

高 等 院 校 法 学 专 业 系 列 教 材

●总主审 李昌麒 许明月 ●总主编 黄锡生 熊志海

LAW

# 房地产法学

●主 编 宋宗宇 黄锡生 ●副主编 罗世荣 温长煌 ●主 审 赵勇山

重 庆 大 学 出 版 社

# 房 地 产 法 学

主 编 宋宗宇 黄锡生  
副主编 罗世荣 温长煌  
主 审 赵勇山

重 庆 大 学 出 版 社

### 图书在版编目(CIP)数据

房地产法学/宋宗宇,黄锡生主编 —重庆 重庆大学出版社,2003.4

(高等院校法学专业系列教材)

ISBN 7-5624-2808-5

I 房 II ①宋 ②黄 III 房地产—法学—中国—高等学校—教材 IV D922.181.1

中国版本图书馆CIP数据核字(2003)第027551号

### 房地产法学

主 编 宋宗宇 黄锡生

副主编 罗世荣 温长煌

责任编辑 贾 蔓 版式设计 周 晓

责任校对·蓝安梅 责任印制 秦 梅

\*

重庆大学出版社出版发行

出版人 张鸽盛

社址 重庆市沙坪坝正街174号重庆大学(A区)内

邮编 400044

电话 (023) 65102378 65105781

传真 (023) 65103686 65105565

网址 [http //www.cqup.com.cn](http://www.cqup.com.cn)

邮箱 [fxk@cqup.com.cn](mailto:fxk@cqup.com.cn) (市场营销部)

全国新华书店经销

重庆华林天美彩色报刊印务有限公司印刷

\*

开本 787×960 1/16 印张 20.25 字数 369千

2003年5月第1版 2003年5月第1次印刷

印数 1—3 000

ISBN 7-5624-2808-5/D 193 定价 24.00元

---

本书如有印刷、装订等质量问题,本社负责调换

版权所有 翻印必究

## 高等院校法学专业系列教材编委会

总 主 审 李昌麒 许明月

总 主 编 黄锡生 熊志海

副总主编 张新民 李希昆

何 沙 曾文革

编委会成员(按姓氏笔画排名)

|     |     |     |
|-----|-----|-----|
| 万绍君 | 牛建平 | 王晓冬 |
| 邓瑞平 | 付子堂 | 宁艳岩 |
| 甘长春 | 刘云生 | 汪 力 |
| 李旭东 | 李祖军 | 宋宗宇 |
| 时显群 | 陈静熔 | 杨再明 |
| 杨 杰 | 杨连专 | 吴绍琪 |
| 陆志明 | 张正德 | 张爱军 |
| 张树兴 | 罗世荣 | 赵生祥 |
| 赵云芬 | 祝建兵 | 侯 茜 |
| 高 飞 | 徐继敏 | 陶 林 |
| 唐永前 | 谭光定 | 蔡维力 |

# 出版说明

市场经济就是法治经济。为适应 21 世纪市场经济的新要求,迎接“入世”的新挑战,培养高素质的法学专业人才,根据国家教育部关于普通高等院校法学专业开设课程的要求,我们组织了十多所院校法学专业的教师编写这套系列教材,以供法学专业的本科生使用。本教材具有以下特点:

1. 反映法学理论发展的新成果和立法、执法的新情况。本套教材力求吸收法学理论研究的新成果和前沿理论观点,采用新颁布的法律、法规,特别是加入 WTO 后我国颁布或修订的法律法规。

2. 注重编排体例的科学性。本套教材作为一个整体,我们在编写时,一是注意每一本书内部体例的科学性和逻辑性,二是注意处理好学科与学科之间的交叉和衔接关系,避免重复和疏漏。

3. 注重基础教材,合理把握内容难度。本套教材是按照法学专业本科生教育的要求和全国统一司法考试的要求来设计内容的深度和广度的,做到既反映一定的学术前瞻性,又注重法学的基本框架、基础知识和基本理论,力求使本科学生易于掌握并达到应有的要求。

