



普通高等教育“十一五”国家级规划教材



北京高等教育精品教材

BEIJING GAODENG JIAOYU JINGPIN JIAOCAI



世纪房地产

系列教材

房地产产权产籍管理

(第二版)

◎ 谭峻 编著

 中国人民大学出版社

普通高等教育“十一五”国家级规划教材
北京高等教育精品教材



世纪房地产
系列教材

房地产产权产籍管理

(第二版)

◎ 谭峻 编著



中国人民大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产权产籍管理 (第二版) / 谭峻编著.
北京: 中国人民大学出版社, 2007
(21 世纪房地产系列教材)
普通高等教育“十一五”国家级规划教材
北京高等教育精品教材
ISBN 978-7-300-08212-7

I. 房…
II. 谭…
III. 房地产-产权-管理-高等学校-教材
IV. F293.33

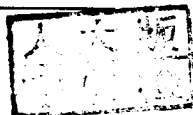
中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 105800 号

21 世纪房地产系列教材
普通高等教育“十一五”国家级规划教材
北京高等教育精品教材
房地产权产籍管理 (第二版)
谭 峻 编著

出版发行	中国人民大学出版社		
社 址	北京中关村大街 31 号	邮政编码	100080
电 话	010-62511242 (总编室)		010-62511398 (质管部)
	010-82501766 (邮购部)		010-62514148 (门市部)
	010-62515195 (发行公司)		010-62515275 (盗版举报)
网 址	http://www.crup.com.cn		
	http://www.ttrnet.com (人大教研网)		
经 销	新华书店		
印 刷	北京密兴印刷厂		
规 格	170 mm×228 mm 16 开本	版 次	2002 年 4 月第 1 版 2007 年 8 月第 2 版
印 张	19.5	印 次	2007 年 8 月第 1 次印刷
字 数	355 000	定 价	25.00 元

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换



21 世纪房地产系列教材

编委会名单

主 编 叶剑平 谢经荣

副主编 吕 萍 谭 峻 丰 雷 曲卫东

编 委 (按姓氏笔画排序)

丰 雷	叶剑平	曲卫东	吕 萍	乔志敏
严 星	严金明	李延荣	张正峰	张占录
张秀智	张跃松	陆克华	林增杰	孟繁瑜
俞明轩	殷 红	谢经荣	谭 峻	

“21 世纪房地产系列教材”自 2001 年陆续出版以来多次印刷，得到了兄弟院校同行的支持和广大读者的厚爱，被许多大专院校作为房地产相关专业的教材采用，为我国房地产理论的推广起到了一定的积极作用，也得到许多读者的认可。在这期间，房地产市场、政策、企业经营、消费者消费模式、政府管理目标、政策法规等均发生了巨大变化，以下几个统计数据可以说明房地产业发展变化的情况：与 2001 年相比，2005 年房地产企业从近 3 万家增加到近 6 万家，房屋建筑面积从 79 411.7 万平方米增加到 166 053.26 万平方米，商品房销售面积也从 22 411.9 万平方米增加到 55 486.2 万平方米，房地产投资额占 GDP 的比重从 5.87% 增加到 8.65%（支柱产业的标准是 5% 以上）。除了统计数据的巨大变化，政府对房地产市场的管理也经历了从培育市场、促进市场发展对到市场调控，以保证房地产市场特别是住宅市场稳定为目标的转变。同时民众对房地产产品的认识也不断深入，房地产产品从百姓的生活必需消费品向具有投资消费双重属性的商品过渡，百姓投资置业观念越来越理性。企业对房地产市场的把握对企业在竞争中能否获胜至关重要，企业从卖方市场—买方市场—卖方市场的不断转换，特别是新的土地出让（招拍挂）政策的实施，金融政策的出台，企业间的合作、兼并、重组等已不是新闻，房地产企业经营管理方式也随之变化。随着我国物权法的颁布，房地产销售方式、物业管理内容、业主的维权意识、城

