

胡利明房地产学研究丛书

论房地产区分所有权

胡利明 著



中国政法大学出版社

胡利明房地产学研究丛书

论房地产区分所有权

胡利明 著



中国政法大学出版社

2013·北京

图书在版编目 (CIP) 数据

论房地产区分所有权/ 胡利明著.-- 北京: 中国政法大学出版社, 2013. 9
ISBN 978-7-5620-4999-9

I. ①论… II. ①胡… III. ①房地产-所有权-研究-中国 IV. ①D923. 24

中国版本图书馆CIP数据核字 (2013) 第217854号

- | | |
|------|---|
| 书 名 | 论房地产区分所有权
LUN FANGDICHAN QUFEN SUOYOUQUAN |
| 出版发行 | 中国政法大学出版社 (北京市海淀区西土城路 25 号)
北京 100088 信箱 8034 分箱 邮政编码 100088
邮箱 academic.press@hotmail.com
http://www.cuplpress.com (网络实名: 中国政法大学出版社)
(010) 58908437 (编辑室) 58908285 (总编室) 58908334 (邮购部) |
| 承 印 | 固安华明印刷厂 |
| 规 格 | 720mm × 960mm 16 开本 41 印张 670 千字 |
| 版 本 | 2013 年 9 月第 1 版 2013 年 9 月第 1 次印刷 |
| 书 号 | ISBN 978-7-5620-4999-9/D · 4959 |
| 定 价 | 89.00 元 |
| 声 明 | 1. 版权所有, 侵权必究。
2. 如有缺页、倒装问题, 由印刷厂负责退换。 |

作者题记：工科出产品、文科出思想

前言

《论房地产区分所有权》的创作来源于“房地产区分所有权”空间，是作者原创性地用脑、心、血、汗和手实干出来的具有时代发展意义的力作，宏观上以房地产区分所有权为思想主线，运用历史的和发展的思维，运用批判的眼光和思维对传统理论和现实问题作中国式现实批判。房地产区分所有权完全不同于传统的建筑物区分所有权，在批判建筑物区分所有权基础之上从思想理念上完全原创出来，以房地产为客体对象并以区分所有方式享有所有权的一种特殊权利形态，没有对建筑物区分所有权研究作随波逐流和人云亦云的跟随，而是自成体系所作的科学研究。

《论房地产区分所有权》的撰写起初并不是刻意的，其是在撰写《房地产学基础概论》之后衍生创造出来的产物，该书中有非常重要的章节是“房地产权利体系论”，该章节中最为特殊的权利是“房地产区分所有权”，在该书出版后不久便产生了将“房地产区分所有权”小题大作，大大地超出了当时的预想成为本著作。作者对《论房地产区分所有权》撰写总体上定位于房地产学视角，作为房地产学中“房地产权利”中最具有特色的“房地产区分所有权”而作，由此在创作理念上不可能脱离房地产学的特性，造就了与传统上从法学角度所作的研究大有不同。当然在研究过程中会运用到法学的研究方法，但更多的是运用非法学的研究方法，特别是综合性地运用房地产学特有的研究方法来研究。同时，本书运用大量的法学、经济学、社会学、政治学、马克思主义等与房地产相关现象和规律来研究，为相关专业研究提供新的研究视角和全新的研究思维，进而为学术上的思想研究提供可以借鉴的可能性。坚持将研究彻底进行到底的精神全心全意地完成本著作，希望随

II … 论房地产区分所有权

着作者的学术研究经历和阅历的增加将来会有更新的突破,为丰富房地产科学理论而作出学术上的贡献,倡导学术繁荣的最终理念追求,实现社会学术大发展、大繁荣和大进步的终极目标。

本书具有相当多的特色之处,主要表现为:

第一,本书以房地产学的眼光和思维来研究房地产区分所有权并以相对“白话”的写作方式来表达学术思想。从房地产学的角度,运用房地产学的眼光,运行房地产学思维,深入地剖析房地产区分所有权的科学内涵、来龙去脉和未来发展,并尽力顾左兼右论述之。同时,特别适应时代发展要求以相对“白话”的语言来表达,力争让普通老百姓都能看得懂、看得明白。

