

武汉大学本科生系列教材

房地产法教程

FANGDICHAN FA JIAOCHENG

主 编

温世扬 宁立志

WENSHIYANG NINGLIZHI



武汉大学出版社

房地产法教程

主 编：温世扬 宁立志

撰稿人：（按撰写章节先后）：

温世扬 王新红 林晓镍

王升义 凌慧明 杨 琴

宁立志 郭宗杰 周湘华

武汉大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产法教程/温世扬, 宁立志主编. — 武汉: 武汉大学出版社, 1996. 7

ISBN 7-307-02178-1

I. 房…

II. ①温… ②宁…

III. ①房地产—研究 ②房地产法—教材

IV. F293.3 D923.2 D (9) 52.21

武汉大学出版社出版

(430072 武昌 珞珈山)

湖北省安陆市印刷厂印刷

新华书店湖北发行所发行

1996 年 7 月第 1 版 1996 年 7 月第 1 次印刷

开本: 850×1168 1/32 印张: 13.75

字数: 353 千字 印数: 1—3000

ISBN 7-307-02178-1/D·308 定价: 13.80 元

目 录

第一编 绪 论

第一章 房地产与房地产业	(1)
第一节 房地产的概念和特点	(1)
第二节 房地产业的地位和作用	(4)
第二章 房地产法律制度	(12)
第一节 房地产法的概念和地位	(12)
第二节 房地产立法概述	(15)
第三节 我国房地产法的基本原则和制度	(23)

第二编 房地产权属法

第三章 土地所有权	(28)
第一节 土地所有权的概念和特点	(28)
第二节 土地所有权的类型	(32)
第三节 土地所有权的确认与保护	(39)
第四章 土地使用权	(46)
第一节 土地使用权的概念和特点	(46)
第二节 土地使用权的设定、变更和终止	(48)
第三节 土地使用权的类型	(53)
第四节 土地使用权的确认与保护	(58)

第五章 房屋所有权	(62)
第一节 房屋所有权概述	(62)
第二节 房屋共有	(66)
第三节 房屋区分所有权	(70)
第四节 房屋部分所有权	(74)
第五节 房屋所有权的确认与保护	(77)
第六章 房地产相邻权	(81)
第一节 房地产相邻权概述	(81)
第二节 房地产相邻权的内容	(85)
第三节 房地产相邻权的确认和保护	(95)

第三编 房地产异动法

第七章 土地征用、出让、转让和划拨	(98)
第一节 土地征用	(98)
第二节 土地使用权出让	(103)
第三节 土地使用权转让	(111)
第四节 土地使用权划拨	(118)
第八章 房屋买卖	(123)
第一节 房屋买卖概述	(123)
第二节 公房买卖与私房买卖	(128)
第三节 房屋买卖的特殊法律形式	(133)
第九章 房地产租赁	(140)
第一节 房地产租赁概述	(140)
第二节 土地使用权出租	(142)
第三节 房屋租赁	(154)

第十章	房地产抵押与出典	(165)
第一节	房地产抵押	(165)
第二节	房屋出典	(178)
第十一章	房屋继承、分割与调换	(185)
第一节	房屋继承	(185)
第二节	房屋分割	(191)
第三节	房屋调换	(193)

第四编 房地产开发建设法

第十二章	房地产开发建设规划	(196)
第一节	城市土地规划	(196)
第二节	房地产开发经营立项	(202)
第十三章	房地产开发资金筹集	(209)
第一节	房地产开发资金的来源渠道与合理配置	(209)
第二节	房地产开发信贷资金的筹集	(211)
第三节	房地产开发的股票筹资	(217)
第四节	房地产开发的债券筹资	(221)
第十四章	房屋拆迁	(227)
第一节	房屋拆迁概述	(227)
第二节	拆迁补偿	(230)
第三节	拆迁安置	(236)
第十五章	房地产开发建设合同	(241)
第一节	建设工程招标投标	(241)
第二节	勘察设计合同	(246)
第三节	建筑安装工程承包合同	(250)

第十六章	外商投资房地产开发经营·····	(257)
第一节	外商投资房地产开发经营的法律形式·····	(257)
第二节	外商投资开发经营成片土地·····	(262)

第五编 房地产管理法

第十七章	房地产产权产籍管理·····	(268)
第一节	房地产产权登记·····	(268)
第二节	房地产产籍管理·····	(273)

第十八章	房地产经营管理·····	(278)
第一节	房地产经营管理的概念和原则·····	(278)
第二节	房地产经营主体管理·····	(281)
第三节	房地产经营行为管理·····	(287)

