纪活动管理法律制度
 - 9.3 房地产价格评估管理法律制度

<<房地产管理法>>

9.4 房地产中介服务管理中存在的问题

第10章 物业服务管理法律制度

10.1 物业服务概述

10.2 物业服务法律关系

10.3 物业服务的主要类型

10.4 物业管理服务收费制度

主要参考书目

主要参考法规

章节摘录

版权页：从某种意义上讲，房屋征收是收回国有土地使用权所不可避免的结果，是不得已而为之。如同土地征收一样，房屋征收作为一种强制性的法律行为，同样不以被征收人是否同意为条件。为了保障公共利益的需要，维护被征收者的合法权益，国家就要通过立法，对房屋征收补偿行为进行规范，对征收过程中发生的各种利益关系进行调整和协调，保障被征收者得到公平合理的补偿，从而形成房屋征收补偿法律制度。

房屋征收补偿法律制度是房地产管理法律制度的重要组成部分。

房屋征收作为特定条件下国家行使财产征收权的形式，主要具有以下几个特征。

（一）房屋征收具有强制性征收行为发生的前提是公共利益的需要、是城市建设发展的需要、是城市规划实施的要求，它体现的是社会公共利益、国家整体利益和人民长远利益的要求，作为土地使用者和被征收人人为此做出牺牲是必要的，他们既是某种利益的牺牲者，同时也是城市建设未来的受益者。在城市发展的过程中，这种利益冲突和调整是不可避免的。

因此，征收行为的发生，不以被征收人同意为前提，具有明显的强制性。

否则，城市建设和发展就难以进行，城市人民的生产生活条件就难以得到普遍改善。

从整体利益和长远利益出发，被批准列入征收范围的房屋的所有者和使用者必须服从公共利益的需要。

（二）房屋征收必须经过人民政府依法批准或决定房屋征收实质上是对土地资源占有使用关系的重新调整，是资源使用利益的重新分配。

它直接关系到被征收人的切身利益和他们财产权利的保护。

所以，这种具有强制性的行为不能是任意的。

从征收主体的确定到征收行为的实施都必须严格依法进行。

按现行《房屋征收补偿条例》的规定，为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由市、县级人民政府作出房屋征收决定，由市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作，由市、县级人民政府确定的房屋征收部门（以下简称房屋征收部门）组织实施。

如果房屋征收部门委托房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作，房屋征收部门对房屋征收实施单位在委托范围内实施的房屋征收与补偿行为负责监督，并对其行为后果承担法律责任。

未经人民政府依法批准或决定，未经房屋征收部门委托，任何单位和个人都不得进行房屋征收。

（三）房屋征收的条件是对被征收人给予公平、合理的补偿尽管房屋征收的前提是公共利益的需要，是社会公共利益和长远利益的要求，但房屋征收的直接后果是被征收人丧失房屋的所有权或使用权，并需搬迁他处。

这意味着被征收人财产的损失和居住条件的改变。

因此，他们在服从需要的同时，应该获得公平、合理的补偿。

有关补偿的范围、标准和方式，《国有土地上房屋征收与补偿条例》都作了明确的规定。

征收人在进行房屋征收时，必须依法对被征收人造成的损失先行给予公平补偿，使他们的生产、生活能够正常进行，这是房屋征收得以实现的基本前提和条件。

<<房地产管理法>>

编辑推荐

《房地产管理法(第3版)》是21世纪房地产系列教材，“十一五”国家级规划教材。

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>