



应用型系列法学教材

# 房地产法律实务

主编 / 孙文桢



WUHAN UNIVERSITY PRESS  
武汉大学出版社



应用型系列法学教材

# 房地产法律实务

主 编 / 孙文楨

副主编 / 雷琼芳



WUHAN UNIVERSITY PRESS  
武汉大学出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

房地产法律实务/孙文楨主编. —武汉: 武汉大学出版社, 2010. 7

应用型系列法学教材

ISBN 978-7-307-07793-5

I. 房… II. 孙… 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(2010)第 102502 号

责任编辑: 胡 荣      责任校对: 刘 欣      版式设计: 詹锦玲

---

出版发行: 武汉大学出版社 (430072 武昌 珞珈山)

(电子邮件: cbs22@whu.edu.cn 网址: www.wdp.com.cn)

印刷: 武汉中科兴业印务有限公司

开本: 720 × 1000 1/16      印张: 15.25      字数: 272 千字      插页: 1

版次: 2010 年 7 月第 1 版      2010 年 7 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-307-07793-5/D · 1007      定价: 25.00 元

---

版权所有, 不得翻印; 凡购我社的图书, 如有缺页、倒页、脱页等质量问题, 请与当地图书销售部门联系调换。

## 总 序

课本乃一课之“本”。虽然高校的教材一般不会称之为“课本”，其分量也没有中小学课本那么重，但教材建设实为高校的基本建设之一，这大概是多数人都能接受或认可的。

无论是教与学，教材都是不可或缺的。一本好的教材，既是学生的良师益友，亦是教师之善事利器。应该说，这些年来，我国的高校教材建设工作取得了很大的成绩。其中，举全国之力而编写的“统编教材”和“规划教材”，为千百万人的成才作出了突出的贡献。这些举全国之力而编写的“统编教材”、“规划教材”无疑具有权威性。但客观地说，随着我国社会改革的深入发展，随着高校的扩招和办学层次的增多，包括法学专业在内的以往编写的各种“统编教材”和“规划教材”，就日益显露出其弊端或不尽如人意之处。最为突出的，一是内容过于庞杂。无论是“统编教材”还是“规划教材”，由于过分强调系统性与全面性，几乎每本教材都是章节越编越长，内容越写越多，不少教材在成书时已逼近百万字，甚至超过百万字，其结果是既不利于学，也不便于教，还增加了学生的经济负担。二是重理论而轻技能。几乎所有的“统编教材”和“规划教材”都犯了一个通病，即理论知识分量相当重甚至很重，技能训练却少有涉及。这样的教材，不要说“二本”、“三本”的学生不宜使用，就是“一本”的学生也未必是合适的。

现代高等教育背景下的本专科合格毕业生应该同时具备知识素质与技能素质。改革开放以后，人们都很重视素质教育；毫无疑问，素质教育中少不了知识素质的培养，但是，仅注重学生知识素质的培养而轻视实际技能的获得肯定是不对的。我们都知道，在任何国家或任何社会，高端的研究型人才毕竟总是少数，应用型、操作型人才才是社会所需的大量人才。因此，对于“二本”尤其“三本”的学生来说，在大学阶段的学习中，其知识素质与技能素质的培养具有同等的重要性；从一定意义上说，为了使其动手能力与实践能力明显强于少数的日后从事高端研究的人才，这类学生技能素质的培养甚至比知识素质的培养还要重要。

学生技能素质的培养涉及方方面面，教材的选择与使用是其中重要的一



环。正是基于上述考虑，我们以教育部制定的法学课程教学基本原则为依据，结合法学专业“二本”、“三本”学生的培养目标及其文化基础之实际，组织编写了这套“应用型系列法学教材”。法学学科是一门应用型学科。从这一意义上说，任何一本法学教材，它本身就应该是一本应用型教材。我们将这套教材标上“应用型”，是希望它与以往的“规划教材”和“统编教材”有所不同。不同在哪里？其一，体例与内容有所不同。每本教材一般不超过45万字，要做到既利于学，亦便于教。其二，理论与技能并重。在确保基本理论与基本知识不能少的前提下，注重专业技能的训练，增加专业技能训练的内容，让“二本”、“三本”的学生通过本科阶段的学习，在动手能力上明显强于研究生和“一本”的学生。当然，我们的这些努力无疑也是一种摸索。既然只是摸索，其中的不足和漏洞甚至是谬误是在所难免的。

