

房地产 产权产籍管理

● 吴庆玲/主编

CHANQUAN CHANJI GUANLI

DICTIONARY



/// 首都经济贸易大学出版社



房地产 产权产籍管理

◎吴庆玲 / 主编

DICTIONARY

图书在版编目(CIP)数据

房地产产权产籍管理/吴庆玲主编. —北京:首都经济贸易大学出版社,
2005. 1

ISBN 7 - 5638 - 1142 - 7

I. 房… II. 吴… III. 房地产—产权—管理 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 125304 号

房地产产权产籍管理

吴庆玲 主编

出版发行 首都经济贸易大学出版社

地 址 北京市朝阳区红庙(邮编 100026)

电 话 (010)65976483 65065761 65071505(传真)

E-mail publish @ cueb. edu. cn

经 销 全国新华书店

照 排 首都经济贸易大学出版社激光照排服务部

印 刷 北京泰锐印刷有限责任公司

开 本 787 毫米×960 毫米 1/16

字 数 224 千字

印 张 12.75

版 次 2005 年 1 月第 1 版第 1 次印刷

印 数 1~4 000

书 号 ISBN 7 - 5638 - 1142 - 7/F · 663

定 价 19.00 元

图书印装若有质量问题,本社负责调换

版权所有 侵权必究

随着我国房地产业的蓬勃发展和住房制度改革的不深入,房地产产权产籍管理作为房地产行政管理的重要组成部分和基础性管理工作,越来越受到人们的重视。特别是近年来,在国家宏观政策的指导下,城镇住房建设持续快速发展,城镇居民的居住水平和居住环境不断改善。“截止到2003年底,全国城镇人均住宅建筑面积已达到23.67平方米,住宅私有(自有)化率已达到80.17%”^①,住宅已成为城镇居民家庭财产的主要部分。房地产市场已初步建立,房地产转让活动日趋频繁。保护房地产权利人的合法权益,维护正常的市场转让秩序正是房地产产权产籍管理工作的核心内容。因此,可以说房地产产权产籍管理工作正处在一个蓬勃发展的良好时期。房地产产权产籍管理是房地产业中政策性和技术性很强的工作,工作的开展需要一大批高素质的人才参与和科学的房地产产权产籍管理理论及方法的指导。但由于房地产产权产籍管理工作在过去很长一段时间不受重视,其理论和方法还有待于继续研究和在工作实践中不断完善。基于上述考虑,作者在广泛参考国内外学者的研究成果和总结近些年教学实践经验的基础上编写了此书,希望能够为房地产产权产籍管理工作的开展尽一点绵薄之力。

在写作过程中,我们力求能够吸收房地产产权产籍管理的最新理论和研究成果,博采众家之长,并注意理论联系实际,使之在实践上具有可操作性。

全书共分为九章。第一章绪论,从房地产的基本概念入手进入到房地产的特殊属性和房地产产权产籍管理的必要性。第二章房地产产权产籍管理的理论部分,研究经济学中的产权理论、法学中的产权理论和房地产

① 建设部:《2003年城镇房屋概况统计公报》,《中国建设报》,2004年6月25日第1版。

产权界定。第三章我国房地产产权产籍登记制度。第四章房地产权属审查与确认。第五章房地产确权中的权属纠纷。第六章房地产产籍管理。第七章介绍房地产产权档案管理。第八章房地产测绘,主要研究实地测绘。第九章房地产产权产籍管理信息系统。各章的执笔人如下:第一章、第二章为吴庆玲,第三章为张桂岩,第四章、第七章为范慧莹,第五章、第九章为冯浩,第六章、第八章为张昕。最后由吴庆玲统稿和定稿。

