



房地产经营管理教材新系

# 房地产法

□ 主编 钱品石



高等教育出版社  
HIGHER EDUCATION PRESS

房地产经营管理教材新系

# 房地产法

主编 钱品石



高等教育出版社

## 内容提要

本书是一本关于我国房地产法律制度的论著。主要内容分为三编,即房地产权益、房地产交易和房地产管理法律制度三部分。第一编主要分析物权法中的一些基本概念,如房地产所有权、土地使用权、房地产共有权、建筑物区分所有权、相邻权和抵押权;第二编阐述房地产交易的法律制度,分析房地产买卖和租赁的债权债务关系,重点是研究商品房的交易关系;第三编分别介绍房地产的行政管理法律制度,即土地管理、城市规划管理、城市房屋拆迁管理、建筑管理、税收管理和物业管理。本书以我国现行的房地产法律、行政法规和行政规章为根据,结合具体的案例分析和问题讨论,比较全面地论述和评析了我国房地产法律制度。同时,为了方便教学,作者还特意制作了《房地产法辅教光盘》,供广大教师教学之用。本书可供高等院校法律专业、房地产经济专业师生作为教材使用,亦可作为房地产从业人员的参考资料。

## 图书在版编目(CIP)数据

房地产法/钱品石主编. —北京:高等教育出版社,  
2005.11

ISBN 7-04-017936-9

I. 房... II. 钱... III. 房地产业-法规-  
中国-高等学校-教材 IV. D922.181

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第127153号

策划编辑	童宁	责任编辑	曾敬	封面设计	王凌波
版式设计	王艳红	责任校对	胡晓琪	责任印制	朱学忠

---

出版发行	高等教育出版社	购书热线	010-58581118
社址	北京市西城区德外大街4号	免费咨询	800-810-0598
邮政编码	100011	网址	<a href="http://www.hep.edu.cn">http://www.hep.edu.cn</a>
总机	010-58581000		<a href="http://www.hep.com.cn">http://www.hep.com.cn</a>
经销	北京蓝色畅想图书发行有限公司	网上订购	<a href="http://www.landrace.com">http://www.landrace.com</a>
印刷	山东省高唐印刷有限责任公司		<a href="http://www.landrace.com.cn">http://www.landrace.com.cn</a>
开本	787×960 1/16	版次	2005年11月第1版
印张	16.25	印次	2005年11月第1次印刷
字数	290 000	定价	20.60元

---

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题,请到所购图书销售部门联系调换。

版权所有 侵权必究

物料号 17936-00

# 总 序 言

“房地产经营管理教材新系”是由华东师范大学东方房地产学院的教授、副教授、博士为主分工合作撰写的系列教材。1998年受教育部高等教育出版社的委托,由上海市房产经济学会和华东师范大学东方房地产学院牵头,曾出版过一套“高等学校房地产经济系列教材”(共八本),弥补了当时房地产经营管理教材方面的空白,该系列教材为国内各高校相关专业和培训机构广泛采用。至今六年多来,中国房地产业已获得了很大的发展,已逐渐成长为一个新的支柱产业,积累了丰富的实践经验,房地产经济理论研究也进一步深入,原有教材已不能适应新形势的需要,一般的修订也满足不了新的要求。为总结实践中的新经验,反映房地产经济理论研究的新发展,体现新的成果,高等教育出版社和东方房地产学院商定,通过增加内容、部分调整和重新撰写方式出版“房地产经营管理教材新系”。本系列教材定位于高端化读者,内容前沿化、深入化,体系结构新颖化,力求具有较高质量。

本系列教材不同于一般教材,它把专著和教材融为一体,既体现专著的要求,在内容上拓宽知识面,具有研究性、创新性和超前性,丰富多彩,又体现教材的特点,体系结构具有系统性、逻辑性、规范性,为高层次人才培养提供教学用书。同时,根据国家教育部有关“新形态教材”的要求,除纸质教材内容更新外,又适应新的教学需要,加配“教学辅导光盘”,为教师教学和学生提供更为全面的服务。本系列教材的读者对象为相关专业的本科生或研究生、专业培训班学员、教学科研人员、房地产企业经营人员以及房地产行业管理人员等。

根据房地产经营管理涉及的主要领域和专业设置的主干课程,本系列教材共有八种,内容包括房地产经济学、房地产金融与投资、房地产市场营销、房地产估价、物业管理理论与实务、房地产法、房地产企业经营管理和房地产财务会计等方面。编写工作从2004年启动,至2005年底全部完成。