4. 简明实用、通俗易懂。本套教材针对本科学生的特点和各课程的学时安排,力求简明扼要,注重实用,写作符合规范,语言通俗易懂,便于学生自学掌握。

《房地产法学》是本系列教材之一,由宋宗宇、黄锡生担任主编,罗世荣、温长煌同志担任副主编。西南政法大学赵勇山副教授担任主审。

本书撰写分工如下:宋宗宇(重庆大学),第一章;刘云生(西南政法大学),第二章;杨佳红(西南政法大学),第三、四章;王水云(西南政法大学),第四章;罗世荣(重庆大学),第五章;温长煌(福州市建设委员会),第六章;刘丹(重庆大学),第七章;侯茜(重庆大学),第八章;张冰冰(昆明理工大学),第九章;黄锡生(重庆大学),第十、十一章;黄福辉(重庆大学),第十章;侯国跃(西南政法大学),第十一章;曾文革、王保信(重庆大学),第十二章;王莉(重庆大学),第十三章。

法学专业系列教材编委会

2003 年 1 月

# 目 录

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| <b>第一章 房地产法概述</b> .....     | 1   |
| 第一节 房地产概述 .....             | 1   |
| 第二节 房地产法的概念和调整对象 .....      | 8   |
| 第三节 房地产法律关系 .....           | 13  |
| 第四节 房地产法的基本原则 .....         | 20  |
| 第五节 房地产法的渊源 .....           | 22  |
| 第六节 房地产法的体系 .....           | 27  |
| <b>第二章 土地所有权法律制度</b> .....  | 30  |
| 第一节 土地所有权概述 .....           | 30  |
| 第二节 国家土地所有权 .....           | 34  |
| 第三节 集体土地所有权 .....           | 42  |
| <b>第三章 房屋所有权法律制度</b> .....  | 52  |
| 第一节 房屋所有权 .....             | 52  |
| 第二节 房屋共有与相邻关系 .....         | 56  |
| 第三节 建筑物区分所有权 .....          | 63  |
| <b>第四章 土地使用权法律制度</b> .....  | 77  |
| 第一节 土地使用权概述 .....           | 77  |
| 第二节 国有土地使用权 .....           | 86  |
| 第三节 集体建设用地使用权 .....         | 109 |
| <b>第五章 城市房屋拆迁法律制度</b> ..... | 119 |
| 第一节 城市房屋拆迁概述 .....          | 119 |
| 第二节 房屋拆迁管理 .....            | 122 |
| 第三节 拆迁补偿与安置 .....           | 126 |
| 第四节 违反房屋拆迁法的法律责任 .....      | 131 |

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| <b>第六章 房地产开发法律制度</b> .....    | 133 |
| 第一节 房地产开发概述.....              | 133 |
| 第二节 房地产开发企业.....              | 137 |
| 第三节 房地产开发的基本原则.....           | 142 |
| 第四节 房地产开发建设管理.....            | 144 |
| 第五节 房地产工程建设项目实施管理.....        | 150 |
| 第六节 房地产开发中的法律风险及规避.....       | 157 |
| 第七节 违反房地产开发法的法律责任 .....       | 166 |
| <b>第七章 房地产交易法律制度</b> .....    | 169 |
| 第一节 房地产交易概述.....              | 169 |
| 第二节 房地产转让.....                | 171 |
| 第三节 商品房预售.....                | 175 |
| 第四节 房地产租赁.....                | 178 |
| 第五节 房地产抵押.....                | 184 |
| 第六节 房地产出典.....                | 188 |
| <b>第八章 房地产权属变动与登记制度</b> ..... | 195 |
| 第一节 房地产权属变动.....              | 195 |
| 第二节 房地产权属登记概述.....            | 197 |
| 第三节 土地使用权登记.....              | 200 |
| 第四节 房屋所有权登记.....              | 202 |
| 第五节 他项权利登记.....               | 204 |
| <b>第九章 物业管理法律制度</b> .....     | 207 |
| 第一节 物业管理概述.....               | 207 |
| 第二节 物业管理的兴起与发展.....           | 212 |
| 第三节 物业管理中的法律问题.....           | 213 |
| 第四节 业主公约.....                 | 217 |
| 第五节 物业管理合同.....               | 221 |
| <b>第十章 相关法律制度</b> .....       | 226 |
| 第一节 房地产投资法律制度.....            | 226 |
| 第二节 城市规划法律制度.....             | 231 |
| 第三节 建筑法律制度.....               | 236 |
| 第四节 环境保护法律制度.....             | 248 |