由于作者水平所限,疏漏和谬误之处在所难免,敬请专家、学者和读者们批评指正。

吴庆玲

2005年1月

目 录

C O N T E N T S

88	.....	从部已查审的属对产权.....	章四第
88	.....	又属的属对,念部的人部已查审属对产权.....	章一第
88	.....	顺部书工已利生的人部已查审属对产权.....	章二第
88	.....	目部对其部立审属对产权.....	章三第
88	.....	志式本基部对人部已查审属对产权.....	章四第
101	.....	要设的位属对中外属对产权.....	章五第
101	.....	房地产权产籍管理.....	章一第
101	.....	有设的位属对属对产权.....	章二第
111	.....	第一章 绪 论	1
121	.....	第一节 基本概念.....	1
121	.....	第二节 房地产权产籍管理的.....	章六第
121	.....	作用和内容体系.....	11
121	.....	关于的属对产权属对产权.....	章二第
121	.....	第二章 产权理论与房地产权	19
121	.....	第一节 产权理论概述.....	19
121	.....	第二节 我国房地产权的类型.....	章十第
121	.....	及其权能.....	32
121	.....	第三节 房地产权取得与灭失.....	章二第
121	.....	的方式.....	43
121	.....	关于的属对属对产权.....	章四第
121	.....	第三章 我国房地产权产籍登记	
121	.....	制度.....	章八第
121	.....	第一节 房地产权登记的概念.....	章一第
121	.....	和种类.....	章二第
121	.....	第二节 新中国房地产权登记.....	
121	.....	制度.....	章五第
121	.....	第三节 房地产权登记的主要.....	章一第
121	.....	内容.....	60
121	.....	第四节 房改房、经济适用房.....	
121	.....	权属关系的登记.....	章六第
121	.....	.....	51

第四章 房地产权属的审查与确认	83
第一节 房地产权属审查与确认的概念、性质和意义	83
第二节 房地产权属审查与确认的主体与工作的原则	86
第三节 房地产权属审查的具体项目	89
第四节 房地产权属审查与确认的基本方法	98
第五章 房地产确权中权属纠纷的处理	103
第一节 房地产权属纠纷的种类	103
第二节 房地产权属纠纷的处理程序	108
第三节 房地产权属纠纷处理案例分析	112
第六章 房地产产籍管理	123
第一节 房地产产籍与产籍管理概述	123
第二节 房地产产籍管理与产权管理的关系	125
第三节 房地产产籍资料的收集、整理、变更与统计	127
第七章 房地产权档案案管理	139
第一节 档案与房地产权档案	139
第二节 房地产权档案的收集	144
第三节 房地产权档案的整理	148
第四节 房地产权档案的保管和利用	158
第八章 房地产测绘	161
第一节 房地产测绘概述	161
第二节 实地测绘	165
第九章 房地产权产籍管理信息系统	177
第一节 房地产权产籍管理信息系统设计原理	177
第二节 房地产权产籍管理信息系统主要模块及功能	181
主要参考文献	198
后记	200

第一章 绪论

房地产权产籍管理

第一节 基本概念

房地产权产籍管理是房地产开发、经营、服务及其管理的基础性工作,是房地产行业中的一个政策性和专业性很强的研究领域。房地产权产籍管理的内容应包括房地产的产权和产籍管理;土地产权和房屋产权(简称地权和房产)的管理;地籍和房籍管理。房地产权产籍管理作为一门专业学科,在对其科学体系进行系统的阐述之前,必须对该学科的基本概念进行界定。

一、房地产的概念

房地产有时也称不动产,我国目前还没有建立法定的房地产的概念。房地产的诸多学科,如房地产经济学、房地产开发经营等对房地产概念的表述也没有统一的标准,有的从广义的角度把房地产看做不动产,有的从狭义的角度把房地产看成是房屋和土地的结合等。我们综合各家的观点把房地产定义为:土地、建筑物及附着在土地、建筑物上不可分离的部分及其各种权益。

上述概念中所述的“不可分离的部分”,是指房地产使用功能要求必备的部分或为提高房地产使用价值而设置的部分,如使用功能要求的水、暖、电、卫生、通信、通风、电梯、消防等和为提高房地产的使用价值而种植的树木、草皮以及人工花园、假山、水池等。由于它们往往附着在房地产上并与其不可分离,或者分离后会影响到房地产的使用功能,或者分离后不经济,因此,可以看成是房地产的组成部分。

各种权益包括权利、利益和收益等,它依附于房地产,与房地产物质实体密不可分,同时又是无形的,不可触摸的,如房地产的所有权、使用权、抵押权、典权等。

房地产从物质实体看可以分成土地和建筑物两种形态。

(一) 土地

1. 土地的概念。从房地产产权产籍的角度看,土地的概念可以表述为:是指地球表面的陆地及其上下一定限度空间内的各种自然环境因素和社会因素,包括地形、地貌、气候、土壤、地下水、植被和各种权益相互作用所形成的社会、自然综合体。

