

中国房地产法 与经营

尹佐保 著

吉林科学技术出版社

ZHONGGUO FANGDICHANFA
YU JING YING

181

中国房地产法与经营

尹佐保 著

吉林科学技术出版社

【吉】新登字 03 号

中国房地产法与经营

尹佐保 著

责任编辑:吕广仁

封面设计:杨玉中

出版 吉林科学技术出版社 850×1168 毫米 32 开本
发行

9.75 印张
250,000 字

1994 年 5 月第 1 版 1994 年 5 月第 1 次印刷

印数:1—3000 册 定价:9.50 元

印刷:吉林大学印刷厂

ISBN 7-5384-0975-0/F·101

前 言

近几年以来，随着我国经济体制改革的不断深入，房地产经济获得了令人瞩目的发展。房地产经济已成为国民经济的重要组成部分。但是，对于许多人来说，房地产经济毕竟是一个陌生的领域，如何从事房地产的生产经营活动，如何以法调整、促进和保障房地产经济的发展，这是一个急待解决的重要课题。不能设想，没有房地产法律知识的人能够很好地从事房地产工作，没有完善的房地产法能够保证房地产经济的健康发展。作者从这一基点出发，为了满足房地产生产经营者学习房地产法、搞好房地产经营的需要，为了培养房地产方面的专业干部、法律专业人才而撰写了《中国房地产法与经营》一书。

本书以马克思主义法学理论为指导，依我国现有的房地产立法为根据，结合房地产生产经营中的实际问题，对于房地产法的概念、特点，房地产产权，房屋拆迁，房地产价格，房屋买卖、租赁、抵押、典当，土地使用权的出让、转让、出租，涉外房地产，房地产税收，房地产纠纷的仲裁、审判等作了全面、系统的论述。

作者在写作过程中阅读了我国现有的房地产法律、法规，参考了国内外大量的房地产法学专著、教材、论文，研究了房地产经营中的各种问题，力求做到理论与实践相结合，以理论指导实践，对房地产法中的各种问题进行了阐述；法与经营相联

系，以法解决经营中的问题。这是一部房地产法的理论和房地产经营实务相结合的著作。

作者期望本书的出版能够对一切房地产所有者、使用者、经营者、司法工作人员、研究人员和经济、法律专业的师生有所裨益，为我国的房地产法学这个欣欣向荣的园地增添一分春色。但由于作者水平有限，加之仓促成书，难免有错漏之处，祈广大读者斧正。

作者

1994年4月10日

内容提要

本书以阐述中国房地产法理论为主线，结合房地产生产经营中的实际问题，对于房地产法的概念、特点，房地产权，房屋拆迁，房地产价格，房屋买卖、租赁、抵押、典当，土地使用权的出让、转让、出租，涉外房地产，房地产税收，房地产纠纷的仲裁、审判等作了全面、系统的论述。它是一部房地产法理论与实际相结合的力著。

目 录

第一章 房地产法概述.....	(1)
第一节 房地产的概念和特点	(1)
第二节 房地产业在国民经济中的地位	(4)
第三节 房地产法的概念、地位和体系	(9)
第四节 房地产法律关系	(13)
第二章 土地所有权和使用权	(20)
第一节 土地所有权	(20)
第二节 土地使用权	(31)
第三章 土地使用权的划拨与出让	(38)
第一节 土地使用权的划拨制度	(38)
第二节 土地使用权的出让制度	(45)
第四章 房屋拆迁	(52)
第一节 房屋拆迁的概念	(52)
第二节 房屋拆迁管理.....	(55)
第三节 房屋拆迁补偿.....	(61)
第五章 房地产价格	(70)
第一节 房地产价格的概念和特征	(70)
第二节 房地产价格的一般构成	(72)
第三节 房产价格	(79)
第四节 地产价格	(89)
第六章 房屋经营	(96)
第一节 房屋经营概述.....	(96)
第二节 房屋买卖	(107)
第三节 房屋租赁	(119)
第四节 房屋抵押	(128)
第五节 房屋典当	(137)
第七章 地产经营.....	(148)
第一节 地产经营概述	(148)

