

物业管理法规与 案例分析

高等职业技术教育教材

刘燕萍 主编

第2版



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



高等职业技术教育教材

物业管理法规与案例分析

第 2 版

主 编 刘燕萍

副主编 宋丽丽 李 玲



机械工业出版社

物业管理专业高等职业技术教育系列教材修订后共 11 本, 本书为其中一种。

本书系统地介绍了我国物业管理的相关法律知识与法律法规, 并简要介绍了中国香港与部分国家的物业管理制度, 最后针对典型案例进行分析, 以加强读者对相关法律法规的掌握。

本书既可供物业管理专业的师生学习, 也可供房地产从业人员参考。

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理法规与案例分析/刘燕萍主编. —2 版. —北京:

机械工业出版社, 2009. 1

高等职业技术教育教材

ISBN 978 - 7 - 111 - 15868 - 4

I. 物… II. 刘… III. ①物业管理 - 法规 - 中国 - 高等学校: 技术学校 - 教材②物业管理 - 案例 - 分析 - 中国 - 高等学校: 技术学校 - 教材 IV. D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 200626 号

机械工业出版社 (北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

策划编辑: 马 宏 责任编辑: 马 宏 刘悟彬 责任校对: 魏俊云

封面设计: 姚 毅 责任印制: 邓 博

北京京丰印刷厂印刷

2009 年 1 月第 2 版 · 第 1 次印刷

184mm × 260mm · 16. 25 印张 · 399 千字

0 001—4 000 册

标准书号: ISBN 978 - 7 - 111 - 15868 - 4

定价: 32. 00 元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换

销售服务热线电话: (010) 68326294

购书热线电话: (010) 88379639 88379641 88379643

编辑热线电话: (010) 88379010

封面无防伪标均为盗版

物业管理专业高职教育教材 编辑委员会（第3版）

主任委员 陈宝瑜
委员 （按姓氏笔画为序）
卜宪华 王秀云 王薇薇
王瑞华 李国艳

物业管理专业高等职业技术教育教材

第3版序

物业管理，与千千万万百姓人家的生活和工作息息相关，也是一个国家文明程度的体现。在我国，物业管理还是一个新兴行业，正在蓬勃发展。行业的发展需要人才，人才的培养靠教育。要办好一个专业，教材的重要性是不言而喻的。

1998年由北京城市学院（原北京海淀走读大学）发起，与辽宁青年管理干部学院、大连管理干部学院、佳木斯大学等组成了物业管理专业高等职业教育教学协作组，首要的协作任务就是编写了全国第一套高职物业管理专业系列教材，它包括《物业管理企业会计》、《建筑识图与构造》、《物业管理》、《房地产开发与经营》、《房屋管理与维修》、《社区环境建设与管理》、《物业设备与设施》和《物业管理信息系统》。

经过10年的教学实践和行业的迅速发展，物业管理行业逐渐发展成熟，本套教材也在不断进行修订。2004年出版的第2版在原有的8本教材基础上，增加了《物业管理法规与案例分析》和《物业管理实务》两本书。2008年，本套教材再次进行全面修订，并在第2版的基础上，增加了《物业管理专业实训实习指导教程》一书，使本系列教材修订后数量达到了11种。

第3版教材修订时根据国家最新颁布的标准、规范进行，结合物业管理专业人才培养的特点，并吸收了前两版教材的教学实践经验，强调理论与实践的紧密结合，突出职业特色，实用性、操作性强，重点突出，通俗易懂，配教学课件，适用于各类物业管理专业的师生，同时也是物业企业培训的理想教材。