第十九章	房地产市场管理·····	(292)
第一节	房地产市场管理的概念和原则·····	(292)
第二节	房地产交易市场管理·····	(296)
第三节	房地产金融市场管理·····	(302)

第二十章	城市房屋管理·····	(310)
第一节	城市公房管理·····	(310)
第二节	城市私房管理·····	(315)
第三节	城市危房管理·····	(320)
第四节	房屋修缮管理·····	(324)

第二十一章	开发区房地产管理·····	(330)
第一节	开发区房地产管理的概念和原则·····	(330)
第二节	开发区房地产管理的主要内容·····	(335)

第六编 房地产爭讼法

第二十二章 房地产纠纷概述·····	(341)
第一节 房地产纠纷的概念、种类和特点·····	(341)
第二节 房地产纠纷产生的原因·····	(347)
第三节 解决房地产纠纷的原则·····	(350)
第二十三章 解决房地产民事纠纷的途径·····	(354)
第一节 协商和调解·····	(354)
第二节 房地产纠纷仲裁·····	(359)
第三节 房地产纠纷民事诉讼·····	(366)
第二十四章 解决房地产行政纠纷的途径·····	(376)
第一节 房地产行政处罚和行政复议·····	(376)
第二节 房地产行政诉讼·····	(386)
附录:	
一、《中华人民共和国城市房地产管理法》·····	(394)
二、《中华人民共和国土地管理法》·····	(406)
三、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让 和转让暂行条例》·····	(418)
四、《城市私有房屋管理条例》·····	(426)

第一编 绪 论

第一章 房地产与房地产业

第一节 房地产的概念和特点

一、房地产的概念

“房地产”是房产和地产的合称，是指在一定所有制关系下受一定所有权支配的房屋财产和土地财产。房屋和土地本是相对独立的两类财产，但由于二者在物质形态上总是连结为一体（房依地建，地为房载），在经济形态上，它们的经济内容（价值）和运行过程也具有内在联系，故而人们将二者相提并论，合称为房地产。

作为房地产物质构成的一部分，房产是指建筑者按照规划、设计要求，通过施工安装，将各种建筑材料有机组合而成，以供人类居住和从事其他活动的物质结构体。按其用途，房产可以分为以下几大类：（1）住宅，即供人居住的建筑物，约占城市房屋总量的一半；（2）生产用房，即物质生产部门用作基本生产要素的房屋，如工业、交通运输业、建筑业等生产行业所使用的厂房、仓库、实验室、办公室和生活服务用房等；（3）营业用房，即商店、

银行、邮电、旅馆、饭店以及其他经营性服务等第三产业所使用的房屋，包括办公室、仓库堆栈等辅助性用房；（4）行政用房，即党、政、军机关及工、青、妇团体、民主党派等的办公用房及其辅助用房；（5）其他专业用房，包括文化、教育、科技、卫生、体育用房及外国驻华机构的用房、宗教用房等等。上述第（1）类又称为“住宅房屋”，第（2）至第（5）类统称为“非住宅房屋”，前者是劳动者生活和劳动力再生产必不可少的条件，后者则是一切经济和社会活动的物质基础。地产，是土地、地上附着物和地下各项基础设施的总称。地上附着物包括道路、水坝、水渠等，地下基础设施包括供水、供热、供气、供电、照明、排污管道等各种线路和管网。地产可以分为城市用地和非城市用地两大类。城市用地一般又可分为以下几类：（1）工业用地，包括工业企业用于建造厂房仓库、实验室、办公室、生活服务用房的土地，以及其他用地；（2）生活居住用地，包括用于建造住宅、行政、商业、服务业、文化、教育、科技、卫生、体育等方面房屋和设施的土地；（3）对外交通用地，包括用于建造车站、港口、码头、机房的房屋和其他设施的土地；（4）市政、公用设施用地，包括用于建造供水、排水、污水处理、道路、公共交通、煤气、供热、垃圾处理等方面的房屋和设施的土地；（5）公共绿化用地，包括森林公园、公园、林带、道路绿篱、住宅小区绿化带等用地；（6）其他用地，如军事用地、气象用地及城市广场、停车场、加油站等用地。

房地产作为一个统一体，其中地产是主要的，起着主导作用。从国外立法对不动产的定义看，都把土地放在主要的、核心的地位，而把房产放在次要的、依附的地位。例如德国民法典第 94 条规定，“建筑物是土地本质性构成部分”；英国财产法也规定，不动产是指土地与依附于土地的人工构造物以及附带的各项权利，同时规定“地上建筑物从属于土地”。另从房产和地产的物质形态看，土地可以独立存在，作为独立的物体，并且可永久存在；而