第二节	国有土地使用权的转让	(155)
第三节	国有土地使用权的出租	(164)
第四节	国有土地使用权的抵押	(170)
第八章	房地产税收	(181)
第一节	房地产税收概述	(181)
第二节	房地产流转税	(183)
第三节	房地产收益税和财产税	(187)
第四节	房地产资源税和行为税	(195)
第五节	违反房地产税法的法律责任	(202)
第九章	涉外房地产法律制度	(206)
第一节	涉外房地产法律关系	(206)
第二节	涉外房地产制度	(209)
第三节	“三资”企业土地使用制度	(212)
第四节	外商投资开发经营成片土地制度	(218)
第十章	房地产纠纷的仲裁	(222)
第一节	房地产纠纷仲裁概述	(222)
第二节	房地产纠纷的仲裁管辖与仲裁机构	(227)
第三节	房地产纠纷的仲裁程序	(231)
第十一章	房地产案件的审判	(236)
第一节	房地产案件概述	(236)
第二节	房屋案件的审理	(252)
第三节	土地、宅基地案件的审理	(268)
第四节	房地产行政诉讼	(274)
附录:		
1.	中华人民共和国土地管理法	(279)
2.	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	(290)
3.	城市私有房屋管理条例	(297)
4.	外商投资开发经营成片土地暂行管理办法	(301)

第一章 房地产法概述

第一节 房地产的概念和特点

一、房地产的概念

房地产，故名思义，是房屋财产和土地财产的统称。从物质形态来说，房产和地产连为一体，房产依附于地产，没有一定的地产，也就谈不到一定的房产，地产为房产的载体。地产具有独立性，并不一定依附于一定的房产。没有房产，也可以有地产，地产可以与房产相分离。如农垦用地，露天剧场，这些地产是独立的土地财产。从经济活动角度来说，房地产的经济内容和运行过程往往是统一的。一定的地产价值往往和它所负载的或者可能负载的房产价值相联系。如在地产之上有重要的价值物，它的价值就高。房产价值也与一定的地产价值相联系，例如土地的位置好，则其上房产的价值就高。在不同地区的房地产，其价值是不一样的。因此，房地产在商品经济条件下，在其交换过程中，是作为统一体进行运转的。依据房地产所有者对房地产使用目的不同，人们可以把它视为最基本的生产要素，或称为最基本的生活资料，它贯穿于人类生产、生活的始终。

房地产按照其用途和特点的不同，可以分为房产和地产两大类。

房产按照其用途，可分为“住宅房产”和“非住宅房产”两种。前者属于服务于人们生活需要的物质资料，是人们从事社会政治、经济、文化活动、家庭生活不可缺少的物质条件。在

现代生活中，住宅房产占全部房产的 60% 左右。后者非住宅房产，包括生产用房、营业用房、行政工作用房和文化、教育、体育、外事用房等。生产用房，是社会物质资料的生产部门，如工业企业、农业企业、建筑业等部门在其生产经营过程中所占用的房屋。营业用房，是指商店、银行、邮电局、宾馆、酒店以及其他从事经营性活动的各种第三产业所使用的房屋。这种房屋既包括直接作为营业活动的房屋，也包括从事营业活动所使用的办公室、仓库、车库等用房。行政用房，是指党政军机关、工青妇团体、民主党派等的办公用房及其辅助用房。其它工作用房，是指文化、教育、科技、卫生、外国驻华机构用房等等。这些房屋构成非住宅房产，属于非生产经营性用房。

地产的含义较广，并不是单指土地本身而言，通常还包括地上附着物以及地下各项基础设施。地上附着物包括道路、水库等。地下基础设施包括供水、供热、供气、供电、照明设施。排污管道等各种线路也包括在地产范围之内。地产按其构成来说，可分为工业用地、生活服务用地、居住用地、交通用地、公共绿化用地、城市广场用地、军事用地等等。不同性质、不同规模的城市，它的用地构成有所不同。在工矿城市中，其主要用地是工业企业的用地。在文化城市中，大学、科研设计机构占地较多。在风景旅游城市中，风景区、园林、自然景观用地较多。