中国现代房地产业起步晚,发展的时间还比较短,展望未来尚有巨大的发展空间,前景广阔。房地产经济理论必然会随实践的发展,逐步完善和成熟。随之,本系列教材也将在深入研究的基础上,不断开拓创新,以

## II 总序言

---

求进一步提高质量。为此敬请读者提出宝贵意见,以便今后进一步修改完善。

华东师范大学东方房地产学院院长、教授、博导

张永岳

2005年8月

# 前 言

自从我参编 1998 年 10 月出版的《新编房地产法学》教材以来,已经时隔六年。在这期间房地产业得到了快速的发展,与此同时房地产法律制度也在不断的健全和完善。但是,有关房地产法的教材却跟不上发展的需要,有的教材的内容已经明显滞后。我一直希望能够结合自己多年来房地产法教学的体会和科研成果编写一本新著,这次重新撰写出版“房地产经营管理教材新系”给了我一次极好的机会。

在国外的法律制度中没有专门对应的“房地产法”概念,在用英语表达该概念时也是用 Real Estate 或 Real Property,因此我原来设想编写一本“不动产法”。但是,在英美国家的法律制度中不动产包括土地、建筑物及其他定着物,也就是说不动产不仅仅指土地、房屋,还包含其他固定物以及花草、林木等附着物,其外延要广于我们所指的房地产。英美的财产法教材中大约 2/3 的篇幅是不动产法律制度的内容。由于本书是“房地产经营管理教材新系”丛书中的一册,而且我国房地产法的研究范围主要是国有土地使用权和房地产开发经营等相关法律法规,所以还是按照目前的实际含义把《房地产法》作为书名更为贴切。

我国的房地产立法至今已经取得了相当大的成绩,但是,受长期计划经济体制的影响,房地产法律制度的建设与社会主义市场经济的发展还不够协调,还存在着立法与现实状况不相适应的地方。在土地公有制的法律框架下,房地产立法主要集中在房地产行政管理方面,例如《土地管理法》和《城市房地产管理法》中不少内容都是房地产行政管理的法律规范。房地产法教材也基本是按照《房地产管理法》体系进行编写的。其实,房地产法涉及的范围是跨多个法律部门的,包括民法规范房地产的财产权利,行政法规规范政府对房地产管理的行为,经济法从社会整体利益规范房地产的开发经营活动。基于这样的认识,本书尝试用一种新的体例安排房地产法的各章内容。

本书共分为三编,即房地产权益、房地产交易和房地产管理三部分。第一编主要从静态的角度分析物权法中的一些基本概念,如房地产所有权、土地使用权、房地产共有权、建筑物区分所有权、相邻权和抵押权。第二编是从动态的角度阐述房地产交易的法律制度,也就是从民事法律关系着手分析房地产买卖和租赁的债权债务关系,其中重点又是研究商品房的交易关系;另外,房地产交易的中介活动也是一项不可缺少的制度,其对于活跃房地产交易以及维护房地产交易

的安全有着极为重要的作用;在国外的不动产法中都有物权登记的制度,但是我国的房地产权属登记则属于行政管理的范围,为了逐步厘清这方面的法律关系,我也把权属登记的内容归到了本编之中。第三编是分别介绍房地产的行政管理法律制度,即土地管理、房地产开发和城市规划管理、城市房屋拆迁管理、建筑管理及税收管理;关于物业管理中涉及物业管理主体的活动,如业主、业主大会、业主委员会和物业管理公司的物业管理活动,这些行为的规范并不是完全属于行政管理的范围,现行的物业管理法律制度中也涉及政府对物业及物业管理主体的管理行为,就像城市房屋拆迁的法律关系中还有政府的管理行为一样,为此,也把“物业管理”一章安排在第三编。

为了突出房地产法律的应用性,本书在内容上也进行了一定的创新。为了帮助读者理解和运用房地产法律规范,除了尽可能全面地、系统地阐述我国现有的与房地产法律相关的概念、原理、制度以外,在各章中特别以举例说明、案例分析和问题讨论三种形式穿插了补充内容。举例说明可以帮助读者理解相关的概念,案例分析具有一定的典型性,问题讨论是房地产法律实务中值得探讨的热点。穿插这些内容的意图在于引起读者思考和研究的兴趣,也给予教师在课堂教学中进一步发挥和引申的空间。因此,本书可以满足高层次、不同专业背景的人士学习房地产法的需要;教师可以根据不同的对象对教学内容作适当的取舍和调整,例如,对于不是法律专业的学员就要对导论中的法律基础知识作较详尽的介绍,以便为讲授其他各章房地产专门的法律制度作些铺垫。

