

房地产经纪人教程系列丛书
房地产经纪人执业资格考试指导教材

房地产经纪人 专业基础

REAL

ESTATE

东南大学出版社

Middleman

连永安 胡至廉 周 云 盛承懋 编著
盛承懋 主编 卞敬礼 主审

REAL

ESTATE



内容提要

本书是江苏省房地产经纪人执业资格考试指定教材。讲述了房地产及建筑技术上的一些经纪人必备的专业知识,包括房地产产权,房地产价格,房地产估价,房地产金融基本知识及建筑面积的计算和建筑工程的质量检验评定。

本书可作为房地产经纪从业人员的学习、培训教材和大专院校工程管理专业房地产经纪课的教材。

图书在版编目(CIP)数据

房地产经纪人专业基础/连永安等编著. —南京:东南大学出版社,1999.8

(房地产经纪人教程系列丛书/盛承懋主编)

ISBN 7-81050-519-X

I. 房… II. 连… III. 房地产业-经纪人-基本知识 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 42018 号

东南大学出版社出版发行

(南京四牌楼2号 邮编 210096)

出版人:宋增民

江苏省新华书店经销 南京大众新科技印刷厂印刷

开本:787mm×1092mm 1/16 印张:18.25 字数:446千字

2002年6月第1次修订 2002年6月第5次印刷

印数:12001—15000 定价:28.00元

(凡因印装质量问题,可直接向发行科调换。电话:025—3792327)

房地产经纪教程

编审人员名单

主 编 盛承懋

副主编 周 云 连永安 方志达

编 委 (按姓氏笔画顺序排)

 方志达 刘鹏忠 连永安

 张连生 周 云 胡至廉

 高 荣 盛承懋

主 审 卞敬礼

副主审 陈耀亮 龚爱国 王玲玲

 马泽发 钱三男 彭 枫

序

自改革开放以来,随着我国城镇国有土地使用制度和住房制度改革的逐步深入实施,房地产业得到了迅速的发展,房地产经纪人及经纪机构顺应市场经济发展的需求,如雨后春笋般地涌现出来。

房地产经纪作为房地产市场的重要环节,在活跃和繁荣房地产市场方面发挥着重要的作用。据不完全统计,到目前为止,我国拥有已注册登记的房地产经纪机构近万家,从业人员有几十万人,而且房地产经纪机构和从业人员的数量还在迅速增加。但是,就目前总体状况而言,我国房地产经纪业尚处于起步阶段,经纪机构良莠不齐,房地产经纪从业人员素质普遍较低,房地产经纪活动的专业化与规范化还十分欠缺。这些问题都大大影响了房地产经纪行为的作用,阻碍了房地产经纪业服务内容的广泛开展以及服务质量的提高,致使该行业难以为社会所普遍认同和接受。

面对这一问题,苏州城建环保学院根据多年来的学术研究,并结合房地产经纪活动实践的成果编写了这套丛书,内容上兼顾了理论性、知识性与实践性,尤其是具有较强的可操作性,是适应当前市场经济,尤其是房地产中介市场发展要求之作,对加强房地产经纪活动的规范性,提高房地产经纪人员的知识水平及业务素质与能力,以及相关经纪人和管理人员的素质,会有所裨益。

謝家瑾

谢家瑾:建设部住宅与房地产业司司长

编者的话

《房地产经纪人教程系列丛书》共分三册,即:《房地产经纪人概论》、《房地产经纪人专业基础》、《房地产经纪人实务》。该套丛书系统地阐述了房地产经纪人的基本理论与基础知识、国内外房地产经纪人的现状与制度、房地产经纪人所应具备的相关专业知识、房地产经纪人的操作实务与技巧,并附录了我国房地产经纪人相关的法律、法规、规范性文件及部分合同文本。