武汉大学出版社高度重视本套教材的组织编写活动。为了确保质量，他们动员了包括武汉大学、中南财经政法大学、中山大学、中国政法大学、南京师范大学、郑州大学及华中科技大学等30多所高校的政法院系以及独立学院的专家学者参加教材编写工作。在这些学者中，既有曾担任国家“规划教材”、“统编教材”的主编或撰稿人的老专家，也有教学经验丰富、参与过多部教材编写的年富力强的中年学者，还有很多具有高学历及高学位的青年才俊。他们之中多数人都已是硕果累累，因而若仅就个人的名利而言，编写这样的教材对他们并无多大意义。但为了教育事业，他们都能不计个人得失，甘愿牺牲大量的宝贵时间来编写这套教材，精神实为可嘉。在教材的编写过程中，我们还得到了众多前辈、同仁及方方面面的关心、支持和帮助。尤其是武汉大学出版社的胡荣编辑，她为本套教材的编写鞍前马后，穿针引线，使得教材编写活动得以顺利进行。在此，对以上为本套教材的面世而付出辛勤劳动的所有单位和个人表示衷心的感谢。

最后，恳请学界同仁和读者对本套教材提出宝贵的批评与建议。

覃有土

2009年9月19日

## 前 言

房地产法以围绕着城乡土地和房屋而发生的诸种关系为调整对象。在我们的日常生活中，土地和房屋须臾不可或缺，这决定了房地产法不言而喻的重要性。在前些年，房地产法总是被归入经济法，因为那个时候的房地产法实际上就是房地产管理法。2007年，《物权法》得以颁布施行。这是一部关乎我们日常生活的法律，其影响不但是深远的，而且也是多方位的。这种影响表现在对于房地产法的性质的确定上，就是学界逐渐地不再用纯粹经济法的观点看待房地产法，而是在考察房地产法时，开始注入了民商法的意识。换言之，学者们开始从民商法的视角透视房地产法，开始用民商法的理论研究房地产法。有学者在编写房地产法教材时，甚至将房地产法定位于民商法。正是在这种潮流背景下，我们编写了这本房地产法教材。

本教材是武汉大学出版社出版的“应用型系列法学教材”之一，对房地产法的基本原理和基本知识做了阐述。在阐述过程中，我们尽可能地从民商法的视角透视房地产法，尽可能地用民商法的理论研究房地产法。此处之所以说“尽可能”，原因在于我们并不认为房地产法应当被全部定位于民商法，而是认为房地产法中既有经济法，也有民商法；非基础部分属于经济法，而基础部分则属于民商法。基于这种理解，我们才“尽可能”地在本教材的阐述过程中注人民商法意识。我们真诚地希望，我们的这种努力能够开阔学习者们的视野，能够丰富他们的知识，能够使他们以一种不同于以往的新的理念重新看待房地产法。

除了编写理念方面的上述特点之外，本教材在体例上也有自己的突出特点。本教材每一章均由“引言”、“学习目的与要求”、“知识结构简图”、“引例”、“内容讲述”、“难点追问”、“前沿提示”和“思考题”八个部分组成。其中，“内容讲述”部分是每一章的主体，而其他部分则以“内容讲述”为中心。本教材的这种体例，既便于教师讲授，也便于学生学习；既能够阐述全面，又能够重点突出；既可以帮助学生理解掌握相关原理，也可以帮助学生自我检测所学知识。值得一提的是，每一章中的“前沿提示”，对于提高学生的理论水平和开阔学生的法学视野，乃有着明显的帮助作用。

需要特别予以说明的是，目前，国务院法制办已经公布了《国有土地上房屋征收与补偿条例》（征求意见稿），旨在向全社会征求意见，并最终取代《城市房屋拆迁管理条例》。本教材对于《国有土地上房屋征收与补偿条例》（征求意见稿）（以下简称《条例》）并未进行过多评价。这样做的原因有三个：其一，该《条例》目前只是征求意见稿，并未生效，尚处于变化之中，而且瑕疵和模糊之处比较多，限于本教材篇幅，不便于做评价；其二，正如前述，本教材力图从民商法的视角透视房地产法，力图用民商法的理论研究房地产法，而这种透视和研究中就已经包含了对该《条例》的评价，并且这种评价是俯瞰式的，是居高临下的；其三，从法理上讲，无论该《条例》的内容最终怎样规定，其作用都是有限的，因为作为“条例”，其效力不可能高过《物权法》、《合同法》和其他法律。