由于时间仓促，也限于我们的水平，疏漏甚至错误在所难免，殷切希望能得到专家和广大读者的指正，以便修改和完善。

教材的修订和再版，得到物业管理行业的专家和机械工业出版社的大力支持，在此深表谢意。

物业管理专业高职教育教材编委会

第2版前言

物业管理是随着我国房地产业的开发和经营而发展起来的，是适应市场经济的一种先进的管理模式。物业管理的发展要求物业管理从业人员不仅应当具备诸如房屋建筑、机电设备、环境、给排水、财务等方面的管理知识，而且还必须具备相应的法律知识。这样，既可以促进和保证物业管理运作的规范化，又可以防范物业管理中的风险和纠纷。对于物业服务企业而言，加速物业服务企业规范化和规模化进程，是物业服务企业求生存发展的必经之路。

从物业管理的从业人员所应具备的基本法律知识这一总体要求出发，我们编写了《物业管理法规与案例分析》这本教材，围绕相关法律制度、物业管理概述、业主及业主大会、物业管理、物业的使用与维护等问题，突出实用性，并结合实际案例，系统介绍了物业管理法规等方面的知识，以满足从事物业管理人员的需要。本书第2版根据新颁布实施的《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城乡规划法》和新修订的《物业管理条例》进行修订，并新增了部分案例。本书既可作为高等职业技术学院和普通大专院校物业管理专业的教材，还可以作为房地产业从业人员的工作参考书。

本书由刘燕萍任主编，宋丽丽、李玲任副主编。其中的第一、二、四章及其所涉及的相关案例由李玲编写，谢罡编写第五、六、九章及其所涉及的案例，第三、七、八章及其所涉及的案例由宋丽丽编写。第十章由刘燕萍编写。刘燕萍、郑颖负责全书的修改、审定和统稿。

由于编者水平有限，难免有错误之处，恳请读者批评指正。

编 者

目 录

第3版序

第2版前言

上篇 物业管理法规

第一章 相关基础知识	1
第一节 土地管理法律法规	1
第二节 城市房地产管理法律法规	3
第三节 城乡规划的基本内容	12
思考题	21
第二章 物业管理概述	22
第一节 物业管理的基本概念	22
第二节 物业管理的产生与发展	24
第三节 物业管理的基本原则	26
第四节 物业管理的基本内容	29
思考题	32
第三章 物业管理法律制度及相关法律制度	33
第一节 物业管理法律制度概述	33
第二节 物业管理法律关系	36
第三节 物业权属登记的法律制度	39
第四节 物业交易法律制度	44
第五节 物业相邻关系的法律制度	49
第六节 建筑物区分所有权	54
思考题	60
第四章 业主及业主大会	61
第一节 业主和业主的权利义务	61
第二节 业主大会	62
第三节 业主委员会	64
第四节 相关法律责任	69
思考题	70
第五章 物业服务企业	71
第一节 物业服务企业的设立条件和组织机构	71
第二节 物业服务企业的资质和人员资格管理制度	77
第三节 物业服务企业的权利、义务和责任	81
第四节 物业服务企业的法律地位	83
思考题	87

第六章 前期物业管理	88
第一节 前期物业服务合同与临时管理规约	88
第二节 物业管理招投标制度	103
第三节 物业的接管验收	110
思考题	116
第七章 物业管理服务	117
第一节 物业服务合同	117
第二节 物业管理服务收费	120
第三节 物业的安全防范管理	124
思考题	128
第八章 物业的使用与维护	129
第一节 物业使用的一般规定	129
第二节 物业的修缮管理	133
第三节 住宅专项维修资金	137
第四节 物业的装饰装修管理	142
思考题	145
第九章 各类物业管理的相关规定	146
第一节 城市私有房屋管理	146
第二节 城市新建住宅小区管理	148
第三节 城市异产毗连房屋的管理	154
第四节 其他管理规定	155
思考题	161
第十章 香港与部分国家的物业管理制度	162
第一节 香港的物业管理制度	162
第二节 部分国家的物业管理制度	168
思考题	180

