

刘国臻◎著

房地产法

概论

中山大学出版社

把房地产市场活动纳入法制化的轨道

(代 序)

经济与法，是现代社会生活中一个永恒的主题。把房地产市场活动纳入法制化的轨道，恰成为其中不可或缺的分课题。

房地产业作为一项基础性、先导性的产业，是国民经济的重要支柱。改革开放 20 年来，我国的房地产业获得了迅速发展。土地和房产这两项生产要素，已成为市场经济的重要组成部分。在规范和发展房地产市场的过程中，我们逐步积累了丰富的经验，其中有许多已上升为国家的法律规范，制定为法律、法规；但是，由于把握不准，也出现过一些失控的问题，有待于通过深化改革的实践和健全房地产的法制，求得进一步的妥善解决。值此之际，中山大学法律学系、法学研究所刘国臻同志所著的《房地产法概论》一书出版，实为一件有意义的工作。

房地产关系是一类特殊的社会经济关系，复杂而又重要，客观上要求法律予以调整。国臻同志的这本著作，较为完整、深入地探讨了法律对房地产市场的规范和促进作用，取得了可喜的成绩。综观书稿，其贡献大体有三：一是力求准确地解释现行立法的原意；二是探寻在实践中贯彻执行的有效途径；三是对今后的改进和发展提出自己的意见和建议。书中一些颇有理论价值和实践意义的见解，显示了我们的青年法学工作者的社会责任感和学术活力。

据我所知，多年前国臻同志即对房地产法问题予以关注，并

且为法律专业的学生开设了房地产法选修课程，受到同学们的欢迎。他一边进行教学一边开展科研，在此基础上动手写作本书。与此同时，他还参与了有关房地产的法律咨询服务和案件处理工作。因此可以说，本书是教学与科研、理论与实践相结合的产物。

房地产法领域宽广，内容丰富，现实生活中存在的矛盾和问题仍然很多，本书所做的研究工作还是初步的。随着土地有偿使用制度和城镇住房商品化制度的全面推行和深入发展，随着住房建设日渐成为国民经济的新的经济增长点，我们的法学研究工作应当向着新的广度和深度进军。百尺竿头，更进一步。相信并预祝国臻同志必将跟上时代的步伐，为社会主义经济法制建设作出新的贡献。

国臻同志研究生毕业后留校任教，我深感其好学上进，后生可畏。故虽自知学识不够，仍不揣冒昧，写了如上几句话，权作代序，并与之共勉。

中山大学法律学系教授、法学研究所所长

程信和

1998年8月12日

目 录

第一篇 绪 论

第一章 房地产法的含义、表现形式和地位	(1)
一、房地产法的含义	(1)
二、房地产法的表现形式	(3)
(一) 宪法	(3)
(二) 法律	(3)
(三) 行政法规	(4)
(四) 部门规章	(4)
(五) 地方性法规	(4)
(六) 地方政府规章	(4)
(七) 司法解释	(5)
(八) 国家政策	(5)
三、房地产法的地位	(6)
(一) 房地产法与宪法	(6)
(二) 房地产法与行政法	(7)
(三) 房地产法与民法	(8)
(四) 房地产法与经济法	(9)
第二章 房地产法律关系	(10)
一、房地产法律关系的含义和特征	(10)
(一) 房地产法律关系的含义	(10)
(二) 房地产法律关系的特征	(10)
二、房地产法律关系的构成	(11)

(一) 房地产法律关系的主体·····	(11)
(二) 房地产法律关系的客体·····	(14)
(三) 房地产法律关系的内容·····	(14)
三、房地产法律关系的分类 ·····	(16)
(一) 房地产民事法律关系·····	(16)
(二) 房地产经济法律关系·····	(17)
(三) 房地产行政法律关系·····	(18)
第三章 我国房地产立法及体系 ·····	(20)
一、我国房地产立法 ·····	(20)
(一) 建国初期·····	(20)
(二) 社会主义改造时期·····	(21)
(三) 十年动乱时期·····	(22)
(四) 房地产立法复苏时期·····	(22)
(五) 房地产立法大发展时期·····	(23)
二、我国房地产法律体系 ·····	(25)
(一) 房地产法律体系模式·····	(25)
(二) 我国房地产法律体系模式之争·····	(27)
(三) 我国房地产法律体系的基本架构·····	(31)