本教材由武汉工程大学法商学院孙文桢博士主编，雷琼芳副主编。各位编者的撰写分工为：孙文桢撰写前言、第一章；雷琼芳撰写第六章、第八章；谢世平撰写第三章第一、二、三节和第四章第三、四节；王鹏撰写第三章第四、五、六节和第五章；徐焕娟撰写第七章；张永兵撰写第二章；邓相花撰写第四章第一、二、五节。

各位编者分别来自武汉工程大学、广东司法警官职业学院、黄河科技学院商贸学院、中南财经政法大学武汉学院、武汉大学东湖分校等高校的法学院系，所在单位均给予了大力的支持，在此谨向有关单位表示诚挚的感谢！

本教材系武汉工程大学优秀学术著作出版资助项目。

由于各种原因，本教材的疏漏和欠妥错误之处在所难免，真诚地欢迎本教材的每一位读者对本教材提出批评和进一步完善的意见。我的联系方式：电话：13163201600；电邮：whsbs0705@yahoo.com.cn。

孙文桢

2010年5月12日



## 应用型系列法学教材 编委会

### 主任:

覃有土 中南财经政法大学武汉学院院长, 教授  
余能斌 武汉大学东湖分校法学院名誉院长, 教授

### 编委: (按姓氏笔画排列)

牛余凤 中国石油大学胜利学院, 副教授  
石茂生 郑州大学法学院, 教授  
吕琳 中南财经政法大学法学院, 副教授  
刘超 华侨大学法学院  
孙孝福 中南财经政法大学武汉学院法学系主任, 教授  
孙文桢 武汉工程大学民商法研究所所长, 副教授  
李正华 中山大学法学院, 副教授  
李伯军 湘潭大学法学院, 副教授  
李艳华 中南财经政法大学法学院, 副教授  
杨登峰 南京师范大学法学院, 副教授  
吴加明 厦门大学嘉庚学院  
张弘 中国政法大学法学院, 副教授  
张建良 湖北警官学院法律系主任, 教授  
赵德刚 湖北警官学院法律系副主任, 副教授  
卓冬青 中山大学法学院, 副教授  
罗洁 华中科技大学武昌分校新闻与法学系副主任  
段凯 黄河科技学院商贸学院法律系副主任  
段丰乐 郑州大学升达学院经贸管理学院文法系主任  
秦前红 武汉大学法学院, 教授  
高利红 中南财经政法大学法学院副院长, 教授  
崔明霞 武汉大学东湖分校法学院院长, 教授  
彭宇文 武汉大学东湖分校校长, 教授  
韩学志 山东潍坊学院WTO法研究所所长, 副教授  
温世扬 武汉大学法学院, 教授  
蔡科云 湖北大学政法学院法学系副主任  
魏振忠 广西师范大学漓江学院

执行编委: 张琼 胡荣

# 目 录

<b>第一章 房地产法概述</b> .....	1
第一节 房地产和房地产业.....	2
第二节 房地产法的概念.....	6
第三节 房地产立法回顾.....	13
第四节 房地产法的渊源.....	17
第五节 房地产法的体系.....	21
<b>第二章 房地产权属制度</b> .....	24
第一节 房地产权属概述.....	24
第二节 我国的土地权属概述.....	27
第三节 我国房屋权属制度.....	38
第四节 相邻关系和建筑物区分所有权.....	43
第五节 房地产权属登记.....	54
<b>第三章 土地征收和房屋拆迁法律制度</b> .....	68
第一节 土地征收法概述.....	69
第二节 土地征收的程序.....	71
第三节 土地征收补偿和安置.....	73
第四节 城市房屋拆迁法概述.....	75
第五节 城市房屋拆迁程序.....	78
第六节 城市房屋拆迁补偿和安置.....	80
<b>第四章 土地使用权法律制度</b> .....	84
第一节 土地使用权概述.....	85
第二节 土地使用权划拨制度.....	88
第三节 土地使用权出让制度.....	93



