

土地与房屋 产权产籍管理 理论与方法探讨

全 洪 张晓初 简陆芽 编著



广东省出版集团  广东科技出版社

土地与房屋 产权产籍管理理论 与方法探讨

全洪 张晓初 简陆芽 编著

广东省出版集团

(全国优秀出版社) 广东科技出版社

· 广 州 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

土地与房屋产权产籍管理理论与方法探讨/全洪, 张晓初, 简陆芽编著. —广州: 广东科技出版社, 2008.9
ISBN 978-7-5359-4515-0

I. 土… II. ①全…②张…③简… III. ①土地使用权—研究—中国②住宅—产权—研究—中国
IV. F321.1 F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字 (2008) 第120251号

责任编辑: 袁杰

装帧设计: 曹磊

责任校对: C.X

责任技编: 严建伟

出版发行: 广东科技出版社

(广州市环市东路水荫路11号 邮码: 510075)

E-mail: gdkjzbb@21cn.com

http: //www.gdstp.com.cn

排 版: 广东科电有限公司

印 刷: 佛山市浩文彩色印刷有限公司

(南海区狮山科技工业园A区 邮码: 528225)

规 格: 787mm × 1 092mm 1/16 印张10.5 字数250千

版 次: 2008年9月第1版

2008年9月第1次印刷

定 价: 30.00元

如发现因印装质量问题影响阅读, 请与承印厂联系调换。

前 言

土地管理是国家最重要的政府职能之一。自夏商以来，我国历朝历代都有专门的法律和制度来对土地进行管理。在土地管理这一庞大的工作体系中，权属管理是其最根本的核心，历史上任何一次土地制度的变革，其实质是土地产权制度的变化。为了保障土地权属者的权益，各朝各代都采用了不同形式的土地登记册簿来记录土地的位置、数量、质量、利用类型、权属等信息，这样就形成了地籍管理的概念。

地籍管理发展到现在，涵盖的内容范围在不停地扩大，早已突破了最初的产权地籍范畴。现代土地工作者已将土地利用、土地质量分等定级等都纳入到地籍管理工作范畴内，因此，现代地籍亦被称为多用途地籍。事实上，地籍管理的任何一方面内容，都十分复杂，非相当的篇幅，难以清楚阐明。因本书所涉及者主要为土地权属管理及相关内容，故为与“地籍”概念相区别，特使用“产权产籍”一词。

房屋是地面上的最重要的附着物，是人类赖以生存的物质基础，是供人们休息和进行各种生产活动的场所。房屋和土地相互依存的关系构成了现代生活中房地产的概念。经过30来年市场经济的发展，土地和房屋已经成为我国公民最重要的财富组成部分。由于历史时代和国情的不同，不同国家和政府对房屋和土地的管理方式也不尽相同。在我国，尤其是20世纪初以来，土地和房屋管理制度处在频繁的变化状态中。现阶段我国尚处在社会主义市场经济初级阶段，土地和房屋权属登记的模式尚不十分规范，相关法律法规仍处于不断健全的过程当中。因此，从土地和房屋的本质属性、土地和房屋产权产籍管理的发展历程出发，探索适合我国社会主义市场经济环境下的土地和房屋产权产籍管理新模式，以实现土地和房屋科学、集约化管理，切实保障土地和房屋所有者和使用者权益，无疑具有十分重要的意义。

21世纪是信息化时代，计算机信息管理技术已经应用于各级政府部门，在我国，土地管理信息化已经历了数十年的发展历程。遥感和地理信息系统、计算机和数据库技术在土地和房屋管理中的应用，不但为土地和房屋的管理提供了更加精准和便捷的技术手段，同时也使传统的土地房屋产权产籍管理理论和方法得到较大的发展。

广东省佛山市国土资源局南海分局自2002年以来，开始土地与房屋产权产籍数据库建设，于2005年底基本完成该区土地与房屋产权产籍数据库建设工作。南海区土地和房屋产权产籍数据库建设的完成，彻底告别了以前土地和房屋传统落后的手工管理模式，极大地提高了土地和房屋管理工作效率，为土地房屋档案资料管理透明化提供了切实可行的技术手段，实现了“以图管地、以图管房、数据共享、网上运作、规范管理”的目标。