|                   |                               |     |
|-------------------|-------------------------------|-----|
| <b>第十一章</b>       | <b>涉外房地产法律制度</b> .....        | 253 |
| 第一节               | 涉外房地产概述 .....                 | 253 |
| 第二节               | 涉外房地产开发 .....                 | 259 |
| 第三节               | 涉外房地产交易 .....                 | 263 |
| 第四节               | 外商投资企业用地 .....                | 266 |
| 第五节               | 境外房地产开发 .....                 | 269 |
| 第六节               | “三侨”房地产权利保护 .....             | 271 |
| <b>第十二章</b>       | <b>WTO 与中国房地产法律制度</b> .....   | 273 |
| 第一节               | WTO 有关房地产的规则及我国的承诺 .....      | 273 |
| 第二节               | 加入 WTO 对中国房地产法制建设的影响 .....    | 276 |
| 第三节               | 中国房地产业应对加入 WTO 的制度准备及措施 ..... | 284 |
| <b>第十三章</b>       | <b>房地产纠纷的处理</b> .....         | 293 |
| 第一节               | 房地产纠纷概述 .....                 | 293 |
| 第二节               | 房地产行政复议 .....                 | 296 |
| 第三节               | 房地产纠纷仲裁 .....                 | 300 |
| 第四节               | 房地产纠纷诉讼 .....                 | 304 |
| 第五节               | 涉外房地产纠纷的法律适用 .....            | 310 |
| <b>参考文献</b> ..... |                               | 313 |

# 第一章 房地产法概述

## 第一节 房地产概述

### 一 房地产

#### (一) 房地产概念的产生

在我国,无论在理论界还是实务界,房地产往往被理解为与不动产是同一语义的两种表述。由于房地产具有不能移动或一经移动就会丧失或者破坏其价值和使用价值的特点,故在法律上又称之为不动产。英文中的 real property 和 real estate 均可译成不动产或房地产,但前者侧重于表明房地产商品的有形内容,后者侧重于表示商品的现实存在和商品所有权。

一般而言,不动产是民法常用的称谓,而房地产则是经济法与行政法及商事事务中较为常用的词语。在我国港澳和东南亚地区,人们惯常以物业一词替代房地产,这也渐为我国大陆地区广泛使用,因此,物业实质上即指房地产,只是用词不同而已。

从产生的时间看,房地产概念比不动产概念要晚得多。自罗马法以来,不动产概念已有上千年历史,但我国法律上动产与不动产概念的沿用只是近百年的事情。汉语中财产的概念实际上包含了动产与不动产关系的含义。我国古代对房地产相关概念的称谓主要有“田产”、“宅业”,当二者合称时为“田宅产业”。从中文的语法规则来看,重要的概念在前,次要者居后,即“地”在前而“房”在后,这种表述与传统大陆法不动产的概念非常接近。事实上,在我国古代以农业经济为主的法律中,田地比房屋重要,从这种意义上来说,我国古代社会也不会有“房地产”的提法,而最相近似的当属“田宅产业”的概念。从房地产这个概念产生的时间上看,它应当是中国现代城市经济的产物,只有在城市中,土地才不再称为“田”而称“地”。房地产的概念本身体现了城市不动产特别法律规范的属性,它追求的是一种特殊的利益格局,即城市商业利益优势的格局。但是,这种利益格局仍然不能改变土地在经济生活中