本丛书由盛承懋主编,卞敬礼主审。编写人员分工如下:《房地产经纪人概论》由周云、刘鹏忠、高荣完成,其中,第一、五章高荣撰写,第二、三、四章周云撰写,第六、七章刘鹏忠撰写;《房地产经纪人专业基础》由连永安、胡至廉、周云、盛承懋完成,其中,第一章周云撰写,第二、三章胡至廉撰写,第四章连永安撰写,第五章盛承懋撰写,第六章根据房地产估价师培训教材改写;《房地产经纪人实务》由方志达、张连生完成,其中,第一、二章方志达撰写,第三、四、五、六章张连生撰写。

《房地产经纪人教程系列丛书》由江苏省建设委员会组织有关专家审议,并将作为江苏省房地产经纪人执业资格培训的指定教材。

丛书在撰写过程中得到了江苏省建设委员会房地产业处、苏州市房产管理局、南京市房地产市场管理处、无锡市产权监理处的大力支持,得到了卞敬礼、陈耀亮、钱三男、王玲玲、龚爱国、彭枫、马泽发等领导和专家的悉心指点。同时,本书还得到苏州城建环保学院领导的关心和指导。此外,魏伟、黄琤、李晓岚、朱淑萍、丁宇清等同志在撰写、打印等方面也做了很多工作,在此一并感谢!

编 者

一九九九年七月

修订说明

《房地产经纪人教程》系列丛书自 1999 年面世以来,之所以受到房地产业界的欢迎,是因为房地产市场的繁荣与活跃,尤其是近年来房地产中介行业的迅猛发展,迫切需要提高房地产中介从业人员的业务素质、规范市场行为。而房地产经纪业,作为房地产中介服务业务之一,由于其技术含量低,注册资金不大,容易“入市”。因此,面临着各行各业都转向做房地产经纪的势头。这样,房地产经纪人队伍势必良莠不齐。

房地产经纪从业人员的素质是房地产经纪事业能否健康、有序、持续发展的关键。近年来,国务院、建设部为加强房地产市场的管理,制订、修改了一系列法规、规章,如 2000 年建设部修订了《商品房买卖合同示范文本》,2001 年 6 月,建设部发布了《商品房销售管理办法》、2001 年 8 月建设部修订了《城市房地产中介服务管理规定》等。这些都表明国家在进一步加强管理、规范房地产市场,尤其是《城市房地产中介服务管理规定》的修订,将提高对房地产经纪人从业资格的要求。为此,我们及时补充、修改了相关内容,以符合房地产经纪人从业人员的执业资格培训要求。

特此说明

编 者

二〇〇二年六月

目 录

- 第 1 章 房地产产权 (1)
 - § 1 产权与房地产产权 (1)
 - § 2 房地产产权的类型与权能 (9)
 - § 3 房地产产权管理 (18)
 - § 4 房地产产权登记 (20)
 - § 5 房地产产权的审查与确认 (30)
 - § 6 房地产权属证书 (32)
- 第 2 章 房地产价格 (34)
 - § 1 房地产价格的成因 (34)
 - § 2 房地产价格的特征 (35)
 - § 3 房地产价格的种类 (36)
 - § 4 房地产价格的影响因素 (42)
- 第 3 章 房地产估价 (54)
 - § 1 房地产估价的概念 (54)
 - § 2 房地产估价原则 (58)
 - § 3 房地产估价程序 (63)
 - § 4 房地产估价的方法 (70)
- 第 4 章 房地产金融 (101)
 - § 1 房地产金融概述 (101)
 - § 2 房地产金融机构 (109)
 - § 3 房地产信贷资金筹措方式 (122)
 - § 4 房地产贷款 (130)
 - § 5 房地产信托 (140)
 - § 6 房地产保险 (145)
 - § 7 房地产典当 (151)