市拆迁、土地的征用程序等都发生了变化,出现了房地产金融从放宽鼓励其发展到完善金融制度等的变化。在这期间,我国房地产业也从初期阶段进入了完善和规范发展时期,房地产理论与实践取得了长足进步,不论是价格评估,还是房地产金融、房地产政策制度、企业经营管理、房地产营销、物业管理、房地产投资等的研究都不断深入。相比我国房地产的实践发展,本丛书第一版的有些内容已经不适应发展的需要,在中国人民大学出版社的再三敦促下,系列教材第二版的编写工作终于于2006年底启动。在保留原有风格不变的前提下,本次编写吸收了部分读者的意见,更新和增加了与当前发展相适应的内容,删除了陈旧的内容。同时尽量协调好各书之间的内容,避免出现各书间大量的重复描述。我们要求作者编写时力求做到理论阐述深入浅出,为更好地掌握理解,加入一些实践内容,实践描述尽量做到言简意赅,与理论相互呼应。同时,在编写中,我们还吸收了一些国内外最新研究成果。除了原来《房地产估价》、《房地产市场营销》、《房地产开发与经营》、《房地产权产籍管理》、《房地产经济学》、《房地产金融》、《房地产投资分析》、《房地产管理法》等八部教材外,本次出版还增加了《房地产政策分析》、《房地产服务市场》、《房地产市场分析》、《房地产经纪理论与实务》、《房地产项目管理》等五部教材,以使其更全面完善。其中《房地产估价》等四部教材被评为“十一五”国家级规划教材。

“21世纪房地产系列教材”是中国人民大学土地管理系教师在长期教学、研究基础上吸收兄弟单位相关学者的成果编写而成的。希望本系列教材的出版,能为当今房地产市场热带去理性的分析工具,为培养房地产相关专业的学生作出贡献。同时,本系列教材也可以作为从事、热爱、关心房地产业的读者学习时的参考工具。

中国人民大学于1985年设立土地管理专业,1988年成立土地管理系,1992年开始招收房地产经营管理专业的本科生,是全国最早从事土地管理以及房地产教学、科研的大学之一。中国人民大学现设有土地资源管理(含房地产经营与管理)、工程管理两个本科专业,土地资源管理、房地产经济学两个硕士专业,城市建设和房地产开发、土地行政管理两个MPA专业方向及土地资源管理(含房地产经营与管理)博士点,能够提供从本科生到博士生完善的教学和培养服务。本科教育一直是土地管理系教学的重点,我们也很重视教材和著作的编写、引进,如出版“21世纪土地管理系列教材”、“房地产经典译丛”、“房地产前沿丛书”等。

感谢中国人民大学出版社刘晶女士、曹沁颖女士的耐心催促与辛勤编辑,感

谢所有作者在承担大量日常教学任务的同时，参与本系列教材的编写，更感谢本学科的所有前辈，是他们的研究为我们奠定了向前探索的基础。由于我们国家处在社会经济转型过程中，发展与变化是我们时代的特征，教材中必定有许多有待完善的地方，望广大读者不吝赐教。

叶剑平

2007年8月6日于中国人民大学求是楼

第二版前言

房地产权产籍管理是国家土地资源和房屋管理的基础与核心，是中国建立世界上最严格土地管理制度的重要保障，是土地资源合理高效配置、维护房地产权利人权益的重要手段。

我国正在着手房地产税制改革，开征房地产保有环节的物业税已经提到议事日程。物业税费的征收，必须要有准确的房地产权产籍信息作保证。纵观各国的社会发展史，产籍的起源就是为税收服务的。通过房地产权产籍信息，可以掌握每一块土地的所有权状况或使用者的情况，掌握土地的权属、使用权性质、土地面积、土地用途、房屋产权等信息，依此可以保证合理计税、公平征税。另外，通过产权变更登记，随时了解并掌握房地产权利的转移情况，有效监控偷税漏税行为。

中外消费者对中国房地产市场前景看好，引致海内外大批资金流入房地产业。由于之前没有建立起房地产权产籍管理监督机制，产权登记制度不健全，投机者可以肆无忌惮地在国内大城市购房，囤积房源，有的产权人甚至拥有上百套房屋，这种疯狂的投机行为导致不少城市房价虚高，影响了老百姓安居乐业。将房地产权产籍信息数据引入国家宏观调控体系，在实行统一的房地产登记制度的基础上，应用房地产权产籍信息系统可以轻易地检索到各个产权人名下的