总之,本人力图向读者奉献一本内容相对全面、生动、有理论深度和实际应用价值的新书,希望本书成为一本房地产法领域内的实用教材和研究专著,并为我国的房地产法制大厦的建设添点砖瓦。但是,毕竟房地产法律体系相当复杂,其理论又博大精深,而我国房地产法律制度还缺乏系统的法律规范,因此,对于书中的疏漏和不足之处敬请同仁指正,如果有具体的意见和建议的也可以直接与我联系,以便再版本书时予以纠正和完善。我的学生苏舒对书稿作了认真的校对,并对本书的辅导材料加以整理,对她的辛勤劳动在此一并表示感谢。

作者

2005年7月于华东师范大学丽娃河畔

# 房地产经营管理教材新系 编委会名单

编委会主任 张永岳  
编委会副主任 陈伯庚 顾志敏 刘清田  
编委会委员 (按姓氏笔画为序)  
王青兰 龙胜平 刘清田 李 岚  
陈伯庚 张永岳 顾志敏 钱品石  
崔 裴 彭加亮



# 目 录

<b>第一章 导论</b> .....	1
<b>第一节 法律基础知识</b> .....	1
一、法的概念及其特征 .....	1
二、法的渊源 .....	2
三、法的效力 .....	3
四、法律规范 .....	5
五、法律部门和法律体系 .....	5
六、法系 .....	5
<b>第二节 房地产和房地产法</b> .....	7
一、房地产及其相关的概念 .....	7
二、房地产法的概念及其特征 .....	8
三、建国后我国房地产立法的发展概况 .....	10
四、房地产法律制度的体系 .....	11
<b>第三节 房地产法基本原理</b> .....	12
一、房地产法基本原则的意义 .....	12
二、房地产法基本原则的内容 .....	13
三、房地产法律关系 .....	14
四、房地产法律关系的要素 .....	15

## 第一编 房地产权益

<b>第二章 房地产所有权</b> .....	19
<b>第一节 物权和所有权的基本概念</b> .....	19
一、物权的概念及其特征 .....	19
二、物权的类型 .....	21
三、所有权的概念及其特征 .....	22
四、所有权的权能 .....	22
五、所有权与产权 .....	23
六、房地产权的法律保护 .....	24
<b>第二节 房地产所有权的类型</b> .....	25
一、国家所有权 .....	25

二、劳动群众集体组织所有权	26
三、平等主体的自然人、法人的所有权	26
<b>第三节 土地所有权</b>	27
一、国家土地所有权	27
二、农民集体土地所有权	28
三、对国家土地所有权的法理分析	30
<b>第四节 房地产所有权的限制</b>	31
一、其他物权对房地产所有权的限制	31
二、相邻关系对房地产所有权的限制	31
三、国家对房地产所有权的限制	31
<b>第三章 土地使用权</b>	33
<b>第一节 土地使用权概述</b>	33
一、土地使用权概念的形成	33
二、土地使用权的物权性质	34
<b>第二节 国有土地使用权的取得</b>	35
一、国有土地使用权的出让	35
二、国有土地使用权的划拨	39
三、国有土地使用权取得的其他途径	41
<b>第三节 集体土地使用权的取得</b>	42
一、农村土地承包经营权	42
二、农村宅基地使用权	45
<b>第四章 房地产共有权</b>	47
<b>第一节 共有权的性质和形式</b>	47
一、共有权的概念	47
二、共有权的特征	48
三、共有权的形式	48
<b>第二节 按份共有权</b>	50
一、按份共有权的内部关系	50
二、按份共有权的外部关系	51
<b>第三节 共同共有权</b>	52
一、共同共有权人的权利	52
二、共同共有权人的义务	52
<b>第四节 共有财产的分割</b>	53
一、分割的原则	53
二、分割的方式	54
三、关于共有权物替代后的分割	54
<b>第五章 建筑物区分所有权</b>	56