2. 房地产产权产籍管理中对土地的认识。

(1) 土地权属的性质和来源。土地权属的性质即土地属于国家所有还是集体所有,是属于国有土地使用权还是集体土地使用权。土地权属的来源即土地是原始取得还是继受取得,具体的方式是什么。

(2) 土地权属界址。即某一产权单位的土地所处的位置和范围。在实地上,界址表现为界址点和界标物,在地籍图上表现为界址点符号、编号和界址点连线。

(3) 土地权属面积大小。即宗地面积,是指依法确认的土地权属界址线范围内的土地面积。

(4) 土地用途(地类)。土地用途一般是指土地产权人依照法律规定,对其产权范围内土地的利用方式或开发土地的功能。有时,土地用途与土地利用类别(地类)意义相同。用途主要反映土地的功用,地类则主要反映土地的利用结构,具体到一宗地(农业集体和国有农场除外)时,二者内容是一样的。从一定范围来讲,用途可以是地类的某一种,几个地类也可以组成某一用途。城市土地的用途(地类)受城市规划制约,农用土地的用途(地类)主要由农业生产结构决定。

(5) 土地等级和价格。城镇土地分等定级采用“等”和“级”两个层次划分体系。土地“等”反映全国城镇之间土地的地域差异,土地“等”的顺序在全国范围内排列。土地“级”反映一个城镇内部土地的区位条件和利用效益的差异,土地“级”的顺序在各城镇内部统一排列。土地的“等级”反映某宗地的质量优劣程度,决定土地产权的价值。土地价格是土地价值在货币上的反映。地价体系一般包括基准地价和宗地地价。

(二) 建筑物

1. 建筑物的概念。建筑物是指人工建筑而成的东西,包括房屋和构筑物两大类。房屋是指有墙、顶、门、窗、柱、梁,供人居住或做其他用途的建筑物,包括住宅和商业、工业、仓储、办公、教育、医疗、体育等各种用房。构筑物是指人们一般不直接在内进行生产或生活活动的建筑物,如水塔、烟囱、桥梁等。

2. 房地产产权产籍管理中对建筑物的认识。在房地产产权产籍管理中,通常以房屋为对象,把构筑物作为房屋的附属物加以管理,因此我们把侧重点放在对房屋的认识上。

(1) 坐落位置。即房屋坐落的具体位置、地号、幢号和房号的识别。

(2) 建筑面积大小。包括间数和占地面积、建筑面积、使用面积、套内面积等。

(3) 建筑层数和高度。房屋建筑按层数和高度分为低层建筑、多层建筑和高层建筑。

(4) 用途。建筑物的主要用途有居住、商业、工业、办公等。

(5) 建筑结构。建筑结构有多种分类方法,如按承重构件所用材料可分为:钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构以及木结构、钢与混凝土组合结构。按结构平面布置情况可分为:框架结构、全剪力墙、框架—剪力墙、框—筒、筒体结构、框—支结构以及无梁楼盖结构。

(6) 建成年月。

(7) 产权状况。即建筑物是所有权还是使用权,是独有产权还是共有产权,是否出租或抵押,坐落土地的权利状况等。

3

二、房地产的特殊属性及权属管理的必要性

房地产不同于其他商品,具有其特殊属性,而且正是这些特殊属性决定了人们对房地产实行权属管理的必要性。房地产的特殊属性有:

(一) 房地产的自然属性

房地产的自然属性主要表现为:位置固定性、异质性、耐久使用性、数量的有限性等。

1. 位置固定性。所有的房地产在自然地理位置上都是固定和不可移动的,因此,又称房地产为不动产。由于位置固定,在房地产转让、交易行为发生时,房地产本身不会发生位置的移动,发生转移的是房地产的产权。

