

房地产开发经营中的合同问题

[房地产开发经营中的合同问题 下载链接1](#)

著者:

出版者:

出版时间:2005-6

装帧:

isbn:9787503656125

“土地是财富之母”，不论社会经济如何发展，土地及以其为基础的房产和其他不动产权利始终是社会财富的主要内容。由房地产开发、经营及其管理所引发的一系列法律问题，也是我们法律工作者需要认真思考和面对的问题。事实上，传统的物权法即是以不动产及其之上的各种权利为中心而展开的。

由于特定历史原因，我国在作为民事立法的物权法阙如的情况下，逐渐形成了一整套房地产法律法规。新中国建立之后，便于1950年通过新生的国家政权颁布了《土地改革法》，以国家政策干预、调整土地等不动产关系的趋势初见端倪。自高度集中的计划经济管理体制形成以后，我国主要通过行政管理手段调整不动产关系，这种管理体制从法律的形式到内容上更需要具有浓厚

行政管理特点的房地产法，而不需要传统上以“私权神圣”、“私法自治”等理念为核心的、注重对不动产物权进行确认和保护的民事物权法体系。因此，大多数平等主体间的物权关系的规则只能被房地产法所吸收，从而具有一定度上的行政化、公法化的特点。

改革开放以来，有关房地产方面的立法虽然在不断增多，但这些立法仍然主要体现的是政府对房地产关系的纵向管理与监督关系。例如，1980年国务院颁布的《关于中外合资企业建设用地的暂行规定》、1982年国务院颁布的《村镇建房用地管理条例》、1986年由全国人大常委会公布的《土地管理法》、1989年全国人大常委会颁布的《城市规划法》、1990年国务院发布的《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、1994年全国人大常委会颁布的《城市房地产管理法》等等。尽管这些法律、法规都是我国房地产法的重要内容，但从其立法精神和调整机制来看，仍然具有浓厚的行政管理色彩，更强调的是国家对房地产关系的规划、管理、监管和调控。

严格地说，房地产法是一个典型的综合法律体系，其开发经营与管理过程涉及众多基本的民事和行政法律制度，如物权法、合同法、土地管理法、城市规划法、房地产管理法、公司法等诸方面，其中的法律关系纵横交错，纷繁复杂。20世纪80年代末期以来，随着土地使用权出让制度的推行，我国的房地产市场得到了超常规的高速发展，相关的制度安排也经历了一个由混沌而逐渐清晰的过程，在制度的建立和完善过程中，因规范

缺乏而引发的法律纠纷为数不少，且呈逐年上升之势。因此，尽管我国目前在房地产管理方面的立法会逐渐完备，但有关房地产权利方面的法律制度即作为物权法范畴的房地产法仍然有待进一步完善。

本书的三位作者身处房地产市场最为发达的广东地区，且长期从事房地产法律实务，因此，本书紧密围绕着房地产开发经营与管理各个环节的合同法律问题，没有流于对法律原理和规则的泛泛而谈，也非简单的法律普及式的陈述。本书中，朱征夫律师等人试图以房地产开发经营与管理的过程为主线，以期间所涉及的各类合同及存在的法律问题为切入点，为研究房地产法律提供

一个较为全面的视野，对房地产开发经营与管理过程中的各方利益冲突与平衡提出自己的见解。我认为，这是一种有益的探索。

法学是实践性很强的社会科学，法学的繁荣有赖于全体法律人的共同努力，作为生活在法律适用前沿的法律人，律师对法律问题的理解与研究有着独特的视角，因此，律师在法学理论层面的研究也是十分重要的。因此，我欣然见到本书的出版，也乐于向读者诸君推荐本书。愿本书的出版能为法律实践与理论研究之间架设一座新的桥梁。

作者介绍:

目录:

[房地产开发经营中的合同问题 下载链接1](#)

标签

法律

房地产

律师

评论

[房地产开发经营中的合同问题 下载链接1](#)

书评

[房地产开发经营中的合同问题 下载链接1](#)