本书第一作者全洪同志从大学毕业伊始，即投身于国土管理这一平凡而复杂的工作。20年来，伴随着佛山市南海区经济日新月异变化的同时，全洪同志亲历了南海区土地和房屋管理从混乱走向规范，从手工作业转变为信息化管理的全过程。到现在为止，佛山市南海区按照“统一坐标体系、统一比例尺精度、统一数据格式”和业务环环相扣的图形建库模式，建立了包括基础地理数据库、国土业务基础图库和国土业务专题图库在内的三大空间数据库，这些图库能无缝地叠加和融合，业务图层相互制约和更新，实现了多图合一，推动了国土资源信息化的发展。作者通过对佛山市南海区土地与房屋产权产籍管理和数据库建库项目工作经验进行分析整理，对土地与房屋产权产籍数据库建设的理论和方法提出了自己的看法和观点，供国土管理部门工作人员和其他土地工作者参考。

本书第一、二、三章由全洪编写，第四、五章由简陆芽编写，第六、七、八章由张晓初编写。全书的统稿工作由张晓初完成，全洪、简陆芽对全书进行了审校。参加本书编写的还有周炎坤、彭沛全、吴金辉等同志，李碧玉同志在本书的编写过程中进行了大量资料收集和整理工作，在此深表感谢。

编 者

2008年8月1日

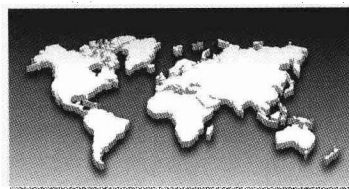
目 录

第一章 土地和房屋产权产籍管理基础理论	1
第一节 土地及相关概念	1
第二节 房屋及相关概念	5
第三节 土地和房屋的产权	8
第四节 土地和房屋的产籍	18
第二章 土地和房屋产权产籍管理发展历史	21
第一节 土地和房屋产权产籍的产生	21
第二节 古代（清朝前）的土地房屋产权产籍管理	22
第三节 近代（新中国成立前）土地产权产籍管理	26
第四节 社会主义时期的土地产权产籍管理	27
第五节 南海区土地和房屋产权产籍管理历史沿革	35
第三章 土地和房屋登记	42
第一节 概述	42
第二节 土地登记	45
第三节 房屋登记	58
第四节 土地和房屋合一登记发证	64
第四章 土地调查	67
第一节 概述	67

第二节 土地调查技术方法	71
第五章 房屋调查	79
第六章 土地和房屋产权产籍数据库——以佛山市南海区为例	91
第一节 土地和房屋产权产籍数据库建设之目的意义	91
第二节 南海区土地和房屋产权产籍数据库建设技术方法	93
第七章 土地和房屋产权产籍管理信息系统	108
第一节 概述	108
第二节 系统功能介绍	111
第三节 系统结构和开发方法	116
第四节 土地和房屋产权产籍信息管理系统实施	124
第八章 佛山市南海区土地和房屋产权产籍信息系统介绍	131
第一节 系统概况和建设目标	131
第二节 系统结构	133
第三节 系统功能模块介绍	137
附录一：南海区旧版土地证书（宅基地）	148
附录二：南海区新版土地证书（宅基地）	151
附录三：南海区旧版土地证书（非宅基地）	153
附录四：南海区新版土地证书（非宅基地）	156
附录五：宗地调查表样式	158
参考文献	162

第一章

土地和房屋产权 产籍管理基础理论



第一节 土地及相关概念

一、土地的概念

土地是人类赖以生存和发展的自然资源。在人们的心目中，土地乃孕育万物之母，我国历史上流传着许多有关土地的传说和故事。人们常常通过对土地神（后土）的祭祀来表达对土地的尊崇和敬畏。自远古时代传说的黄帝在汾阴扫地为坛祭祀后土算起，华夏民族对后土圣母的祭祀已经历了近5 000年。进入现代社会后，随着经济与人口的不断增长，我国土地资源变得十分珍贵和稀缺。我国虽有960万km²的国土面积，是世界第三大国，但我国又是世界人口第一大国，拥有13亿人口，平均人口密度达到每平方公里130多人，是世界平均人口密度的三倍。我国东南部部分省平均人口密度甚至达到每平方公里600人上下。人均占有土地少将是我国今后相当长时期内的基本国情。

