

普通高等教育国家级规划教材系列

司法部第二届全国法学教材与科研成果奖三等奖



“九五”规划高等学校法学教材

房地产法

REAL ESTATE LAW

| 第四版 |

符启林 著



普通高等教育国家级规划教材



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



普通高等教育国家级规划教材系列



“九五”规划高等学校法学教材

房地产法

Real Estate Law

| 第四版 |

符启林 | 著



法律出版社

始创于1954年

www.lawpress.com.cn

好书,同好老师和好学生分享

图书在版编目(CIP)数据

房地产法 / 符启林著. —4 版. —北京: 法律出版社,
2009. 2

(普通高等教育国家级规划教材系列)

“九五”规划高等学校法学教材

ISBN 978 - 7 - 5036 - 9229 - 1

I. 房… II. 符… III. 房地产业—法规—中国—高等学
校—教材 IV. D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 012161 号

©法律出版社·中国

责任编辑 / 张立明

装帧设计 / 乔智炜

出版 / 法律出版社

编辑统筹 / 法律教育出版分社

总发行 / 中国法律图书有限公司

经销 / 新华书店

印刷 / 北京外文印刷厂

责任印制 / 张宇东

开本 / 787 × 960 毫米 1/16

印张 / 25.25 字数 / 475 千

版本 / 2009 年 2 月第 4 版

印次 / 2009 年 2 月第 1 次印刷

法律出版社 / 北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件 / info@lawpress.com.cn

销售热线 / 010 - 63939792/9779

网址 / www.lawpress.com.cn

咨询电话 / 010 - 63939796

中国法律图书有限公司 / 北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店 / 010 - 63939781/9782 西安分公司 / 029 - 85388843 重庆公司 / 023 - 65382816/2908

上海公司 / 021 - 62071010/1636 北京分公司 / 010 - 62534456 深圳公司 / 0755 - 83072995

书号: ISBN 978 - 7 - 5036 - 9229 - 1

定价: 34.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

作者简介

符启林 男,1954年7月出生,海南省临高县人,现任中国政法大学教授、博士生导师,中国政法大学投资法研究中心主任。1998年毕业于中国政法大学,获法学博士学位,为新中国第一届经济法学博士研究生,美国哥伦比亚大学法学院、加拿大约克大学法学院高级访问学者。长期研究房地产法、金融法两大领域,颇有建树。著有《房地产法》、《证券法》、《经济法》等著作、教材三十多部,论文近百篇。社会兼职主要有:中国法学会经济法学研究会副会长、建设部立法顾问、广东省房地产法研究会会长、广州市人大常委会立法顾问、广州市人民政府决策咨询专家、兼职律师和仲裁员。

作者联系方式:fuqilin@vip.sina.com

出版说明

法律出版社是中国历史最悠久的法律专业出版社,与国际出版同仁论剑,本社之专业出版品牌亦广受肯定。

本社素来注重法学教材出版。从 20 世纪 50 年代中国法学教材建设的起步,到 20 世纪 70 年代末中国法学教材的复兴,法律出版社均走在前列。1949 年以来,我国第一部法理学、宪法、中国法律思想史、外国法制史、刑法、民法、民事诉讼法、国际法、国际私法、国际经济法教材,均出自法律出版社。

从 20 世纪 80 年代到 90 年代,再到 21 世纪,本社对于法学教材的出版更投入移山心力。而本社与权威法学家合作,渊源有自。作者中有法学宿耄,有中年英士,有青年才俊,均来自杰出法学学府与研究机构。本社教材,正旨在秉承法学先辈之思想财富,与新一代法律人分享。

自我国建设国家级教材以来,本社延揽名家,于此多有收获。从更早的国家级规划教材,到“九五”、“十五”,再到 2006 年评定的“十一五”国家级规划教材,法律出版社之法学类国家级教材,积累已多,忝居诸社首列。为整体性展现这批品质教材,本社乃以“普通高等教育国家级规划教材系列”为题,统一推出。

“好书,同好老师和好学生分享”,本社愿与法律共同体诸同仁,与中国法学与法律实践的学习者和建设者一起,分享好书,分享智识,分享法治进程中的点点滴滴。

法律出版社

第四版修订说明

《房地产法》自第三版修订至今,已第五个年头了!