第二,本书重点定位于思想研究。作者将本书定位于思想著作来研究,在研究的过程中要创造出更多的房地产区分所有权思想,以体现“文科出思想”的理念追求。

第三,本书开荒式研究避免人云亦云。对房地产区分所有权的开荒式研究源于作者对房地产学的开荒式研究,而开荒式的最大困难是在处女之地开垦耕种难度非常大,将房地产学作为一个相对独立的学科来研究,然后在此基础上作房地产区分所有权的具体研究,而这又是一个没有人提及过的课题,但作者冒着学术风险作开荒研究,希望能从这样的学术风险中获得更多的学术效益和学术实效。

第四,本书有相当多的观点和想法首次提出而相当新颖。本书既然是开荒式研究,当然在其中有非常多的观点和想法都是首次提出而特别新颖。例如,在现实社会中非常重要的现象,渣土土方、房地产社会、业主代表大会等为本书增色不少,成为本书重要亮点。

第五,本书注重对传统观点的批判研究而超凡脱俗。作者特别注重对传统和现在的观点作批判研究,尤其是对目前学术社会关于建筑物区分所有权所形成的固化观点都作了相当的批判,超脱传统观点而超凡脱俗,成为引领本书特色的重要亮点。例如,传统上的建筑物区分所有权的专有权、共有权和成员权;专有部分、共有部分的区分等都是完全错误的,作者对此作了彻底的批判并提出了自己独特的观点。

第六,本书树立了整体性思维的研究方法。本书以撰写著作的目的而“裸写”,从选题立意、提纲布局到行文施工直至竣工验收各个阶段都以“著作”为之,而不是作为项目的阶段性或者部分成果发表。作者所确立的整体

性思维最突出表现为将房地产区分所有权作为一个整体权利和最小的所有权权利来研究，权利本身并不能被再次分割为更小的权利实体，运用整体性思维来研究完全颠覆了传统的建筑物区分所有权研究。作者理所当然地没有将错误的专有权、共有权和成员权以专章的篇幅来研究，更没有必要对专有部分、共有部分的构成部分作没有实际意义的研究，而是非常独特地提出“门槛法”来区分专有部分和共有部分之间的界线。

第七，本书注重对中国问题的现实思考和学术思考。对中国问题的现实思考甚至是学术思考是本书的重要特色，完全不是像有的中国学者对西方学者的著作进行翻译、汇编甚至抄袭，更严重的是此类学者没有自己的观点，只是简单地同意或者不同意，更没有对中国问题进行现实思考，将洋人对西方国家的问题所作的分析生硬地套用于中国现实问题。

第八，本书构思奇特避免趋同。本书的提纲撰写绝对是作者原创的思想结晶，非常特色地类似于“论十大关系”的形式对房地产区分所有权的方方面面作“十大论”，尽可能地将学术研究做得更深、更精湛。当然，这些奇特的构思研究花费了作者相当多的心血和汗水，为本著作的完美收官奠定了坚实的基础。同时，将房地产区分所有权形象地表述为四则混合运算公式，即：

$$\text{房地产区分所有权} = (A + B) \times (C1 + C2) + D + E。$$

第九，本书理论体系别具一格、层次分明。本书的理论构建是作者多年来学习和研究积累的真实写照，经过长时间的思考和思维后的产物，独创性地提出科学理论体系，让读者更好地理解作者的撰写意图而达到层次分明。

第十，本书特别注重对房地产区分所有权的科学发展观研究，以科学发展观思维来研究。本书在最初的工程设计时并没有科学发展观的内容，但随着作者撰写的深入将科学发展观精神引领加入，为更深入研究增色不少，并为构建房地产社会作了应有的贡献。同时，整体上以运用科学发展的思维来研究，将房地产区分所有权在科学发展的轨道上推向新阶段和新水平。

总而言之，将房地产区分所有权作为房地产学的重要方面来进行专门深入的剖析研究需要相当的学术冒险精神，希望本著作的出版能为房地产区分所有权发展开创更美好的明天和未来，为房地产学和房地产区分所有权更进一步研究打开新的学术大门，进而为提升学者对房地产学和房地产区分所有权研究拓展新视野，为提高国民的房地产学素养作应有的努力与贡献，为房地产学学科和房地产区分所有权的专门研究设计出新的可能性和新的起点。

IV … 论房地产区分所有权

据此,《论房地产区分所有权》的竣工验收并交付给读者和社会,将学术研究向更高、更好和更健康的方向发展并推向新的发展阶段,对提升学术研究环境作一点应有的努力,成为造就学术研究新航标的重要举措。