“土地”既是一个普通的日常用语，也是地理学、环境学、生物学、土地科学、社会经济学等多学科中十分重要的基本概念。作为一个普通的日常词语，“土地”一词几乎自文字出现伊始就被使用，其正式的定义最早出现在词典和普通教科书中。国内词典上“土地”主要有两种含义，一是指土壤，二是指国土。进入现代社会后，由于研究的范畴和侧重点不同，不同研究领域的学者根据其研究的侧重点对土地的含义进行了各种表述，如：生态学家认为土地是由气候、地貌、岩石、土壤、植被、水文、基础地质以及人类活动的种种结果组成的土地生态系统，经济学家认为土地是资源、生产资料和矿产等等。

1972年，联合国粮农组织在荷兰瓦格宁根召开的“农村土地质量评价专家会议”对土地下了这样的定义：“土地包含地球特定地域表面及以上和以下的大气、土壤及基础地质、水文和植被。它还包含这一地域范围内过去和目前人类活动的种种结果，以及动物就它们对目前和未来人类利用土地所施加的重要影响”；1975年，联合国发表的《土地评价纲要》对

土地的定义是：“一片土地的地理学定义是指地球表面的一个特定地区，其特性包含着此地面以上和以下垂直的生物圈中一切比较稳定或周期循环的要素，如大气、土壤、水文、动植物密度，人类过去和现在活动及相互作用的结果，对人类和将来的土地利用都会产生深远影响。”

许多现代学者将土地概念定义为“自然、经济、社会综合体”，如有学者认为“土地是固定于地表并包括地表上一定净空间和地表以下一定深度，由土地自然物和土地资本物组成的具有资源、资产、产权三重内涵或属性的自然、经济与社会综合体”。还有学者认为应该从时间维度来定义土地，如“土地是地球表面一定幅度的四维空间及其中的自然物、经济物、社会物、时间物所组成的自然、经济、社会、历史综合体。这里的自然物包括气候、土壤、水文、地形、地质、动物、植物等要素，这里的经济物、社会物则指过去和现在人类活动对土地的种种结果和影响。”

目前被大多数学者接受的土地概念是“土地是地球表层的陆地范围，包括海洋滩涂和内陆水域”。这一概念明确地将海洋排除在土地的空间范畴之外，同时将地球内陆部分的河流、湖泊等水域视为一种特殊的土地类型，与当前国土管理和土地利用实际业务相一致。如中华人民共和国国土资源部2001年8月21日颁发的《土地分类》中将河流水面、湖泊水面都作为一类特殊的土地来进行编号。

二、土地的基本属性

所谓基本属性，是指一个物体区别于其他物体的最根本的特点。对土地而言，其最根本的属性就是“地”和“土”。所谓“地”，是指地理空间。拥有一块土地，实际上就拥有了这块土地所在的区域空间，包括其上下有限的空间范围，这是土地与其他事物如“桌子”、“计算机”等单纯的物质性概念最本质的区别。所谓“土”，是指土壤、岩石等坚硬的物质，从狭义的观点来讲，某一特定的地域空间必须要求有固着的土壤、岩石或者其他坚硬的物质存在方能成为“土地”。因此，我们可以从土地的空间区域特性和土地的物质特性两个方面来探讨土地的基本属性。

（一）土地的空间区域特性

土地的空间区域特性是土地与土壤或者地块相区别的关键，正如海洋的区域特性是海洋与海水相区别的关键所在一样。土壤（或者岩石）是土地的物质内容，但不是土地的核心所在，土壤（或者岩石）或者地块不能等同于土地。将一块地上的土壤或者岩石运走，土地依然存在，而被运走的土壤或者岩石不复是该土地的一部分。从这一点上说，土地的本质是不能物质化的区域范围。