始终处于主导性和决定性地位的事实。

## (二) 房地产的概念

房地产是房产和地产的简称。“房地产”一词有狭义与广义之分。狭义的房地产是指房屋、地基和附属土地及由此产生的权利,所谓附属土地特指房屋的院落、楼间空地、道路等房产和地产在空间上紧密结合的部分;广义的房地产是指一个地区的全部土地和房屋以及附属土地与房屋的其他建筑物、构筑物等及其由此产生的权利,这里的其他建筑物、构筑物包括道路、桥梁、球场等非房屋承载体。本书所称房地产是广义的房地产。

### 1. 房产

房产指在法律上有明确的权属关系,可在不同的所有者和使用者之间进行出租、出售或者由所有者自用或做其他用途的房屋,又称房屋财产。房产具体包括住宅、厂房、仓库以及商业、服务、文化、教育、办公、医疗、体育等多方面的用房。房产不同于房屋,房屋是建筑物的自然形态,是自然科学研究的对象,而房产是建筑物的社会经济形态,是社会科学的研究对象,是房地产法调整和保护的对象之一,其调整结果就是赋予房产以房屋所有权的法律形态,并以国家强制力保证其实现。房产作为一种财产权利,体现的并不仅仅是基于房屋自然属性满足人们物质需要的关系,而是不同主体之间基于物质利益所产生的权利义务关系。

无论是大陆法系还是英美法系都不存在房产的概念。虽然法国、日本等大陆法国家在处理土地与建筑物关系上采取的分别主义,使建筑物得以成为独立的不动产,但不动产制度并未分裂为房产与地产,亦不存在独立于物权法之外的房产制度。普通法中更不存在房产的概念,即使是经常使用房地产概念的香港和澳门地区,也从未有过与地产并列的所谓房产。而在我国,土地公有制往往使土地的所有权主体与房屋所有权主体分离,房产的概念在一定程度上具有独立于土地所有权的意义,同时,房屋与土地仍然实行不同的部门管理,现行制度亦将土地与建筑物分别作为不同的不动产处理。因此,房产是我国房地产制度中一个特有的历史概念。

### 2. 地产

地产有广义与狭义之分。狭义的地产是指在法律上有明确的权属关系,可以由所有者、经营者和使用者进行开发和经营,并能够带来相应经济效益的建设用地。广义的地产从性质上说仅是土地财产的含义,指有明确法律权属关系的土地,而这个土地是由土地物质(纯自然土地)和全部土地资本构成的。地产是作为财产的土地,也指从事土地开发和经营的产业。通常与房产相结合称为房地产业,是现代国民经济的一个重要部门。

地产权本是普通法上的一个概念,准确地说是英国法的概念。在实行以国王为中心的英国封建土地制度中,全国的土地归国王所有,由国王将地产权分封给贵族,贵族再分给其下属。地产权往往经过多层转手后,才到实际种地的租户手中,而各层转手者都同时对该土地享有一定的地产权利和利益。国王是土地的所有者,租户是使用者,而中间这些经营者是地产权的主要享有者和地产权利益的主要受益者。由此,地产权成为地产制度中最活跃、最利益攸关、也是最核心的一项权利。与大陆法传统一物一权、一物一主物权理论形成对照的是,普通法地产权制度的一物多权多主的形式反而更有利于土地财产权利的流转。与英美法不同,大陆法上的地产强调的是以土地所有权为核心,而土地与其定着物在所有权上往往密不可分。至于土地使用权,往往被理解为土地所有权的四项权能之一,或是他物权的一些类型,其独立性和与所有权的对抗性远低于英国法上的地产。

在计划经济条件下,我国并不把土地和土地权利作为商品,便以房产代替房地产,而土地财产权事实上处于缺位或者虚无主义的状态,在我国房地产政策法规中大都使用房产或房地产的提法,而很少使用地产一词。直到改革开放以后,特别是实行土地使用权有偿转让制度以后,才开始出现地产的提法。为了最大限度地利用土地和保护土地资源,形成我国特有的地产权法律制度,我们有必要在不改变土地所有权关系的前提下,突破传统大陆法土地不动产概念的束缚,根据我国改革的实际需要,借鉴普通法的优点,赋予我国地产制度以新的内容。