§ 8 房地产信贷业务结算	(160)
§ 9 房地产金融市场	(164)
§ 10 房地产金融发展方向	(167)
第 5 章 房地产市场调查与预测	(174)
§ 1 房地产市场的概念	(174)
§ 2 房地产市场规划流程	(179)
§ 3 房地产市场调查	(187)
§ 4 房地产市场预测	(212)
第 6 章 建筑技术初步知识	(223)
§ 1 建筑面积的计算	(223)
§ 2 建筑工程质量检验评定	(225)
附录	(237)
个人住房贷款管理办法	(237)
建设部关于修改《城市房地产抵押管理办法》的决定	(242)
城市房地产抵押管理办法	(243)
中国建设银行单位房地产贷款申请审批表	(250)
中国建设银行个人房地产贷款申请审批表	(251)
中国建设银行借款合同	(252)
中国建设银行(贷款)保证合同	(256)
中国建设银行(贷款)抵押合同	(259)
中国建设银行(贷款)质押合同	(263)
核定贷款通知单	(267)
中国建设银行到期贷款通知书	(268)
中国建设银行催还逾期贷款通知书	(269)
中国建设银行履行担保责任通知书	(270)
中国建设银行贷款利率调整通知书	(271)
贷款展期申请书	(272)
展期还款协议书	(273)
核销贷款损失申报表	(274)
中国建设银行房地产贷款台账(明细账)	(275)
中国建设银行个人房地产贷款评价表	(276)
中国建设银行房地产贷款台账(总账)	(277)

第 1 章 房地产产权

§ 1 产权与房地产产权

1.1 产权、所有权、所有制的区别与联系

产权、所有权、所有制这三个概念既相互联系又相互区别。

1) 产权的法律概念

产权,广义地说就是财产权,即存在或设定于一切客体之中或之上的完全的权利。所谓完全的权利,一般认为它包括占有、使用、收益、处分四种权利。其中,对财产权起决定作用的是占有权,如果没有占有权,财产权就是一个空壳;其次是使用权、收益权和处分权。这里的权利应该是根据国家法律的规定或是产权人的意志而实现的权利。《牛津法律大辞典》在定义产权中指出:“不要把财产视为单一的权利,而应当把它视为若干独立权利的集合体,其中的一些独立权利可以在不丧失所有权的情况下予以转让。”

我国《现代实用民法词典》中指出,财产权和人身权都是主要的民事权利。财产权是具有物质财富内容的,直接和经济利益相联系的民事权利,一般可以分为物权、债权和知识产权。

(1) 物权。物权是在法律规定的范围内,对特定物的直接管理和支配,享有利益并排除他人干涉的权利。通常人们所提到的所有权,就是最重要的物权之一。我国的物权法正在拟订中,因而,在现行的法律中对物权还没有直接的规定,但物权是客观存在的,并为法学界所公认。

(2) 债权。法律上的债权是依据合同或者依据法律的规定在特定的当事人之间产生的一种特定的权利和义务关系,当事人的某一方有权要求他方作一定的行为或不作一定的行为。例如,在房屋租赁中,当出租人和承租人订立了合同,双方就产生了债权的关系,出租人有权要求租户作出一定的行为,如按期交纳房租;不作出一定的行为,如不损坏装修设备。同样,租户也有权向出租人提出一定的要求。另外,侵权也会形成债权的关系。

(3)知识产权。知识产权是人身权和财产权的统一体,是人们对其在科技、文化等领域里创造的精神财富所享有的权利。知识产权是无形的财产,能看到的只是知识产权的载体。知识产权包括著作权(版权)、专利权、商标权、发现权等。

2)产权、所有权、所有制的联系与区别

如上所述,产权就是财产权,财产权不仅可以进行内容上的分解,同时,财产权又具有多种形式,并居于不同的层次。

从财产的状态来看,一是动态财产,即指处于生产经营过程中的财产,这种财产的边界伸缩(盈亏)未定;二是静态财产,即指处于生产经营过程之外或处于过程的始点、终点的财产,这种财产的边界(量或质)是确定的。其中,静态财产(生活消费财产或处于生产过程终端的财产)的权利,可以归结为终极性财产权利;而动态财产(生产性或增值性财产)的权利,可以归结为中介性财产权利,也即处于生产过程中不同层次的占有权(如公司财产占有权),可以粗略地分为董事会、经理层、直接生产者三个层次的占有权。这时,我们可以将中介性财产权利和终极性财产权利均理解为狭义的产权,而将终极性财产权利称之为所有权。