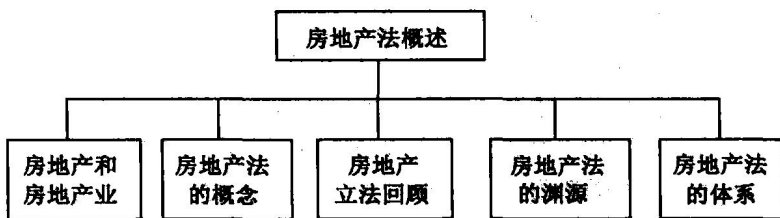
第四节	土地使用权转让制度 .....	97
第五节	集体建设用地使用权 .....	99
<b>第五章</b>	<b>房地产开发法律制度 .....</b>	<b>104</b>
第一节	房地产开发概述 .....	105
第二节	房地产开发企业 .....	109
第三节	土地利用管理制度 .....	114
第四节	房地产开发建设用地管理 .....	116
第五节	房地产开发项目建设中的施工管理 .....	118
<b>第六章</b>	<b>房地产交易法律制度 .....</b>	<b>122</b>
第一节	房地产交易法律概述 .....	123
第二节	房地产转让 .....	127
第三节	商品房预售 .....	134
第四节	房屋租赁 .....	142
第五节	房地产抵押 .....	160
<b>第七章</b>	<b>物业管理法律制度 .....</b>	<b>181</b>
第一节	物业管理概述 .....	182
第二节	物业管理企业 .....	185
第三节	业主自治 .....	189
第四节	物业服务合同 .....	198
<b>第八章</b>	<b>房地产市场管理制度 .....</b>	<b>203</b>
第一节	房地产市场管理概述 .....	204
第二节	房地产市场的计划调控 .....	206
第三节	房地产价格管理 .....	216
第四节	房地产税收管理 .....	223
	<b>推荐阅读书目 .....</b>	<b>235</b>

# 第一章 房地产法概述

【引言】我国房地产市场起步于20世纪80年代，从1998年住房改革以来，我国房地产业一直处于快速发展之中。目前，房地产业已经成为我国国民经济中的一个新的经济增长点。房地产法作为调整房地产开发、交易和管理过程中发生的社会关系的法律规范，特别在我国房地产商品化过程中，起着非常重要的规范作用。其调整的社会关系包括房地产财产关系、房地产社会保障关系和房地产管理关系。

【学习目的与要求】通过本章的学习，要掌握房地产、房地产业的概念；了解我国房地产立法的发展历程；理解房地产业的性质和作用；掌握房地产法的定义、调整对象及渊源；理解房地产法的体系。

【知识结构简图】



【引例】2004年11月30日，吴某购买了某商品房，房屋总价46万余元。吴某入住后，于2005年2月25日取得契税证，但一直没取得房屋产权证。吴某后来得知自己不能办房产证的原因是，开发商没在房产部门完成初始登记。吴某认为开发商构成违约。但吴某在购房时并没有和开发商约定逾期办房证的违约责任，开发商也以此来推卸自己的责任。2006年9月6日，吴某向法院起诉，要求开发商立即为其办理房屋产权证，并支付逾期办理房屋产权证的违约金41698.8元。该案应当如何处理？

本案是一起商品房买卖纠纷案件，要对本案作出正确评释，需要了解房地产法的基本理论制度。

## 第一节 房地产和房地产业

### 一、房地产及房地产业的概念

房地产是房产与地产的通称。<sup>①</sup> 物质形态的房屋、土地被赋予法律上的财产意义，即被称为“房产”和“地产”。房地产是我国法律的专门用语，但并无法律定义。对房地产等相关概念的分析，是正确理解房地产法的调整对象、房地产法的体系等其他内容的前提。

房地产即房产与地产的通称。我国房地产法律关系上对“房地产”的概念有广义和狭义之分。狭义的房地产是指土地与建筑物在空间上合为一体的财产形态。它是土地与建筑物的有机结合。若土地是完全独立的，没有与建筑物结合，则不能称之为房地产。不动产是指不可移动或移动后减损其价值或使用价值的财产。在我国，个人不能取得土地所有权，因而人们所享有的土地权利仅限于土地使用权——土地使用权成为人们最基本的不动产。<sup>②</sup> 附着于或固定于土地的建筑物、林木等也被认为是不动产。尽管不动产是大于房地产的概念，但房屋因关系民众生产和生活，房屋及其所依赖的土地使用权就成为最重要的不动产。广义的房地产和“不动产”属同一语，是指土地以及地上建筑物和其他定着物，除上述内容外，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。现行《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》）第1条规定：“为了加强对城市房地产的管理，维护房地产市场秩序，保障房地产权利人的合法权益，促进房地产业的健康发展，制定本法。”因此，农村的房地产尚不列入《城市房地产管理法》的调整范围。本书研究的是狭义的房地产，而且主要研究的是城市的房地产。

