

马铁民 主编

房地产 产权产籍 管理

中国商业出版社

3

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产产权产籍管理/马铁民主编. —北京: 中国
商业出版社, 1998.10

ISBN 7-5044-3772-7

I. 房… II. 马… III. 房地产-产权-管理 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (98) 第 29360 号

责任编辑: 陈朝阳

中国商业出版社出版发行

(100053 北京广安门内报国寺1号)

新华书店北京发行所经销

北京北商印刷厂印刷

787×1092毫米 32开 8.5印张 186千字

1998年9月第1版 1998年9月第1次印刷

定价: 10.00元

* * * * *

(如有印装质量问题可更换)

编写说明

物业管理是房地产经济运行中的重要环节,也是现代化城市管理中的基本内容之一,随着城市经济体制改革的不断深化,特别是近年来我国城市住房制度改革的逐步展开,发挥物业管理的社会经济功能也越来越重要。为了适应中等专业学校开设“物业管理”专业的需要,我们组织有关院校的专家、学者撰写了这一套物业管理系列教材,暂定四本,它们是:《物业管理概论》、《物业管理实务》、《物业管理法规》、《房地产产权产籍管理》。

本系列教材内容切合实际,具有理论叙述的简明性、实务讲解的可操作性等特点,文字通顺,内容翔实,通俗易懂。可以作为大中专、职高等开设的“房地产经营”、“物业管理”等相关专业的主干课程的教材,也可作为房地产经营部门、物业管理部門员工的自学用书。

《房地产产权产籍管理》一书由山东省潍坊市商业学校马铁民担任主编,杨敏、李树宏担任副主编,参加编写的有杨敏(第一章)、赵星义(第二、三章、第五章一部分),吕丰昌(第四章),刘兴军(第六章),周宏(第五章一部分),宁伟平(第七章)。全书由马铁民总纂定稿。

由于时间较紧,编写中疏漏及错误之处,请读者批评、指正。

编 者

1998年7月

目 录

第一章 房地产产权概论	(1)
第一节 产权的基本概念.....	(1)
第二节 房地产产权的基本概念.....	(6)
第三节 房屋所有权.....	(11)
第四节 土地使用权.....	(18)
第五节 房地产他项权利.....	(21)
第二章 房地产产权产籍管理概述	(28)
第一节 房地产产权产籍管理的性质和职能.....	(28)
第二节 房地产产权产籍管理的原则与方法.....	(40)
第三节 房地产产权产籍管理的内容和意义.....	(44)
第三章 城市土地产权管理	(48)
第一节 城市土地产权管理的原则及内容.....	(48)
第二节 土地征用管理.....	(51)
第三节 拆迁用地的管理.....	(56)
第四节 土地使用权出让与变更管理.....	(59)
第四章 房地产权属登记管理	(70)
第一节 房地产权属审查与确认的概念.....	(70)
第二节 房地产权属审查与确认工作的原则.....	(72)
第三节 房地产权属登记.....	(74)
第四节 房地产权属纠纷.....	(79)
第五章 房地产产籍管理	(90)
第一节 房地产产籍管理的原则及意义.....	(90)

第二节	产籍资料的收集与整理·····	(93)
第三节	产籍的变更归档与统计·····	(108)
第四节	产权产籍档案的保管和利用·····	(113)
第六章	房地产测绘·····	(117)
第一节	房地产测绘概述·····	(117)
第二节	房地产图简介·····	(123)
第三节	房地产图测绘·····	(128)
第四节	房地产面积计算·····	(132)
第七章	房地产产权产籍管理现代化·····	(136)
第一节	房地产产权产籍管理现代化概述·····	(136)
第二节	房地产产权产籍管理信息系统·····	(141)
附录:		
一、	中华人民共和国城市房地产管理法·····	(152)
二、	中华人民共和国土地管理法·····	(166)
三、	中华人民共和国民法通则·····	(179)
四、	中华人民共和国继承法·····	(207)
五、	城市房屋权属登记管理办法·····	(214)
六、	城市房屋产权产籍管理暂行办法·····	(223)
七、	城镇房屋所有权登记暂行办法·····	(227)
八、	建设部关于颁布全国统一房屋权属 证书的公告·····	(230)
九、	关于整顿全国房屋所有权登记发证 秩序的通知·····	(233)
十、	关于颁发和制作全国统一房屋权属 证书的通知·····	(236)
十一、	建设部关于房改售房权属登记发 证若干规定的通知·····	(242)