而房地产产权的转移又需要一系列的法律手段作保证,如房地产产权的确认、登记、过户以及相应的法律文书和资料档案,而这些正是房地产产权产籍管理的核心内容。

2. 异质性。由于房地产所处的市场、所处的环境、面积大小、朝向、结构、建造质量、装修、维修保养情况、产权状况等方面存在着这样或那样的差别,我们很难找到两宗完全相同的房地产。即使两个建筑物的外观和内部格局完全相同,由于其所处的周围环境不同,这两宗房地产的实质亦不相同,因此,在房地产产权产籍管理工作中要进行细致的勘丈、审查和确认。

3. 耐久使用性。房地产与其他商品相比可以使用较长时间。只要不发生沧海桑田的变化,某块土地在地球上所标的位置就是永恒的,具有恒久的使用性。建筑物的使用时间也可达数十年甚至上百年。建筑物的寿命有经济寿命和自然寿命之分,自然寿命要比经济寿命长得多,经济寿命可以适当延长。在我国房地产产权产籍管理中,有一个值得注意的问题,即房地产的自然寿命受有限期土地使用权的制约。国家土地使用权的最高年限为:居住用地 70 年,工业用地 50 年,商业、旅游、娱乐用地 40 年,综合或者其他用地 50 年。由于房地产具有使用的耐久性,使得房地产在不同所有人或使用人之间的转移行为成为可能,而在房地产转移过程中,房地产自身不会发生位置的移动,发生移动的只能是房地产产权。

4. 房地产的数量的有限性。房地产的数量的有限性是由土地数量的有限性决定的。土地是大自然的产物,地球的陆地面积是相对固定的,所以土地的数量是有限的,由此,在土地上建造建筑物的数量也是有限的。随着人口的不断增加,人地关系矛盾加重,土地的稀缺性逐步增强,从而导致房地产的稀缺性也逐步增强。房地产的稀缺性提高了房地产的价格,而且房地产的稀缺性越强,房地产的价格就越高;实际上,房地产价格正是房地产权属管理的重要内容。

房地产的数量的有限性使得房地产具有独占性。房地产的权利人取得了某一位置的土地使用权和房屋所有权之后,就可以获得生活或工作的场所,并享受特定的阳光、空气、雨水和风景,还可以支配相关的自然资源和生产力。在市场经济中,这项权利除了权利人以外,他人要想获得就必须支付一定的代价。房地产权利的转移是需要通过产权登记来实现的。

(二) 房地产的经济属性

1. 房地产的价值量大。一般来说房地产的价值量(单位价值)都很大,

具体表现在单位数量的价格上,如一平方米土地或一平方米建筑面积房屋的价格,少则数百元,多则数千元,甚至上万元。由于房地产价值量大,使得房地产的产权界定和管理成为必要和可能。因为产权的界定和管理所花费的成本,只有当房地产的价值远远高于产权界定和管理所花费的成本时,产权的界定和管理才有其现实意义。

2. 房地产的财产属性。房地产的价值量大,它是国家和居民家庭财富的重要组成部分。统计数据表明,20 世纪 80 年代,美国 73% 的有形资产是房地产,家庭财产的 60% 是房地产。英国 1/3 的财富是房地产,由此可见,房地产在西方国家的财产构成中占有重要的地位。在我国,随着房改政策的不断深入,城镇居民家庭住房私有化的比率迅速提高。建设部发布的《2003 年城镇房屋概况统计公报》显示:“2003 年底,全国城镇住宅私有(自有)化率已达 80.17%,全国城镇人均住宅面积达到了 23.67 平方米,户均住宅面积达到了 77.42 平方米。”^①住宅已成为城镇居民家庭财产最主要的组成部分。城镇居民越来越关心如何保护私有财产(包括房地产),而房地产权登记制度是保护私有财产(房地产)的最有效的措施之一。

3. 保值增值性。保值性是指房地产投资能够抵消通货膨胀、货币贬值带来的影响,保证在投资一段时间后能够变现,变现后的资金能够购买到当初投资金额可以购买到的同等商品或服务。增值性是指在房地产上投资一段时间后,变现后的资金能够有所增加(扣除通货膨胀因素以后)。

随着社会生产力不断进步,人口逐步增加,工业、农业和商业、服务业等第三产业不断发展,对土地的需求会不断增加,同时,由于土地在地球上的数量是固定的,不能随意增加供给,所以,从长期看房地产价格会不断上升,因此,房地产具有保值增值的特点。但需要注意的是,房地产的增值往往是通货膨胀、需求增加及环境条件改善的结果,而并非仅仅是房地产本身的变化所引起的价值增加。