下篇 典型案例分析

案例1 物业公司是否有权对业主进行罚款?	181
案例2 业主摔伤索赔案	181
案例3 装修引发的纠纷案	182
案例4 顶棚渗水维修案	183
案例5 水管崩裂抢修案	185
案例6 屋顶安装发射天线案	186
案例7 物业公司单方增加物业管理费是否有效?	186
案例8 业主房屋被查封,如何追回拖欠管理费?	187
案例9 房屋质量及小区规划存在问题,业主能否拒交物业服务费?	188
案例10 借房引发物业收费纠纷案	189
案例11 发生刑事案件,物业公司是否应当承担责任(一)?	190
案例12 发生刑事案件,物业公司是否应当承担责任(二)?	192
案例13 业主车辆被盗,应当由谁赔偿?	193
案例14 楼顶漏雨,应当由谁负责修缮?	195

案例 15	装修不当造成邻居损失，是否应当赔偿？	195
案例 16	不能正常供暖，应当由谁负责修理？	196
案例 17	小区物业管理混乱，业主应该怎么办？	196
案例 18	承租人转租，出租人应该怎么办？	197
案例 19	出租人能否提前解除合同？	198
案例 20	物业管理承包合同纠纷案	198
案例 21	相邻枝桠纠纷案	199
案例 22	车位被占纠纷案	199
案例 23	小区门卫室出租纠纷案	200
案例 24	高压电线纠纷案	200
附录		202
附录 A	中华人民共和国物权法	202
附录 B	中华人民共和国城乡规划法	221
附录 C	物业管理条例	229
附录 D	物业服务企业资质管理办法	236
附录 E	住宅专项维修资金管理办法	240
附录 F	北京市高级人民法院关于审理物业管理纠纷案件的意见（试行）	246

上篇 物业管理法规

第一章 相关基础知识

第一节 土地管理法律法规

一、基本概念

（一）土地的概念

土地是地球陆地表面由地貌、土壤、岩石、水文、气候和植被等要素组成的自然历史综合体，它包括人类过去和现在的种种活动结果。

土地是地球表面具有固定位置的空间客体，是自然的产物，有其自己的特性。土地的特性包括自然特性和经济特性。土地的自然特性是指不以人的意志为转移的自然属性，包括土地面积的有限性、土地位置的固定性、土地质量的差异性和土地永续利用的相对性等。土地的经济特性是指人们在利用土地的过程中，在生产力和生产关系方面表现的特性，包括土地经济供给的稀缺性、土地用途的多样性、土地用途变更的困难性、土地增值性、土地报酬递减的可能性等。此外，土地还具有重要的社会属性。人类在利用土地的过程中，总是要反映出一定的社会中人与人之间的某种生产关系，包括占有、支配、使用和收益的关系。土地的这种社会属性，既是进行土地分配和再分配的客观必然性的反映，也是进行土地产权管理、调整土地关系的基本出发点。

（二）土地管理的概念

土地管理是国家的基本职能之一，是国家综合运用行政、经济、法律、技术等手段，为维护土地所有制，调整土地关系，合理组织土地利用而进行的计划、组织、指挥、协调、控制等综合性活动。土地管理的目标是不断提高土地利用的生态效益、经济效益和社会效益，以满足社会日益增长的需求。

二、土地管理的内容与原则

（一）土地管理的主要内容

土地管理的主要内容包括以下四个方面：

（1）地籍管理 包括地籍调查、土地登记、土地统计、土地分等定级估价、地籍档案管理。

（2）权属管理 包括土地权属的确立与变更，土地权属的监督管理等。

（3）土地利用管理 包括土地利用计划管理，土地利用规划管理，土地开发整治、保护管理，土地利用监测管理等。

（4）地产经营管理 包括土地使用权的出让、转让、出租、抵押，土地使用费（税）

的征收和地价评估，地产市场的管理。

（二）土地管理的原则

土地管理的原则是指土地管理部门及其工作人员从事土地管理活动所必须遵循的基本行为准则、标准。我国土地管理是建立在社会主义土地公有制基础上的，是以充分、合理利用土地，切实保护耕地为总目标的，其基本原则包括整体原则、责任原则、法制原则、协调原则、利益原则、效率原则和民主化原则。