### 3. 房产与地产的关系

(1)房产与地产是特定的结合关系。房地产是特定的房产与特定的地产之间的结合,具体包括:①地产是土地中的特定部分。我国的一切土地都有所有权,但只有那些与使用权相联系的土地、而且发生了使用权移转的土地才具有地产的意义,因而一切作为资源予以保留的土地和法律禁止发生土地使用权流转关系的土地,不具有地产的意义。②房产是房屋中的特定部分。广义上的房产既包括城市房产,也包括乡村房产,但有些不具备房产商品特征的房屋不能成为房产,法律上禁止这些房屋进入房地产市场,如古迹建筑、军事建筑等。③乡村房地产属于广义上的房地产。乡村房地产关系并非只为民法所调整,它同时也为经济法和行政法所调整,乡村房地产关系中应该严格限制引入商法或经营性质因素,特别是集体土地进入房地产市场应当按照国家土地征收的规定进行,开发商不能直接开发乡村房地产以牟取商业利益,城市居民也不应允许购买乡村房地产。④具有商品意义的城市房地产构成狭义上的房地产。城市中具有商品意义的房屋是城市房产或称为狭义房产;城市规划土地中包括已批出(土地使用权出让或用于房地产开发的土地使用权划拨)的和待批出的土地为城市地产;城市规划土地

中不能批出的土地属于其他土地而不应列入城市地产;城市中不能作为房地产商品的房屋属于其他房屋而不应列入城市房产。⑤城市地产与房产结合才产生地价。地价是房地产制度的核心问题,它是各种利益的交叉重合,既有商业利益,又有国家作为所有者的利益,还包括民法所保护的公民整体的社会公共利益,只有城市地产与房产结合才产生地价。由于我国集体土地禁止买卖,集体土地级差地租不可能实现为地价,同时,农民使用集体土地建造住宅,不存在购买和租借土地问题,无需交纳地价款,且乡村集体土地所有者不得出卖其土地收取地价款,即不得将集体土地纳入商法范畴而从事房地产业经营。集体土地进入城市房地产业的惟一途径是通过国家征用将集体土地变为国有土地,然后再由国家批出或划拨,农村土地所有者无权将其土地有偿转让给其他人,因此,乡村房地产不存在地价问题。上述划分是基于房地产法律制度自身特点而进行的界定,它与传统民商法意义上物的概念有所不同,传统民商法意义上的物不仅包括可以流转的物,也包括禁止和限制流通物。

(2)房产与地产不是绝对的从属关系。在相当长的时期里,我国否认土地权利的商品性,但保留了部分房产的商品性,在立法上,采取房产和土地分别立法进行调整的模式。随着改革开放的深入人们逐渐认识到房产与地产的不可分割性,但在房产与地产的关系上却又出现了所谓“房随地走”还是“地随房走”之争。“房随地走”的主张认为,应当以地产为主权利,房屋为从属权利;“地随房走”的主张则认为房屋所有权或房产应成为房地产的核心,地产为从权利。

谁随谁走问题的法律实质是主权利与从权利关系问题以及法律可能对不同的所有权实行不同程度的保护问题。无论是我国还是实行土地使用权制度的其他国家和地区,土地使用权已经作为一项独立的财产权存在,而不是传统大陆法仅作为所有权权能之一的从权利。在房地产法律制度中,土地所有权、土地使用权和房屋所有权是相互并列的,并无从属意义。此外,我国实行社会主义市场经济以来,已经摒弃了以往旧体制下对公有制财产和私有财产在所有权上有高低贵贱之分并实行不同程度的法律保护的旧观念,主体的平等性当然意味着法律保护的平等性,如果从居民居住权和房屋所有权受宪法保护的角度来分析,这种财产权的法律地位绝不会低于作为房地产商的国有企业所享有的任何房地产权利。在这种情况下,房产与地产谁随谁走的提法已无实质意义,也是不科学的。因此,虽然房产与地产在客观上存在不可分性,但不能简单地将房产与地产界定为一种绝对的从属关系。

