

论文摘要

中国房地产法学的理论与实践

房地产业是我国改革开放以来，随着社会主义经济建设的迅速发展和经济体制改革的不断深入而发展起来的一个新兴产业。房地产的兴起为其相关产业带来了勃勃生机，极大地促进了相关产业的发展。尤其是在城市建设以及改善城市居住条件和环境方面取得了令人瞩目的成就。房地产的发展也促进了有关方面的法制建设。为了引导房地产业的发展方向，规范房地产开发经营行为，建立良好的市场秩序，促进房地产业与国民经济协调发展，国家根据房地产业发展及宏观调控的需要制定了一系列的法律法规，使我国的房地产管理法律制度逐步完善和健全，并成为我国经济法律制度中重要的、具有特色的一部分。

我国目前房地产市场化程度低，市场分割严重，房地产价格和权利多样，但交易方式单一，中介服务落后、价格构成不合理。而在我国，房地产法是一个新兴的学科，其有关方面的研究尚处于起步阶段。因此，其存在一些不足是很正常的。如何解决这些矛盾，如何健全我国的房地产法，如何推动我国的社会主义现代化进程，如何快速拉近我国与国外的种种差距，这些都是房地产业发展亟待解决的问题。本文以我国的房地产法律法规为研究对象，通过对国外优秀房地产法律法规的立法情况的介绍与借鉴，结合一些工作实践，从中找出我国目前房地产法所存在的缺陷、矛盾与不足，并提出一些个人相应的意见和建议。

房地产法律作为我国社会主义法律体系的一个组成部分，它既具有民事性质的规范，又具有行政性质的规范。前者如土地、房屋所有权的规定；后者如登记、审批等规定。因此，它兼具民法、经济法的某些特征，即兼有私法、公法的因素，是一个综合的法律体系。

这是一个范围很广的领域，很难用一篇论文将其阐述清楚透彻、面面俱到。所以，文章挑选了几个目前我国急需改善的方面即：房地产的金融、物业、中介服务等问题加以深入地阐述。这不仅是由于与国外相比，这些问题比较突出，还因为这几方面都与人们的生活品质、生活水平息息相关，是人们比较关注的切身问题。

一部好的法律能够造就一个规范的市场。在房地产业日益壮大，成为国民经济的支柱之一的今天，通过健全和完善我国的房地产法律法规，一定能够使我国的房地产市场与国际接轨，更加繁荣，更加昌盛。在此，衷心祝愿中国的房地产市场日益兴旺，中国能够更加富强、繁荣！

关键词：房地产 房地产证券化 物业管理 房地产中介服务