三、土地管理的法律法规

现行的《土地管理法》由第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议于1998年8月29日修订通过，自1999年1月1日起施行。该法共分八章，即总则、土地的所有权和使用权、土地利用总体规划、耕地保护、建设用地、监督检查、法律责任、附则。《土地管理法实施条例》由1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，自1999年1月1日起施行。《基本农田保护条例》由1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，自1999年1月1日起施行。

《土地管理法》的主要内容包括以下四个方面：

（一）土地的所有权和使用权

我国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。全民所有，即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使，国家为公共利益的需要，可以依法对集体所有的土地实行征收或征用，国家依法实行国有土地有偿使用制度。国有土地可以由单位或者个人承包经营，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。

农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理；已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理；已经属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）农村集体经济组织经营、管理。农民集体所有的土地由本集体经济组织的成员承包经营，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。土地承包经营期限为30年。农民集体所有的土地由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营的，必须经村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府批准。

（二）土地利用总体规划

土地利用总体规划的规划期限一般为15年。各级人民政府应当依据国民经济和社会发展规划、国土整治和资源环境保护的要求、土地供给能力以及各项建设对土地的需求，组织编制土地利用总体规划。地方各级人民政府编制的土地利用总体规划中的建设用地总量不得超过上一级土地利用总体规划确定的控制指标，耕地保有量不得低于上一级土地利用总体规划确定的控制指标。省、自治区、直辖市人民政府编制的土地利用总体规划，应当确保本行政区域内耕地总量不减少；县级土地利用总体规划应当划分土地利用区，明确土地用途；乡（镇）土地利用总体规划应当划分土地利用区，根据土地使用条件，确定每一块土地的用途，并予以公告。公告内容应当包括规划目标、规划期限、规划范围、地块用途、批准机关和批准日期。

（三）耕地保护

国家实行占用耕地补偿制度。非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦

或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地。省、自治区、直辖市人民政府应当严格执行土地利用总体规划和土地利用年度计划，采取措施，确保本行政区域内耕地总量不减少。耕地总量减少的，由国务院责令在规定期限内组织开垦与所减少耕地的数量与质量相当的耕地，并由国务院土地行政主管部门会同农业行政主管部门验收。

各省、自治区、直辖市划定的基本农田应当占本行政区域内耕地的80%以上。基本农田保护区以乡（镇）为单位进行划区定界，由县级人民政府土地行政主管部门会同同级农业行政主管部门组织实施。禁止占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼，禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地。已经办理审批手续的非农业建设占用耕地，一年内不用而又可以耕种并收获的，应当由原耕种该幅耕地的集体或者个人恢复耕种，也可以由用地单位组织耕种。承包经营耕地的单位或者个人连续两年弃耕抛荒的，原发包单位应当终止承包合同，收回发包的耕地。开发未利用的土地，适宜开发为农用地的，应当优先开发成农用地；开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业或者渔业生产的，经县级以上人民政府依法批准，可以给开发单位或者个人长期使用，使用期限最长不得超过50年。

征收基本农田、基本农田以外的耕地超过35公顷的以及其他土地超过70公顷的，由国务院批准。征收以上规定以外的土地的，由省、自治区、直辖市人民政府批准，并报国务院备案。征收土地的，按照被征收土地的原用途给予补偿。征收耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。土地补偿费归农村集体经济组织所有，地上附着物及青苗补偿费归地上附着物及青苗的所有者所有。

（四）建设用地

城市建设用地规模应当符合国家规定的标准，充分利用现有建设用地，不占或者尽量少占农用地。新增建设用地的土地有偿使用费，30%上缴中央财政，70%留给有关地方人民政府，都专项用于耕地开发。建设项目施工和地质勘查需要临时使用国有土地或者农民集体所有的土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门批准。临时使用土地期限一般不超过两年。农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设；但是符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业，因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外；农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋等。