第一节 建筑物区分所有权概述 .....	56
一、建筑物区分所有权的产生 .....	56
二、建筑物区分所有权的概念和特征 .....	57
第二节 建筑物区分所有权的法律关系 .....	58
一、专有部分所有权 .....	58
二、共有权部分的持分权 .....	60
三、住宅所有人的成员权 .....	63
第三节 建筑物区分所有权人与物业管理 .....	64
一、建筑物区分所有权与物业管理的关系 .....	64
二、物业管理的原则 .....	65
三、建筑物区分所有权人行使物业管理的主要权利 .....	67
<b>第六章 房地产相邻权 .....</b>	<b>68</b>
第一节 房地产相邻权概述 .....	68
一、相邻权的概念及其特征 .....	68
二、相邻权与地役权 .....	69
三、相邻权与建筑物区分所有权 .....	71
第二节 房地产相邻关系的调整规则 .....	71
一、其他国家关于处理相邻关系的规则 .....	71
二、我国处理房地产相邻关系的主要规则 .....	72
<b>第七章 房地产抵押权 .....</b>	<b>75</b>
第一节 房地产抵押权概述 .....	75
一、房地产抵押的概念 .....	75
二、房地产抵押的特征 .....	76
三、抵押与按揭 .....	76
四、抵押与质押 .....	77
五、抵押与典当 .....	78
第二节 房地产抵押权的设定 .....	79
一、抵押财产的范围 .....	79
二、房地产抵押权设定的基本规定 .....	80
第三节 房地产抵押合同与抵押登记 .....	81
一、房地产抵押合同 .....	81
二、房地产抵押登记 .....	84
三、以在建工程项目设定抵押的法律问题 .....	84
第四节 房地产抵押的效力与抵押权的实现 .....	86
一、房地产抵押的效力 .....	86
二、房地产抵押权的实现 .....	87

## 第二编 房地产交易

<b>第八章 房地产交易法律制度</b> .....	91
<b>第一节 房地产交易概述</b> .....	91
一、房地产交易的概念及其特征 .....	91
二、房地产交易的一般规定 .....	92
三、房地产交易的管理 .....	94
<b>第二节 房地产转让概述</b> .....	96
一、房地产转让的概念及其特征 .....	96
二、房地产转让的形式 .....	97
三、房地产转让的条件 .....	98
四、房地产所有权的转移 .....	100
<b>第三节 其他房地产转让方式的法律规定</b> .....	101
一、合作建房而使房地产权属发生变更 .....	101
二、公有住房的出售 .....	103
三、房地产交换 .....	104
<b>第九章 房地产买卖</b> .....	106
<b>第一节 房地产买卖概述</b> .....	106
一、房地产买卖的形式 .....	106
二、房地产买卖合同的主要内容 .....	107
三、房地产买卖的程序 .....	108
<b>第二节 商品房预售</b> .....	108
一、商品房预售的性质 .....	108
二、商品房预售的条件 .....	109
三、商品房预售的登记备案 .....	110
四、预售商品房再转售的问题 .....	110
<b>第三节 常见的房地产买卖合同纠纷</b> .....	111
一、房地产买卖合同的效力 .....	111
二、房地产买卖的格式合同 .....	114
三、预售商品房面积误差的处理 .....	115
四、商品房规划、设计的变更 .....	115
五、商品房质量保修期限和保修的责任 .....	116
六、商品房买卖的订购协议和定金 .....	117
<b>第十章 房屋租赁</b> .....	119
<b>第一节 房屋租赁概述</b> .....	119
一、房屋租赁的概念及其特征 .....	119

二、房屋租赁的条件 .....	120
三、房屋租赁的类型 .....	121
四、房屋租赁合同的主要条款 .....	122
五、租赁合同的登记 .....	123
<b>第二节 房屋租赁双方当事人的权利与义务 .....</b>	<b>123</b>
一、出租人的权利与义务 .....	123
二、承租人的权利与义务 .....	124
<b>第三节 房屋租赁中的特殊关系 .....</b>	<b>125</b>
一、房屋转租 .....	125
二、承租人的优先购买权 .....	126
三、抵押权与租赁权 .....	127
<b>第十一章 房地产中介服务 .....</b>	<b>129</b>
<b>第一节 房地产中介服务概述 .....</b>	<b>129</b>
一、房地产中介服务的概念和特征 .....	129
二、房地产中介服务的种类 .....	130
三、房地产中介服务管理的一般规定 .....	130
<b>第二节 房地产中介合同 .....</b>	<b>133</b>
一、中介合同的基本特征 .....	133
二、房地产委托合同 .....	133
三、房地产居间合同 .....	135
<b>第三节 房地产经纪 .....</b>	<b>138</b>
一、房地产经纪活动 .....	138
二、房地产经纪人员 .....	138
<b>第十二章 房地产登记法律制度 .....</b>	<b>141</b>
<b>第一节 房地产登记概述 .....</b>	<b>141</b>
一、房地产登记的概念及其作用 .....	141
二、房地产登记的模式 .....	142
<b>第二节 我国的房地产权属登记 .....</b>	<b>144</b>
一、我国房地产登记的特点 .....	144
二、房地产权属登记机关 .....	146
三、土地登记 .....	146
四、房屋登记 .....	147
五、房地产的预告登记 .....	149
<b>第三节 房地产产籍管理 .....</b>	<b>150</b>
一、房地产产籍管理的概念和意义 .....	150
二、房地产产籍的基本内容 .....	151
三、房地产产籍调查、测绘与建档 .....	151