二、房地产的特点

房地产也是一种商品，它可以按照商品形式进行交换，但它又不同于一般的商品。它有以下几个特点：

(一) 固定性。房地产的固定性是指房地产只能座落于某一区域，而不能自由流动。它属于不动产。但这一特点并不影响房地产进入市场，并不影响房地产的交易、流通。进行房地产交易的目的，主要的是为了获得它的使用价值，以及通过使用

价值获得一定的价值。房地产的交易并不意味着房地产的移动。

(二) 庞大性。房地产的庞大性是指房地产是一种大商品。这体现在房地产的价值大、实体大；从事房地产开发，要有巨大的资金，可以取得大量的经济利益。

(三) 单一性。房地产的单一性是其位置、面积、质量、装饰、价格等方面具有自己的独特特点。不同地区的房地产有不同的特点，各个房地产之间也有差别。不同的房地产，在其设计、评估意义上有所不同。

(四) 保值性。一般来说，房地产的价值，同其他商品的价值一样，是由社会的必要的劳动量决定的，通过一定的价格和交易来实现的。但是房地产的价格，在一般情况下，只要不是原来的价格抬的过高，总是处于上涨的趋势，房地产的投资容易保值。因为，随着生产的发展，人们的生活水平不断提高，土地、空间及其建筑物越来越短缺，从而导致房地产的价格不断上涨。因此，有的人通过购置房地产达到保值的目的。这正是房地产的保值性的特点所决定的。

(五) 持久性。房地产具有长久的使用价值，对它进行长期使用，才能逐渐改变它的原来形态。一般商品易于变形、变质或被消耗掉，而它可以供给人们长期使用。它具有长期使用价值的这一特点是很明显的。地产可以长期使用，房产可以使用100年以上。

了解房地产的这些特点，有利于人们正确地开发和经营房地产，把房地产摆在国民经济的重要位置上来，也决定了必须加强对房地产的有效管理。

第二节 房地产业在国民经济中的地位

一、房地产业的概念

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的产业。它的具体内容包括：土地的开发，土地使用权的出让、转让；房屋的建设、维修、管理、房屋的买卖、租赁及其他房地产经营。

在这里应指出，房地产业和建筑业有密切联系。这二者合起来又称为国民经济的支柱产业。因为这二者对劳动就业，城市基础设施建设，增加国民经济的收入，以及促进相关产业的发展都起着极其重要的作用。但是，这二者也有区别，具体表现在：从产业结构上说，房地产业从事房地产的生产开发、经营以及管理，基本上属于流通领域的活动，不直接创造价值，属于第三产业。建筑业是关于房产、地产等建筑产品的生产部门。虽然在建筑过程中包括一定的流通活动，但它不同于商业的批发、零售，属于第二产业。联合国制定的《国际标准行业分类》，认为建筑业是物质生产部门，属于第五类。而房地产业则兼有生产（开发）、经营、管理等多种职能，国际上把房地产经营列为第八类。我国计委、原经委等单位联合颁发的《国民经济分类和代码》（1985年1月1日起实施）把国民经济分为十三个门类，建筑业列为第4类，房地产业列为第7类。因此，房地产业同建筑业分属于不同的门类，其性质是不同的。建筑业是指建筑安装、施工行业，从事固定资产、工业和民用房屋的基本建设活动，属于第二产业。而房地产业不仅是土地和建筑产品的经营部门，它还从事土地开发、房屋经营和服务等经济活动，属于第三产业。

房地产业在我国是一个新兴的产业。在世界上，随着资本

主义经济的发展，房地产业早已建立和发展起来，是一个很兴盛的产业。但不同的国家对房地产业的称呼不同。在日本称为不动产业，在香港称为地产业，资本主义国家均把房地产业列第三产业。房地产业是商品经济的重要组成部分，成为经济发展的先导行业，在国民经济中占有重要地位。它往往被作为经济发展的寒暑表，房地产业兴盛是经济发达的重要标志；房地产业衰退是经济不景气的表现。

我国的房地产业是在党的十一届三中全会之后建立、发展起来的。目前，已经初步成为一个包括房地产开发、经营、管理和服务的多种经济活动的综合性产业，是一个很热的产业部门。但是，我国的房地产业，同西方经济发达国家比，无论在其规模上，抑或在房地产管理制度上和立法方面都属于刚刚起步的产业，并且存在一些问题。