十二、城市私有房屋管理条例·····	(245)
十三、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·····	(250)

第一章 房地产产权概论

第一节 产权的基本概念

一、产权的含义

1. 国内外学者对产权的描述

产权，英文是 Property Right，即财产权利，是社会财产关系在法律上的规定和表现。人们通常把财产所有权在现代商品经济中所表现的各种权利概括为产权。英国的《牛津法律大辞典》对产权也作了如下的解释：“不要把财产权视为单一的权利，而应当把它视为若干独立权利的集合体。其中一些甚至其中很多独立的权利可以在不丧失所有权的情况下让与。”所以，有人又把产权表述为财产所有权，是人们对财产占有、支配、使用、收益分配的权利。那么，究竟什么是产权呢？为了便于了解这一概念的本质及内涵，下面列举几个国内外学者对产权定义的不同描述。美国著名产权经济学家、加州大学教授 H·德姆塞茨说：“所谓产权，意指使自己受益或受损的权利……交易一旦在市场上达成，两组产权就发生了交换。”他还认为，交易时，产权越完整，其售出价格就越高。随着社会经济的发展，产权的概念也在扩展。西班牙马德里大学经济学教授 P·施瓦茨说：“我所说的产权不仅仅是指人们对有形物的所有权，同时还包括人们有权决定行使市场投票方式的权利、行政特许权、履行契约权及专利权和著作权。”英国学者 Y·巴扎尔认为：“人们对不

同财产的各种产权包括财产使用权、收益权和转让权。”另一位英国学者 P·阿贝尔的描述是：“我所说的产权意思是：所有权……使用权……管理权，即决定由谁怎样来使用所有物的权利；分享残余利益或承担负债的权利；对资产的权利；安全的权利；……转让权等。”

我国理论界、学术界对产权也有着不同的理解、表述。一种观点认为，产权是一种所有权，它包括对财产的终极所有权、经营权、直接使用权和使用财产的收益权，以及使用收益权的转让权。另一种观点认为，所谓产权，就是所有制权利 Property Right 的另一种译法，实际上它就是广义的所有权。第三种观点认为，从广义上讲，产权包括两层含义，即所有权和债权。从狭义上看，产权仅指债权。第四种观点认为，产权有两层含义，一层是指所有权，另一层是指占有权和经营权。

国内外学者以上这些分歧的意见或者说不同的认识，从本质上来看，反映的是对产权的不同理解。为了统一认识，明确观点，就必须明确产权这一概念至少应包括哪些要素。

2. 产权应包括的要素

产权属法律范畴。一个科学而完整的产权概念至少应包括如下几个要素：

财产概念：首先，产权是关于财产的权利。财产的种类很多，可以分为固定财产与流动财产、物化财产与货币财产、有形财产与无形财产、动产与不动产等，但不论是什么财产，从法律上讲，都有可能是某种权利的客体。故产权就是各种财产权。

财产所有权：财产的所有人是财产所有权的权利主体。非所有人是财产所有权的义务主体。财产所有权是对财产的

专属权和专用权，因此，具有一定程度的绝对性，强烈的排他性和内容的完整性，是最完全的财产权，因而也是产权概念的基础。

综观国内外学者对产权的种种看法，结合对产权含义的分析，联系经济运行的现实和我国《民法通则》中的有关规定，可以对其定义为：产权是财产所有权及在经济运行中所形成的与其有关的一系列财产权，它属民事权利。产权实质上就是一个权利体系，是包括所有权在内的多项财产权利的一种综合体。

二、产权体系

要想了解产权体系的具体内涵，首先应了解产权这一民事权利在我国民事权利体系中的位置。

1. 民事权利体系

在我国民法中，民事由人身权和财产权两类权利构成。人身权是指与权利主体自身不能分离的没有财产内容的权利。它是公民、法人的基本权利，可分为身份权和人格权。所谓身份权，是指基于民事主体所为的一定民事行为和特定的法律事实所确定的与民事主体的身份有关的权利。它包括公民的荣誉权、发表权、出版权、亲属权、抚养权和监护权等。所谓人格权是指民事主体维护自己生存和尊严的权利。它包括公民的生命健康权、姓名权、肖像权、名誉权、法人名称权等。