目前不少学者都认为土地概念应该包括地表及地下有限的空间，并将土地分为地表层、地下层、地上层。实际上，这种观点没有透析土地概念的本质，土地概念的本质是二维的。首先，土地的计量单位是公顷、亩、平方米等，我们不可说某块土地有多重，或者某块土地有多少立方米等，说土地有多重或者有多少立方米实际上将土地与土壤（或者地块）混为一谈了。其次，附着在土地表面上的具有空间立体概念的植被、建筑物等，虽然不能脱离土地而存在，但他们并不是构成土地概念不可缺少的物质内容，同样，深埋于地表下的矿产甚至地幔地核部分亦不完全能视为土地的物质内容。从法律意义上讲，拥有一块土地，但并不

能拥有地上地下的矿产等物质资源。

（二）土地的物质特性

同世界上其他物质一样，土地作为一种客观存在，必然具有物质特性。如果说“地”（空间区域特性）是土地的本质，那么，“土”（附着在地表上的土、岩石或者其他物质）则是土地的物质组成内容。如果没有这些物质内容存在，纯粹的空间范围是不能形成土地概念的。土地的质量等级、用途、价值等完全依赖于构成该块土地的土壤等物质内容。

三、土地的其他属性

除了基本属性外，土地还包括许多其他属性，如自然属性、法律属性、利用特性、经济属性等，其中土地的自然属性和法律属性是土地最重要的属性特征。

（一）土地的自然属性

土地的自然属性是指土地是客观存在的自然物，土地先于人类而存在，也可以独立于人类而存在，它不以人的意志为转移。土地的自然性包括以下特点：

1. 土地位置的固定性

土地的位置相对于地球空间来讲是固定的，我们不能够将一块土地从此处搬至彼处。尽管从严格意义上讲，地球表层也存在因各种自然原因而产生的移动变化，但对于整个地球和人类大生产活动来说实在是微不足道的，既没有实质意义，也不能从根本上改变土地位置的固定性的特性。我们可以移动土地上面的汽车、建筑物、动植物、甚至土壤地块，但不能移动土地。

2. 土地范围的有限性

大自然创造了土地，使人类轻而易举地享用到土地带给我们的一切，也使很多人以为土地无限。事实上，土地总量是有限的，既不能增加也不能用其他物质所代替，人类更不能创造土地。人所能做到的只是改变地形地貌，或者改变土地的利用类别，无法增加土地的总量。

土地范围的有限，这一特性要求人类必须科学利用土地，努力提高土地的产出效益，以有限的土地创造更多的物质财富，满足人类日益增长的物质需求。

3. 土地质量的差异性

土地存在着区位差异。地球上任意两块不同位置的土地，无论是土壤的自然性质，还是经济性质，都存在着差异。我们无法找到两块自然和经济性质完全相同的土地。对不同的土地，如果进行同样的劳动与物质（主要指肥料等）投入，产生的效益有可能不一样。

（二）土地的法律属性

在国家出现以前，土地与自然界的水和空气一样，处于“予求予取”状态。人们共同劳动，共同享受土地上收获的劳动产品。进入阶级社会以后，随着社会生产力的发展和国家的出现，土地成为国家之间、阶级之间争夺的对象，土地权属的产生，形成了土地的法律属

性。

土地的法律属性是由土地的位置固定性与财产权利体现出来的一种特征。它所强调的是与土地相关的各种利益的权利和责任，如土地所有权、土地使用权等。在我国，法律规定城市市区的土地属于国家所有；农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；单位和个人只能拥有土地的使用权。

（三）土地的利用特性

不同空间区域的土地，由于其物质内容的成分和质量等级不同，形成不同的土地利用类型。

2007年8月5日，《土地利用分类》国家标准开始颁布执行，第二次全国土地调查将直接采用《土地利用分类》国家标准。

《土地利用现状分类》国家标准采用一级、二级两个层次的分类体系，共分12个一级类、56个二级类。其中一级类包括：耕地、园地、林地、草地、商业用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地、其他土地。