二、房地产业在国民经济中的地位

房地产业是集土地开发、房屋生产、房地产转让和流通于一体的经济部门。它同工业、农业、基本建设和交通运输业的发展有密切联系。在现代经济生活中，它已成为一个国家或地区经济发展的支撑点之一。它对于公共投资、产业结构的调整、城市的基础设施建设、城市生产和生活环境的改善、人民生活水平的提高，对于城乡工业化、城市化建设、发展，都具有举足轻重的作用，在国民经济和社会发展中占居重要地位，主要表现在以下几方面：

（一）房地产业是国民经济的基础产业

首先，房地产业是国家财富的重要组成部分。房地产业是社会生产和生活的基本要素。一个国家的经济发展状况，一般可以用房地产价值总量来衡量。据联合国统计，1976年以来，各国用于建造房屋的投资占国民生产总值的6—12%（新加坡高达12—26%），所形成的固定资产占同期形成的固定资产总值

的50%以上。从积累财富角度看,英国的房地产价值占该国家总财富的73.2%,房地产的价值是全国固定资产总值的2/3;前苏联1975年住宅和公用设施的固定资产价值为2,800亿卢布,约占国家全部国民经济固定资产价值的1/3。^①在我国房地产业也形成了强大的物质基础,据统计,全国仅城镇已形成的房地产总值达18,000亿元以上。这些数字说明,无论是在外国,还是在我国,房地产业均是一笔巨大的财富,是国家资产的重要组成部分。

其次,房地产业可以为国家提供大量的财政收入,为国民经济发展开辟稳定的经济来源。房地产业随着工业化、城市化的发展而发展,并且起着推动整个国民经济发展的作用。在这方面,它主要体现在能够为国民经济发展提供大量资金。据经济发达的资本主义国家统计,仅房地产经营一项每年向国家提供的财政收入,可占国家全部财政收入的20~40%。例如,美国房地产业缴纳的税收与年俱增,1960年为120亿美元,1971年高达6,950亿美元。香港的房地产业,1981年向港英政府提供的积累资金达120亿港元,占当年港英政府财政收入的48%。我国的房地产业刚刚兴起,但也可以看出它可以获得巨大的经济效益。1989年,我国国营房地产开发公司向国家缴纳的税金为4.63亿元(不包括北京市和全国性开发企业),企业盈利为7.08亿元。

(二) 房地产业为劳动者提供了居住条件

在社会的再生产过程中,必须保证从事社会再生产活动的劳动者的衣、食、住、行的条件。其中劳动者的住房条件,是劳动者从事再生产活动的一个基本条件。若没有必要的劳动者的休养生息的居住条件,就谈不到社会的再生产和劳动力的再生产。居住条件对于劳动者来说,既是生存消费资料,又是促

^① 《房地产经营法律指南》第5页,陈甦主编,警官教育出版社1992年10月出版。

进社会经济发展的资料。随着社会经济的不断发展和人们生活水平的提高,必须不断提高劳动者的居住条件。我国进行社会主义生产的根本目的是为了不断地提高人民的物质、文化生活水平。其中包括给人民提供越来越好的居住条件。正是基于这一指导思想,我国的房地产业为劳动者提供居住条件发挥了巨大作用,从1979年1月至1987年8月间新建住宅达11.06亿平方米,占新中国成立38年以来建成住宅总面积的67.5%。其中平均每年建成1.22亿平方米,全国城镇人口居住面积由改革前1978年的3.6平方米,提高到1987年的6.1平方米,还有一部分城镇已达到2000年的规划水平,每人居住面积达8平方米。^①我国的房地产业为解决劳动者的住房,改善人民的生活,调动广大人民群众生产积极性起着重要的作用。

(三) 房地产业能够促进和带动相关产业的兴起和繁荣

房地产业的发展,能够促进和带动相关产业的繁荣和发展。房地产业在其生产、流通和消费过程中,需要大批的物资和资金,联系着建筑业、商业、服务业等相关产业的发展,它对于国民经济的发展起着导向和促进作用。据经济发达国家的统计,房地产业的产值每增加“1”,相关产业的产值就增加“1.5”——“2”。可见,房地产业带动了其他相关产业的发展。

