



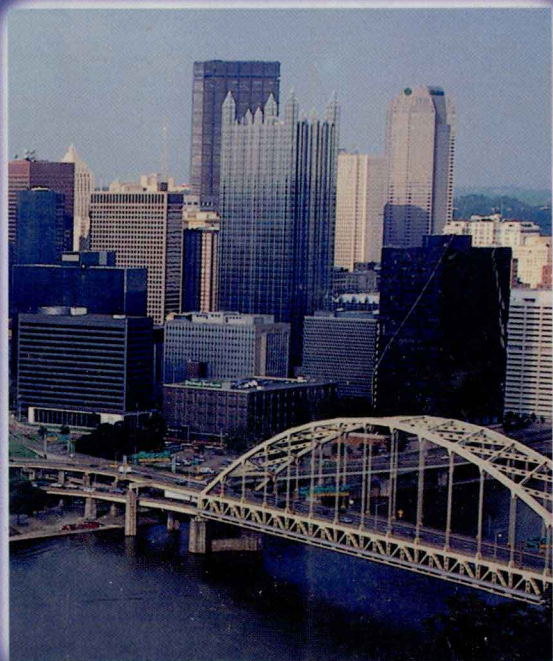
董藩 总主编

最新 房地产经营管理丛书

房地产法律制度

(第二版)

王世涛 编著



FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press

最新房地产经营管理丛书

董藩 总主编

房地产法律制度

(第二版)

王世涛 编著

FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press

大 连

© 王世涛 2005

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产法律制度 / 王世涛编著. —2 版. —大连: 东北财经大学出版社, 2005. 7

(最新房地产经营管理丛书/董藩主编)

ISBN 7-81084-627-2

I. 房… II. 王… III. 房地产业-法规-基本知识-中国
IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 023777 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

总编室: (0411) 84710523

营销部: (0411) 84710711

网址: <http://www.dufep.cn>

读者信箱: dufep@vip.sina.com

大连天正华延彩色印刷有限公司印刷 东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 148mm × 210mm

字数: 375 千字

印张: 12 5/8

印数: 11 001—17 000 册

2000 年 5 月第 1 版

2005 年 7 月第 2 版

2005 年 7 月第 3 次印刷

责任编辑: 谭焕忠

责任校对: 惠恩乐

封面设计: 冀贵收

版式设计: 孙 萍

定价: 20.00 元

最新房地产经营管理丛书

编 委 会

(按汉语拼音排序)

顾 问 戴玉林 胡代光 黄光宇 胡健颖
胡乃武 饶会林 杨瑞龙

主 任 董 藩

编 委 陈宇峰 董 藩 刘正山 王家庭
王庆春 王世涛 王玉红 周 宇

策 划 谭焕忠

顾 问 简 介

戴玉林 青年经济学家，大连市人民政府副市长，东北财经大学金融学院教授，博士，房地产开发、经营实践与房地产教学的早期探索者

胡代光 著名经济学家、教育家，北京大学经济学院、西南财经大学经济学院教授、博士生导师，曾任北京市经济总会副会长、民革中央第六届及第七届常委、第七届全国人大常委，享受国务院特殊津贴

黄光宇 著名城市规划专家、教育家，重庆大学建筑与城规学院教授、博士生导师，国务院学位委员会学科评议组成员，全国高校城市规划专业指导委员会副主任，中国山地城市学的奠基人和生态城市理论与规划设计的开拓者，享受国务院特殊津贴

胡健颖 著名经济学家、统计学家、营销管理专家、房地产管理专家，北京大学光华管理学院教授、博士生导师，北京大学房地产经营与管理研究所所长，建设部特聘专家，北京布雷德管理顾问有限公司首席顾问

胡乃武 著名经济学家、教育家，中国人民大学经济学院教授、博士生导师，中国人民大学学术委员会副主任，北京市经济总会副会长，国家重点学科国民经济学学术带头人，享受国务院特殊津贴