第二篇 房地产权属法

第四章 房地产所有权 ·····	(33)
一、土地所有权 ·····	(33)
(一) 土地所有权的含义·····	(33)
(二) 国家土地所有权·····	(35)
(三) 农民集体土地所有权·····	(38)
二、房屋所有权 ·····	(40)
(一) 房屋所有权的含义·····	(40)
(二) 房屋所有权的种类·····	(40)

(三) 房屋共有	(42)
三、房地产相邻权	(44)
(一) 房地产相邻权的含义和特征	(44)
(二) 房地产相邻权的种类	(45)
(三) 异产毗连房屋关系	(46)
(四) 处理房地产相邻关系应注意的问题	(48)
第五章 住房部分产权	(50)
一、住房部分产权的含义	(50)
二、住房部分产权的法律性质	(50)
(一) 住房部分产权法律性质诸学说及其评价	(50)
(二) 部分所有权的见解	(54)
三、住房部分产权与物权法定主义	(56)
(一) 从所有权的发展变化来看	(56)
(二) 从物权的种类与内容来看	(57)
(三) 从住房部分产权的依据来看	(58)
第六章 建筑物区分所有权	(59)
一、建筑物区分所有权的含义	(59)
(一) 诸学说之见解	(59)
(二) 诸学说之比较与选择	(61)
二、建筑物区分所有权的性质和特征	(62)
(一) 建筑物区分所有权的性质	(62)
(二) 建筑物区分所有权的特征	(63)
三、建筑物区分所有权的客体	(64)
(一) 建筑物区分所有权与“一物一权主义”	(64)
(二) 空间可否为物	(65)
四、建筑物区分所有权的专有部分和共有部分	(66)
(一) 建筑物区分所有权的专有部分	(66)
(二) 建筑物区分所有权的共有部分	(67)

五、区分所有建筑物与基地	(68)
(一) 区分所有建筑物基地的含义	(68)
(二) 区分所有建筑物与基地的关系	(69)
(三) 建筑物区分所有权与基地利用权的一体性	(70)
第七章 土地使用权	(72)
一、土地使用权的含义和特征	(72)
(一) 土地使用权的含义	(72)
(二) 土地使用权的特征	(73)
二、土地使用权的种类和内容	(74)
(一) 土地使用权的种类	(74)
(一) 土地使用权的内容	(76)
三、土地使用权的取得、变更和终止	(77)
(一) 土地使用权的取得	(77)
(二) 土地使用权的变更	(78)
(三) 土地使用权的终止	(80)
第八章 房地产权属登记	(83)
一、房地产权属登记的含义和功能	(83)
(一) 房地产权属登记的含义	(83)
(二) 房地产权属登记的功能	(84)
二、房地产权属登记的效力	(85)
(一) 房地产权属登记的效力模式	(85)
(二) 我国房地产权属登记的效力	(87)
(三) 登记与公信力	(88)
三、房产权属登记	(89)
(一) 房产权属登记的种类	(89)
(二) 房产权属登记的程序	(91)
四、地产权属登记	(93)
(一) 地产权属登记的种类	(93)