《土地利用现状分类》国家标准确定的土地利用现状分类，严格按照管理需要和分类学的要求，对土地利用现状类型进行归纳和划分。一是区分“类型”和“区域”，按照类型的唯一性进行划分，不依“区域”确定“类型”；二是按照土地用途、经营特点、利用方式和覆盖特征4个主要指标进行分类，一级类主要按土地用途，二级类按经营特点、利用方式和覆盖特征进行续分，所采用的指标具有唯一性；三是体现城乡一体化原则，按照统一的指标，城乡土地同时划分，实现了土地分类的“全覆盖”。这个分类系统既能与各部门使用的分类相衔接，又满足当前和今后需要，为土地管理和调控提供基本信息，还可根据管理和应用需要进行续分。本分类系统能够与以往的土地分类进行有效衔接，不至于造成土地基本信息“断档”。

（四）土地的经济特性

土地的价值体现了土地的经济特性。随着社会生产力的发展，人们利用土地的效率越来越高，土地的价值日益增大。在市场经济环境中，土地的价格主要受以下因素的影响：

1. 土地的利用类型

同一块土地，由于利用类型的不同，其价值和价格都不尽相同。在现阶段，建设用地的价格明显高于耕地、林地等土地类型的价格。

2. 土地的质量等级

土地的质量等级也是影响土地价格的重要因素，同一利用类型的土地，由于质量等级的不同，其市场价格也不相同。

3. 区位和交通因素

由于区域经济发展不平衡，区位和交通因素已经成为影响土地价格的决定性因素，同样质量和面积的土地，由于所在地区不同，价格往往相差数倍甚至数十倍。

第二节 房屋及相关概念

一、房屋的概念

土地概念的实质是一个特定的区域范围，土地的物质内容主要是土壤、岩石等。除此之外，土地上还有附着物，这些附着物分两部分，一部分属于自然生长的植被或作物，主要给我们提供木材、饲料和粮食等。另一部分是人们建造的用来进行各种活动（包括生产活动和社会活动）的场所，这类附着物包括建筑物和构筑物。

建筑物一般是指人们进行生产、生活或其他活动的场所，如房屋、亭阁，建筑物包括工业建筑、民用建筑、农业建筑和园林建筑等。

构筑物一般是指人们不直接在其内进行生产和生活活动的建筑，如水塔、烟囱、栈桥、堤坝、挡土墙、蓄水池和囤仓等。

原始人类为避寒暑风雨，防虫蛇猛兽，住在山洞里或树上，这就是所谓的“穴居”和“巢居”（树上筑巢）。经过不断进化，古人开始营建房屋。据目前考古发掘证明，我国最早的房屋建筑产生于距今约六七千年前的新石器时代。当时的房屋主要有两种，一种是以陕西西安半坡遗址为代表的北方建筑模式——半地穴式房屋；半地穴式房屋多为圆形，地穴有深有浅，以坑壁作墙基或墙壁；坑上搭架屋顶，顶上抹草泥土；有的四壁和屋室中间还立有木柱支撑屋顶。一种是以浙江余姚河姆渡遗址为代表的长江流域及以南地区的建筑模式——干栏式建筑，干栏式建筑一般是用竖立的木桩或竹桩构成高出地面的底架，底架上有大小梁木承托的悬空的地板，其上用竹木、茅草等建造住房。干栏式建筑上面住人，下面饲养牲畜。

因此，除了一般由地基、墙、门、窗、柱和屋顶等主要构件及附属设施组成的现代房屋外，可供人们常年居住的窑洞、竹楼等也应包括在房屋的概念范围之内。

二、房地产的概念

房屋和土地是不可分的，房屋不能脱离土地而存在。近代社会生活中出现的房地产概念正是基于土地和房屋的相互依存关系而产生的。

房地产的概念在我国出现较晚，“房地产”一词也是在改革开放出现商品房后才逐渐被人们知晓。到现在，“房地产”已经成为人们耳熟能详的名词，除了在各类媒体频繁出现外，房地产的概念也不断出现在各类专业学术书籍中。

房地产在西方国家中被称为不动产，是指不能移动位置或者移动位置后会引引起性质、形状改变或降低其价值的财产。房地产包括土地、土地上的建筑物和构筑物、建筑物和构筑物上的固定附属设施等。

在我国，不同专业的学者对房地产概念的表述也不相同。柴强在1993年出版的《房地产价格评估》中认为“所谓房地产，是指土地、建筑物及固着在土地、建筑物上不可分离的部分”。刘洪玉主编的《房地产投资与经营》从房地产市场的角度将房地产定义为“土地、地