土地因具有不可移动性特征，是最基本的不动产。我国现行土地立法对“土地”一词的含义未作明确规定。由于土地所有权人或使用人取得土地的目的，不仅是为了土地的本身（地表），而且更重要的是为了利用土地从事其他活动。在房地产开发活动中，建筑物自身也要求有一定的高度（包括通风采光高度）。因此，对“土地”一词应从立体角度来把握其含义，土地

① 潘静成. 中国经济法教程. 北京: 中国人民大学出版社, 1995: 508.

② 高富平. 物权法对房地产管理的影响. 上海房地, 2007 (4).

并不是平面的，而是三维立体的。土地应包括地球表面及地表之下和之上延伸的一定空间。

建筑物是指土地上人工建造的房屋和构筑物。房屋是指在土地上建设的供人们居住、生产或进行其他活动的建筑物。构筑物是指除房屋以外的建筑物，即人们不直接在内进行生产或活动的场所，如道路、桥梁、水井等。

房地产是由土地与建筑物两个因素所构成的统一体。在这个统一体中，土地是主物，是建筑物存在的基础和依托，建筑物是从物，依附于土地，二者密不可分。

房地产虽然包括土地和建筑物两大部分，但并不意味着只有土地与建筑物合成一体时才被称为房地产，单纯的土地或者单纯的建筑物都属于房地产，是房地产的一种存在形态。没有与建筑物结合的土地及其关系，主要由土地法调整，所以本书从狭义上使用“房地产”一词。

房地产与其他商品相比有许多不同之处，这些不同之处是由房地产的特性决定的。房地产主要有不可移动性、稀缺性、耐久性、保值性等特性。

(1) 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，建筑在土地之上的房屋及其附属设施通常也是不能移动的。有时为了城市道路建设和保护古建筑等，需要对建筑物进行迁移，如广西壮族自治区一级保护文物“英国领事馆旧址”，因城市道路扩建而被整体平移了35米。<sup>①</sup>但是，被迁移的建筑物的数量相对于现存建筑物的数量是微不足道的，而且这种迁移是不得已的，并且是很短距离的移动。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和“证书”，因此，房地产市场不存在全国性市场，而主要是地方性市场。房地产的不可移动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投资的区位选择的重要性。

(2) 稀缺性。土地是大自然的产物，其总量不仅有限而且面积不能增加。由于房地产的不可移动性，同时土地是稀缺资源，不可再生，尤其是市区中心或地段良好的地块相对匮乏，因此，房地产在区位供给上总是有限的。

(3) 耐久性。房地产相对一般财产而言，是使用期限长久的耐用财产。人们对土地只要给予适当的保护，土地便能够一次又一次地被反复使用。房屋虽有一定物理使用年限，但其一经建造完成，寿命少则几十年，多则上百年，比其他物品都要耐用。房地产的耐久性决定了房地产的所有权利和用益

<sup>①</sup> 柴强. 房地产估价. 北京: 首都经济贸易大学出版社, 2005: 25.

物权可以分离，在一项房地产上可同时设定不同权益。

(4) 保值性。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，随着社会生产力的发展，人口的不断增加以及生活水平的不断提高，人们对房地产的需求总是与日俱增，又由于房地产的稀缺性，导致房地产的价格总会不断上升，因而房地产一般具有保值、增值的作用。

## 二、房地产业

房地产业在国外又称不动产业、不动产交易、不动产市场等。房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的产业，是具有生产、经营和服务职能的独立行业。1987年11月20日原城乡建设环境保护部在《关于发展城市房地产业的报告》中将房地产业表述为：房地产业包括土地开发，房屋的建筑、维修、管理，土地使用权的有偿划拨、转让，房屋所有权的买卖、租赁、房地产的抵押贷款以及由此而形成的房地产市场。现在看来，这个表述虽然不够严密、精确，但基本上明确了房地产业的范围，即从事土地开发，房屋建筑、维修、管理，房地产的转让、租赁，房地产中介服务等均属房地产业。