目 录

前 言 /// I

第一章 房地产区分所有权导论 /// 1

第一节 房地产区分所有权之“导”	1
第二节 房地产区分所有权之“论”	5
第三节 房地产区分所有权研究之“重”	12
第四节 房地产区分所有权研究之“轻”	18

第二章 房地产区分所有权演进论 /// 22

第一节 演进起源：建筑物区分所有权产生背景	23
第二节 演进可能：从一般所有权到建筑物区分所有权	46
第三节 演进必然：建筑物区分所有权发展为房地产区分所有权	62
第四节 演进升华：房地产区分所有权代替建筑物区分所有权	77
第五节 演进关联：与不动产所有权、建筑物区分所有权的关系	88

第三章 房地产区分所有权批判论 /// 102

第一节 批判论之一：建筑物区分所有权之宏观批判	102
第二节 批判论之二：建筑物区分所有权之中观批判	112
第三节 批判论之三：建筑物区分所有权之微观批判	126

第四章 房地产区分所有权本体论 /// 156

第一节 房地产区分所有权科学内涵	157
第二节 房地产区分所有权所确立的科学理念和科学精神	192
第三节 房地产区分所有权之形成条件	213
第四节 房地产区分所有权之学理定位	225
第五节 房地产区分所有权之权利体系与权利性质	230
第六节 房地产区分所有权与各部分之关系	236

第五章 房地产区分所有权分析论 /// 241

第一节 房地产区分所有权宏观分析	241
第二节 房地产区分所有权微观分析	252
第三节 房地产区分所有权本质分析	263
第四节 房地产区分所有权作用与功能分析	273
第五节 房地产区分所有权负作用分析	291

第六章 房地产区分所有权价值论 /// 304

第一节 房地产区分所有权法学价值	305
第二节 房地产区分所有权实物价值	324
第三节 房地产区分所有权区位价值	335
第四节 房地产区分所有权权益价值	349
第五节 房地产区分所有权价值影响因素	357
第六节 房地产区分所有权价值变动	368

第七章 房地产区分所有权运行论 /// 378

第一节 房地产区分所有权大主体运行	379
第二节 房地产区分所有权中主体运行	407
第三节 房地产区分所有权小主体运行	429
第四节 房地产区分所有权外主体运行	441

第五节 房地产区分所有权运行主体内外关系	457
第六节 房地产区分所有权运行常态费用：物业服务费	467
第七节 房地产区分所有权运行非常态费用：公共维修资金	485
第八节 房地产区分所有权运行困惑：业主自治	509
 第八章 房地产区分所有权拓展论 /// 518	
第一节 房地产区分所有权之空间权益拓展	519
第二节 房地产区分所有权之地下建筑物拓展	528
第三节 房地产区分所有权之楼顶、露台拓展	535
 第九章 房地产区分所有权衍生论 /// 542	
第一节 房地产区分所有权产生之前：渣土土方	543
第二节 房地产区分所有权形成之中：建筑工程	548
第三节 房地产区分所有权形成之后：小区停车收费	558
第四节 房地产区分所有权容积率修正与探索	567
 第十章 房地产区分所有权时代发展论 /// 574	
第一节 房地产区分所有权使命	575
第二节 房地产区分所有权未来发展时代	581
第三节 房地产区分所有权之城市化时代	586
第四节 房地产区分所有权房地产时代	597
第五节 房地产区分所有权与科学发展观	614
第六节 房地产区分所有权与和谐社会建设	624
 代结语 圆 梦 /// 634	
 后 记 我的房地产区分所有权之“心” /// 644	

第一章

房地产区分所有权导论^{〔1〕}

◆ **本章导读：**◆ 在建筑物区分所有权批判式研究的基础上发展而来的房地产区分所有权成为比较时新的研究课题。为了更好地、发展性地研究，对房地产区分所有权做相当的引进性“导”和“论”，具体来说是怎么去“导”和“论”出房地产区分所有权、房地产区分所有权是什么以及在“导”和“论”时应坚持的价值原则与价值导向。更为具有创新特色的是，从总体上在哪些地方重点着墨和更加重点地着墨？在哪些地方相对较轻地着墨？这对本书是非常重要的总领概括，并运用非同传统的研究方法论来实现研究上的“重其所重、轻其所轻”。

第一节 房地产区分所有权之“导”