房屋则不能独立存在，不能没有依托，不能离开土地而成为“空中楼阁”。再从房地产业的运作和房地产市场的发育机制看，土地的获得或占有不仅是房地产业的基础和前提，也是房地产开发经营活动的开端。市场经济越发展，就越能显示土地的价值和突出地位。在一些市场经济发达的国家、城市，现代化程度越高，地价在房地产价格中所占的比重就越高，就是有力的证明。在我国，房地产市场的形成和发展主要取决于国有土地使用制度改革的成功，也是很好的例证。最后从房地产的价值构成看，房地产价值分为地价和房价两部分，由于土地的永久性和房屋的可损耗性，随着时间的推移，地价永续而房价有限，地价不断增值，房价不断贬值，可见地价是房地产价值的主体。

房地产与不动产是两个密切相关的概念。法律意义上的不动产，是指在空间上具有固定位置，不能移动或移动就会影响其经济价值的物，与动产对应。房产和地产都具有不动产的本质特征，因而房地产属不动产范畴，或者说不动产一般即指房地产。但从严格意义上说，不动产的外延要广于房地产，如林木、鱼池，甚至蜂房，在有的国家民法中都属不动产，但不属房地产。在我国，城市房地产与不动产可视为同义语。

二、房地产的法律特征

房地产作为一种财产，属于法律意义上的物的范畴，因而具有物的一般法律特征。但房地产同时又具有区别于一般财产（动产）的特点。

1. 固定性。房地产属不动产，占有固定空间而不能移动，故它作为商品进入市场流通时，移转的只是其使用价值而不是物质实体。

2. 单一性。房地产属典型的特定物，在地势、地质、面积、位置、气候、结构、质量、装饰等方面彼此之间都存在着较大的差别，世界上没有两件相同的房地产。

3. 稳定性。房地产作为一种有形财产，较其他财产而言具有

更大的稳定性，这一方面表现在它有较长的使用寿命，另一方面表现在其产权和使用权的变动较其他财产发生得少（除非是单纯的投资活动）。

4. 保值性。由于土地和空间日益短缺（需求不断扩大），房地产不但不像其他一些财产那样会随着时间的推移而逐渐贬值，相反却会不断增值。在所有投资方式中，房地产是最能抵抗通货膨胀影响的一种，因此常被人们作为保值的工具。

5. 聚财性。房地产的物的有用性和实物形态的长期稳定性，使它成为社会财富的庞大的蓄水池和聚宝盆，这是其他财产所无法比拟的。

房地产的上述特征是相互联系的，它们决定着房地产经济运行的规律及房地产的法律调整的特点。

第二节 房地产业的地位和作用

一、房地产业的概念

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的产业部门。原城乡建设环境保护部1987年11月21日《关于发展城市房地产业的报告》指出：“房地产业包括：土地的开发，房屋的建设、维修、管理，土地使用权的有偿划拨、转让，房屋所有权的买卖、租赁，房地产的抵押贷款，以及由此而形成的房地产市场。”

当前，随着房地产经济的发展，房地产业已逐步形成一个独立的行业。联合国制定的《国际标准行业分类》把经济行业分为十大类，把房地产业和经营服务业列为第八类。我国国家计委、原国家经委、国家统计局、国家标准局联合颁发的《国民经济行业分类和代码》（1985年1月1日起实施）把我国经济分为十三个门类，房地产业列为第七类。另据1985年5月国务院办公厅转发的国家统计局《关于建立第三产业统计的报告》，房地产业

被列为第三产业的第二层次（服务部门类）。

房地产业与建筑业是两个既有联系又有区别的行业。建筑业是指建筑安装施工行业，是建筑产品的生产部门，一般来说是从事建造工业与民用房屋和构筑物的行业，属于第二产业部门，在前述《国际标准行业分类》和《国民经济行业分类和代码》中分别被列为第五类和第四类。房地产业不仅是土地与建筑产品的经营部门，而且还从事部分的土地开发和房屋建设，具有生产、经营、服务三重性质，是以第三产业为主的产业部门。但是，这两个产业的关系又非常密切，具体表现在：其一，房地产业与建筑业共同完成了房地产生产流通的全过程；其二，房地产业与建筑业的产值，共同成为社会固定资产总额的主要构成部分；其三，房地产业和建筑业都是国民经济的重要产业，而且存在着相互促进、共同发展的关系；其四，房地产业与建筑业“一荣俱荣，一衰俱衰”，景气与萧条是同步的。