第二节 城市房地产管理法律法规

一、房地产的定义

房地产是指土地、建筑物及固着在土地、建筑物上不可分离的定着物以及附带的各种权益。由房地产的定义可看出房地产包括土地和建筑物两大部分，有三种存在形态：单纯的土地、单纯的建筑物和土地与建筑物合成一体的“房地”，它可以区分为物质实体和权益两个方面。

房地产是人类生产、生活的必需品，不仅是最基本的生产要素，也是最基本的生活资料。在商品社会中，房地产还是一种商品，是人们最重要的财产形式。房地产的特性主要包括位置固定性、长期使用性、易受政策限制性、相互影响性和保值增值性等几个方面。

二、房地产的分类

房地产按照用途来划分，可以分为居住房地产和非居住房地产两大类，具体可以分为以下10类：

(1) 居住房地产 是指提供家庭或个人较长时期居住使用的房地产，可分为住宅和集体宿舍两类。住宅是指供家庭较长时期居住使用的房地产，可分为普通住宅、高档公寓和别墅。集体宿舍可分为单身职工宿舍、学生宿舍等。

(2) 商业房地产 是指供出售商品使用的房地产，包括商业店铺、百货商场、购物中心、超级市场、批发市场等。

(3) 办公房地产 是指供处理公事使用的房地产，即办公楼，可分为商务办公楼（又称写字楼）和行政办公楼两类。

(4) 旅馆房地产 是指供旅客住宿使用的房地产，包括宾馆、饭店、酒店、度假村、旅馆、招待所等。

(5) 餐饮房地产 是指供旅客用餐使用的房地产，包括酒楼、美食城、餐馆、快餐店等。

(6) 娱乐房地产 是指供人消遣使用的房地产，包括游乐场、娱乐城、康乐中心、俱乐部、夜总会、影剧院、高尔夫球场等。

(7) 工业和仓储房地产 是指供工业生产使用或直接为工业生产服务的房地产，包括厂房、仓库等。

(8) 农业房地产 是指供农业生产使用或直接为农业生产服务的房地产，包括农地、农场、林场、牧场、果园、种子库、拖拉机站、饲养畜牧用房等。

(9) 特殊用途房地产 包括车站、机场、码头、医院、学校、教堂、寺庙、墓地等。

(10) 综合房地产 是指具有上述两种以上（含两种）用途的房地产。

三、房地产管理的法律法规

目前适用的城市房地产管理法律是《城市房地产管理法》，由第八届全国人大常委会第八次会议通过，自1995年1月1日起施行。为了规范房地产开发经营行为，根据《城市房地产管理法》的有关规定，国务院1998年7月20日发布施行了《城市房地产开发经营管理条例》，加强对城市房地产开发经营活动的监督管理。

《城市房地产管理法》主要包括总则、房地产开发用地、房地产开发、房地产交易、房地产权属登记、法律责任等几方面的内容。

（一）房地产开发用地管理

我国实行土地的社会主义公有制，全部土地都为社会主义公有。土地的社会主义公有制分为全民所有制和劳动群众集体所有制两种。其中城市市区的土地全部属于国家所有，农村和城市郊区的土地有的属于国家所有，有的属于农民集体所有。国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对集体所有的土地实行征收，集体土地不经征收不得出让。

1. 土地使用权出让

土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权（以下简称土地使用权）在一定年限内

出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。土地使用权出让，由市、县人民政府有计划、有步骤地进行。出让的每幅地块、用途、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟定方案，按照国务院规定，报经有批准权的人民政府批准后，由市、县人民政府土地管理部门实施。

土地使用权出让最高年限由国务院规定。其中居住用地为 70 年；工业用地为 50 年；教育、科技、文化卫生、体育用地为 50 年；商业、旅游、娱乐用地为 40 年；综合和其他用地为 50 年。