财产权是具有物质内容或直接体现经济利益的权利。它分为物权、债权和知识产权。所谓物权是在法律规定的范围内，对特定物的直接管领、支配、享有利益并排除他人干涉的权利。人们常提到的所有权，就是最重要的物权。它还包括使用权、经营权、相邻权、继承权等。其中，与财产所有

权有关的财产权、使用权、经营权、相邻权亦被称为用益物权。物权具有的法律特征是：(1) 物权的权利主体特定而义务主体不特定。(2) 物权的客体是特定的物，而不是行为或精神财富。(3) 从物权的内容来看，是对物的直接管领和支配，并排除他人的干涉。(4) 物权有追及效力和优先权。所谓追及效力是指物权的标的物无论落入何人之手，物权人都能向实际占有人主张其权利。优先权是指同一物上有数种权利，物权具有较其他权利优先行使的效力。(5) 物权在保护方法上具有广泛性。

债权在《民法通则》中是这样阐述的：“债权是按照合同的约定或者法律的规定，在当事人之间产生的特定的权利和义务关系。享有权利的人是债权人，负有义务的人是债务人。债权人有权要求债务人按合同的约定，或者依照法律的规定履行义务。”所以，债权人要求债务人履行某种行为或不做出某种行为的权利就是债权。构成债权的三个要素是：(1) 债的主体是债权人和债务人。(2) 债的内容是债权人的权利和债务人的义务，即债权和债务。(3) 债的客体是债权人的权利和债务人的义务共同指向的对象。它既可以是物，也可以是劳务，还可以是智力成果。

知识产权是人身权和财产权的统一体。它是个人或者集体对其在科学、技术和文化等知识领域中创造的智力成果所享有的专有权。知识产权是无形财产权，它的客体既不是物，也不是行为，而是一种精神财富。它在通常情况下，需要法律加以特别的直接确认。知识产权与其他财产权相比最显著的区别就是知识产权在法定期限内有效，期限届满就失效，成为社会的共同财富。知识产权包括著作权、专利权、商标专用权、发现权等。

2. 产权体系

通过对上述民事权利体系有关内容的介绍，结合产权的科学定义，得出如下结论：所谓产权体系，它包括：民事权利体系中的财产所有权；与财产所有权有关的财产权；债权；知识产权中的财产权；人身权中有关企业法人的名称、名誉权、商标专用权等涉及经济收益的种种权利。

三、产权的特点

根据世界各国经济运行的实践，从市场经济运行和法律规定的角度看，产权具有如下几个特点：

1. 产权是人与物的关系，是人对物的权利。

2. 产权具有排他性。产权可以是单独个人所有，也可以是某些人共同所有，但必须同时排除所有其他人对财产的权利，即必须是排他性地占有。也就是说产权的边界必须清楚而明确。

3. 产权的客体必须是有价值的、可占用的。正如前面所述，作为产权的客体，也可以是有形财产，如房地产；也可以是无形财产，如专利权、著作权。无论这些物质形态如何，作为客体，它们必须是能够占用的，并能给所有者带来利益。

4. 产权要经过国家最高权利机构确认、保护，所有者或占有者对产权客体才具有法律效力。在我国，土地产权的取得、转让，都必须经过土地主管部门产权产籍登记，才具有法律效力。房屋的所有权、使用权的各种交易活动也需进行登记、备案。非法取得的房地产，虽具有了非法的占有权，但并没有获得产权。

5. 产权具有排他性但不是绝对的权利。产权虽具有排他性，但产权还不是一个绝对的权利。因为，它要受到社会

和国家的限制，这在土地产权上表现特别突出。如在生产资料私有制的国家里，土地的所有权虽然属于地主们，但国家也会设置各种权利加以限制。美国的某些州就设置了土地开发权，限制土地所有者改变城市郊区耕地的用途。

四、产权的取得、转移与灭失

产权的取得：产权的取得是伴随着一定的财产运动的，它是随着财产的占有、转移和脱离而取得的。例如，所有权必须通过劳动创造财产或通过购买、赠与、继承等方式占有。一些产权可以通过合同取得。