二、我国房地产业的发展概况

建国以来，我国房地产业和其他经济行业一样，经历了由“休眠”到“复苏”，继而迅速发展的历程。

从新中国成立到 70 年代末的 30 年，为我国房地产业的缓慢发展阶段，或称“休眠”时期。这一时期，国家对土地和房屋实行统管统配，不允许土地出让、转让，不承认房屋是商品。需要用地者，不能到市场上去购买，而只能向政府申请划拨。由于这种土地划拨没有规定年限，也不支付使用费，故被称为无偿、无期划拨的用地体制。房屋也是如此，不能作为商品买卖，需要用房的单位只能申请政府拨款建房，建成后由单位用行政办法分配给职工居住，收取约占职工工资 1% 的租金，私房的建造和买卖基本不存在。这种做法，被称为政府投资、行政分配的用房体制。在这 30 年中，我国的房地产业并非一无是处，至少在房地产管理工作方面是取得了一定成绩的，比如，建立了一套行之有效的管理机构，澄清了城市房屋产权的归属，制定了一些保护房产使用人

权益的规章，在一定程度上改善了群众的居住条件，等等。然而，由于产品经济模式的制约，这一时期的房地产业活动基本局限于房政管理和直管公房维修，住房实行福利性低租金制，租金收入不敷维修支出，无从实现住房资金的良性循环；土地无偿使用，地产的经济价值未得到承认，土地资源浪费严重，国家为土地开发投入大量资金无法回收，以致房地产财富越多，国家负担越重。究其实质，造成这种状况的思想根源在于偏执地主张实行住宅的清一色公有制，抱有“国家包下来”的美好愿望，无视经济尚不发达，综合国力尚不强大的现实，结果是土地浪费，住房紧缺，房地产业严重萎缩。

中国共产党第十一届三中全会决定推行改革开放的政策，为房地产业的复苏创造了条件。1984年召开的第六届全国人民代表大会通过的《政府工作报告》提出，“城市住宅建设，要进一步推行商品化试点，开展房地产经营业务”，从而闯破了不承认房屋是商品的禁区。1988年第七届全国人民代表大会通过的宪法修正案中，明确规定土地使用权可以依照法律规定转让。这两个文件，为我国房地产业的复苏和发展创造了条件。近年来，随着改革开放的深入发展，我国房地产业的面貌有了较大的变化：在住房制度上，从国家统包的福利制向调动一切积极因素解决居住问题，推行住宅商品化的方向转变；在管理体制上，从政企不分的行政管理型向政企分开的经营性方向转变；在住宅所有制结构上，从单一的全民所有向全民、集体、个人以及社会经济组织等多种所有制并存方向转变；在经济体制上，以完全依靠国家积累进行房屋再生产向自力更生，依靠本行业的积累进行房屋再生产方向转变；在经营方式上，从单一经营向一业为主、多种经营，从统收统支向独立核算、自负盈亏方向转变；在土地经营上，从国有土地不允许出租、转让的无偿使用向允许出租、转让的有偿使用转变。上述变化表明，我国房地产业已走出死胡同，踏上了持续、稳定、协调发展的道路。

近年来我国房地产业的发展主要表现在以下几个方面^①：

1. 房地产综合开发成绩显著。1986年至1992年七年间房地产综合开发投资共2 095亿元，平均每年商品房施工面积约1亿平方米，竣工面积约5 000万平方米，建成总建筑面积在5万平方米以上的住宅小区近4 000个。十年前才起步的房地产综合开发，现已成为城市房地产生产的主要方式。1991年，城市住宅的综合开发率达到47%，房地产开发企业完成开发工作量336亿元，比1990年增长32%，占社会固定资产完成投资的6.36%；施工房屋面积1.25亿平方米，比1990年增长19%；经营总收入达283亿元，比上年增长29.2%；人均完成利税1.2万元。1992年，共完成房地产开发投资732亿元，施工商品房屋面积1.9亿平方米，竣工7 145万平方米，经营额达529亿元，房地产开发公司达12 400多家。1993年上半年，全国商品房屋完成投资比上年同期增长143.5%，新开工商品房面积增长136%，商品房销售额增长55.6%，新增房地产开发公司6 000多家。

2. 城市住宅建设迅速发展。1980年以来，我国城镇平均每年新建住宅1.2亿平方米，用于住宅建设的投资累计达4 000多亿元，是建国后前31年投资总额的5倍多；总计有15亿平方米新建住宅投入使用，是前31年新建住宅投入使用总数的2倍多。其中，1986年至1992年新建城市住宅9.5亿平方米，投资达2 898亿元。目前，我国城镇住房中有一半是在80年代以后建造的，城镇人均住房面积已由1979年的3.6平方米提高到7.1平方米。