(二) 地产权属登记的程序.....	(94)
--------------------	------

第三篇 房地产开发法

第九章 房地产开发用地	(96)
-------------------	------

一、房地产开发用地概述	(96)
-------------------	------

(一) 房地产开发用地的含义	(96)
----------------------	------

(二) 房地产开发用地制度的确立	(97)
------------------------	------

(三) 我国现行土地使用制度的特点	(99)
-------------------------	------

二、土地使用权出让	(100)
-----------------	-------

(一) 土地使用权出让的含义和特征	(100)
-------------------------	-------

(二) 土地使用权出让的法律性质	(101)
------------------------	-------

(三) 土地使用权出让的批准权限	(103)
------------------------	-------

(四) 土地使用权出让的方式	(104)
----------------------	-------

(五) 土地使用权出让合同	(108)
---------------------	-------

三、土地使用权划拨	(111)
-----------------	-------

(一) 土地使用权划拨的含义和形式	(111)
-------------------------	-------

(二) 土地使用权划拨的范围	(112)
----------------------	-------

(三) 土地使用权划拨的程序、批准权限和 使用期限	(113)
------------------------------------	-------

第十章 房地产开发	(115)
-----------------	-------

一、房地产开发概述	(115)
-----------------	-------

(一) 房地产开发的含义	(115)
--------------------	-------

(二) 房地产开发的特点	(116)
--------------------	-------

(三) 房地产开发应注意的事项	(117)
-----------------------	-------

二、房地产开发企业	(119)
-----------------	-------

(一) 房地产开发企业的含义和种类	(119)
-------------------------	-------

(二) 房地产开发企业的设立条件和程序	(120)
---------------------------	-------

(三) 房地产开发企业的管理	(123)
----------------------	-------

第十一章 土地征用与房屋拆迁	(127)
一、土地征用.....	(127)
(一) 征用土地的程序	(127)
(二) 征用土地的审批权限	(128)
(三) 征用土地的补偿与安置	(129)
二、房屋拆迁.....	(131)
(一) 房屋拆迁的基本原则	(131)
(二) 房屋拆迁的工作程序	(132)
(三) 房屋拆迁的补偿与安置	(135)

第四篇 房地产交易法

第十二章 房地产交易法概述.....	(141)
一、房地产交易的含义和特征.....	(141)
(一) 房地产交易的含义	(141)
(二) 房地产交易的特征	(142)
二、房地产转让、抵押的一般原则.....	(143)
(一) 房产转让时, 该房屋所占用的土地使用权 同时转让	(143)
(二) 地产转让时, 该土地上房屋同时转让	(144)
(三) 房地产转让时, 房屋的所有权及土地使用权 同时转让	(145)
(四) 房地产抵押时, 房屋的所有权及土地使用权 同时抵押	(145)
第十三章 房地产转让	(147)
一、房地产转让的含义.....	(147)
二、房地产转让的条件.....	(148)
(一) 房地产转让的消极条件	(149)
(二) 房地产转让的积极条件	(151)

三、房地产转让的程序	(154)
(一) 签约	(154)
(二) 申报	(154)
(三) 审查	(154)
(四) 查勘与评估	(154)
(五) 缴纳税费	(154)
(六) 核发过户单	(154)
四、房地产转让合同	(155)
(一) 房地产转让合同的含义	(155)
(二) 房地产转让合同的主要内容	(155)
(三) 房地产转让合同与土地使用权出让合同的关系	(156)
五、房屋预售及其再行转让	(157)
(一) 房屋预售的含义	(157)
(二) 房屋预售的法律调整	(157)
(三) 房屋预售的再行转让	(159)
第十四章 房地产抵押	(161)
一、房地产抵押的含义与相关概念	(161)
(一) 房地产抵押的含义	(161)
(二) 房地产抵押与房地产按揭	(162)
(三) 房地产抵押与房地产典当	(164)
二、房地产抵押权的设定	(165)
(一) 房地产抵押权设定的形式	(165)
(二) 抵押权之设定与设定抵押权之约定	(165)
(三) 房地产抵押登记	(166)
(四) 房地产抵押登记与抵押合同、抵押权设定	(166)
(五) 房地产抵押权设定的限制性条件	(168)

三、房地产抵押的范围	(169)
(一) 房地产抵押担保债权的范围	(169)
(二) 房地产抵押权所及房地产的范围	(172)
四、房地产抵押权的位序	(173)
五、房地产抵押权的实现	(175)
(一) 房地产抵押权实现的条件	(175)
(二) 房地产抵押权实现的方式	(175)
(三) 抵押债权的优先受偿	(176)
第十五章 房地产租赁	(177)
一、土地使用权出租	(177)
(一) 土地使用权出租的含义	(177)
(二) 土地使用权出租的条件	(177)
(三) 土地使用权出租的程序	(178)
(四) 土地使用权出租与土地使用权出让、转让	(179)
二、房屋租赁	(180)
(一) 房屋租赁的含义	(180)
(二) 房屋租赁的条件	(181)
(三) 房屋租赁合同	(182)
(四) 房屋转租	(183)
(五) 房屋租赁登记	(184)
(六) 房屋租金	(185)