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。房地产业包括了物质生产、流通和服务3个部门，属于第三产业。房地产业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。建筑业是房屋和其他构筑物的建造、改造和设备安装工作的物质生产部门，属于第二产业。联合国《国家标准行业分类》中把经济行为分为10类。建筑业列为第5类，房地产业和经营服务业列为第8类。根据我国2002年8月颁布的《国民经济行业分类》标准（GB/T4754—2002），房地产业在国民经济行为排序中列第11位，包括4个组成部分，即房地产开发、物业管理、房地产中介服务以及其他房地产活动，具体包括了24项产业活动。所以，虽然房地产业与建筑业都含有房屋建造，但不能因此否定它们各自应有的质的规定性，房地产业是一个独立的行业。在现代社会，房地产业与建筑业具有兼容性，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。

房地产业作为国民经济中一个独立的产业，其运行的全过程包括三个环节：（1）生产环节。主要指房地产开发者通过对土地投入劳动和资本进行的土地开发和房屋及构筑物建造活动。（2）流通环节。主要指作为商品的房地产进入市场，进行交易活动，实现其使用价值和价值的过程，包括房地产买卖、租赁和抵押三种流通方式。（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，由于房地产这种商品具有固定性、长久性和增值性的特征，消费者在使用房地产的长期消费过程中，就涉及维修服务和物业服务等各种管理。这三个环节周而复始的循环过程，就是房地产业的生产和再生产过程。

房地产业不同于房地产，房地产是一种财产权，房地产消费者直接追求的是这种财产权，尤其是这种财产权的稳定；而房地产业是一种经营行为，经营的客体是房地产，经营服务的对象是房地产消费者。房地产业作为各种经济活动必不可少的依托，将土地、资金、劳动力和各种社会资源及物质材料通过市场机制聚集起来，对整个市场体系的完善具有不可替代的重要作用。房地产业是国民经济发展的基础性产业，房地产业所提供的房地产商品是工商业活动和人民生活需要最基本的物质前提。在我国房地产业 20 多年的发展过程中，房地产开发、投资的规模逐年扩大，房地产业增加值占 GDP 中的比重一直在 5% 左右。

### 三、我国房地产业发展概况

房地产业在我国是一个既古老又年轻的产业。早在 3000 多年前的青铜器铭文中，就有关于田地交换和买卖的记载。现代房地产业在我国形成和发展的历程大致有三个阶段：

(1) 从 1978 年至 1998 年，是改革开放后我国房地产业的调整和房地产市场形成时期。20 世纪 80 年代是我国房地产业的早期起步阶段，随着经济体制的全面展开和房地产生产方式的改革，萌生了新时期的房地产业。由于 1991 年以前主要是计划经济体制下的福利分房，国家对房地产建设实行土地划拨和财政拨款，房地产市场尚未形成。1992 年后，房地产业急剧快速增长，我国南方的海南、深圳等城市出现了房地产市场过热的问题，所以在 1993 年进行了第一次的房地产调控，随后市场进一步的恢复和发展。1998 年以后，随着住房实物分配制度的取消和按揭政策的实施，房地产投资进入平稳快速发展时期。

(2) 从 1998 年至 2002 年，是我国房地产业的相对稳定协调发展阶段。随着住房制度改革不断深化和居民收入水平的提高，住房成为新的消费热点。从 1998 年开始，由于政策因素的刺激，房地产市场迎来了一个迈向市场化的新的阶段。

(3) 从 2003 年至今，是我国房地产业价格持续上扬，多项调控措施出台的新阶段。2003 年以来，房地产市场进一步开始向上发展，房地产价格一路上扬。按照国家统计局公布的住房销售累计平均价格计算，在 2000—

2008年，平均每年上涨8.2%。<sup>①</sup>这引发了政府控制投资规模，抑制房地产价格，改善市场结构、打击市场投机等一系列的干预。2008年由于美国次贷危机所导致的全球金融风暴的影响，我国房地产进入严寒期，市场经过新的调整逐步走出低谷率先复苏。