这期间,房地产业得到了迅猛发展,与之相适应的法律制度也发生了较大变化,最重要的变化是宪法有关房地产法的条款也做了相应的修订,物权法已颁行,与之相配套的制度也在发生变化,国家的依法行政水平也在不断提高。根据这些情况,本教材主要做了如下修订:

1. 根据《物权法》的规定,对全书进行了较大修订,包括物权法与房地产法的关系、建筑物区分所有权制度、房地产登记制度(含商品房预告登记制度)、房屋抵押与按揭的关系等,以体现物权法的特色。

2. 与国家依法行政水平的提高相适应,对土地征收制度、房屋拆迁制度、税费法律制度等进行了较大修订。

3. 适应外商投资企业法律制度的新变化,“涉外房地产法律制度”一章不再保留,有关规定并为一节,列在其他章中。

4. 为体现经济法的特色,增设“住房保障法律制度”一章。

尚有其他细小的修改。

房地产法领域变化迅速,法律关系错综复杂,体系庞大,内容广,理论深,作者虽在本次修改中尽了最大努力,但在有些方面仍有浅尝辄止的感觉,仍嫌不足。本教材2000年问世以来,承蒙广大读者的厚爱,一版再版,并荣获了司法部法学优秀教材三等奖,这既给了我动力,也给我压力。我愿意在该领域继续耕耘,耕耘中所获得的成果与大家一起分享,为了国家的法制建设,与大家一道前行。

符启林

2009年元月8日于北京

第三版修订说明

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的行业。随着社会的发展,房地产业已经成为国民经济的一个重要部门,在联合国1986年修订的《全部经济活动产业分类》的国际标准中被列入十大经济活动的第八类;在我国现行的行业分类中被列为第七类。这说明,无论在国际上还是在国内,房地产业都作为一个重要的独立的产业部门而存在。尤其在目前我国现阶段,房地产业作为一个朝阳产业已成为国民经济发展的支柱之一,房地产市场也随着我国房地产管理体制的改革而逐渐深入和完善。当然,房地产市场的和谐运转和健康秩序的维持都离不开健全的房地产法制建设。特别是在我国目前人民生活水平逐渐走向小康,住房制度开始实行全面商品化的阶段,健全和完善的房地产法制更是不可或缺。

房地产法是一门综合性的法律部门,它包括民法、经济法、行政法等法律规范,理论博大而精深,体系庞大而复杂,涉及土地利用和城市规划、房地产用地开发、房屋建设、房地产金融、房地产交易、房地产抵押、房地产评估、房地产中介、房地产税费、物业管理等法律制度。在写作过程中,笔者对房地产法的内容进行了体系化,力求全面总结和体现房地产法学的最新理论,反映房地产法立法和司法实践的最新成果。

本次修订,在全书整体框架基本未动的情况下进行了一次全面修订,其中重点修订了以下几个方面的内容:

1. 根据我国近年来房地产业发展的实践和出现的新问题,重写了第一章第二节“房地产法概述”。鉴于房地产法与物权法的密切关系,在第五节增加了“房地产法与物权法的关系”的内容。
2. 根据我国商品房转让制度的最新发展,在第五章第二节增加了“已购公房和经济适用房转让的法律制度”。
3. 根据2003年6月1日起施行的《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》,在第五章增加了该司法解释的内容。

目 录

第一章 房地产法概述	(1)
第一节 房地产及房地产业	(1)
第二节 房地产法概述	(5)
第三节 我国房地产法的立法概况、法律规范和法律体系	(13)
第四节 我国《城市房地产管理法》的特点、问题与展望	(18)
第五节 房地产法与物权法的关系	(24)
第六节 房地产法律关系	(29)
第二章 房地产权属法律制度	(33)
第一节 房地产权利与权属	(33)
第二节 土地权属法律制度	(43)
第三节 房屋权属法律制度	(68)
第四节 房地产相邻关系	(78)
第五节 房地产权属登记制度	(81)
第三章 房地产开发用地	(99)
第一节 我国国有土地使用制度改革状况	(99)
第二节 建设用地使用权出让法律制度	(103)
第三节 建设用地使用权划拨法律制度	(121)
第四节 建设用地使用权转让法律制度	(132)
第五节 国有土地租赁法律制度	(139)
第六节 外商投资企业用地的法律规定	(144)
第七节 国家征收法律制度	(152)
第四章 房地产开发法律制度	(176)
第一节 房地产开发概述	(176)
第二节 房地产开发的规划管理法律制度	(184)
第三节 房地产开发企业法律制度	(189)
第四节 建设工程项目招投标法律制度	(198)