上建筑物及附着在其上的各种权益的总和，房地产是一种特殊的商品，不可移动性是其与劳动力、资本以及其他类型的商品的重大区别。”

一般来讲，房地产是指土地、建筑物及固着在土地、建筑物上不可分离的部分及其附带的各种权益。房地产由于其自己的特点即位置的固定性和不可移动性，又被称为不动产。

房地产的定义可以从以下三个方面来理解：

1. 房地产概念的物质涵义

从物的角度来讲，房地产是一种客观存在的实物，包括土地、建筑物、构筑物及其上附着的不可分离的其他部分。

2. 房地产的价值和权益涵义

房地产是房产和地产之和，所谓“产”，即财产，是房地产价值的表征。拥有一处房地产，即拥有使用、出租、抵押、出售该房地产的各种权益。

3. 房地产的形态

房地产可以有三种存在形态：即土地、建筑物、房地合一。在房地产拍卖中，其拍卖标的也可以有三种存在形态，即土地（或土地使用权）、建筑物和房地合一状态下的物质实体及其权益。

三、房地产的特性

房地产是一种特殊的商品，与劳动力、资本等其他商品有着本质的区别，这是由房地产的特性所决定的，房地产的特性包括以下几个方面：

1. 房产、地产交易的不可分性

房产和地产是紧密联系不可分割的。一方面，房屋必须建立在土地上；另一方面，地下的各项设施都是为房屋主体服务的，是房屋主体不可缺少的组成部分。

2. 房地产位置的固定性、地区性和单一性及由此而兴起的级差效益性

土地具有不可移动性，所有的房产，不论其外形如何、性能怎样、用途是什么，都只能固定在一定的地方，无法随便移动其位置。由于房地产位置的固定性，使得房地产的开发、经营等一系列经济活动都必须就地进行。从而使房地产具有区域性的特点。此外，因每一栋房屋都会因用途、结构、材料和面积以及建造的地点、时间和房屋的气候条件等的不同而产生诸多的相异之处，在经济上不可能出现大量供应同一房地产的情况。由于房地产的以上特性，就产生出对房地产投资的级差效益性，即地域的不同决定了房地产的价格的不同。例如，处于一个城市市区的房地产，其价格就远远高于郊区的房地产，即便在市区，也会因离市中心的远近、人口的密集程度、文化教育的发展程度等不同而不同，黄金地段的房地产价格必然昂贵。而且房地产的价格是相互影响的，某一房地产的价格往往取决于其周围其他房产的开发状况和开发程度。

3. 房地产的耐久性和经济效益的可靠性

土地具有不可毁灭性；它具有永恒的使用价值。土地上的建筑物一经建成，只要不是天灾或人为的损坏，其使用期限一般都可达数十年甚至上百 years。因此，经营房地产风险小，得利大，经济效益可靠。

4. 投资规模大，开发建设周期长

比如一幢楼房就需要投资几十万甚至几百万元，经过半年、一年甚至更长的时间才能建成。可见房地产开发建设投资周转慢，周转率低。

5. 房地产的保值、增值性

由于土地是不可再生的自然资源，而随着社会的发展、人口的不断增长，经济的发展对土地需求的日益扩大，建筑成本的提高，房地产的价格总的趋势是不断上涨，从而使房地产有着保值和增值功能。这就是我们进行房地产投资的可靠性。房地产的这些特性对房地产投资和经营具有很大影响，房地产投资策略的制订、决策和经营都必须考虑房地产的这些特性。

四、土地与房屋关系

从房地产的三种形态来看，房屋与土地即互相依存，但又彼此独立存在。房屋与土地的关系表现为：

1. 土地是房屋的载体

房屋必须建在土地上，任何建筑物都必须以土地为依托。所谓“空中楼阁”在现实中不可能存在。即使随着科学的发展，将来可建设不直接与地面接触的房屋，但限于土地的空间特性，该房屋仍将被视为建筑在土地之上。

2. 土地可以独立于房屋

房屋不能脱离土地而存在，而土地可以独立于房屋而存在，由于土地的多用途性，一块土地可以用来耕作种植，也可以用来修路造桥，上面是否存在房屋并不能成为该地块是否属于土地的影响因素。