土地使用权出让，应当签订书面出让合同。土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。土地使用者必须按照出让合同约定，支付土地使用权出让金；未按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，土地管理部门有权解除合同，并可以请求违约赔偿。土地使用者按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，市、县人民政府土地管理部门必须按照出让合同约定，提供出让的土地；未按照出让合同约定提供出让的土地的，土地使用者有权解除合同，由土地管理部门退还土地使用权出让金，土地使用者并可以请求违约赔偿。土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的用途的，必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

国家对土地使用者依法取得的土地使用权，在出让合同约定的使用年限届满前不收回；在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，可以依照法律程序提前收回，并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的补偿。土地使用权因土地灭失而终止。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。

2. 土地使用权划拨

土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。

下列建设用地的土地使用权，确属必需的，可以由县级以上人民政府依法批准划拨。

- (1) 国家机关用地和军事用地。
- (2) 城市基础设施用地和公益事业用地。
- (3) 国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地。
- (4) 法律、行政法规规定的其他用地。

(二) 房地产开发管理

房地产开发必须严格执行城市规划，按照经济效益、环境效益相统一的原则，实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设。

以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金 20% 以下的土地闲置费；满两年未动工开发的，可以无

偿收回土地使用权。但是，因不可抗力或者政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

房地产开发项目的设计、施工，必须符合国家的有关标准和规范。房地产开发项目竣工，经验收合格后，方可交付使用。

房地产开发企业是以营利为目的从事房地产开发和经营的企业。设立房地产开发企业，应当具备下列条件：

- (1) 有自己的名称和组织机构。
- (2) 有固定的经营场所。
- (3) 有符合国务院规定的注册资本。
- (4) 有足够的专业技术人员。
- (5) 法律、行政法规规定的其他条件。

设立房地产开发企业，应当向工商行政管理部门申请设立登记。工商行政管理部门对符合规定条件的，应当予以登记，发给营业执照；对不符合规定条件的，不予登记。

(三) 房地产交易管理

房地产交易管理是指政府设立的房地产交易管理部门及其他相关部门，以行政的、法律的、经济的手段，对房地产交易活动行使指导、监督等管理职能。《城市房地产管理法》明确规定，房地产交易包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁三种形式。

关于房地产交易的法律制度将在本书第三章的第四节详细讲述。

(四) 房地产权属登记

关于房地产权属登记的法律制度将在本书第三章的第三节详细讲述。

四、物权法

《物权法》是确认财产归属和利用关系的基本法律，是调整财产关系的重要法律之一。我国的《民法通则》、《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《农村土地承包法》、《担保法》等法律都对物权作了不少规定，这些规定对经济社会发展发挥了重要作用。但是，我国一直没有对物权作系统规定的《物权法》。随着改革的深化和社会主义经济、政治、文化、社会建设的发展，对于制定《物权法》的需求也日益迫切。然而，由于《物权法》的重要性和基础性，全国人民代表大会对于《物权法》的制定也格外认真和谨慎。《物权法》草案起草工作始于1993年，制定其间曾经就会文向社会征求意见，先后召开了100多次座谈会和论证会，经过全国人大常委会七次审议，最终于2007年3月16日由第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行。《物权法》明确了国有财产、集体财产和私有财产的范围、行使与保护；规定了所有权、用益物权、担保物权以及占有的内容；确认了业主的建筑物区分所有权、土地承包经营权、宅基地使用权等重要的物权类型。《物权法》的颁布和施行对坚持和维护社会主义的基本经济制度，维护广大人民群众切身利益，规范社会主义的市场经济秩序，建立和完善规范的社会主义市场经济法律体系具有重要的意义。

(一) 物与物权的基本规定

根据我国的《物权法》，物，包括不动产和动产；物权，是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括所有权、用益物权和担保物权。

国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护，任何单位和个人不得侵

犯。

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。动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。

物权的取得和行使，应当遵守法律，尊重社会公德，不得损害公共利益和他人合法权益。

（二）所有权

所有权是所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。所有权分为：国家所有权、集体所有权和私人所有权；业主的建筑物区分所有权；相邻关系和共有等。