第五节	建筑工程的施工管理与监理法律制度	(204)
第六节	涉外房地产开发法律制度	(214)
第五章	房地产交易法律制度	(224)
第一节	房地产交易概述	(224)
第二节	房地产转让法律制度	(233)
第三节	商品房预售法律制度	(241)
第四节	房地产抵押法律制度	(251)
第五节	房地产按揭法律问题研究	(262)
第六节	房屋租赁法律制度	(268)
第七节	房地产中介服务机构法律制度	(279)
第六章	房地产税费法律制度	(287)
第一节	房地产税费概述	(287)
第二节	房地产税收法律制度	(288)
第三节	房地产费用法律制度	(304)
第四节	房地产税费法律制度评价	(307)
第七章	物业管理法律制度	(314)
第一节	物业管理概述	(314)
第二节	物业管理法律关系	(321)
第三节	物业管理业务	(327)
第四节	物业管理合同规约	(335)
第五节	物业的使用与维护及物业管理服务收费	(345)
第六节	法律责任	(350)
第七节	香港物业管理立法及经验借鉴	(355)
第八节	我国物业管理中存在的主要问题及对策探讨	(359)
第八章	住房保障法律制度	(365)
第一节	住房保障概论	(365)
第二节	经济适用房	(368)
第三节	廉租住房法律制度	(373)
第四节	住房保障的国际比较	(381)

第一章 房地产法概述

第一节 房地产及房地产业

一、房地产及房地产业的概念

房地产是房产和地产的统称,是房产和地产的结合体。房产是房屋财产的简称,地产是土地财产的简称。在物质形态上,房地产主要由土地和房屋两部分构成,房依地建,地为房载,地可单独存在,房却不能离地而存。在法律术语上,房地产属于不动产,因为土地和房屋属于不可移动或一经移动就要丧失其极大价值的物体。不动产有狭义和广义之分。狭义的不动产是指土地和地上建筑物(含地下建筑物);广义的不动产除土地和地上建筑物(含地下建筑物)外,还包括诸如水坝、港口、码头、地下工程、矿藏和森林等自然资源。本书所要研究的房地产是狭义的不动产,即土地和地上建筑物(含地下建筑物),而且主要研究城市的房地产。因为依据现行法律规定,农村的房地产由于受到耕地保护、人口流动等特殊政策限制,其开发及经营均受到严格控制,我国的房地产开发与经营主要集中在城市,因此国家根据区域制定了《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》),调整城市房地产的开发经营,所以农村的房地产尚不列入《城市房地产管理法》的调整范围。本书所称地产主要是指土地及其上下一定的空间,包括地上、地表与地下;房产是指建筑在地上、地表与地下的各种房屋及其附属设施,包括住宅、厂房、仓库和商业、服务、文化、教育、卫生、体育以及办公用房等。

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的行业。随着社会的发展,房地产业已经成为国民经济的一个重要部门,属于第三产业。联合国在1986年修订的《全部经济活动产业分类》的国际标准中,把经济活动分为十大类,房地产业属于第八类;我国现行的行业分类中,将房地产业列为第七类。这说明,无论在国际上还是在国内,房地产业都作为一个重要的独立的产业部门而存在。房地产业虽然与建筑业有着千丝万缕的联系,但房地产业绝不等同于建筑业。建筑业是直接从事房屋生产和其他建筑物的建造、改造、装修、安装等的一个物质生产部门,属于

第二产业,而房地产业则是从事房地产的投资开发、经营、管理和服务,主要在流通领域活动的产业部门,属于第三产业。在现代社会,房地产业和建筑业具有兼容性,即不排除许多建筑商兼营房地产业,而房地产商又兼营建筑业,但两者还是有本质的区别。

房地产运行的全过程包括三个环节:(1)生产环节。主要指通过对所获得的土地投入人类劳动,进行房屋和城市基础设施建设,获得房地产产品的过程。(2)流通环节。主要是指房地产产品在市场上流通,其价值得到实现的过程。流通的方式包括买卖、租赁、交换、抵押等。(3)消费环节。房地产产品通过市场交易实现其价值后,即转移到消费者手中,消费者在使用房地产时,要接受政府的各种管理行为和接受物业管理等。与此相适应,房地产业活动的领域主要包括:(1)土地的开发和再开发;(2)房屋及其附属物或其他基础设施的开发;(3)房地产经营,包括土地使用权的有偿出让、转让,房地产的买卖、租赁、交换、抵押等;(4)房地产的融资租赁,包括金融信贷、保险、基金投资等;(5)房地产中介服务;(6)物业管理;(7)房地产行业管理等。