(三) 房地产的社会属性

由于房地产可以产生价值,因而为了取得最大的经济收益,房屋的所有者、土地的所有者或土地使用者会不惜本钱挖掘其潜力,使其价值最大化。这种行为可能会产生对某一房地产的利用而影响周围房地产的正常使用,一方房地产使用权的行使会削弱相邻房地产使用人或所有人的权利

^① 建设部:《2003 年城镇房屋概况统计公报》,《中国建设报》,2004 年 6 月 25 日第 1 版。

和利益;严重时还可能影响社会的整体利益,如对土地的过度利用可能造成土地退化,土地生产力不能恢复,从而影响今后的土地利用。这时就需要严格地界定土地使用人或所有人的权利,其主要方法是通过法律的手段界定土地所有者、使用者、房屋的所有者以及地方和国家的权利和义务。

这种利用法律的手段界定的房地产交换和使用过程中的各种权利和义务,可以调整各方的利益关系。房地产的社会属性表现为房地产的法律关系,它是由于房地产而产生的人与人之间的社会关系,它与房地产的经济属性是一个事物的两个方面;房地产的经济属性是房地产使用或交换过程中的人与人之间的经济关系,房地产的社会属性则说明这一过程中的人与人之间的社会关系,一个用价值的高低来表示,一个以法律关系(产权的属性)来表示。

三、房地产产权

产权一词来源于西方经济学,其本意是指财产所有权。《牛津法律大辞典》将产权定义为:“产权是指存在于任何客体之中或之上的完全权利。包括占有权、使用权、出借权、转让权、用尽权、消费权和其他与财产有关的权利。”^①随着人类社会的不断发展,仅有所有权已不能满足人们处理日益复杂的社会关系和经济关系的需要,人们除了对自己的物享有权利外,往往还需要利用他人之物或与他人之物发生关系,如为了便于土地耕种或便于在他人的土地上通行而设地役权,为了借用他人资金而设的抵押权等,因此在他人的所有权之上设定一定的物权以满足自己的需要是必要的也是可能的。由此,产权的内涵便越来越丰富,不仅包括财产的所有权,还包括了以所有权为主体的财产的他物权和因财产而设定的两者之间即债权人与债务人之间关系的债权。因此,产权是财产的权属关系,是满足人们需要的物质财富权利,即是指法律赋予人们对财产依法直接管理、支配并享受其利益、排斥他人干扰的权利,包括所有权以及从所有权中分离出来的相对独立的地役权、地上权、使用权、抵押权等他物权和财产关系人之间的债权。

房地产产权是以房地产为对象,以其所有权为核心,以及与其相联系

① [英]戴维·M·沃克:《牛津法律大辞典》,光明日报出版社,1988年8月第1版,第729页。

的和相对独立的各项权利的总和,简称房地产产权。

房地产产权是房地产各种经济关系的“法律表现”,也就是说,要以法律认可为产权成立的前提条件。产权关系并非人与物之间的关系,而是指由于房地产的存在和使用而引起的人与人之间的一些被法律所认可的行为关系。所以,房地产产权关系是指在房地产的开发、经营、使用和服务管理过程中发生的人与人之间的财产关系的法律表现。

四、房地产产籍

(一)产籍概念

“籍”者,簿册也,以备记录者也。如记录收支往来的账册曰簿籍;记录人口的簿册曰户籍,此其一。其二,“籍”在某些词汇中除有登记、入册之义外,还有户籍所在地的含义。如籍贯、原籍、寄籍、外籍等词中的“籍”均有地点的意思。其三,“籍”在簿册之义中还含有辖属的含义。如军籍,学籍等。稍加探究不难发现,后二义均为第一义延伸而来。“籍”,作为记录册并非一般的本、簿、册、书,而“籍”虽名为本册,但实为多种、多套的本册,按序列组合的称谓。由此看来,籍又是本、簿、册、书复数组合的总称,如“书籍”一词最为典型。在古时拥有众多登记本册的只有政府的某些管理机构,如对土地登记的账册总称为地籍,对人口登记的簿册总称为户籍。这就给“籍”字带来了郑重的官方管辖的含义。此外,古时的国家对土地、人口的管理均按行政区划统辖,所以反映辖属关系的“籍”字中就又多了一层地区性含义。即使现在我们对土地、人口、房屋,乃至某些贵重的动产和危险物品都还实行属地登记管理制度。