第五篇 房地产市场管理法

第十六章 房地产市场管理法概述	(188)
一、房地产市场管理的含义	(188)
二、房地产市场管理的目标和任务	(189)
(一) 房地产市场管理的目标	(189)

(二) 房地产市场管理的任务	(189)
三、房地产市场管理的原则和手段	(190)
(一) 房地产市场管理的原则	(190)
(二) 房地产市场管理的手段	(192)
四、房地产管理体制	(193)
(一) 我国房地产管理体制的沿革	(193)
(二) 我国现行房地产管理体制	(195)
第十七章 房地产价格管理	(201)
一、房地产价格管理的必要性	(201)
二、房地产价格管理的原则和范围	(202)
(一) 房地产价格管理的原则	(202)
(二) 房地产价格管理的范围	(204)
三、房地产价格评估管理	(205)
(一) 房地产价格评估的原则	(205)
(二) 房地产价格评估的程序	(206)
(三) 房地产价格评估的方法	(208)
(四) 评估资质管理	(210)
四、房地产成交价格申报制度	(211)
五、商品住宅价格管理	(211)
(一) 商品住宅价格的制定	(212)
(二) 商品住宅价格的管理规定	(212)
(三) 商品住宅价格违法行为及其处罚	(213)
第十八章 房地产税、费管理	(214)
一、房地产税、费的含义和区别	(214)
(一) 房地产税、费的含义	(214)
(二) 房地产税、费的区别	(215)
二、房地产主要税种	(216)
(一) 土地增值税	(216)

(二) 城镇土地使用税	(217)
(三) 耕地占用税	(219)
(四) 固定资产投资方向调节税	(221)
(五) 房产税	(223)
(六) 契税	(224)
三、主要房地产费	(226)
(一) 房地产开发应缴纳的费	(226)
(二) 房地产流转应缴纳的费	(226)
(三) 房地产权属登记应缴纳的费	(226)
四、房地产税、费评析	(227)
(一) 房地产税收制度评析	(227)
(二) 房地产收费制度评析	(232)
第十九章 房地产中介服务管理	(234)
一、房地产中介服务的含义和形式	(234)
(一) 房地产中介服务的含义	(234)
(二) 房地产中介服务的主要形式	(235)
二、中介服务人员资格管理	(235)
(一) 对从事房地产咨询业务人员的管理	(235)
(二) 对从事房地产价格评估人员的管理	(236)
(三) 对房地产经纪人的管理	(236)
三、中介服务机构管理	(237)
(一) 房地产中介服务机构的种类	(237)
(二) 房地产中介服务机构设立的条件和程序	(238)
(三) 年检与法定义务	(241)
四、中介业务管理	(241)

第六篇 城镇住房制度改革

第二十章 城镇住房制度改革概述	(243)
-----------------------	-------

一、城镇住房制度改革的必要性·····	(243)
(一) 我国旧住房制度的特点 ·····	(243)
(二) 我国旧住房制度的主要弊端 ·····	(244)
二、住房制度改革的模式选择和历史进程·····	(246)
(一) 住房制度改革的模式选择 ·····	(246)
(二) 住房制度改革的历史进程 ·····	(247)
三、正确处理住房制度改革中的几个关系·····	(249)
(一) 国家、集体、个人三者共同负担的关系 ···	(249)
(二) 租、售、建并举的关系 ·····	(250)
(三) 统一政策下的因地制宜、分散决策关系 ···	(251)
(四) 新旧机制转换的关系 ·····	(252)
四、住房制度改革主要政策与立法·····	(253)
第二十一章 城镇住房制度改革的基本内容和近期任务 ·····	(255)
一、城镇住房制度改革的根本目的和基本内容·····	(255)
(一) 城镇住房制度改革的根本目的 ·····	(255)
(二) 城镇住房制度改革的基本内容 ·····	(255)
二、城镇住房制度改革的近期任务·····	(256)
(一) 全面推行住房公积金制度 ·····	(256)
(二) 积极推进租金改革 ·····	(257)
(三) 稳步出售公有住房 ·····	(258)
(四) 加强经济适用住房的开发建设 ·····	(262)
三、房改政策的衔接和房改工作的组织领导·····	(262)
(一) 房改政策的衔接 ·····	(262)
(二) 房改工作的组织领导 ·····	(263)