3. 房屋和土地的权利即相互依存又可以相互分离

囿于房屋对土地的依赖性，房屋的权利应该受制于土地的权利，房屋所有权的确认或者转移必须以土地使用权的确认和转移为前提。按照《中华人民共和国土地管理法》，我国土地只能归国家或者集体所有，个人只能拥有土地的使用权，而房屋可以归个人所有。城市居民从房地产开发商那里购买了一套商品房，只能拥有房屋的产权，该商品房下面的土地产权属于国有，并且该土地的使用权有一定的年限。因此，从这种意义上，房屋和土地的权利即相互依存，又可以互相分离。

4. 房屋和土地的价格

一般情况下,房屋的价格包含土地的价格,我们无论是购买还是租赁一套房屋,其价格都包含土地部分的价格,并不仅仅包含房屋的建设价格。尽管在房屋的出售过程中不会单列出土地的价格,但在房屋销售成本核算过程中,地价往往作为独立的一项来计算。

第三节 土地和房屋的产权

产权是一个经济学名词,简单地说,产权即财产权,英文是property rights,马克思把产权理解为人们(主体)围绕或通过财产(客体)而建立和形成的经济权利关系。在这里,产权首先表现为人对物的关系,即一定的主体对物质资料的所有、占有、支配或使用关系。然而,在现实社会中,人们只有结成一定的社会关系才能进行生产和生活。因此,人们对物质资料履行一定的职能时,必然围绕它同周围有关的人发生一定关系或要以一定的社会关系为前提。因此,产权实质上反映了产权主体之间的关系。

产权具有三方面的含义:

- (1) 产权是一种排他性的权利,属于上层建筑的范畴。
- (2) 产权是规定人们相互关系的一种规则,它强调相关人的权利、义务和责任。
- (3) 产权是一组权利,并处于一种结构状态。

一、土地产权

我国现有的土地产权体系包括土地所有权、使用权和土地他物权。

(一) 土地所有权

土地所有权是指土地所有者依法对土地实行占有、使用、收益、处分的具有支配性和绝对性的权利。土地所有权人必须在法律允许的范围内行使其权利,不得任意处置土地和侵犯他人的合法权利。

1. 土地所有权的主体

我国土地所有权为公有制,即全民所有制和集体所有制。土地属于国家和农民集体所有,因此,国家和农民集体为土地所有权的主体。

2. 土地所有权的客体

土地所有权的客体即为归国家和农民集体所有的土地。从土地利用所及的空间范围来看,土地所有权对土地的支配不仅限于地表的土地,还及于地表以上和地表以下的一定空间,因而土地所有权人还享有地表以上以及地表以下的一定空间范围的所有权。

- (1) 国有土地:是指法律规定为国家所有的土地。下列土地属于全民所有即国家所有:
 - 1) 城市市区的土地。
 - 2) 农村和城市郊区中已经依法被没收、征收、征购为国有的土地。

3) 国家依法征用的土地。

4) 依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地。

5) 农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的,原属于其成员集体所有的土地。

(2) 集体土地:农村和城郊的土地。有下列情形之一的,确定为集体所有:

1) 分给农民并颁发了土地所有证,现仍由村或者乡农民集体经济组织或其成员使用的。

2) 已经确定为集体所有的耕地、自留地、自留山、宅基地、山林、水面和草原等。

3) 不具有以上情形,但农民集体连续使用其他农民集体所有的土地已满20年的,或者虽然未连续使用满20年,但经县级以上人民政府根据具体情况确认其所有权的。

4) 农村集体经济组织设立的企业或者其他组织及成员持有集体建设用地使用权证的。

3. 土地所有权的内容

土地所有权的内容是指其所有权法律关系中权利主体所享受的权利和义务。就权利而言,具体体现了土地所有人在法律规定的范围内,对其所有土地享有的占有、使用、收益和处分的权利。

(1) 占有。

占有指所有权主体对土地的实际掌握和控制。土地占有权是指依法对土地进行实际控制和支配的权利,土地占有权可由土地所有者行使也可由土地占有者或使用使用者行使。在我国,国有土地的土地占有权其实质是土地为国家所有但被地方政府实际控制管理而形成的委托——代理关系下中央政府对地方政府的委托管理权。