二、房地产的特性

房地产商品与其他商品比较起来,有如下特性:

1. 区位固定性,或叫不可移动性。这是房地产与其他商品的重大区别之处。由于土地是不能移动的,因此,建筑在土地之上或之下的房屋及其附属设施也不能移动。房地产所有人无法改变土地的区位及建筑物的坐落位置以适应市场的变化。在房地产交易中,流转的不是房屋和土地,而是房地产的有关权利及有关权利“证书”,因此,房地产市场一般不存在全国性的市场,而主要是地方性市场。房地产区位的固定性决定了房地产所在场所的不可复制性和排他的垄断性,同时,也决定了房地产商在投资房地产时,空间位置的选择十分重要。

2. 异质性。由于土地是不可移动的,所以房地产所在场所是不能复制的,加上建筑材料、建筑类型、房屋新旧程度、邻里环境等因素的不同,每宗房地产都具有各自不同的特点,因此,从这个意义上说,世界上就没有两宗相同的房地产。房地产的这种非标准化特性,是导致房地产市场不完全性的一个重要方面。此外,异质性意味着买方和卖方容易在市场上脱节,彼此互相缺乏信息,这个市场极需要经纪人和估价人来提供市场信息。

3. 稀缺性。由于土地是不可再生资源,即使是土地资源极其丰富的国家,在一定时间和一定地点上有特定用途的土地仍然是稀少的。房地产的稀缺性导致房地产价格的昂贵性,特别是在人口密集的城市或有特殊区域位置的城市,房地产价格更是居高不下。

4. 耐久性。土地作为物质性资产和合法权益的标的,是永远不会消灭的,在资本的参与下,其权益将可以被无限地交易下去。另外,建筑于土地之上的建筑物一般也不轻易损坏,相比于其他商品,其寿命要长得多,人们通常在建筑物自然灭失后重建的情况很少,而是为了有新的用途和有可能提供更高价值的情况下,进行拆迁改造。正因为房地产的这个特性,法律才规定房地产的所有权和使用权可以分离,在一项房地产上设定不同的权利。

5. 保值性或增值性。房地产投资项目资金大、成本高、期限长、风险多,但从长远的角度讲,房地产一般均具有保值、增值的作用。因为随着社会生产力的发展,人口的不断增加,生活水平的不断提高,产业的兴旺,人们对房地产的需求总是与日俱增,而由于土地的不可再生性,其面积基本恒定,特别是位于良好位置上的土地资源永远是稀缺的。因此,房地产的价格总会不断上升。房地产的保值、增值性,引发了房地产的投资性,大至发展商,小至公民个人,都乐于投资房地产,在经济发展的初期尤其为甚。

三、房地产业在国民经济中的地位和作用

房地产业是国民经济的重要产业部门,其发展和进步,对推动我国的工业化、市场化、城市化、生态环境优化等方面,都有着十分重要的地位和作用。

1. 房地产业是国民经济发展的基础产业。说其基础,是因为各行各业都离不开它。人类一要穿衣,二要吃饭,三要居住。房地产是人们进行社会生产和其他经济活动以及科学、文化、教育、卫生等活动的基础载体和空间条件。土地不仅是农业生产的场地和基地,是农业劳动的对象和最重要的生产资料,而且在非农产业中仍然是不可缺少的生产要素和物质基础。一切非农产业部门都需要使用房屋,而房屋总是建立在一定区位的土地上面,除使用房屋及其区域外,还要使用与其活动相关的场地或交通用地。开工厂,得有厂房和仓库;开商店,得有店铺或货栈;办学校,得有校园和宿舍;办公经营,得有公寓或其他房产。因此,没有房屋,没有土地,没有一定的空间条件,生产无法进行,商业无法开张,第三产业也无从谈起。另外,住房是人类社会最重要、最基本的生活资料,也是劳动力生产和再生产的最基本条件之一,吃穿用等消费活动都离不开房地产,劳动力再生产所需要的教育、文化、福利等用房也需要房地产业提供。可见,房地产既是社会生产的基本要素,又是社会生活的基本要素。从这个意义上讲,房地产业是国民经济的基础性产业。