饶会林 著名经济学家，东北财经大学公共管理学院教授、博士生导师，中国城市经济学会副会长兼学科建设委员会主任，中国城市经济学的开拓者之一，享受国务院特殊津贴

杨瑞龙 著名经济学家，中国人民大学经济学院院长、教授、博士生导师，入选国家人事部“百千万人才工程”第一、二层次和国家教育部“跨世纪人才工程”，享受国务院特殊津贴

一套值得推荐的房地产丛书

（代序）

2000—2001年，董藩教授主编了一套“最新房地产经营管理丛书”，我曾经为之作序，并顺便谈了我对中国房地产业的一些零星看法。这套丛书出版后，市场销售情况和学术界、教育界的反应非常好，在约两年的时间里，每种书（共10种）都印刷了2~3次，丛书发行量总计达到了10多万册，成为同类书中的畅销者。在著名的王府井书店，全套丛书曾创造了日销售量数百套的惊人“业绩”。据初步了解，已经有几十所高校的房地产专业（或专业方向）、工程管理专业、城市经济（区域经济）专业、国民经济专业、会计专业、土地资源管理专业、建筑专业、技术经济与管理专业、市场营销专业、社区管理专业以及金融专业将其中的一种、几种甚至全套作为本科生、研究生的教材或课外必读书目。可以说，这套丛书的出版对相关专业的学科建设和基本知识普及是有积极意义的。

从2001年年末至今，中国的经济社会发生了重大变化。首先是加入了WTO，中国经济与世界经济之间的联系进一步增强；其次是中国共产党召开了第十六次全国代表大会，确定了新的发展思路和目标，这无疑要对中国的国民经济产生重要影响，进而对房地产业产生重要影响。例如，中国加入WTO以后，涉外房地产开发、经营活动进一步增加。由于外资的大规模进入，国内的房地产开发力量将被迫进行整合；市场销售格局也将发生变化，消费者中的涉外色彩将明显增加。又如，中共“十六大”确立了全面建设小康社会的发展目标，这必然会推动落后地区的发展和城市化的进程，进而对房地产业的发展起到明显的促进作用。再如，由于“入世”和中共“十六大”的影响，有些房地产法规可能不太适合客观形势的发展需要，必须加以调整。此外，由于信

息技术、网络技术的发展以及可持续发展观念的深入人心, 房地产领域的创新速度也在加快, “数字化家园”和“绿色住宅”都已经走入了现实生活。这些变化要求学术界及时加以梳理、总结、研究, 要求教育界及时将这些新知识、新变化传授给受教育者, 以便做到理论与实践的紧密结合。董藩教授和他的合作者们不满足于现状, 密切注视着这些变化, 思考着如何使房地产专业教学与时俱进, 于是决定对丛书进行“更新”。这一想法得到东北财经大学出版社的大力支持。

“最新房地产经营管理丛书”包括《房地产经济概说》、《房地产开发概论》、《房地产投资分析》、《房地产开发项目监理》、《房地产市场营销》、《房地产金融》、《房地产开发企业会计》、《房地产估价》、《现代物业管理》、《房地产法律制度》、《房地产开发企业财务管理》、《数字化房地产技术与设计》、《房地产管理信息系统》、《物业企业财务管理》、《房地产应用写作》15部著作。由于近些年来我对中国房地产业较为关注, 因此对出版的一些相关书籍也有所了解。我浏览了这套丛书的书稿, 发现它既承袭了原版丛书的一些明显优点, 又做了一些大胆改进。

第一, 丛书的知识框架设计较为完善。从整套著作来看, 不仅有介绍房地产行业基本知识的《房地产经济概说》, 还将房地产行业和项目所涉及的主要业务知识分册进行了讲解。浏览一下这套丛书各分册的书名就会发现, 其中暗含着“投资分析——开发——监理——营销——物业管理——估价”这样的纵向逻辑脉络, 主要阶段基本知识的讲解全部囊括其中; 同时, 又顺着横向逻辑关系对与房地产有关的金融、会计、法规知识做了详细陈述。读完这套丛书后, 读者对房地产行业的基本理论、基本业务知识、基本分析方法、基本法律规定便了如指掌了。身边配备这么一套房地产专业知识书籍, 遇到什么问题也基本都能从中找到答案。

第二, 每部著作的内容安排科学、适合。这套丛书总体上看是仿照教材体系和要求撰写的编著层次的著作。从内容安排来看, 每种著作一般安排10~13章, 基本上按照一定的逻辑关系, 将该分册应该讲解的内容都做了详尽阐述。我翻阅了一些同类书籍, 大多数在内容安排上只有8~9章, 有些比较重要的内容被舍弃, 如果用作教材便出现了缺陷,

不利于学生专业知识体系的构建。另外，这套丛书在内容的安排上既考虑了整套丛书内容的关联与衔接，又考虑了独立成册的阅读需要，尊重了单册购买者的“权利”。从规模上来看，每部著作一般为30万~35万字，非常适合用作本科教材或研究生的课外参考读物。如果课时少于56学时，便可经过筛选，将课堂讲解与课后阅读结合起来。而有些同类书籍字数只有20万~25万字，用作教材时就显得很单薄。