我们对任何新事物都有一个从不认识到初步认识、从初步认识到逐步认识的过程，对新事物的初步了解是非常重要的，对后续认识具有非常重要的作用。我们对新课题进行研究时也必须从初步论证开始到逐步深入地论证，继续全面地论证课题，实现课题论证过程的科学化，作者对房地产区分所有权研究时进行导论式研究具有非常重要的时代发展的意义。

一、房地产区分所有权之“初导”

创建房地产区分所有权是开创历史先河的创造性举动和思想上的巨大飞跃，既从思想上超越了历史传统对与房地产区分所有权相适应的房地产权利，更是从发展理念上对房地产权利体系中的特殊权利提出一个相对科学的概念。作者在撰写本书时需要房地产区分所有权作一定的引导，即构成本章的“导”，正是引入房地产区分所有权成为研究课题的必要性和必然性，为什么

〔1〕 为了更好地体现房地产区分所有权价值并从不同研究角度作研究，有时将其作为一种权利来研究，有时以第一人称来撰写，甚至将此作为拟制主体来撰写，以全面地揭示其科学规律。

“导”、如何“导”、“导”出什么和“导”的价值取向等方面作超越传统的贡献，为读者理解和领悟房地产区分所有权提供学术理论和理念帮助。

创造性地提出房地产区分所有权的概念和对此作系统研究超越了传统，而目前对此作相关研究最多的是将作者研究的“房地产区分所有权”界定为“建筑物区分所有权”，而建筑物区分所有权不论是概念还是基本理论，还是基本构成都相当片面，远没达到作者研究的房地产区分所有权所要达到的目标。目前对建筑物区分所有权作系统研究的先例，我国的主要代表著作是内地学者陈华彬先生所著《现代建筑物区分所有权制度》（法律出版社 1995 年版）和《建筑物区分所有权研究》（法律出版社 2007 年版），以及在此基础修订的《建筑物区分所有权》（中国法制出版社 2011 年版）；另外，还有台湾地区学者温丰文先生 1992 年出版的《建筑物区分所有权之研究》。其他对建筑物区分所有权进行研究一般是民法或物权法著作中的部分章节对此进行表述。

根据目前对建筑物区分所有权所作的研究成果来研究房地产区分所有权非常具有挑战且有相当难度，但作者不管有多大的困难和艰辛仍将努力研究到底，为房地产区分的创建和发展提供广阔的发展空间。据此，首先，作者为什么要导出房地产区分所有权是源于建筑物区分所有权具有固有的缺陷和不足，并不能非常科学地反映其基本内涵和法律价值；其次，如何导出房地产区分所有权，如何对房地产区分所有权进行非同传统的研究是作者的重点和难点；再次，导出房地产区分所有权是什么，完全不同于传统的建筑物区分所有权则是作者更要努力的发展方向和发展重心；最后，房地产区分所有权是一个全新的权利状态，导出房地产区分所有权的必须坚持全新的价值取向。

要初步导出房地产区分所有权，还得从作者所著的《房地产学基础概论》（武汉大学出版社 2012 年版）着手，在该著作中作者原创性地提出了房地产区分所有权或房地产建筑物区分所有权概念。房地产建筑物区分所有权（房地产区分所有权）是指同一建筑物的不同权利享有人对该建筑物及所及范围内的土地使用权分别按自己的份额享有自己的专用部分所有权并按成正比例地享有应当分担的公共部分建筑物所有权、土地使用权和其他权益的而分别享有房地产不同部分的所有权权利。根据对房地产建筑物区分所有权的定义和通说要求，房地产建筑物区分所有权一般可以分为专用权（自己专门独立

享有的专用部分建筑物和对应范围内的土地使用权)、共同权(共同按正比例分担的建筑物和土地使用权)和成员权(一种因为区分共有而形成的一种所有者权益)^[1]。据此定义,作者在当时提出房地产区分所有权时是在认识到建筑物区分所有权具有潜在局限性的基础上创造性地提出,当时出于特殊考虑还保留了房地产建筑物区分所有权的概念,但从根本理念上理解,现在认为与房地产相关的权利应当定位为房地产区分所有权更为科学和合理。因此,作者以专著的形式来专门非常系统地、非同寻常地研究房地产区分所有权,具体如何研究房地产区分所有权请读者且听下文分解。

二、房地产区分所有权之“续导”