产权的转移：因财产是可以转移的，随着财产的转移，产权也随之转移。如产权中的著作权可以买断、专利可以出让、证券能够交易。

产权的灭失：产权随财产运动而取得，因财产转移而运动，它也将随着财产的灭失而消灭。

第二节 房地产产权的基本概念

一、房地产的概念

1. 房地产的一般含义

房地产是一种稀有资源，是重要的生产要素和人们生活的必需品，随着经济的发展、社会的进步、人口的增加，对它的需求也日益增长。如今，在市场经济体制下，它已成为一种商品，成为人们置产置业的投资对象，成为人们极为重视、珍惜的财产形式。一般人对房地产的认识是源于它的字面意思，认为房，即房屋，地，即为土地，房地产者，即为房屋与土地之和。还有人认为：“房地产，就是房产和地产的合算。”无论是“之和学说”，还是“合算之说”，均是对

房地产概念的模糊定义。对于上述两种说法，人们不禁要产生如下疑问：“房”是什么？“地”又是什么？难道村东有一处房，村西有一片田，二者的合算，即为“房地产”吗？

“房”的含义：根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定：“本法所称房屋，是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。”它包括住宅、厂房、仓库，也包括商业、文化、教育、医疗、服务、体育等各行各业的办公、营业所用的厅、堂、馆、所、展室、赛场等建筑物，还包括这些建筑物的附属物。

“房产”不同于房屋。房产是一切以房屋为物质内容的财产的总称，是从生产过程转入流通过程后，在社会经济活动中发生效用和财产关系的房屋。因此，房产是房屋的社会经济形态。房产是可以通过开发建设等社会经济活动而产生，以至形成使用价值和价值的商品。由于它在物质形态上，总是和地产连为一体，不可分离，固定在一个地域之内，不能移动，因而又称“不动产”。

“地”的含义：在理论上，对于土地的概念，有广义、狭义两种理解。狭义的土地，是指地球上的陆地表面。广义的土地，是指地球表面上空一定的高度，以及地球表面，地下一定的深度，是一个垂直面，是由空气、土壤、水域、植被、岩石、矿藏等构成的整个物体。从房地产经济角度来说，仅指地球陆地表面及其上下空间，即：城市土地、农村土地、耕地、荒地、风景地、自然保护区，以及其他陆地表面及其上下空间。

“地产”也不同于土地。地产是指城市区域范围内的，在法律上有明确权属关系的，并且能够给所有者、经营者、使用者带来相应的经济收益的城市建设用地，即作为商品的

这部分土地。城市地产是通过房产来实现的，城市土地离开了地上的建筑物，其使用价值和价值都无法表现出来。城市的地产和房产总是固定在一个地域之内，不可移动，因而地产也称为“不动产”。

2. 房地产的科学概念

根据以上对“房”与“地”的分析来看，房地产中房、地都具有了财产的性质，当房产与地产结合以后，就形成了一个复合性的财产名称——房地产。它既包含了房产的价值，也包括了地产的价值，甚至是大于二者之和的价值。因此，房地产就是指房屋和宅基地，以及房产与地产经营活动的总称。

3. 房地产的特征

房地产既然是房与地结合所形成的一种财产形式，因此，作为一种特殊的商品，它具有如下区别于一般商品的特征：其一，地点固定不可流动性；其二，长期使用性（自然寿命和经济寿命都很长）；其三，实体庞大，具有单件性；其四，供给调节缓慢性；其五，所有权受多种法规保护；其六，具有较强的保值性和较大的增值性。

二、房地产产权的基本概念

房地产产权是房地产及其所有者，和因其所有者的各种社会行为所引发的与房地产的种种关系和关系的各方，在法律上应享受保护的权力和利益。

对房地产的概念进行分析以后，再来学习房地产的产权，就容易了许多。但是还应注意以下两个问题：

1. 房地产业的经营对象是房地产，而每一个具体的房地产经营开发企业却并非仅仅经营着房地产这一具体财产形式本身。例如，某开发商购地建房，创造出各种房地产的具

体形式，然后，他们再向外售房，获取利润，表面上看，他们是在经营房地产本身，实际上，最为关键的因素是他们拥有所建房屋的所有权，即产权。

2. 中国房地产业是一个新兴行业，关于不动产的产权交易还受到一些限制，但随着市场的发展，产权交易必定会旺盛起来。

三、房地产产权的特点

1. 地产产权的特点

我国是土地公有制的国家，实行土地两级所有，即城市土地属于国家所有，称国有土地；农村和城市郊区的土地，除法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有，称集体土地。对于国有土地，任何使用者、个人和单位都不可能拥有土地所有权。而法律规定房屋却可以自有，于是便出现房与地二产主体不一致的现象，但房地产却是一整体概念。同一财产形式，分属两个主体，这是十分独特的。但房产的所有权与土地的使用权是同一主体。因此，我国地产产权具有以下几个特点：