#### 4. 房地产的特点

(1)不动性。土地和房屋是最典型的不动产,它总是固定在某一个地方,不能随便移动,否则,会破坏或降低其价值和使用价值;而普通的

工业产品则不同,在其生产出来后可以通过水陆空运输工具运往全国或世界各地销售,具有可移动性。此种特点决定了房地产的流转受到严格的市场地域限制,房地产的开发、经营等一系列活动必须就地运作,具有空间上的恒定性,这也使其成为最安全的财产。

(2)长期性。土地能持久存在、永久使用,具有不可毁灭性,即使自然灾害造成土地的减损,但也只是破坏了它的特定用途;相对其他商品而言,建筑物一旦建成则能使用数十年、甚至上百年,亦体现了其长期性。基于此种使用上的特点,法律规定了所有权与使用权的可分性以及允许在同一项房地产上同时设立多种不同权益。

(3)特定性。房地产是典型的特定物,每幢建筑物的建筑风格、结构位置、建造年代、建筑等级以及用途、层次、朝向等等皆不可能完全一样,故它有别于服装、鞋帽、汽车等大多数可以不断复制的属于种类物的商品;同时,每一项房地产的开发过程亦千差万别。这就决定了房地产价值也各不相同。

(4)资源有限性。人类生活居住需要房屋,一切生活必需品和工业品均直接或间接来源于土地,土地被认为是一切财富之母,是一切生产和社会生活得以开展的前提条件。但是,土地不是用原材料生产出来的产品,而是天然存在物,具有不可创造和再生性,陆地面积和可利用的土地面积是无法因人类的努力而无限扩大。尽管高楼大厦可耸立入云,但土地数量或面积依然有限。土地资源供给的有限性,必将导致房屋资源供给的有限性。

(5)风险性。房地产是人类必需之财富,而其供给又是有限的,因此,房地产具有资本价值。虽然在通常情况下,随着人口的增长和社会经济的持续发展,人们对房地产的总体需求日益递增,房地产的价格总趋势会不断上扬。但是,由于房地产投机性强,投资风险大,特别是当经济萧条时,房地产业则率先滑坡,大量房地产公司因亏本纷纷倒闭。同时,市场上炒卖地皮、楼花等投机行为的存在,必然增加投资房地产的风险性。

## 二 房地产业

### (一)房地产业的概念

房地产业是指从事房地产开发、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。虽然房地产业和建筑业联系非常密切,但二者是不同的两个产业。联合国制定的《国际标准产业分类》将全部经济行业分为十大类,建筑业列为第五类,而房地产业列为第八类。在我国1985年发布的《国民经济的行业分类及代码》中,把经济行业划为13个门类,建筑业居第四类,房地产业居第七类。1985年国务院办公厅转发国家统计局《关于建立第三产业统计的报告》,其中将建

建筑业列为第二产业,将房地产业列入第三产业。可见,不论何种分类方法,房地产业均被视为独立于建筑业的经济产业。一般而言,建筑业主要承担大规模的开发建设、改造、装修、安装任务,房地产业主要承担投资策划或设计、开发、经营、管理和服务等任务,因此,事实上,房地产业是介于第二或第三产业之间、以第三产业为主的独立产业部门。

### (二)房地产业的运行环节

房地产业作为国民经济中一个独立的产业,其运行过程由三个环节组成:①生产环节。生产环节是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活动。②流通环节。流通环节是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。消费环节是指房地产这种商品具有固定性、长久性和增值的特征,因此在长期的消费过程中,就涉及维修服务和各种管理,如物业管理、产权产籍管理等。总之,房地产业的劳动产品作为商品,都要经过生产、流通、消费三个环节。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。

### (三)房地产业的地位和作用

1992年11月4日国务院《关于发展房地产业若干问题的通知》将我国房地产业定位为:“房地产业在我国是一个新兴产业,是第三产业的重要组成部分,随着城镇国有土地有偿使用和房屋商品化的推进,将成为国民经济发展的支柱产业之一。”可见,在我国国民经济发展中,房地产业居于支柱产业之一的地位。其支柱地位主要通过以下作用来体现。