在房地产市场发展的过程当中有两个重要的变革为它的发展提供了前提。一是土地市场制度的改革。改革的实质是从土地的无偿划拨到有偿使用，把土地的所有权和使用权进行分离，有偿出让国有土地的使用权。二是我国住房制度改革。在“停止住房实物分配，实现住房分配货币化的制度转换”下，当前我国已经初步建立了以商品住宅为主，以社会保障性质的经济适用房、廉租房为辅的新的住房制度。

## 第二节 房地产法的概念

### 一、房地产法的概念

房地产法有广义与狭义之分。狭义的房地产法是指1994年7月5日由全国人民代表大会制定的《中华人民共和国城市房地产管理法》，该法自1995年1月1日起施行，2007年8月30日修订。广义的房地产法是指调整房地产关系的法律规范的总称，它包括了各类房地产规范，即凡调整有关房地产关系的宪法规范、法律、行政法规、部门规章、地方性法规、司法解释等都可归入其中。

广义上的房地产关系包括房地产产权、开发、经营、使用、交易、服务、管理及其他与房地产相关的各种社会关系。狭义的房地产关系是指房地产经营和管理关系。从我国经济生活的实际情况来看，房地产法所调整的社会关系十分广泛，既有财产关系，也有非财产关系，既有房地产业的经营关系，也有公民之间、职工与其单位之间、公民与政府之间的基于房地产使用或产权而发生的非房地产业关系。从我国的司法实践来看，房地产案件主要由民事审判庭审理，这表明房地产法律关系的性质并非完全属于生产经营范畴，因此，对房地产法宜作广义的理解。

基于以上分析，我国房地产法的概念可以表述为：国家制定或认可的并以国家强制力保障实施的，调整以房地产经营和房地产管理为核心，包括房

<sup>①</sup> 沈明高. 房地产市场：一次夭折的调整. 财经, 2009-07-27 (2).

地产权民事和社会保障关系的法律规范的总称。<sup>①</sup> 它对于国家管理房地产业，规制房地产市场秩序，保护房地产权利人的合法权益，促进房地产业发展具有重要作用。

## 二、房地产法的调整对象

我国《城市房地产管理法》第2条规定：“在中华人民共和国城市规划区国有土地（以下简称国有土地）范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、房地产交易，实施房地产管理，应当遵守本法。”该条规定的特定房地产社会关系即房地产经营管理关系是房地产社会关系中的核心部分。房地产法以房地产关系为调整对象，房地产关系主要是指人们在房地产经济运行过程中围绕房地产而发生的各种社会关系，其基本上可分为房地产财产关系、房地产管理关系和房地产社会保障关系。

(1) 房地产财产关系。房地产财产关系是指发生在房地产经济运行过程中具有直接物质利益内容的房地产关系，平权性、物质利益性是其基本特点。具体包括：房地产权属法律关系（包括物权关系、房地产抵押关系、房屋继承关系、房地产相邻关系、房屋赠与关系等）、房地产交易关系（包括房地产转让关系、房屋租赁关系、房屋搬迁关系等）、房地产投资开发关系（涉及房地产融资、工程招标投标、合资合作开发等方面）、房地产中介服务关系（涉及房地产咨询、经纪、估价等方面）、物业管理利益关系。

(2) 房地产管理关系。房地产管理关系是指发生在房地产经济运行过程中不具有直接物质利益内容的房地产关系，其主要特征是不具备财产内容或不以财产内容为主，主体之间以管理与被管理的关系为主。这类关系中除了有一部分是纯粹的行政关系外，绝大部分属于管理关系，如房地产行政管理体制关系、房地产规划管理关系（包括土地规划管理关系和城市建设规划关系）、土地保护关系、房地产质量、价格管理关系等；另一部分也是大部分属于与经济法律关系相交叉而又以行政性为主的关系，如土地交易管理法律关系（包括国有土地使用权出让关系、集体土地使用关系、土地征收关系、土地使用权转让关系等）、房地产税费收缴关系、房地产金融管理关系、房地产国有资产经营管理关系等。

(3) 房地产社会保障关系。具体内容包括：住宅社会保障关系，公有房屋的使用、转让和管理关系，单位与其职工的房屋产权和使用关系，房地产消费者保护关系等。所谓社会保障是指：“政府和社会为了保持经济的发

<sup>①</sup> 李延荣. 房地产法研究. 北京: 中国人民大学出版社, 2007: 17.