为什么说终极性财产权利就是所有权?所谓终极,一方面指财产客体边界的确定,另一方面也指财产主体的确定,即主体具备了排他性或独立支配性——主客体的确定,使财产权利具有排他性而成为所有权。反之,边界未确定、最终主体未分明的财产权利就不是所有权,有争议的或待划定边界、确认主体的财产权利只是属于中介性财产权利,即产权。由此我们可以发现,产权与所有权的根本区别在于:产权客体是动态财产,而所有权客体是静态财产。

产权与所有权的联系点又是什么?这个联系点就是两者的相互转化,即:静态财产必须转化为动态财产才能增值,动态财产必须转化为静态财产才能归属于一定的主体。产权的中介性表明,产权是手段,不是目的,产权是通向终极性财产权利——所有权的桥梁或过渡环节。产权作为生产经营过程中的财产支配权,表现为动态占有——即客体不确定,主体可变换;而所有权作为生产过程中的两端或之外的财产支配权,表现为终极的静态占有——即不但客体确定,而且主体也是确定的,从动态的委托(代理)占有(也可以是非代理性的直接占有)到静态的终极占有(财产归于真正的主人),再从静态的终极占有到动态的占有,如此循环往复,以至无穷。

而所有制实质上就是财产占有和所有权交替(相互转化)的规则,即产权与所有权的交替(相互转化)的规则。当然,从另一个角度来看,所有制不光是一种财产运行规则(制度),它本身还是一个实实在在的实体,也即一定财产主体与一定财产客体以一定方式结合的实体。这就意味着,不同的所有制,不但主客体不同,而且结合方式也不同。因此,从产权是

通向所有权的中介这一点可知:不同的产权组合、配置方式(即动态财产的支配方式),以及不同的财产分割、归属方式(即静态财产的分配方式),就形成了不同的所有制。

应该说,产权是财产关系和经济关系的法律表现,因而,它首先是法学的范畴,而生产资料所有制关系则是财产关系和经济关系的核心或主要组成部分。产权是所有制的实现形式。在社会经济发展过程中,总是先有经济关系上所有制的变革,然后才有从法律上确定反映这种所有制的所有权和以所有权为中心的产权制度。这种所有权和以所有权为中心的产权制度,对所有制起着规范、确认和保护的作用。由此可见,所有制是产权和产权制度的基础,产权和产权制度是为所有制服务的。

1.2 房地产产权的特征

1) 房地产产权的概念

如上所述,产权是在一定所有制下,以所有权为核心的财产的完全的权利。因而,所谓房地产产权,就是财产权在房地产中的具体化,亦即存在于土地和房屋之中的、以其所有权为核心的一系列排他性权利集合体的“权利集”。

我国自1982年明确实施城市土地国有化以后,本着房地不可分的事实,在房地产实际上是一个整体的基础上,实行的是房屋所有权与土地使用权主体一致的原则,即:不取得土地使用权,就不得在其上建筑;另一方面,当地上建筑物所有权转移时,应连同其所使(占)用的土地一并转移。因此,我国房地产产权实际上是指房屋所有权及其该房屋所占用的土地使用权,以及由此所产生的各种他项权利的集合。

2) 房地产产权的特征

房地产产权的特征,一方面反映了房地产产权的本质特征,另一方面也是土地和房屋的物的特征的表现。

(1) 房地产产权的绝对性与排他性

房地产产权的绝对性,是指只有产权人对其拥有的房屋、以及该房屋占用的土地的使用权才享有直接的权益和充分而完整的支配性;房地产产权的排他性,是指当某产权人对其房地产享有所有权的同时,就排除了他人对该宗房地产的所有权。