2. 房地产业是国民经济的先导产业。房地产的开发和经营过程,需要大量的资金和物资,相关联的产业十分广泛,因此,它的发展,能够带动和促进相关产业的发展,起着导向作用。据一些工业发达国家统计,房地产业的产值每增加“1”,就能促进相关产业的产值增加“1.5—2”。房地产业的先导作用主要体现在如下几

方面:第一,能促进建筑业的繁荣。房地产业与建筑业是联系最密切的产业。这两个产业之间的关系,已达到了一存俱存、一荣俱荣的地步。房地产业的发展,必然带动建筑业的繁荣。第二,房地产业能带动建材工业、建筑设备工业、建筑机械工业以及冶金、化工、木材、仪表等行业的发展。据统计,房地产开发建设中所需要的建筑材料共计23大类、1500多个品种,涉及建材、冶金等50多个生产部门的产品。我国房屋建筑成本的70%为材料消耗,每年耗用钢材总耗量的25%,木材的40%,水泥的70%,玻璃的70%,预制品的25%,运输量的8%。第三,房地产业能促进金融业的发展。房地产业是资金需求量最大的产业,是银行的最大客户。同时,房地产的保值、增值性,决定了房地产投资领域的回报率高,是个有吸引力的投资行业,各行各业的资金都投向房地产业。与房地产业的发展相适应,不动产抵押、不动产信托、不动产按揭、不动产保险等业务也与日俱增。可以说,没有金融业的支持,也就没有现代的房地产业。第四,房地产业的发展,能带动第三产业的繁荣和发展。房地产业的发展,能促进家用电器、家具等民用工业的发展;房地产业的发展,能促进旅游、园林、运输业、商业和其他服务业的发展;房地产业的发展,能带动会计、律师、经纪人等行业的发展。

3. 房地产业是国民经济的支柱产业。房地产业是国民财富的重要组成部分,是一国财富的基础。据联合国统计,从1976年以来,用于建造房屋的投资占国民生产总值的比重一般为6%—12%(新加坡高达12%—26%),所形成的固定资产占同期形成的固定资产总值的50%以上,其中用于住宅建设的投资一般占国民生产总值的3%—8%,占固定资产形成总值的20%—30%。从积累财富方面看,英国的房地产价值占该国总财富的73.2%;美国房地产的价值约占其整个国家财产总值的75%。在我国,房地产在整个国民财富中的比例尚未确定,但有资料表明,房地产业的发展,确实给国家创造了大量的财富。据统计,我国目前城市土地面积为25000平方公里,若以每平方米150元的价值计算,全国城市土地总价值高达37500亿元。这个数字,尚未包括房产价值的数字。因此,这是一笔十分可观的财产。近几年,我国的房地产业发展十分迅速,也说明房地产业正在成为国民经济的支柱产业。

4. 房地产业的发展将有利于促进人民生活质量和消费水平的提高。民以食为天,家以居为先。住房是人类最基本的生活需要,而房地产业的发展,正可以满足这一需求。我国这方面一向欠账较多,导致城市居民居住拥挤,交通不便,社会分配不公,老百姓抱怨较大,消费结构日益不合理。我国居民的住宅消费水平,建国前占到全部消费比重的4%—10%,建国初期仍为3%—5%,以后逐渐降至只占家庭收入的1.5%—3%,少得可怜,而发达国家如美国、法国、意大利、澳大利亚等

国,住房支出占家庭收入高达25%—30%(包括租金、水电、煤气、清洁和管理费用)。我国要达到这个居住水平,或者达到我国确定的到21世纪末使职工住房支出占工资收入的15%左右,尚需做出不懈的努力。

5. 房地产业的发展将有利于改善投资环境,扩大对外开放。“对内搞活、对外开放”是我国的一项基本国策。这十几年的对外开放成绩是有目共睹的。房地产业的发展,要求对外开放要提高到一个新的层次。发展房地产业,可以改善外商投资环境,吸引更多的外商到我国来投资,促进我国与世界经济的协调与循环。改善我国的投资环境,包括改善软环境和硬环境两个方面。房地产业的发展,主要是在改善硬环境方面下工夫,比如完善我国的基础设施建设,迅速发展邮电、通讯、交通、运输行业等。