房地产业可以带动建筑业和冶金建材业的发展。在我国,建筑业通常不直接经营建筑产品,主要是提供劳务和技术服务。房地产业的发展势必会带动建筑业的发展。建筑业的发展,又涉及到冶金、建材、机械等工业的发展。据统计,我国每年建筑工程材料消耗巨大,钢材消耗约占钢材总消耗的25%,水泥为70%,木材为40%,玻璃为70%,塑料制品为25%。这说明房地产业对于建筑业和冶金建材业的发展有带动作用。

房地产业促进了第三产业的发展。房地产业的开发为商业、

^① 汤树华、谢卫东主编《中国房地产实务全书》第10页,新时代出版社1992年出版。

旅游、服务、饮食等第三产业开辟了广阔的场所。同时，房地产业也以自己的房地产、资金直接参与商业、服务业的经济活动，增强了第三产业的流通量、效益和活力。

房地产业能促进金融业的发展。房地产业在其发展过程中需要大量的资金，这势必要求银行给予贷款扶持。这有利于充分发挥银行业的融通作用。同时，房地产业的商品化，使金融业从为房地产业贷款发展到经营房地产的有价证券，甚至直接经营房地产业务，形成房地产业和金融业的融合，这也是经济发展的必然结果。

此外，房地产业还有利于解决城市人口的就业问题。房地产业既有劳动力密集型企业，如住宅建设、维修、装饰等，又有技术密集型企业，如基本建设设计、技术开发等。房地产业及其相关企业可以容纳大量的劳动力就业。

房地产业在许多国家和地区是国民经济的支柱产业。在我国虽仍属新兴产业，尚在成长之中，但其在我国改革的十余年中的产生与发展，已展现出它的美好前景。国家建设部最近提出，我国房地产业在“八五”计划期末和在2000年要实现九个目标。1. 房地产业以每年18%的速度增长，占国内生产总值的比重分别增加到“八五”期末的3.7%和2000年的5.5%；2. 年税收分别达到200亿元和400亿元；3. 全行业从业人员由现在的240万人分别增加到400万人和600万人；4. 房地产投入中，社会资金的比重分别达到60%和80%，其个人对住宅的投资从目前17%分别提高到20%和30%；5. 房地产开发的年土地供应量分别达到1.5万公顷和2.5万公顷；6. 土地供应量中土地使用权有偿出让的比重从目前的1%提高到10%；7. 商品房屋分别占城镇各类房屋建设总面积的35%和50%；8. 每年新建城镇住房分别达到1.5亿和1.8亿平方米，人均居住面积分别增加到7.5平方米和8平方米；9. 实行社会化、专业化管

理和修缮的房屋占社会房屋总量比重分别达到 20% 和 40%。^①可以预期随着我国经济的不断发展,房地产业在我国国民经济中的作用将日显重要,终将会发展成为我国国民经济的支柱产业。

第三节 房地产法的概念、地位和体系

一、房地产法的概念

房地产法就是调整在房地产所有、开发、经营和管理过程中发生的房地产财产关系和管理关系以及与管理关系密切相关的房地产协作关系的法律规范的总称。房地产法有广义和狭义之分,广义的房地产法是指调整房地产关系的法律、法规、规章和政策的总称。狭义的房地产法则指作为法典的《中华人民共和国房地产法》,目前该法正在起草之中。我们这里所称的房地产法是指广义的房地产法。

房地产法同其他的法律部门一样,是调整一定范围社会关系的法律规范。房地产法的调整对象是指在房地产所有、开发、经营和管理过程中发生的财产关系和管理关系以及与管理关系密切相关的房地产协作关系。具体地说主要包括以下三个方面的社会关系。

(一) 调整平等主体之间的房地产财产关系

平等主体之间的房地产财产关系是房地产所有人、使用人、经营人在行使所有权、使用权和经营权过程中所发生的各种社会关系。例如,房地产所有权关系、房地产经营关系等。房地产财产关系又可分为房屋财产关系和土地财产关系,如发生在房屋市场及二、三级地产市场上的财产关系通常均为平等主体

^① 《经济参考报》1994 年 4 月 19 日,第二版。