(2) 使用。

土地使用权是指土地使用者依法对土地加以利用的权利。国有土地使用权是指国有土地的使用人依法利用土地并取得收益的权利。国有土地使用权的取得方式有划拨、出让、出租、入股等。有偿取得的国有土地使用权可以依法转让、出租、抵押和继承。划拨土地使用权在补办出让手续、补缴或抵交土地使用权出让金之后,才可以转让、出租、抵押。农民集体土地使用权是指农民集体土地的使用人依法利用土地并取得收益的权利。农民集体土地使用权可分为农用地使用权、宅基地使用权和建设用地使用权。农用地使用权是指农村集体经济组织的成员或者农村集体经济组织以外的单位和个人从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的土地使用权。宅基地使用权是指农村村民住宅用地的使用权。建设用地使用权是指农村集体经济组织兴办乡(镇)企业和乡(镇)村公共设施、公益事业建设用地的使用权。按照《土地管理法》的规定,农用地使用权通过发包方与承包方订立承包合同取得。宅基地使用权和建设用使用权通过土地使用者申请,县级以上人民政府依法批准取得。

(3) 收益。

收益指所有权主体在土地上获得经济利益的权利。也可以说,收益权是基于行使土地所有权而取得的经济收益的权利,是所有权在经济上的实现。收益权本身是一项独立的权能。土地所有权人可以将占有权和使用权让与他人而保留一定的收益权。土地的使用者也可以享受部分收益,如土地使用者按照规定向国家交纳土地使用费,土地使用者在土地上进行各种经济活动得到收益。

(4) 处分。

土地处分权主要是指处置土地财产、改变土地用途的权利,土地所有人可以按照法律的规定,对土地进行出卖、赠与和其他转让行为。所有权人对土地的处分,会引起所有权的转

移和灭失。

（二）土地的使用权

土地使用权分国有土地使用权和集体土地使用权。

1. 国有土地使用权

我国境内外法人、非法人组织和自然人都可以依法取得国有土地使用权。

（1）国有土地使用权的取得。

国有土地使用者可以通过出让（含以出让金出资或入股）、租赁和划拨等方式取得国有建设用地、农用地或未利用地的土地使用权。

外商投资企业场地使用权和城市私房用地使用权，可以按照法律、行政法规规定的特殊方式取得。

土地使用者也可以依法通过承包经营方式取得国有农用地（含可开发为农用地的未利用地）的使用权。

（2）出让国有土地使用权。

出让土地使用权是土地使用者以向国有土地所有者代表支付出让金为代价而取得的有限的国家土地使用权。

出让国有土地所有权的方式主要有：拍卖、招标、协议、挂牌。

土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需继续使用土地的，可以申请续期，国家对土地使用者依法取得的出让土地使用权，在出让合同约定的使用年限届满前不得收回。

（3）划拨国有土地使用权。

划拨国有土地使用权是土地使用者经县级以上人民政府批准，无偿取得的或者缴纳补偿、安置等费用后取得的没有使用期限限制的国有土地使用权。

（4）租赁国有土地使用权。

租赁国有土地使用权是土地使用者以按期向国有土地所有者代表支付租金为代价而取得的一定期限的国有土地使用权。

2. 集体土地使用权

集体土地使用权是农村集体经济组织及其成员以及符合法律规定的其他组织和个人在法律规定的范围内对集体所有土地享有的使用权。

集体土地按用途划分为农用地和建设用地，因此集体土地使用权分为农用地使用权和建设用地使用权。

农用地使用权一般通过承包经营的方式取得，通过这种方式取得的集体土地使用权，我们也成为土地承包经营权。

集体土地中的建设用地主要包括乡镇企业用地，乡镇公益事业用地和宅基地。建设用地使用权依照法律规定的审批程序取得。

（三）土地他物权

土地他物权是指土地所有权或土地使用权以外的其他土地权利。土地他物权的实质是对其所有权人和使用权人行使所有权和使用权的一种限制。他物权的设定和行使，不能超越国