第七篇 涉外房地产法

第二十二章 涉外房地产关系法律调整的特殊性 ···	(265)
---------------------------	-------

一、涉外房地产的含义和相关概念	(265)
(一) 涉外房地产的含义	(265)
(二) 外向型房地产	(266)
(三) 引进外资开发房地产	(266)
二、涉外房地产关系的法律适用	(266)
三、处理涉外房地产关系应当遵循的原则	(268)
(一) 维护国家主权原则	(268)
(二) 平等互利原则	(268)
(三) 统一管理原则	(269)
四、涉外房地产立法的政策取向	(270)
(一) 必须思考的问题	(270)
(二) 涉外房地产立法政策取向的诸种观点	(272)
(三) 涉外房地产立法应当坚持的政策取向	(273)
第二十三章 涉外地产	(276)
一、外商投资企业用地	(276)
(一) 外商投资企业用地的含义	(276)
(二) 外商投资企业用地取得方式	(277)
二、外商投资开发经营成片土地	(277)
(一) 成片开发的含义	(277)
(二) 审批程序	(278)
(三) 对外商投资成片土地开发经营的必要限制	(279)
三、外商投资企业的地产	(280)
(一) 土地使用权的取得	(280)
(二) 外商投资企业使用土地的限制	(281)
(三) 土地使用费	(281)
第二十四章 涉外房产	(283)
一、涉外商品房产的买卖	(283)
(一) 涉外商品房产的预售(预购)	(283)

(二) 涉外商品房产的内、外销售	(284)
(三) 房屋所有权与土地使用权期限的统一	(284)
二、涉外房产的租赁	(284)
三、外商投资企业的房产	(285)
(一) 房产权的形式	(285)
(二) 房产权转移	(286)
(三) 房产租赁、抵押	(286)
四、外国人私有房产	(286)
五、华侨房产	(287)
(一) 保护华侨房产的主要政策和法律	(287)
(二) 落实土改时期华侨房产的政策法律规定	(289)
(三) 处理历次政治运动侨房遗留问题的政策法律 规定	(293)
(四) 落实侨房改造的政策法律规定	(293)
(五) 处理房管机关代管侨房的政策法律规定	(298)
附录一 主要法律、法规和有关文件目录	(301)
附录二 重要法律文件	(304)
《中华人民共和国城市房地产管理法》	(304)
《中华人民共和国土地管理法》	(317)
《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让 暂行条例》	(337)
《城市私有房屋条例》	(345)
《城市房屋拆迁管理条例》	(350)
主要参考文献	(358)
后 记	(361)

第一篇 绪 论

第一章 房地产法的含义、表现形式和地位

一、房地产法的含义

1. 什么是房地产

房地产是“房产”与“地产”的合称。房屋和土地被作为财产看时，即被称为“房产”和“地产”。房产和地产是房屋和土地的经济形态。由于物质形态的房屋和土地紧密相连，在经济形态上，房地产的经济内容和运作过程也具有内在的整体性，因此，房产和地产也就合称为“房地产”。法律上所说的“不动产”，主要指房地产，因为房屋和土地属于不可移动或者一经移动就要丧失其价值的物体。实际上，称房地产为不动产，只是不动产概念的狭义解释。不动产的广义概念还包括其他不能移动或一旦移动就要丧失其价值的物体。如水坝、桥梁、果园、港口等。

在立法上，我国至今还没有对房地产的定义加以界定。从《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称《城市房地产管理法》）的具体内容可以看出，房地产是一个复杂、综合的概念，