房地产，对其实施累进征税，增大其购置多套房地产的成本，达到抑制投机的目的，可以有效地打击房地产投机行为。

“房地产产权产籍管理”是土地和房地产相关专业的核心课程。本书比较全面、系统地论述了房地产产权理论与产籍管理方法，注重理论联系实际，反映了现阶段房地产产权产籍管理的理论水平及科研成果。

全书分七章。第一章概论，概述房地产产权产籍管理内容体系和我国房地产管理制度史；第二章房地产产权，主要阐述房地产产权类型及其权能，房地产产权取得方式等，重点论及了建筑物区分所有权问题；第三章房地产产籍调查，主要论述房地产产籍调查的任务和内容，地籍和房籍调查的方法等；第四章房地产测绘，主要介绍房地产测绘的方法和原理，分别论述了地籍测量和房产测绘问题；第五章房地产产权登记，主要介绍房地产产权登记的法律依据、房地产产权登记的种类等，分别论述了土地产权登记和房屋产权登记问题；第六章房地产信息管理，论述了如何采用计算机技术和信息理论进行房地产档案管理、资料统计等问题，并就房地产产权产籍管理信息系统的建立、数字社区的建设进行了研究；第七章海外房地产产权管理概论，重点介绍西方国家和我国台湾地区在房地产权利制度的建立和管理方面的经验。

该书第一版出版后受到众多读者和专家的厚爱，被评为“2004年北京高等教育精品教材”。

2006年该书又被国家教育部列入“普通高等教育‘十一五’国家级规划教材”目录。

以下学者辛勤劳动，积极投入本书的修编工作：

谭 峻：第一章、第四章、第五章、第六章

张 璋、金玲玲：第二章

宋艳艳、朱 敏：第三章

韦晶磊、田 芬：第四章

资 亮、张晓雯：第五章

杨 颖、金晓月：第六章

涂宁静、韩 笑：第七章

全书最后由谭峻统稿。

中国的物权立法及其全民大讨论，为本书的修订提供了丰富素材。另外，国家有关部委出台的新法规与新政策，也为本书的修编与完善提供了新的资料来源。

本书的编写得到了林增杰教授、严星教授及中国人民大学有关专业的教师的指导和帮助，在此一并表示最衷心的感谢！

限于编著者水平，书中难免存在疏漏或谬误之处，希望得到各位读者的批评、指正，谢谢。

谭 峻

2007年3月于北京

第一版前言

房地产产权产籍管理是土地资源管理专业和房地产相关专业的专业课程。本书比较全面、系统地论述了房地产产权产籍管理的理论和方法,注重理论联系实际,反映了现阶段房地产产权产籍管理的理论水平及科研成果。

全书分七章。第一章概论,概述房地产产权产籍管理内容体系和我国房地产管理制度史;第二章房地产产权,主要阐述房地产产权类型及其权能、房地产产权取得方式等,还论及了建筑物区分所有权问题;第三章房地产产籍调查,主要论述房地产产籍调查的任务和内容,地籍和房籍调查的方法等;第四章房地产测绘,主要介绍房地产测绘的方法和原理,分别论述了地籍测量和房产测绘问题;第五章房地产产权登记,主要介绍房地产产权登记的法律依据、房地产产权登记的种类等,分别论述了土地产权登记和房屋产权登记问题;第六章房地产信息管理,论述了如何采用计算机技术和信息理论进行房地产档案管理、资料统计等问题,并就房地产产权产籍管理信息系统的建立进行了研究;第七章海外房地产产权管理概论,重点介绍西方国家和我国台湾地区在房地产权利制度的建立和管理方面的经验。

本书的编写得到了林增杰教授、严星教授、谢经荣教授、叶剑平教授及中国人民大学有关专业教师的指导和帮助,谨在此一并表示最衷心的感谢!