第三，在讲述专业知识的同时，对某些基本理论、战略与政策问题进行了总结、梳理。这也是将这套丛书视为编著层次著作的基本依据。例如，在《房地产经济概说》一书中，在讲述房地产的含义时，就对理论界的不同理解进行了全面的整理和评论，同时给出了作者自己的认识；在讲述房地产的分类时，从不同角度进行了介绍；在讲述房地产的特征时同样充满了探讨性；在讲述城市土地市场模式及其改革取向时，作者通过认真查阅历史文献、资料，对传统城市土地使用制度的形成进行了认真梳理，这项工作是有学术价值的；对传统城市土地使用制度特点、弊端、改革的必要性以及改革模式的认识既吸收了学术界的共识，又表达出自己的看法。作者尊重学术同仁的贡献，对重要观点和引用的文献均注明了出处，表现出严谨的学术作风。这对愿意就这些问题进行深入探讨的读者来说也提供了文献线索。

第四，在理论与实践的结合上进行了努力探索。之所以搞这套作为“更新”性质的丛书，作者们就是为了与时俱进，使理论与客观发展实践紧密结合。在这套丛书中，一些新出台的法规及时被体现出来，一些仍处于探索阶段、具有发展趋势性质的房地产新产品、新业务作为新知识被介绍给了读者，显示出作者对教育、对读者认真负责的态度。对《房地产开发概论》、《房地产开发项目监理》两部著作，他们扬弃了丛书中原《房地产开发》、《民用建筑工程监理》两部著作的内容结构，结合房地产开发与管理的实践对全书中讲解的内容和顺序进行了重新设计。非常难得的是，为了促进理论与实践的结合，编委会吸收了既具有较高理论水平，又具有丰富操作经验的博士、教授参与本丛书内容设计的讨论和撰写工作，以求强化对客观实践的关注，并借助实践部门的力量臻于完美。

第五，为读者准确、有重点地掌握相关知识设计了“抓手”。我们

在读书尤其是读专业书籍时，常有这样的感受：打开书什么都明白，合上书许多内容又都忘记了。这是记忆规律的正常反映，是读书时“泛泛记忆”的结果。要克服这一现象，必须将书中的基本知识和主要知识筛选出来，进行重点掌握。在这套丛书中，有多种书都在每一章的后面列出了该章的基本概念和思考题。这一看似极简单的工作，其意义却不同凡响：一是可以对该章的基本知识点和重要知识点进行提示；二是可以供读者阅后检测自己的掌握程度。由于这套著作出版后会被一些高校选作教材，这种设计就充分显示出其价值，对学生掌握书中专业知识和课后复习大有好处。对自学者来说，其意义就更加明显，因为列示出这些基本概念和思考题可以对学习起到明显的指导作用，仿佛教师就在身边。

除了上面谈到的可以概括为系统性、科学性、创新性、实践性等特点外，这套丛书在总体写作风格的把握、文字的表述以及写作规范等方面也有一些值得肯定的地方。

董藩博士曾经是国内社科领域最年轻的副教授和最年轻的教授之一，是中国人民大学和东北财经大学培养出来的优秀青年经济学家、在区域经济学、国民经济学等学科尤其是落后地区开发和房地产经济学等领域成绩斐然。他曾经主持过国家社科基金和省部级科研项目5项，主持了4套重要图书（含1套国家“十五”重点图书出版规划项目）的撰写工作，出版著作近10部，在国际会议、《中国经济评论》（美国）、《经济与法律》（中国香港）、《经济研究》、《改革》、《经济学家》、《光明日报》等发表各类经济学文章260余篇，70余次获得国家、省（部）、市级奖励（其中省部级社会科学优秀成果一、二等奖即达17次），并有60余篇关于积极发展战略、政策和对策方面的成果在中央、省、市级重要内参刊出，其中10余次直接报送江泽民、李鹏、朱镕基、李瑞环、李岚清、温家宝等中央主要领导，几十次受到李岚清、温家宝、周永康、乌云其木格等中央和省部级领导的批示，一些建议被明确采纳。例如，与房地产有关的按揭贷款业务的出现与推广，就与他在20世纪90年代初期的率先探索与积极呼吁有直接关系。这套丛书讲述的内容既有经济学知识，又有工商管理、工程管理、法学、社会学等学科的知识，但主体上是经济学方面的知识。房地产经济学从学科上看属