作者在《房地产学基础概论》研究和写作中,只是将房地产区分所有权作为其部分章节,构成该著作的权利体系论的重要组成部分。同时作者在其后记中还说明“但有些地方由于时间和精力有限可能只是提出了观点和想法,还没有来得及进行更深入地探索和思考,给读者留下继续思考的空间”。因此,作者现在以专著的形式来研究正是实现这种愿望和完成对读者的承诺而作的实质性举措,并给读者留有继续思考的空间。据此,作者对此论题进行相当深入的思考和思索,完成当时由于客观条件的限制没有来得及深入探索的心愿。当时作者为了及时地完成著作,在付梓之后很快地发现此论题有专门论述和“小题大做”的必要。因而,以《论房地产区分所有权》为书名来研究是水到渠成的当然选择和必然的发展方向,既为作者的研究思维和研究方向提供更深入、更宽广、更精深、更长远的系统专门研究提供可能,又为更进一步的科学发展提供了发展的空间。同时,作者将本小题大做地完成撰写任务,希望本书能为读者理解和领悟房地产区分所有权的精髓和理论提供了精神食粮,甚至提供一片种植精神食粮的良田和一种良好的种植的科学方法。

作者将房地产区分所有权作为专门的权利作特殊研究,源自于在创作房地产学学科的过程中将房地产作为一个整体的对象和房地产学研究的实物对象来研究,与房地产密切相关的房地产权利由此产生。房地产权利及房地产权利体系是一个相对独立的科学系统,以房地产作为权利对象而形成和创建的房地产权利,既有一般体系(以房地产及房地产相关权利作为权利对象的

[1] 胡利明:《房地产学基础概论》,武汉大学出版社2012年版,第66~67页。

房地产相关的物权权利)又有特殊体系,即作者要专门系统研究的房地产区分所有权。将房地产权利作为一个相对独立的整体性的权利类别和权利体系论是作者的独创和原创,在确立房地产权利定位后又原创性地提出房地产权利的一般体系和特殊体系,以此为基础形成的房地产权利体系相对科学地构成房地产权利体系论。本书所要研究的就是对房地产权利中的最具有特色和鲜明特征的最重要的房地产区分所有权。

作为对房地产区分所有权进行“续导”就是要在其发展道路上向前继续发展,在初步引入之后非常有必要地向更深入、更广阔、更广泛的视角进行系统研究,扩展研究者的研究视野和视域,特别是将囿于传统视野的研究思维拓展开,完全不同于长期以来研究人员形成的固有思维和传统意义上的建筑物区分所有权,不仅仅是概念和基本涵义上的不同,而且是研究方法和研究理念上有所创新和突破,更重要的是要体现的法学价值理念和法学价值取向有所突破和进展,此研究并不在局限于法学领域,既有法学价值上的权利,又有经济学上的经济价值,还能体现社会学的社会价值,更能体现房地产区分所有权的科学性,让研究房地产区分所有权符合科学发展观要求体现出更多的和谐特色。

三、房地产区分所有权之“后导”

在对房地产区分所有权进行必要的“续导”之后,非常有必要作相应的“后导”,但这个“后导”并不是说对房地产区分所有权研究的终止,而是给读者提供较为完整和全面的导入,让读者在最大和最高的层面理解房地产区分所有权的价值精神,为其发展到新的理论水平和理念层面奠定坚实的理论基础。在提供完整的导入时要坚持理论与实践相结合的原则,在读者对房地产区分所有权有一个非常初步的印象之后,还需要从法价值、经济价值和社会价值等方面作理论研究和思索,为进一步的深入研究提供一种可能性,并在条件成熟时使这种期待可能性成为现实必然性。

对房地产区分所有权的“后导”研究,更多是对房地产区分所有权进行理念层面的价值和精神方面的研究,而不是单纯的房地产区分所有权本身的直接研究,房地产区分所有权在价值层面发挥非常重要的作用,既对房地产区分所有权权利人具有法律和经济意义,更对政府、社会具有潜在和实在的影响力,甚至影响着整体社会的发展趋势和价值的理念向导。研究房地产区分所有权不能仅仅从其表象出发,而要源于其表象,更要高于其表象,并在

其表象的基础上进行扩展性研究和思考, 既从制度层面又从价值层面对房地产区分所有权进行相当理论深度和高度的研究。只有从价值和理论层面的发展性研究才能真正地研究出房地产区分所有权的真挚情感, 让读者知悉房地产区分所有权的真谛。