3. 房地产市场流通日趋活跃。到1991年底，全国已有17多省、自治区、直辖市开展了国有土地出让，共出让地块1 071幅，面积2 000公顷，收取土地出让金24.7亿元；1992年，出让土地

^① 资料来源：侯捷：《中国房地产业的发展现状与前景》，载《中国房地产》1993年第10期；潘其源、国中河著：《房地产经营》，北京经济学院出版社1993年版，第6—8页。

达1999幅,面积11400公顷,分别比1991年底以前四年增加了1.9倍和5.5倍。1986年至1992年间,全国商品房销售达2.05亿平方米,销售收入1357亿元,全国已建立了2000多家房地产市场交易管理机构。一个包括国有土地使用权出让、转让、房屋买卖、租赁、房地产抵押、信托、拍卖等各种经济活动的房地产市场体系,以及房地产咨询、信息、估价、保险、金融、代理和中介服务等服务体系已初步形成。

4. 房地产产权、产籍管理制度基本形成。我国已在全国范围内建立了房地产产权、产籍管理机构,并已基本完成了1987年开始的城镇房屋所有权登记和核发产权证工作,建立了比较齐全的产权、产籍资料。到1990年底,已完成1772.11万户,房屋建筑面积46.5亿平方米的房产产权登记工作,占预计登记总建筑面积的99.33%;通过审查确定,已核发产权证1473.11万户,房屋建筑面积40亿平方米,占预计发证数的85.41%,结束了我国城镇房地产产权不清的历史。

5. 房地产业对于促进国家经济发展和增加财政收入的作用已日益显示出来。据统计,1991年,全国城镇土地使用税收入31.7亿元,房产税收入37.2亿元,房产交易契税收入1.87亿元,房地产开发企业纳税20.45亿元,仅这几项就占当年财政收入的2.3%;1992年,各种房地产税收收入已达100多亿元。通过综合开发,以实物地租形式上缴财政的占全部城建资金的1/3以上,总计在150亿元以上。沿海商品经济发达的城市,房地产业创造的财政积累比重更高,广州、深圳的房地产税收已分别占到政府财政收入的5%和10%。

我国房地产业的未来发展,呈现出以下几个基本趋势:房地产业独立化、房屋所有制多层化、房屋商品化、房地产经营企业化、房屋价格合理化、房地产交易市场化、房地产管理和经营社会化、房屋维修服务优质化。上述各点,既是深化改革和发展社会主义市场经济对房地产业的发展提出的要求,也是我国房地产

业得以健康、持续发展的保证。

三、房地产业在国民经济中的重要地位和作用

房地产业是随着现代化分工协作的发展而兴起的一个独立的产业部门，它存在的根本理由在于它能够有效地执行现代化社会分工协作体系中的某些特殊的职能：一是流通职能，即作为房地产产品供需双方的媒介所起的作用，包括房地产的买卖、租赁等经济活动；二是组织管理职能，即房地产业作为独立的房地产投资开发经济主体或房地产业主的代理人所起的作用，包括资金筹措、投资开发、开发管理等经济活动；三是服务管理职能，即作为房地产使用阶段的专职管理所起的作用，包括房屋管理、维修、装饰、配套服务和咨询、估价、仲裁、鉴定等管理活动；四是积累职能，即作为国民收入的源泉所起的作用，包括向国家纳税、缴纳土地出让金、使用费等活动。房地产业的上述基本职能，决定了它在国民经济中的重要地位与作用。

1. 房地产业是国民经济的重要支柱产业之一。房地产业的经营对象是房地产，而房地产则是社会最基本的生产资料和生活资料，所以房地产业的发展状况必定制约和影响社会生产和生活的诸多方面。同时，从实物形态上看，房地产产品是社会固定资产的最重要组成部分，而固定资产投资又是国民经济发展的龙头，所以房地产投资也必然带动社会经济的全面发展。正因为如此，世界各国大都把房地产业作为先行发展的产业，作为国民经济的基础产业。

2. 房地产业是增加国民财富的重要渠道，是政府财政收入的重要来源。首先，房地产本身就构成国民财富的重要构成部分。如美国的不动产价值约占其总财富的 3/4，其中土地占 23.2%，建筑物占 50%，其他财富仅占 26.8%。其次，房地产业的发展可直接为政府提供财政收入。在经济发达国家，房地产经营的收入一般可占财政收入的 10%—40%。如香港地区 1981 年房地产业向当局提供的积累达 170 亿港元，占当年财政收入的 48%；美国