对一种资源产权界定的完整程度是以产权的排他性来衡量的,房地产产权亦是如此。房地产产权的排他性包括使用的排他性和所有权的自由转让性两个方面。排他性使用权是指房地产所有者在被允许的范围内,对其使用拥有不受限制的选择权利,以保证其所有者获得稳定的经济预期。土地产权的可转让性是土地所有者所拥有的权利在法律允许的条件下是可以自由转让的,以使土地资源投入最有价值的使用,从而达到资

源优化配置的目的。这就是说,土地所有人在不违反法律或第三人权利的范围内,有自由处分权,并排除他人的一切干涉,其权利是不可侵犯的。

(2) 房地产产权主体的特定性

房地产产权关系需要具体地界定当事人对房地产作为财产的法律手续,并进行相应的法庭诉讼和法律监督等,因此必须采取房地产权利的人格化形式,即法人。如我国土地属于国家和农村集体经济组织所有,国家是国有土地所有权的唯一的和统一的主体;农村集体经济组织是农村集体土地所有权的主体,除国家和农村集体经济组织外,任何组织或个人都不能成为土地所有权的主体——这也就是我国土地所有权具有不可流转性的原因所在。

(3) 房地产产权的法定性

房地产产权作为一种法律规范,是以法律的形式来明确规定人们对房地产财产享有的各种权利,对这些权利的限制及破坏、处罚等。换句话说,房地产产权关系实际上就是房地产产权主体之间或产权行为主体之间经济关系的法律体现,必须是法律记载和承认的(或认可的)方能成立(或行使),即必须以法律来确认及保障其实施。土地或房屋被他人非法占有时,无论是被任何人或任何组织控制,所有权人都可以向他主张权利,所以,房地产产权是受国家法律保护的。

(4) 房地产产权的可分离性

房地产产权是产权主体拥有者对财产的一组权利,而不是一种权利。房地产产权的内容包括所有权、使用权和他项权利等等。这些产权要素是可以界定、可以分离的,因而能在不同的行为主体之间进行分配或配置,形成多种不同的产权组合形式(产权结构)。如土地所有权和土地使用权的相分离,并形成各自相对独立的产权主体,土地使用权可以依法进行有偿转让。

(5) 房地产产权的长期性和有限性

房地产产权的长期性是由于房屋建筑 and 使用的长期性所决定的,房屋建筑物具有投资大、建设工期较长、使用时间也较长的特点,因此,以房地产这个物为标的房地产产权也是长期的。但长期并非永久,由于我国城市土地归国家所有,房屋所有者对国家土地的占用时间是有限的,所以就决定了建筑在国有土地之上的房屋所有权在时间上是有限的。

(6) 房地产产权在经济上得以实现

房地产产权不仅要以法律的认可和保障为前提,而且产权必须要在经济上得以实现,方能体现产权的完整意义。如果只有产权在法律上的合法性,而不能在经济上得到实现,房地产的产权只能是一种空壳。过去国家实行土地无偿使用制度,住房的低租金制度和住房福利分配制。福利分配的体制,无法体现房地产产权的实质性的意义。在这种制度和体制下,房地产的使用是极不合理的——低效或无效,并造成国家资源和资产严重

流失。

(7)土地和房屋产权主体的一致性

土地是房屋的载体,也就是说房屋是附着于土地而存在的,即房地合一。房地产就是指土地和与其相连的,并在空间上紧密结合为一体的房屋建筑物的结合体。同时,在城市,土地价值的体现往往又通过房屋的开发、建设和出售、租赁来体现。由此可见,房地合一的产权主体必须是一致的。我国《城市房地产管理法》和《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律、法规都明确指出,“土地使用权转让时,其地上建筑物、其他附着物所有权随之转让”;“土地使用者转让地上建筑物、其他附着物所有权时,其使用范围内的土地使用权随之转让”;“房地产转让、抵押时,房屋的所有权和该房屋占有范围内的土地使用权同时转让、抵押”。由此可见,保持土地和房屋产权主体的一致性,是房地产权确认和保障的基础。