所谓产籍就是主管单位或部门记录财产的存在、所属、时间特征,以及财产与财产、产权人与产权人之间关系的资料汇总。产籍资料往往分卷归宗,成档存查,形成按类别志号排列有序的库藏。换言之,产籍就是有关单位为了有效管理财产及产权,对其进行分类登记和登记之后所形成的各种文件资料的总称。因此,产籍必须反映财产的各种重要特征:

1. 财产的存在特征。产籍首先必须准确清楚地反映财产本身,也就是其存在的特征。房地产要反映它的存在位置、占地面积、结构、功能、价值等。

2. 权属关系。即该项财产为谁所有、所有权性质、通过何种方式取得、有何凭证等。

3. 产权关系。要反映该项财产与其他相邻财产的关系,同时要反映产

权人与此项财产有关的其他人的产权关系,如是否设定他项权利和为他人使用等。

4. 时间特征。要反映该项财产的产生时间、取得时间、变更时间、登记时间等。

目前中国实施登记管理的财产项目很多,如房屋、土地、草地、林地、水面、各种车辆、轮船等。

(二) 房地产产籍

房地产产籍是以记载房地产权性质、权源、产权取得方式、界址以及土地和房屋的使用状况等为主要内容的专用图、簿、册的总称。

1. 地产产籍。地产产籍一般是指耕地、牧地、森林、丘陵等产业的登记资料,而在城市为宅基地单独建籍却是不多见的。因为私有制国家中宅基地永远与房屋合为一体,不可分割,没有单独立籍的必要。即使房屋灭失,基地闲置,也要在灭失的房产下登记,权属仍为房主所有。但土地公有制造成房地主体不一,所以,地产与房产必须各自单独登记,因而也就有了地产产籍。

所谓地产产籍,是指国家主管部门对房屋建设用地及其产权进行登记管理和登记之后所形成的各种文件资料的总称。

在我国,城市地产作为单独存在的财产形式的时间是短暂的,它仅存在于土地使用权通过出让方式取得之后,到房屋建成之前的开发期间;或是旧房拆除之后,翻建之前的暂时闲置期间。也只有在这种情况下,才可以单独将土地使用权转让。而在其他时间则都要与房屋一起,随房屋的转移而转移。既然地产也有单独存在的时候,并且它在权利上又不与房屋一致,所以应与房屋分别登记,其登记之表、卡、图、单,也应单独入账存档,其卷宗也应按地号排列,有房者与房合一,无房者也不空档。

2. 房产产籍。房产产籍是指国家主管部门对房屋及其产权进行登记管理和登记之后所形成的各种文件资料的总称。房产依附于地产,它没有单独存在的可能,永远离不开它的载体,并在很多方面受制于地产。譬如它的“不动”特点就是由地产“不动”的特征所决定的。地产的相邻关系,环境特点,也都一一转移给房屋并影响着房屋的使用价值和交换价值。特别是在地产权灭失后,房产权也随之灭失。当然,房屋毕竟是房地产中的主导方面。由于它的存在会大大改变地产的条件和提高地产的价值,在对一宗房地产估价时,价格的总量中房产占绝对大的大份额,此外,房屋在房地

产中的主导地位还体现在房地产产权转移时,地产随房产转移,以保证地产与房产权利人一致。在我国房地产产籍管理中,地籍总是附于房籍之中,以房产所有者的户头为宗。

五、房地产产籍体系

(一) 房地产产籍体系的构成

1. 地(丘)号序列结构。房地产产籍的形成,首先是以户为宗(即以产权人为立卷单位)登记建卷,然后以地(丘)号为支系按里、弄、胡同、栋号、门牌、房号序列排放。地号、栋号、门牌、房号的编排由当地房管部门按一定规则负责,各种序号一经排定,则作为各房产的永久性志号,供房地产登记建籍使用。地(丘)号的排列,包括若干相邻的里、弄、胡同,呈片状铺展,具有相对的地缘特点,而且在规划建设和居民生活组织上也有相对的整体性,这种地号序列结构称社区或小区。房屋等建筑物就是以地(丘)号族群方式表现的,所以反映各族群房屋的产籍也是以地(丘)号的序列结构存放的。