四、房地产区分所有权之“向导”

在房地产区分所有权之“向导”方面, 作者在此向读者阅读本书提供思索、思想和思考的方向, 并指引读者向何种方向探索, 并追索作者的研究思路和研究理念, 为读者正确、合理、全面地理解和领悟作者的写作和研究意图提供可能性的参考, 尽量避免让读者发生理解上的偏差。

第一, 创建房地产区分所有权是一个极富创造和创新性的提法和举措, 非同于传统的想法, 跨越历史的升华和进步, 完全突破传统基础的全面创新而具有自己特色。

第二, 房地产区分所有权的产生和发展必须是在定位为房地产权利的的前提下, 成为房地产权利最重要和最具有特色的特殊权利体系, 这种特殊的权利相对于房地产权利的一般权利而言, 房地产区分所有权便源于房地产权利的最特殊之处应运而生。

第三, 在具体研究房地产区分所有权时, 既研究它的起源、自身特征, 还从它的法学价值、经济价值、社会价值、未来价值等方面做相当的创新性研究。

第四, 本书既对房地产区分所有权进行较为宏观性的宏观研究, 也进行一定的中观层面的研究, 同时也对房地产区分所有权的具体构成、运行等方面进行综合性研究。

总而言之, 在读者初步接触到本书时, 作者有必要而且有道德义务向读者介绍研究课题的思路和思考路径, 并对研究的理念与方法提供一定的推介, 尽力地给读者提供一种阅读思索的方向性指引路径, 力求避免读者发生误解和偏差, 特别在本书的导论篇中导入章作上述的研究指引的意义是非常明显的, 同时也是作者履行对读者的一种学术责任。

第二节 房地产区分所有权之“论”

在导出房地产区分所有权之后, 下一步程序便是对此作专门性论证, 本书的“导论”对房地产区分所有权的“论”的初步论证和论证方法显得特别

重要，在研究房地产区分所有权过程中具有举足轻重的地位和作用，本节对房地产区分所有权之“论”必须非常重要地提及并论证，而不能随意地被“略”掉。

一、房地产区分所有权之“初论”

对房地产区分所有权作适当“初论”非常必要，只有对课题进行“初论”才可能进一步对此进行更深入、更精深、更深邃的科学研究，没有必要的“初论”不可能作“深论”和“厚论”。对房地产区分所有权进行“初论”主要是集中于对其基本概念、起源和发展过程作一定的介绍，特别是对全新性的非同于传统的概念和基本涵义作必要的解析，看似简单但实际操作上具有相当的理论难度。作者在《房地产学基础概论》中对房地产区分所有权有初步的定义，但在本书中会以此为基础并更加深化地做相当的修正，更加科学地展现房地产区分所有权的本来面目，将来在其后续研究中具有坚实的理论基础和理论根基，经得住理论推敲和实践检验。对房地产区分所有权从内容方面进行“初论”，从有关方面对此进行初步研究和论证，以便于读者能够由浅入深地理解和领悟。对房地产区分所有权的初步论证研究是为了更深入地研究的目标实现而不得以为之，但“初论”本身并不是目的和目标，而是通过“初论”的方式和手段来实现对房地产区分所有权的“深论”，“初论”的终极目标是“深论”，为了达到和满足圆满状态下的“深论”和“精论”的目的和目标，“初论”房地产区分所有权显得如此必然和必要。

二、房地产区分所有权为何而“论”

要论证和研究一个特定的课题必须掌握其论证的必要性和原因根据，也即本处的为何而“论”，是什么原因促使作者对房地产区分所有权作必要研究。目前，房地产区分所有权是非常时新的想法和提法，既来源于建筑物区分所有权，但本身却不同于建筑物区分所有权，不论是从区分所有权本身，还是从价值理念方面高出许多，在法学价值、经济学价值、社会价值和未来价值等方面有巨大的差别。作者为何而“论”房地产区分所有权的原因主要在于下列方面。

第一，房地产区分所有权是完全时新的想法和提法。既源于建筑物区分所有权却又远高于此，不论是其范围还是权利属性都远远地高于传统意义上的建筑物区分所有权，从而形成具有创新特色的房地产区分所有权。

第二，从较宏观的意义上讲，房地产区分所有权是将房地产权利确立为