本书可供不动产管理实务工作者参阅，也可作为土地资源管理专业及房地产相关专业的教材。

限于编著者水平，书中难免存在疏漏或谬误之处，希望得到各位读者的批评、指正，谢谢。

编著者

2001年6月于北京

第一章 概论	1
第一节 房地产产权产籍管理内容体系	2
第二节 我国房地产管理制度史	8
关键术语	37
复习思考题	38
第二章 房地产产权	39
第一节 房地产产权类型及其权能	40
第二节 房地产产权取得方式	54
第三节 建筑物区分所有权	63
关键术语	83
复习思考题	85
第三章 房地产产籍调查	86
第一节 房地产产籍调查的任务和内容	86
第二节 地籍调查	89
第三节 变更地籍调查	102
第四节 房籍调查	107

关键术语·····	116
复习思考题·····	118
第四章 房地产测绘 ·····	119
第一节 地籍测量·····	120
第二节 房产测绘·····	136
关键术语·····	151
复习思考题·····	152
第五章 房地产权登记 ·····	153
第一节 房地产权登记概述·····	153
第二节 房地产权登记的法律依据·····	162
第三节 土地登记·····	165
第四节 房屋产权登记·····	180
关键术语·····	192
复习思考题·····	193
第六章 房地产信息管理 ·····	194
第一节 房地产信息统计制度·····	195
第二节 房地产档案管理·····	217
第三节 房地产权产籍管理信息系统·····	231
第四节 数字社区建设·····	245
关键术语·····	251
复习思考题·····	252
第七章 海外房地产权管理概论 ·····	253
第一节 台湾地区不动产产权管理制度·····	255
第二节 德国不动产产权管理制度·····	269
第三节 法国不动产产权管理制度·····	275
第四节 美国不动产产权管理制度·····	279
第五节 日本不动产产权管理制度·····	287
关键术语·····	292
复习思考题·····	293
参考文献 ·····	294

概 论

本章内容提要

“产权”的概念源于西方经济学。西方的经济学研究者们对产权的概念做出了种种阐释，有的认为产权是一组权利，它包括占有、使用、馈赠、转让和阻止他人侵犯其财产的权利；有的认为产权是一种通过社会强制而实现的对某种经济物品的多种用途进行选择的权利。从法学和经济学的研究对象与研究目的看，经济学是从经济制度与资源配置效率或收入分配关系角度研究和划分产权，主要目的是揭示或描述客观关系，一般不详细划分，也不具有操作性；而法学对产权的划分，是为了界定、保护或调整产权，直接涉及当事人的权利，因而往往需要很强的操作性，所以划分详细。房地产产权，是权利人依法对拥有的房地产享有的占有、使用、收益和处分的权利。房地产产籍是以记载房地产产权性质、权源、产权取得方式、界址，以及土地和房屋的使用状况等为主要内容的专用图、簿、册的总称。房地产产籍管理是房地产行政主管部门或服务机构对其辖区内的各种房地产产籍资料的收集、分类、保管和利用等活动的总称。《物权法》、《城市房地产管理法》、《土地管理法》、《物业管理条例》、《城市房屋产权产籍管理暂行办法》、《城市房屋权属登记管理办法》、《土地登记规则》等法律、法规的颁布实施，为强化城

镇房地产产权和产籍管理,保护产权人的合法权益,为建立具有我国特色的现代房地产产权产籍管理制度奠定了基础。

第一节 房地产产权产籍管理内容体系

一、产权的内涵

“产权”一词随着我国企业制度的改革,在我国的经济学及法学著述中已被高频率地使用,甚至出现在某些规范性的文件中,但无论在经济学界还是在法学界,人们对其含义的理解仍是众说纷纭,莫衷一是。产权的概念源于西方经济学。一批制度经济学家尤其是 20 世纪 30 年代的罗纳德·科斯(Ronald H. Coase)的产权理论提出之后,逐渐引起人们对产权问题的关注,特别是到 20 世纪 70 年代之后,这种关注越来越普遍,对产权的阐释也开始多样化。