1. 国家所有权、集体所有权和私人所有权

（1）国家所有权

1) 国家所有权及其行使主体 法律规定属于国家所有的财产，属于国家所有即全民所有。国有财产由国务院代表国家行使所有权；法律另有规定的，依照其规定。

2) 国家所有权的客体范围 矿藏、水流、海域；城市的土地；法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地；森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源（但法律规定属于集体所有的除外）；法律规定属于国家所有的野生动植物资源；无线电频谱资源；法律规定属于国家所有的文物；国防资产；依照法律规定为国家所有的铁路、公路、电力设施、电信设施和油气管道等基础设施。国家所有的财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏。

（2）集体所有权

1) 集体所有权的客体范围 法律规定属于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂；集体所有的建筑物、生产设施、农田水利设施；集体所有的教育、科学、文化、卫生、体育等设施；集体所有的其他不动产和动产。集体所有的财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、破坏。

2) 集体所有权的行使主体 农民集体所有的不动产和动产，属于本集体成员集体所有。

对于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等，依照下列规定行使所有权：属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权；分别属于村内两个以上农民集体所有的，由村内各该集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权；属于乡镇农民集体所有的，由乡镇集体经济组织代表集体行使所有权。

（3）私人所有权 根据《物权法》的规定，私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。私人合法的储蓄、投资及其收益受法律保护。国家依照法律规定保护私人的继承权及其他合法权益。私人的合法财产受法律保护，禁止任何单位和个人侵占、哄抢、破坏。

2. 业主的建筑物区分所有权

（1）业主的建筑物区分所有权的定义 业主的建筑物区分所有权包括业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

（2）业主对其建筑物专有部分享有的权利和承担的义务 业主对其建筑物专有部分享

有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

(3) 对业主建筑物区分所有权中共有权的规定 业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利不履行义务。业主转让建筑物内的住宅、经营性用房时，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

(4) 建筑区划内的道路、绿地以及其他公共场所、公用设施和物业服务用房权属的规定 建筑区划内的道路，属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。

(5) 建筑区划内车位权属的规定 建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。

3. 相邻关系

(1) 因用水、排水产生的相邻关系规定 不动产权利人应当为相邻权利人用水、排水提供必要的便利。对自然流水的利用，应当在不动产的相邻权利人之间合理分配。对自然流水的排放，应当尊重自然流向。

(2) 邻地通行权的规定 不动产权利人对相邻权利人因通行等必须利用其土地的，应当提供必要的便利。

(3) 因修建施工、安设管线等产生相邻关系的规定 不动产权利人因建造、修缮建筑物以及铺设电线、电缆、水管、暖气和燃气管线等必须利用相邻土地、建筑物的，该土地、建筑物的权利人应当提供必要的便利。

(4) 因通风、采光和日照产生相邻关系的规定 建造建筑物，不得违反国家有关工程建设标准，不得妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。

(5) 因排污产生的相邻关系规定 不动产权利人不得违反国家规定弃置固体废物，不得排放大气污染物、水污染物，不得制造噪声、光、电磁波等有害物质。

(6) 相邻权的义务和损害赔偿责任 不动产权利人挖掘土地、建造建筑物、铺设管线以及安装设备等，不得危及相邻不动产权利人的安全。

不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的，应当尽量避免对相邻不动产权利人造成损害；造成损害的，应当给予赔偿。

4. 共有

(1) 共有的概念和形式 不动产或者动产可以由两个以上单位、个人共有。共有包括按份共有和共同共有。按份共有人对共有的不动产或者动产按照其份额享有所有权；共同共有人对共有的不动产或者动产共同享有所有权。

(2) 共有财产处分和重大修缮决定的规定 处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮的，应当经占份额 2/3 以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。

(3) 共有财产分割的规定 共有人约定不得分割共有的不动产或者动产，以维持共有关系的，应当按照约定，但共有人有重大理由需要分割的，可以请求分割；没有约定或者约