1.3 房地产权的发生与灭失

房地产权既是一种经济法律关系,也是一种民事财产关系,它是通过一定的法律事实而发生和灭失的。

1)房地产权的发生

房地产权的发生按其取得的方式不同,可分为原始取得和继受取得两种,它们是以是否按原所有权人的所有权及其意志为依据而取得所有权来区分的。

(1)房地产权的原始取得

凡是产权人取得其房地产的所有权是最初的、且不以原产权人的所有权和意志为根据的,均称之为房地产权的原始取得,也可称之为最初取得。

房地产权的原始取得的方式主要包括以下几种。

土地所有权原始取得的方式:

①没收。在土地改革过程中,依法没收官僚资产阶级、地主阶级和革命分子的土地,作为国有土地或者分配给无地和少地的农民所有。

②社会主义合作化、集体化。我国农业合作化过程中,农民将自己的土地入社后转为集体所有的土地。社会主义改造是土地所有制的变革,不是对原所有人(农民)土地所有权的剥夺。

③无主土地。没有土地所有人或所有人不明的土地,依法收归国有。

④添附。因海滩、河流的冲刷或改造形成的沙洲、滩涂等的土地,依法收归国有。

房屋所有权原始取得的方式:

①没收。与土地所有权原始取得一样,政府依法没收有关房地产作为

公有财产。

②社会主义改造。指20世纪50年代对私有出租房屋的社会主义改造。这部分房屋是按国家政策规定进行房屋所有制的改革,并不是对原有房屋所有权的继承。

③新建。国家投资建设的、单位或个人自筹资金新建的房屋。

④无主房屋。指房屋所有人不明或者没有所有权的房屋,依法归国家或集体组织所有。

⑤公私合营,单位撤、并、转和调整的房产。

(2) 房地产产权的继受取得

房地产产权的继受取得也可称之为传来取得,它是指根据法律或合同,继受人从原产权人处取得房地产产权的法律事实。房地产产权的原始取得与继受取得的区别在于:前者的法律事实多为事实行为和行政行为;而后者的法律事实则多为民事法律行为。房地产产权继受取得是最常见的所有权取得方式,如通过各种合同关系和继承关系取得的房地产所有权。房地产产权继受取得的时间要依据协议或合同签订生效之日。房地产所有权继受取得的主要途径有:买卖、交换、赠与、继承等。

土地所有权继受取得:

我国法律规定,土地不能买卖、赠与、遗赠。所以,土地所有权的继受取得方式主要是征用土地,即把集体所有土地通过国家征用转为国家所有,以及因土地被征用作建设用地而撤销了村民小组,农民迁移他地或转业,剩余土地归国家所有;通过统征、预征,把一定范围内的全部集体所有土地转为国家所有等。土地征用是有条件的。《土地管理法》规定,国家建设征用土地,由用地单位向被征地单位支付土地补偿费、安置补助费等。因国家建设征用土地造成的多余劳动力,由县级以上地方人民政府土地管理部门组织被征地单位、用地单位和有关单位通过发展农副业生产和举办乡(镇)村企业等途径进行安置。至于土地被征用完而被撤销村民组织后的多余土地归国家所有,以及统征、预征后的地区,都是以安置被撤销村民组织的农民为前提的。这些补偿和安置措施都是以承认土地的原有的所有权人为前提的,所以,其性质属于继受取得。

房屋所有权继受取得:

房屋所有权的继受取得是以对房屋的买卖、继承等方式实现的。所以,常见的房屋的继受取得的法律事实多为民事法律行为,即根据法律或合同规定,从房屋的原所有权人那儿取得房屋所有权。房屋所有权继受取得需要有完备的法定程序和手续。常见的房屋所有权继受取得的方式有:买卖房屋、产权交换、遗赠、赠与和继承等。