于城市经济学的研究内容，而城市经济学又是区域经济学的分支。从国民经济学和产业经济学视野也可以研究房地产经济学问题。这些领域正好是董藩教授的专长所在，我相信东北财经大学出版社选择他来主持这套丛书的编写工作是非常合适的。以他的知识结构和思维来衡量这项工作，他完全能够胜任。

董藩和他的合作者大多是毕业于中国人民大学、南开大学、吉林大学、东北财经大学、重庆大学的经济学、管理学、法学博士，有的还是在站博士后研究人员，基本都具有教授或副教授职称，并任教于南开大学、东北财经大学等著名学府。他们受过系统的、有深度的专业教育，也受过很好的科研训练。他们长期从事与房地产相关的教学工作，董藩博士、王庆春博士还是国内较早的房地产和工程管理教育与学科建设的探索者。他们还积极从事与房地产有关的科研工作，董藩博士、王庆春博士、王家庭博士、王世涛博士等各位作者曾经在多次国际会议、《经济研究》、《光明日报》、《改革》、《财贸经济》、《投资研究》、《中国工程咨询》、《中国房地产》、《科学决策》、《中国房地产金融》等发表过数百篇房地产以及与房地产密切相关的经济、管理类理论文章。此外，他们之中还有几人具有丰富的实践操作经验。我相信这个作者队伍是优秀学者的集合，由他们共同完成的这套丛书也具有较高的质量。

鉴于此，我谨代表本丛书编委会的各位顾问，向相关高校和全国读者推荐这套丛书，也欢迎大家就这套丛书存在的缺陷和不足发表意见，帮助编委会加以补充、完善。

胡乃武

2005年2月20日于中国人民大学

第二版前言

随着社会主义市场经济体制的确立以及各项相关制度的改革，中国房地产业得到了迅猛的发展并已成为国民经济的支柱产业。但是房地产业在中国毕竟仍属于新兴产业，且正处于新旧体制交替时期，不可避免地会出现许多新情况、新问题，其中由于理论认识的不足、立法的相对滞后使得一些问题一时无法解决。近几年随着中国立法的加强，房地产业基本上是有法可依了，但是现实中存在一些问题仍主要靠政策调整，而缺乏法律依据。因此，如何通过完善立法来规范中国的房地产业，使其能够健康、有序地发展，仍是目前的形势所需。立法的进步常常伴随着人们思想的革新，立法的完善需要理论的支持，中国在房地产领域的理论研究近年来取得了很大的成果，但由于中国正处于房地产经济发展的转型时期，城镇住房制度改革仍有许多遗留问题，实践中涌现的新问题需要人们认识和把握。

《房地产法律制度》以房地产的相关权利

为全书内容的核心和线索，试图以新的视角审视中国房地产法律制度、关注房地产权利人的合法权益。本书的宗旨是求新务实，注意吸收中国最新的房地产立法成果，借鉴房地产实践经验，在行文上侧重观点和案例的结合，增加可读性。当然，在写作过程中，也吸取了相关的学术成果以及地方房地产法律实践的一些经验。本书的主要内容包括：房地产法律制度总论、房地产权属的形成和确立、房地产权利的流转、房地产权利的规制、房地产权利的救济几大部分。本书虽为编著层次的著作，但由于体系设计、内容选择等方面的原因，非常适合作为房地产、城市经济、区域经济、土地资源管理、行政管理、工程管理等专业本科生的教材或研究生教材的简易读本，也可以作为专科学子的提高性读物，当然还可作为这些相关领域从业人员特别是中高级管理人员的工作参考用书。

本书之所以名为《房地产法律制度》，是因为房地产法的实践性很强，在具体法律适用的过程中，形成了许多行业性的规范和地区性的规定，这一内容在本书中会有所涉及。本书的最终完成应当得益于近年来国内房地产立法的新发展以及学术界在房地产法理论研究上取得的丰硕成果。作为一种尝试，本书试图用维权的新的角度去探究房地产的法律制度，但由于房地产法律、法规、规章很多，本书篇幅和作者的阅历所限，因此可能会顾此失彼，导致本书体系上的不周延，尤其作者在写作时正值中国房地产经济形势快速发展和巨大变革时期，新问题层出不穷，新的政策法规应接不暇，此时本书仓促付梓，书中定有诸多不足甚至错误，在此诚望专家、同仁的斧正。