#### 1. 为国民经济提供先导性物质条件

随着现代城市经济的发展,房地产在国家物质财富中所占的比重日益提高,已经成为国家财富的重要组成部分,这笔巨大的物质财富为国民经济的稳定和发展奠定了坚实的物质基础。房地产也是国家财政的重要来源,我国房地产作为国家财政来源主要通过土地出让金(或称为地租)、税收和费用三条途径来实现的,其中地租是土地所有权在经济上的实现形式,房地产税是国家财政收入的重要组成部分,房地产费则是政府机构在管理房地产经营活动中提供的劳务的收入,构成国家对房地产收益进行再分配的租税费体系。房地产作为国家财富的重要组成部分成为建筑业、农业、工业、商业、运输业等国民经济基本行业的繁荣发展提供着先导性物质条件,其发展为扩大对外开放、吸收利用外资创造着良好的经济环境。特别是现阶段,我国大力发展普通居民住宅建设已经成为国民经济的一个新的增长点,可见,国家繁荣稳定和人民安居乐业都离不开房地产业的持续、快速、健康的发展。

## 2. 为人民生活提供基础性物质条件

衣食住行等基本需要是人类从事生产活动和社会活动的原始动力。房屋是人类赖以生存和发展必不可少的物质资料,是人类生存条件不可缺少的组成部分。在现代城市经济中,人们对房屋的消费主要是通过房地产业实现的,房地产业的发展则直接服务于解决“居者有其屋”的基本要求,提高人民群众的生活质量。房地产为人们提供必要的物质生活条件,是人们从事各种活动的物质基础来源。房地产既是一种重要的物质劳动产品和物质财富,又是人们赖以生存和发展的重要社会资源。当房地产作为物质产品或物质财富,涉及如何通过市场实现其价值的问题;当房地产作为一种社会资源,又涉及如何在全社会分配这种资源的问题。在市场经济条件下,房地产业是解决上述问题的基本途径。房地产业使土地、建筑材料等劳动对象通过市场分配,最大限度地实现其经济效益进而实现其商品价值,促进了社会生产力的发展,同时创造了大量的就业机会,这一切最终都表现为国民经济的发展和人民生活水平的提高。

## 3. 对完善市场体系具有积极促进作用

市场经济要求各种生产要素的有机结合,要求各种资源通过市场得到合理的配置。房地产作为各种经济活动必不可少的依托,具有生产要素的属性,房地产业将土地、资金、劳动力和各种社会资源及物质材料通过市场机制集聚起来,对整个市场体系的完善具有不可替代的重要作用。房地产业的活力是整个市场活力的重要方面,它促进建筑业的繁荣,促进建材工业、建筑设备工业、建筑机械和冶金、化工、机械、仪表等产业的发展。此外,房地产业对整个消费市场具有引导和促进作用。房地产业的发展极大地改变人们的消费结构,在发达国家和地区,人们用于房地产的消费占总消费的比例逐步上升。我国近年来推进城镇住房制度改革,通过商品房和公有旧住房出售以及调整传统的公有住房低租金等措施,逐步实现消费结构的合理化。房地产业也是我国目前最大的利用外资市场之一,发展涉外房地产业是完善我国市场体系的重要因素。发展涉外房地产业的直接作用是开拓创汇渠道,提供建设投资,增加城市资金积累,但其更重要的意义在于对完善我国市场体系的积极作用。市场经济要求开放和竞争,要求本国经济实现必要的国际化,从而与国际房地产业的进步和运行发生积极的关联效应,从中得到增长的活力和势头。涉外房地产业将我国房地产这一生产基本要素带入更为广阔的国际流通领域,不动产权利这种最基本财产权利的国际化,对一个国家市场体系对外开放程度的影响极为深刻。

# 三 房地产市场

房地产市场是指进行国有土地使用权出让、转让、出租、抵押和城

市房地产转让、房地产抵押、房屋租赁等交易活动的总称。自 1992 年我国正式确定建立社会主义市场经济体制以来,土地和房屋这两种生产要素已逐步成为市场经济的非常重要的组成部分。房地产市场与商品市场、金融市场、劳务市场、技术市场、信息市场、企业产权转让市场、期货市场一起,逐步形成统一的、开放的市场体系。与其他市场相比,房地产市场具有以下特点。