6. 房地产业在一定意义上说也是保护和优化生态环境的重要环保产业。房地产业的发展,改变着生态环境。城市是一个生态环境系统,房地产业的发展,应与城市生态环境系统的发展相协调、相适应。城市土地利用的目标之一就是要保护和优化城市的生态环境,提高生态效率。房地产商品又是一种长效商品,一旦建成,可以使用几十年、上百年,不能轻易改变。因此,房地产业在发展过程中,应从其规模、布局、结构和水平上考虑其与城市生态环境发展相协调的程度,从而提高人们的环保意识,提高生活质量。

第二节 房地产法概述

一、房地产法的概念

房地产法是调整房地产经济关系的法律规范的总称。经济关系包括经济管理关系和经济协作关系,这两者之间是互相联结为一体的。在这个关系里面,既有财产关系,也有非财产关系。具体而言,房地产法是调整人们在房地产权属、房地产开发、房地产经营交易、房地产管理服务、房地产金融、涉外房地产等方面所发生的权利与义务关系的法律规范的总称。在这些法律关系里面,包括众多的法律主体,既包括国家管理机关,也包括企事业单位、公民个人、外国房地产所有者或外商投资企业等。

房地产法有广义与狭义之分。广义的房地产法,包括了对房地产经济关系进行调整的所有法律规范,比如包括宪法规范、民法规范、经济法规范、行政法规范、刑法规范等,甚至还包括国务院以及中央各部委所颁发的条例、规章、规定等。狭

义的房地产法,人们一般理解为房地产法典或房地产单行法律法规,在我国,一般均指《城市房地产管理法》。

二、房地产法的调整对象

房地产法的调整对象包括房地产经济管理关系和房地产经济协作关系,这其中既包括当事人之间的平等协作关系,也包括当事人之间的管理与被管理的不平等的关系;既包括财产关系,也包括非财产关系。房地产法调整房地产运行的全过程,即包括房地产开发、交易、消费、管理、服务的全过程。具体而言,房地产法调整以下几类重要的经济关系:

1. 土地利用管理关系。这主要是指城市土地利用的管理关系。哪些城市土地可以用于房地产开发,哪些土地不能开发;土地使用者通过何种方式取得土地的使用权;土地的价格、用途和使用期限;土地的征用和旧城改造等,都要接受政府的管理,接受政府的审查和批准。

2. 土地财产关系。土地是有价值的。国家为了实现土地有偿使用,增加财政收入,必须考虑土地的价值,因此就发生了土地的财产关系。这类财产关系主要包括两类关系:一是土地所有关系,指国家所有权与集体所有权在经济利益上产生的关系;二是土地使用关系,指土地使用者使用土地并向土地所有权人或原土地使用者支付对价所形成的关系。

3. 土地利用规划关系。任何单位或个人在城市开发房地产,都必须接受政府的土地利用规划管理。《城乡规划法》(2007年10月28日通过)的施行,标志着我国的城乡规划管理已开始走上法制的轨道。任何单位和个人,未领取规划许可证,擅自违章建筑,都将受到法律的严厉制裁。

4. 城市房屋管理关系。这类关系包括:房地产产权、产籍管理关系;房屋拆迁补偿关系;房地产交易管理包括商品房预售管理关系;房地产评估及鉴定等管理关系;物业服务管理关系等。在这些众多的管理关系里面,都要体现国家的意志,都要发生国家有关机关与产权人或使用人之间的管理与被管理的关系。

5. 房屋财产关系。这里主要是指横向的平等主体之间的经济利益关系。调整这种关系应当适用民法上的“平等自愿、协商一致、等价有偿”的原则。这类经济关系也十分复杂、宽泛,包括:房屋买卖关系、房屋交换关系、房屋租赁关系、房屋继承关系、房屋抵押关系、房屋典当关系、房屋相邻关系、房屋共有关系等。

6. 涉外房地产管理关系和协作关系。这类关系也明显包括两类关系:一是外商在中国开发房地产的经济关系;另一类是外国人在中国拥有房地产的管理关系或财产关系。

三、房地产法的特征

房地产法的特征是房地产法区别于其他法律部门的明显标志。与别的法律部门比较起来,房地产法有如下特征:

1. 房地产法调整不动产领域,其所调整的社会关系比较稳固。不动产是指土地和地上附着物,是不能移动或移动后会丧失其经济价值或经济用途的物,它是人们在生产和生活中一刻也不能离开的物质资料。不动产使用期限比较长,一般也不轻易改变用途。比如,我国有关房地产法律规定,商品房用地可长达70年,期满后还可以再续期。不动产的这个特性,可以长期地满足人们的需要。任何一个统治阶级,都会从其目的出发,运用法律的手段来维护其占有和使用不动产的权利,我国也不例外。另外,不动产的转移并非实际物体发生位移,而是权利主体发生变动。房地产交易实际上是权利的交易。因此,房地产法是一个以权属为基础的法,只要权属还存在,就可以不断交易下去。

2. 房地产法所调整的社会关系严密置于国家的控制之下。房地产社会关系可以分为两大类:一类是当事人之间平等的社会关系,另一类是管理和被管理的社会关系。房地产对国家、企事业单位和公民来说,都是一笔很重要的财富,它关系到经济的发展和社会的稳定,因此,国家对这一领域的行政干预十分显著。在资本主义国家,自由意志已明显地受到国家的干预,私有财产神圣不可侵犯的原则得到不同程度的修正。在我国,从土地的无偿划拨到有偿出让、转让,从土地的利用规划到工程施工管理,从商品房的开发到售后服务,从房地产产权产籍登记过户的管理到土地联营登记、房地产抵押登记等,几乎无处不体现国家有关职能部门行使监督和管理的权利。

3. 房地产法律关系的确定一般都要采用书面形式。房地产法律关系的相对稳定性与长期性,客观上就要求它必须采用书面形式,即要求房地产法律关系的参加者,将其相互间的权利义务关系用文字记录下来,并由有关机关签证、批准,有的甚至还要经过公证部门公证,以确保这种法律关系的稳定性和严肃性。仅以合同为例,房地产方面的合同内容比较完整,条文比较复杂,有些合同还是标准格式合同,许多合同还必须报送有关部门批准或备案,或者公证。除此之外,土地所有权证、房屋所有权证、土地使用权证、房屋他项权利证、房屋租赁许可证等,都通过书面形式表现出来。

4. 房地产产权的设立、变更、转让和消灭以登记作为要件。动产产权的设立和转让以标的物的转移占有为原则,而不动产产权的设立、变更、转让和消灭,则以当事人在政府有关管理部门办理登记为原则,未经政府管理机关办理登记,不发生法律效力。我国《城市房地产管理法》第60条规定:“国家实行土地使用权和房屋

所有权登记发证制度。”第61条规定：“以出让或者划拨方式取得土地使用权，应当向县级以上地方人民政府土地管理部门申请登记，经县级以上地方人民政府土地管理部门核实，由同级人民政府颁发土地使用权证书。在依法取得的房地产开发用地上建成房屋的，应当凭土地使用权证书向县级以上地方人民政府房产管理部门申请登记，由县级以上地方人民政府房产管理部门核实并颁发房屋所有权证书。”《物权法》第6条规定：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。”第9条规定：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。”

四、房地产法的原则

房地产法的原则，是社会主义市场经济体制下房地产法本质的集中体现，是房地产经济规律在法律上的反映。它是房地产立法、执法、司法、守法全过程的指导思想和行动准则。

1. 坚持社会主义土地公有制的原则

社会主义土地公有制是我国土地制度的核心。建国后不久，通过土地改革，我国实现了土地公有制。我国目前的土地所有形态表现为两种所有，即国家所有和集体所有，表现在土地所有权上就是国家土地所有权和集体土地所有权。我国《宪法》第10条规定：“城市的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。”宪法规定了全民所有制的财产和集体所有制的财产神圣不可侵犯的原则，即任何组织或个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。

在房地产开发领域坚持社会主义土地公有制，主要就是要坚持城市土地国有制，维护城市土地的国家所有权不受侵犯。依据法律规定，房地产开发用地，主要指城市国有土地，不包括集体所有土地，集体所有土地要依法征收为国有土地后，才允许进入房地产市场。坚持城市土地的国有制，主要是为了保证国家土地所有权经济利益上的实现，直接通过土地所有权获得收入。另外，坚持城市土地的国有制，还要坚持国家垄断土地一级市场，由国家来出让土地，让国家的职能起到开源节流、合理配置土地资源的作用，因为一级土地市场从来就不是充分竞争的市场，而是国家垄断的市场。

2. 坚持土地有偿使用的原则

土地资源就其自然形态本身来说，并不具有价值，但在商品经济条件下，土地经过开发利用，凝结了人类的活劳动和物化活动，土地不仅具有价值，而且受着商