

<<房地产基础知识>>

图书基本信息

书名：<<房地产基础知识>>

13位ISBN编号：9787503843723

10位ISBN编号：7503843721

出版时间：2007-2

出版时间：中国林业

作者：本社

页数：286

字数：200000

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>

## <<房地产基础知识>>

### 内容概要

本教材编委会组织资深的房地产经纪方面的专家学者，按照人事部、建设部的有关要求，历时两年，精心编写了这套教材。

应当说，这套教材将为我国房地产经纪行业的“九层之台”，打下扎实的基础。

这套教材共分为《房地产基础知识》、《房地产经纪基础》和《房地产经纪政策法规汇编》三个部分，涵盖了房地产经纪人协理在理论和实际操作中应当掌握的相关政策法规、理论和实务技术等内容，引入了丰富翔实的实际操作案例，理论联系实际。

相信这套教材的付梓出版，会使广大房地产经纪人协理应考人员了解房地产经纪相关法律法规及有关行业管理的规定，具有一定的房地产专业知识，掌握一定的房地产流通过程和实务操作技能，达到相应的职业技术能力要求。

这套教材除了可用于房地产经纪人协理从业资格考试辅导，还可供各类房地产开发、经营、管理人员在业务中参考使用。

## <<房地产基础知识>>

### 书籍目录

序第一章 房地产概论 第一节 房地产的有关概念 第二节 房地产的主要特征 第三节 房地产的主要类型  
第四节 房地产业第二章 房地产基本制度 第一节 房地产权利的主要种类 第二节 土地所有制 第三节 城市  
土地使用制度 第四节 城镇住房制度改革第三章 建筑和城市规划基本知识 第一节 建筑基本知识 第  
二节 房地产面积基本知识 第三节 城市规划基本知识 第四节 环境基本知识第四章 法律基本知识 第一  
节 法律概述 第二节 房地产的主要法律、法规和规章 第三节 民法、合同法、消费者权益保护法 第四  
节 地房性房地产法规和政府规章后记

## &lt;&lt;房地产基础知识&gt;&gt;

## 章节摘录

专有部分是指具有使用上的独立性，并能够成为分别所有权客体的部分，如住宅楼中的每一套住宅。

专有部分可由各个区分所有人所有，权利人可以完全行使对其的占有、使用、收益和处分权，对专有部分享有的权利称为专有权。

共有部分是指各个区分所有人所拥有的专用部分以外的建筑物其他部分，如建筑物的基本结构部分（屋顶、外墙等）、建筑物的共有部分及附属物（楼梯、消防设施、过道、小区内的道路等）。

对共有部分享有的权利称为共有权。

在所有权的登记过程中，如果各个所有人已对各专有部分进行了登记，那么就不能再将整个建筑物为这些人共有。

由于房屋和土地的权利是不可分离的，一栋建筑物即使被区分为不同所有者所有后，建筑物所有权与土地使用权仍不可分割，这就意味着建筑物的区分所有人应当基于对建筑物的区分所有而享有对基地的使用权。

这种对基地享有的使用权，并不是将基地从实体上划为若干份，而是各个区分所有人共同享有该基地的使用权。

任何区分所有人不得也不可能保留对基地的部分权利，同样区分所有人也不得转让部分的基地使用权而保留其对建筑物的区分所有权。

专有权和共有权是相对独立而又不可分离的权利。

作为相对独立的权利，区分所有人可以分别行使之。

对专有部分行使专有的权利，对共有部分行使共有的权利，作为构成建筑物区分所有权的复合要素，建筑物区分所有权不可将其分离，这是各国立法一致公认的原则。

如果失去专有权和共有权中的任何一项，则建筑物区分所有权就将不复存在。

在建筑物区分所有权的结构中，专有权占主导地位，共有权居从属地位，即专有权的效力及于共有权；专有权是产生共有权的前提，专有权的范围决定共有权的范围。

因此，在一区分所有建筑物上，区分所有人取得了专有权，便当然取得共有权，而区分所有者转让其专有权，共有权便自然随同转让，专有权与共有权是浑然一体的。

建筑物区分所有权的特征有：权利主体身份多重性。

区分所有权人不仅对建筑物专有部分享有所有权，而且对建筑物共有部分享有共有权，一身兼具单一所有人和共有人双重身份，这不同于传统所有权主体身份的单一性。

后者要么作为单一所有权人，要么作为共有人。

权利内容的复合性。

不同于传统所有权人对主体的单一所有权或单一共有权，建筑物区分所有权由专有权和共有权复合而成，二者截然不可以分割，必须一体处分。

在专有权和共有权中，专有权起到了主导性的作用，表现在：A.区分所有权人取得或者丧失专有权，都意味着同时取得或者丧失共有权，专有权是取得共有权的前提，共有权不能单独处分，因此专有权与共有权的地位就相当于主权利与从权利关系，导致共有权随专有权存在而存在，随专有权的处分而转移。

B.区分所有权人专有权的标的物的大小决定了其共有权的应有份额。

.....

<<房地产基础知识>>

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>