2) 房地产产权的灭失

房地产产权的灭失是指房地产产权人通过一定的法律事实失去了他对其房地产的所有权,即产权终止。

房地产产权的灭失一般有以下几种形式：

(1)产权客体灭失

房地产产权客体灭失是由于房地产法律关系客体的灭失而引起的。主要是指由于所有人对其房屋进行事实的处分(如房屋的拆除)、自然灾害(如地震、火灾、水灾等)或第三者的过错而导致作为所有权客体的灭失,即房屋本身的灭失。

(2)产权主体灭失

房地产产权主体的灭失,是指由于产权人的灭失而导致房地产产权的灭失。一般分为两种情况,即自然产权人的死亡或法人的解散,他们所拥有的产权也将随之灭失,这种灭失即为主体灭失。当自然产权人死亡后,其产权由继承人继承或受遗赠人接受遗赠;当法人解散后,其财产的归属问题按法人的章程和有关法令的规定处理。

(3)产权转移

房地产产权的相对灭失实质上就是指房地产产权的转移。如通过对房地产实施买卖、赠与、交换等方式,将房地产产权转移给他人时,原产权人便失去了产权;与此同时,现产权人获得了产权。因此,对于原产权人来说,这种房地产产权的灭失即为相对灭失。

(4)产权抛弃

产权人由于各种原因而放弃了对自己房地产的所有权,形成的产权灭失(如无主房地产)即属于产权抛弃。当产权人自愿抛弃某宗财产,法律是允许的,但前提是不能给他人和社会带来危害。

(5)产权因强制手段而被消灭

产权因强制手段而被消灭,其情况通常有两种,即行政命令和法院判决。当国家以强制的手段依法将产权人的房产征用、征购、拆迁、收归国有,或法院依法判决没收产权人的房产等,都使原产权人对其房地产的权利随之灭失。

在以上几种产权灭失中,第一种为绝对灭失,而其他几种为相对灭失。因为只有产权客体灭失是物(房屋)本身的灭失;而其他几种虽然物的原所有权灭失,但物本身并未消失,而是产生了新的所有权,产权仍然存在。

1.4 房地产产权的法律关系

1)房地产产权法律关系的主体和客体

房地产产权法律关系的主体即权利主体是该房地产的产权人,他应是具有民事行为能力的自然人或法人。这个权利主体必须是特定的、肯定的、明确的,它可以是一个或一个以上的自然人,也可以是一个或一个以上的法人。当房地产由两个或两个以上的产权人所有时称为产权共

有。产权共有按其所有份额、享有权利和承担义务的不同可分为：份额共有和共同共有。份额共有是指共有人分别按照各自占有的份额享有相应的权利和承担相应的义务；共同共有是指共有人对该房地产拥有相同的份额，享有同等的权利，并承担同等的义务。

房地产产权法律关系的客体是指以物的形态出现的房屋及其土地。根据法律及有关政策，可以把物分为动产和不动产：动产是指可以移动的物体，如各种日常用品；不动产则是指不能移动或者移动后会损失其经济价值的物体，如房地产。物的这种分类对房地产管理具有重要的法律意义，即对不动产产权的变动，如房地产的买卖、赠与、交换等都必须经过房地产管理机关对其产权及合法变动情况进行确认和监督，依次实现对产权人合法权益的保护。

2) 房地产产权法律关系的内容

房地产产权法律关系的内容是指产权人在法律规定的范围内享有的权利及承担的义务。

(1) 房地产产权人享有的权利

①占有。房地产产权人对自己房地产的占有权，也就是他对自己房地产事实上的控制权和支配权，产权人的这一权利是受到法律保护的，他人不得侵犯。占有是房地产产权法律关系的基本内容。占有房地产的可以是产权人本身，也可以是非所有者通过合法手续对房地产的占有，如房屋的租赁、代管、借用等，在这种情况下，房产权仍属于出租人、托管人、借出人，但它却为承租人、代管人、借用人所占有，此时即为产权和占有相分离的情况。这种占有是合法的，凡是合法占有都受到法律保护。但是，如果占有人没有法律依据而占有他人房产，则为非法占有，视情节将受到法律制裁和处理。