王世涛

2005年3月

目 录

第一编 房地产法律制度总论

第一章 房地产法律制度概述	1
第一节 房地产及房地产法的基本范畴	1
第二节 房地产法与相近法律的联系和区别	6
第三节 房地产法的特点	8
本章基本概念	9
本章思考题	9
第二章 房地产法律制度的演进	10
第一节 古代调整房地产关系的法律规范	10
第二节 资本主义房地产法的形成和发展	11
第三节 新中国房地产法律制度的历史沿革	13
本章思考题	15

第二编 房地产权属的形成和确立

第三章 房地产的土地权属与开发	16
第一节 土地所有权和使用权	16
第二节 房地产开发用地	25
本章基本概念	39
本章思考题	39

第四章 城市规划法律制度	40
第一节 城市规划法概述	40
第二节 城市规划的制定	42
第三节 城市新区开发和旧区改建	44
第四节 城市规划的实施	46
第五节 城市规划的法律责任	47
本章基本概念	48
本章思考题	48
第五章 房地产开发	49
第一节 房地产开发概述	49
第二节 房地产开发企业	52
第三节 房地产开发建设	57
第四节 房地产开发建设的法律责任	62
本章基本概念	63
本章思考题	63
第六章 房屋拆迁的安置与补偿	64
第一节 房屋拆迁概述	64
第二节 房屋拆迁的安置	67
第三节 房屋拆迁的补偿	71
本章基本概念	73
本章思考题	73
第七章 房地产开发资金的筹集	74
第一节 房地产开发资金的筹集方式	74
第二节 房地产开发的信贷资金	76
本章基本概念	77
本章思考题	77
第八章 房屋所有权	78
第一节 房屋所有权概述	78
第二节 房屋所有权的相关权利	81
第三节 房屋所有权的确认	87

第四节 城镇住房制度改革	89
本章基本概念	101
本章思考题	101

第三编 房地产权利的流转

第九章 房地产交易的一般规定	102
第一节 房地产交易概述	102
第二节 房地产交易的基本制度	106
第三节 房地产交易的中介组织	111
本章基本概念	114
本章思考题	114
第十章 房屋的买卖	115
第一节 房屋买卖概述	115
第二节 三种特殊的交易方式	124
本章基本概念	134
本章思考题	134
第十一章 房屋的租赁	135
第一节 房屋租赁概述	135
第二节 房屋租赁合同	139
第三节 房屋租赁的管理	141
本章基本概念	145
本章思考题	145
第十二章 房地产抵押	146
第一节 从抵押到房地产抵押	146
第二节 房地产抵押的有关规定	149
第三节 房地产抵押的内容	157
本章基本概念	161
本章思考题	161
第十三章 房屋的典当	162
第一节 房屋典当概述	162

第二节 房屋典当的法律制度	168
本章基本概念	172
本章思考题	172
第十四章 房屋的赠与	173
第一节 财产赠与合同与房屋赠与合同	173
第二节 房屋赠与的实施	176
第三节 房屋赠与的效力	179
本章基本概念	185
本章思考题	185
第十五章 房屋的继承	186
第一节 财产的继承	186
第二节 房屋的继承	191
本章基本概念	195
本章思考题	195
第十六章 房屋的互易和调换	196
第一节 房屋的互易	196
第二节 房屋的调换	197
本章基本概念	201
本章思考题	201

第四编 房地产权利的规制

第十七章 房地产用地管理	202
第一节 土地利用总体规划	202
第二节 耕地的保护	205
第三节 建设用地的征用与管理	207
第四节 土地监督检查及法律责任	212
本章基本概念	214
本章思考题	214
第十八章 房地产产权产籍管理	215
第一节 房地产权属的确认	215

第二节 房地产权属的登记	219
第三节 房地产的产籍管理	230
本章基本概念	234
本章思考题	234
第十九章 房地产价格管理	235
第一节 房地产价格及其管理概述	235
第二节 土地价格管理制度	241
第三节 房地产价格评估制度	245
本章基本概念	253
本章思考题	253
第二十章 住房公积金管理	254
第一节 住房公积金及其管理规定	254
第二节 住房公积金的监督及法律责任	260
本章基本概念	263
本章思考题	263
第二十一章 物业管理	264
第一节 物业管理概述	264
第二节 物业管理的法律关系	269
第三节 物业管理服务	273
第四节 物业管理的监督 and 法律责任	277
本章基本概念	280
本章思考题	280
第二十二章 房地产开发项目管理	281
第一节 项目施工现场管理	281
第二节 项目施工合同管理	284
第三节 开发工程质量管理	288
第四节 房地产工程监理	291
本章基本概念	295
本章思考题	296