有偿使用。所谓有偿用地，就是土地使用者，在经批准可以使用土地时，需一次性交纳全部地价款方能取得使用权，并使国家对土地的所有权在经济上得到实现。另外，土地使用者每年还必须向政府缴纳象征性土地使用费，以便使使用者牢记土地所有权是属于国家所有的。收取的土地使用费的数额，各地规定不完全相同。

有限期使用。根据《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》第十二条的规定，根据土地使用性质的不同，土地使用权出让最高年限按下列用途确定：居住用地 70 年；工业用地 50 年；教育、科技、文化、卫生、体

育用地 50 年；商业、旅游、娱乐用地 40 年；综合用地或其他用地 50 年。出让的土地使用期限届满，土地使用权连同其地上建筑物与构筑物全部收归国有，然后由国家重新处置。若再继续使用，需提前申请。批准后再交纳一次费用。

限用途使用。在出让土地使用权时，土地使用权出让合同就须明确规定土地的使用用途，是属于居住用地，工业用地，政、科、文、卫、体用地，商业、旅游、娱乐用地，还是综合或其他用地。还要规定建筑密度、土地容积率、开发条件等。用地人不得任意改变。如需变更，必须经过土地出让方的同意。违背合同的应受到处罚，直至收回土地使用权。

国家决定土地使用权出让价格并选择出让的对象。国家作为城市土地的所有者和城市的管理者，在出让土地使用权时，不仅仅考虑经济上是否有利，而且要考虑整个城市经济和社会发展的需要。因此，在出让土地使用权时，要选择好土地出让的方式、价格、对象，以便使城市经济、社会能够协调地发展。

2. 房产产权的特点

房屋产权和其他财产所有权一样，是由一定的所有制形式决定并由统治阶级通过国家立法形式加以制定或认可的。我国房屋产权的特征可以概括为以下四个方面：

首先，房屋产权是一种绝对权。即房屋所有权权利的实现是以义务人不作为为前提的。房屋所有人对其房屋行使占有、使用、收益、处分的权利，不需要任何他人帮助。只要别人不加干预，所有权人对其房屋的所有权就可以实现。

其次，房屋产权是一种对事权。只有房屋所有人能够正常行使其对房屋的占有、使用、收益、处分的权利，其他任何人都负有对其房屋不侵犯的义务。如果所有权人以外的人不履行不作为的义务，所有权的权利就无法实现，即房屋所有权法律关系的义务主体是房屋所有人以外的任何人。因此，房屋产权是对事权。

再次，房屋产权具有排他性。这是指房屋所有人对自己所拥有的房屋享有充分的独占权和支配权，任何人不得对所有人正当行使权利加以妨碍或干涉。但房屋产权的排他性，并不是指房屋的所有人只有一个，即排他性并不排斥两个或两个以上的人共同拥有该房屋。房屋的所有权只有一个，不能分割，但所有人却可以有两个或两个以上。

最后，房屋产权的客体是特定的房屋。房屋产权的客体，是指房屋产权关系中所有人与非所有人的权利、义务共同指向的对象，即特定的房屋。房屋既可作为生活资料，又可当作生产资料。而每一处房产都具有自己特定的环境、位置、结构、外观、质量和用途，相互间不能替代。

另外，由于当前我国房产产权的构成十分复杂，再加上城市居民的居住又十分拥挤，又使得我国房屋产权具有房产与地产主体不一，房产受制于地产；产权不得进入市场；相邻关系十分复杂等特点。

第三节 房屋所有权

一、房屋所有权的含义

房屋所有权是以房屋为客体的所有权，是房屋所有权人在法律规定的范围内，对其所有的房屋行使占有、使用、收