#### (一)法定性

房地产交易活动属于严格的要式法律行为。凡移转土地使用权和房屋所有权,都必须依照法律规定的程序到当地房地产行政主管部门办理过户登记手续,才产生物权变动的效力。

#### (二)综合性

房地产包括房产与地产,它们既可以用作生活资料,又可以用作生产要素,还涉及其他产业,因而形成具有综合功能的房地产市场。

#### (三)多级性

房地产交易既包括土地使用权的出让(一级市场)以及出让后的转让、抵押、租赁(二级市场),还包括土地使用权出让(一级市场)后的房地产开发经营(二级市场)以及投入使用的房地产的买卖、抵押和房屋的租赁(三级市场)等,由此形成的市场具有多级性。

#### (四)限制性

土地是极其宝贵的不可再生资源,从本国实际情况出发,对房地产市场实行部分限制是目前世界大多数国家和地区的普遍做法。我国对房地产市场的限制主要包括集体土地使用权不能直接出让;农民集体所有的土地使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设;城镇居民对按标准价(优惠价)购买的公房只享有“部分产权”、土地用途管制、控制城市豪华建筑项目等。

## 第二节 房地产法的概念和调整对象

### 一 房地产法的概念

房地产法是调整房地产使用、开发、经营、交易、管理、服务等房地产关系的法律规范的总称。它是由一系列法律、行政法规与地方性法规等规范性文件组成的统一整体,是国家管理房地产市场,保障房地产权利人的合法权益,促进房地产业健康发展的重要部门法律。房地产法具有以下法律特征。

### （一）房地产法是城市社会生活的基础性法

房地产是现代城市政治、经济、文化及其他一切社会活动的物质载体。特别是在我国经济体制的改革和国民经济的发展过程中,城市的扩张和城市人口的聚集加速了社会城市化的进程,使城市的土地更稀缺和珍贵,发展房地产业已成为每一个现代化城市面临的首要问题。而房地产法正在紧紧伴随我国城市化的进程,通过调整城市房地产的生产、交换、分配与消费过程中发生的经济关系,深入城市的政治生活、经济生活乃至城市每一个居民的家庭生活,为城市社会生产生活服务,它是城市社会生活的基础性法律。

### （二）房地产法是不动产法

虽然房地产涉及房产与地产以及其他多种产业,但是,无论从广义上还是狭义上对房地产进行解释,地产与房产以及二者的结合皆为不动产,则无疑义。房地产法作为法律规范,始终是以不动产在使用、开发、经营、交易、管理、服务等过程中产生房地产关系作为调整对象。

### （三）房地产法是兼具公法与私法特征的财产法

房地产法是以有形财产作为客体的财产法,它将一切调整房地产关系的法律规范纳入自己的体系中。在房地产法律体系中,法律关系的主体既有公法上的国家、公共团体,也有私法上的个人、私人团体;其内容既涉及民事权利义务,还涉及行政管理职权职责界定,主体及内容的综合性和复杂性使房地产法兼具公法和私法特征,而将房地产法与其他法律部门区分开来的主要标志是作为房地产法律关系客体的房地产本身。

## 二 房地产法的调整对象

依法律关系所涉及法律部门,可将房地产法的调整对象分为:

### （一）房地产民事关系

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、房屋赠与关系等)、房地产转让关系、房屋租赁关系、房地产相邻关系、房屋拆迁关系、房地产抵押关系等。房地产民事关系中的某些部分以民法一般调整为主,专门法规调整为辅,如物权关系、房屋继承关系、房屋赠与关系、房屋租赁关系、房屋拆迁关系、房地产相邻关系等;另一部分则为以商法性质为主的一些房地产专门立法所调整,如房地产交易关系、房屋维修关系、房地产中介服务关系、物业管理关系等。

### （二）房地产行政关系

包括纯粹的房地产行政管理关系和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。纯粹的房地产行政管理关系是指各级人民政府及其房地产管理部门依据国家法律赋予的职权对房地产市场