产权作为“科斯定理”中的两个核心概念之一(另一概念为交易成本),科斯本人并没有对其做出明晰的阐释,基本上是将它作为一个既定的概念在使用。根据科斯在《社会成本问题》一文中的论述,西方经济学家对产权的概念作出了种种界定。有的认为产权是一组权利,它包括“占有、使用、改变、馈赠、转让和阻止他人侵犯其财产的权利”;有的则认为产权“是一种通过社会强制而实现的对某种经济物品的多种用途进行选择的权利”。从这些简要的定义中,还很难看出其确切的法律含义。迄今为止,对于科斯定理的正确性和应有价值在西方经济学界仍处于争论之中,对于该定理的核心概念——产权——仍无定论。

产权概念进入我国后,我国的经济学家们对产权的含义又作了适应中国环境的阐释,但也未进一步详细指明其具体含义。有的用所有权概念代替产权概念;有的认为产权概念比所有权概念更广泛。把产权概念等同于所有权概念的看法曾经处于主流地位,他们把产权看作人们关于财产的权利,并进一步归结为所有权,其基本思路是以广义的所有权概念来解释产权,并把产权的根本归结为狭义的所有权,即人对资产的占有隶属关系。在此基础上,他们进一步把所有权的范畴界定为包括所有、支配、收益分配、经营使用等具体权能。这样不仅解释了一些具体问题,也在法律上找到了一些依据。另一类学者主张把产权概念和所有权概念分开,认为产权不同于所有权,产权的内涵包括占有权、收益权、使用权和处分权。

从法学角度观察,当经济学家使用产权概念时,主要有以下三层含义。(1)将产权直接等同于所有权。在这一含义上使用产权的概念,最常见的表述是“产权虚置”、“产权模糊”、“产权界定”等说法,尽管学者们在表述上略有差异,但都是在借用产权概念,来说明国家与企业之间的所有权关系。(2)将产权等同于经营权或他物权,即认为产权是从所有权中派生出来并受所有权制约的财产权。就这一观点的理论价值取向而言,显然意图借助产权概念来研究与所有权相对应的经营权等他物权。由于出发点与立足点不同,决定了其产权含义与第一种观点迥然有别。(3)将产权等同于财产权。认为产权不仅包括所有权,而且还包括经营权等其他权利;产权不仅是指静态的对财产的归属关系,而且更重要的是指在经济运行过程中对财产的支配、转让和获取收益等动态的财产关系,因而,产权是一个内涵极其丰富的概念。实际上,这一产权学说不仅囊括了前两种观点,且更重视对财产关系的研究,故其研究的对象及领域尤为广泛。

我们认为,经济学界对产权概念的各种解释虽不无道理,但由于简单地把产权等同于所有权或财产权,均明显地背离了西方的产权概念的本义,将两个不同层次的问题混为一谈。对产权概念各取所需地进行引申和发挥,其结果必然造成产权概念的歧义丛生,从而失去命题的科学性。

对产权概念进行法律思考,首先,必须明确科斯定理中的产权概念是英美法背景下的产权概念。英美法中的产权标的不仅可以是有形物,还可以是某项权利,甚至可以是救济权。例如,当一个人拥有通过他人土地的权利时,他可以说他拥有产权;甚至当一方对他方造成损害时,被害方获得赔偿的权利,加害方免于赔偿的权利,在英美法中都可以作为财产归属于不同的人,拥有者所享有的权利也被视为获得了产权。实际上科斯在其论文中所列举的大量案例都涉及大陆法中的救济权,即“阻止他人侵犯其财产的权利”。因而科斯所讨论的产权界定,实际上已不仅仅是不同主体对有形财产的排他性归属问题,还包括侵权损害责任由何方承担的问题。这在大陆法系及我国的法理背景下是不可思议的,因为,在大陆法系及我国的法理背景下,无论对产权作如何广义的解释,都不可能包括上述列举的权利及救济权。尽管大陆法系及我国法学也使用产权概念,但基本上把它作为财产权的同义语,它包括财产所有权以及与财产所有权有关的财产权,如股权、经营权、土地使用权等。只有在这个意义上使用产权概念,才有可能在我国实现经济学与法学学科间的沟通,否则,只会使问题的研讨陷入混乱。

其次,从法学和经济学的研究对象、研究方法及研究目的看,两者对产权的划分是有差异的。经济学是从经济制度与资源配置效率或收入分配关系角度研究和划分产权,主要目的是揭示或描述客观关系。一般情况下,不要详细划分,有