②使用。房地产的使用权是指房地产的占有者按照房屋的性能及其使用价值对房屋合理地加以利用。房地产的产权人可以自己行使使用权，如自住、自用等；也可以依一定条件把房地产的使用权转让给他人，如租赁、出借、抵押等。房地产的使用权和占有权是密不可分的，没有占有权，使用权就失去了存在的基础。无论是产权人还是合法占有人在行使使用权时，都必须遵循以下原则：a. 按照房产本身的自然属性和经济属性使用；b. 遵守法律和公共道德，不损坏公共利益和他人利益；c. 正确处理邻里关系，如通风、采光、排污、公用通道等。

③收益。房地产收益是指按照法律规定，产权人或占有人在履行权利义务关系中所得到的收益，如产权人出租和占有人转租房产时所收取的租金等。

④处分。房地产的处分权是指产权人在法律规定的范围内，根据自己的意志处置其房产的权利，如产权人对其房地产依法拆除、出卖、出租、赠与等。

(2) 房地产产权人应承担的义务

房地产产权人应承担的义务是指房地产产权人应遵守政府有关的政策法规,维护自己的房产,确保使用安全,保护环境卫生,处理好与承租人的关系,以及按时照章交纳各种税费等。

§ 2 房地产产权的类型与权能

2.1 房地产产权的类型体系

房地产产权类型是指按房地产权属的一定属性划分的房地产产权类别,具体类型见图 1.1。

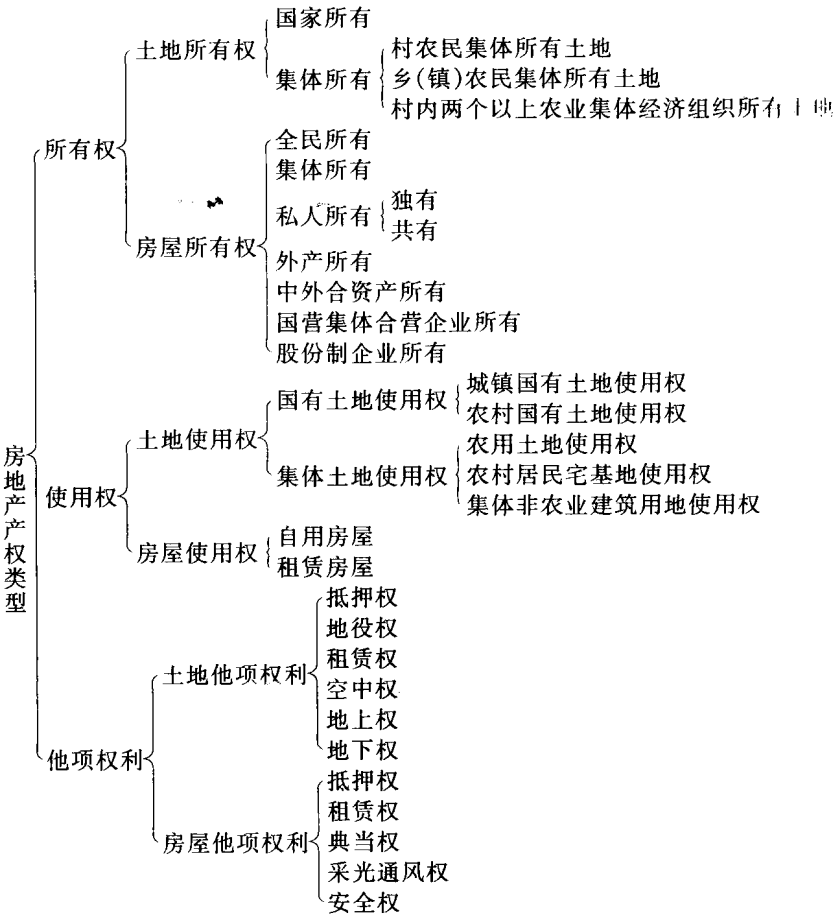


图 1.1 房地产权类型