2. 街区序列结构。小区与小区之间并没有专门的界线,有时仅隔一街、一巷,甚至一河、一丘。小区与小区的划分,就常因一街一河而成,而它们的连接又常常依靠贯穿其中的街、河。因此,政府房管部门又常把一条主要街道、小河的一侧或两侧,编为一个较大的地区,并以这个较大地区中较为有名的地名、街名、河名冠而为之街区或地区名。这种由若干小区构成的地区,一般具有相对完整的配套服务网点,在这些较大的街区或地区之中,政府常设基层组织和治安组织,对居民生活予以管理。在这种街区中,房屋管理部门也都要设点建籍对所属房地产进行管理,属于街区的产籍也保存在这里。

3. 市、区(镇)产籍档库。小的市镇,一般都统一立籍建档,不采取上述分区管理方式。但是,大中城市的市、区管理机关并不直接管理产籍,而是把装载图、表、卡、证的卷宗分存在各基层点,它们的档库只存放成总性账册、表卡、目录、索引,及部分特殊部门、特殊单位、特殊个案的房地产卷。因此,市、区的产籍档库并不见得规模宏大,而它们的档库却包容全市的产籍,或者说,它们的档库储存的是全市区的产籍体系。

4. 全国房地产产籍体系。正如前面所述,各城市(镇)均有条不紊地存放着市(镇)各自的房地产产籍,反映着全市(镇)房地产的现状与历史,这些分散存放的房地产产籍在全国范围实际上也构成了一个庞大的体系,这

个体系与全国城市建制体系大致相同。各城镇的产籍都有各种汇总材料上报备案,中央主管部门所掌握的各地汇总材料,实际上是各地房地产产籍的纲目,把这些纲目性的材料加以汇总,就形成了完整的全国房地产产籍体系。这个体系向中央决策层不断提供着各种房地产现状与历史的信息,有机地把全国房地产联系在一起,在全国市场经济的大环境中支配与协调着房地产全国性土地开发、流通、消费,并不断提高和发展。

(二) 房地产产籍体系包含的内容

1. 房地产总量的包容。房地产产籍是通过对单宗房地产的登记形成的,具体详细地反映着每宗房地产及其产权的状况,但成籍之后,它就有了总体的含义,并起到反映总量的作用。每个产籍体系都反映着该体系的各项总量,其中包括:

(1) 用地面积总量。这个量非常重要,因为它与城镇人口总量之比可以说明城市人口平均土地占有量;结合人口与经济的发展,可以进而预测未来城市发展规模和耕地减少的趋势。

(2) 房屋总量。这个总量中包括若干项目的总量,如生产用房总量,商业用房总量,服务性用房总量,事业单位用房总量,居民用房总量。房屋总量与人口总量之比,与国民生产总值之比,以及各项总量之间的比例,都是反映社会经济发展水平的重要数据。

(3) 房地产价值总量。这个量就是房屋作为社会财富的总量,其不仅是国家通过征税和收取各种费用可以保持的一项稳定的财政收入,而且还可从这个量中不同产权性质的房产数量的增减状况,看出社会经济各种经济成分的发展情况,以及它们的比例关系。

2. 房地产现状的反映。由于产籍详实地反映着房屋状况,而且任何转移和变更都必须及时登记,所以它总是反映着房地产的现状。所谓房地产的现状,就是产权现状与房屋现状,此外还包括各类房屋分布现状、新旧房屋比例现状、楼房平房比例现状等。在这些现状中体现着城市建设水平和人民生活水平。

3. 房地产变化运动的体现。产籍看上去是对不动产的静态反映,但实际上房地产在市场的作用下,其现状与产权都发生着不断地变化和运动,如房屋在不断地翻建、扩建、新建,产权在不断地转让、转移。产籍对房地产及其产权变更的记载,实际上记载了房地产发展的历史。这部历史反映了城市的进化、建筑的发展,以及许许多多名胜与遗迹的历史变迁,记载了