## 第三编 房地产管理法律制度

<b>第十三章 土地管理法律制度</b> .....	155
<b>第一节 土地管理法律制度概述</b> .....	155
一、我国现行的土地管理机构及其职能 .....	155
二、土地用途管制制度 .....	156
三、耕地保护制度 .....	158
四、土地复垦 .....	159
五、土地监督检查 .....	159
<b>第二节 国家征收集体土地</b> .....	160
一、国家建设征收集体土地的特征 .....	160
二、征收集体土地的审批权 .....	160
三、征收集体土地的补偿安置 .....	161
四、集体土地征收存在的主要问题 .....	161
<b>第三节 建设用地的管理</b> .....	162
一、建设用地的审批制度 .....	162
二、建设用地取得和变更 .....	163
三、建设用地的收回 .....	163
<b>第十四章 房地产开发管理法律制度</b> .....	165
<b>第一节 房地产开发概述</b> .....	165
一、房地产开发的概念和特征 .....	165
二、房地产开发的分类 .....	166
三、房地产开发的基本原则 .....	168
四、房地产开发的项目管理 .....	170
<b>第二节 城市规划的编制</b> .....	171
一、城市 and 城市规划 .....	171
二、城市规划的基本内容 .....	172
三、城市规划管理的主管部门 .....	173
<b>第三节 城市规划的实施</b> .....	173
一、城市规划中“一书两证”的行政许可管理概述 .....	173
二、房地产开发选址管理 .....	173
三、房地产开发的建设用地规划管理 .....	175
四、房地产开发的建设工程规划管理 .....	175
<b>第四节 房地产开发公司设立的法律规定</b> .....	176
一、房地产开发公司的概念和分类 .....	176
二、房地产开发公司资质管理的法律规定 .....	177

<b>第十五章 城市房屋拆迁管理法律制度</b> .....	179
<b>第一节 房屋拆迁概述</b> .....	179
一、房屋拆迁的概念及其特点 .....	179
二、房屋拆迁的适用范围 .....	180
三、房屋拆迁的原则和管理主体 .....	181
<b>第二节 房屋拆迁的法定程序</b> .....	182
一、房屋拆迁的法定形式 .....	182
二、房屋拆迁单位的管理 .....	184
三、房屋拆迁的法定程序 .....	184
四、房屋拆迁纠纷的处理 .....	186
<b>第三节 房屋拆迁补偿的法律规定</b> .....	187
一、拆迁补偿的对象和法定范围 .....	187
二、拆迁补偿的法定形式 .....	188
三、拆迁房屋补偿的一般规定 .....	189
四、房屋拆迁的房地产估价活动的规定 .....	190
五、拆迁补偿的几个特殊的法律规定 .....	191
<b>第四节 政府在城市房屋拆迁中的地位和作用探讨</b> .....	194
一、在城市房屋拆迁关系中政府行使的是公共管理职能 .....	194
二、政府在城市房屋拆迁中的作用的改革 .....	195
<b>第十六章 房地产建筑管理法律制度</b> .....	198
<b>第一节 建筑管理概述</b> .....	198
一、建筑管理的范围 .....	198
二、建筑行政法律关系 .....	199
<b>第二节 房地产建筑的许可制度</b> .....	199
一、建筑许可的概念及其范围 .....	199
二、建筑施工许可制度 .....	200
三、建筑活动从业资格的许可制度 .....	202
<b>第三节 建筑工程的发包与承包</b> .....	203
一、建设工程的招投标管理 .....	203
二、发包 .....	206
三、承包 .....	207
<b>第四节 建筑工程的管理</b> .....	208
一、建筑施工的安全生产管理 .....	208
二、建设工程监理 .....	209
三、建筑工程的质量监督 .....	209
四、建筑工程的竣工验收 .....	211
五、建筑工程实行质量保修制度 .....	211

<b>第十七章 房地产税收管理法律制度</b> .....	213
<b>第一节 房地产税收概述</b> .....	213
一、房地产税收的概念和特征 .....	213
二、税法的构成要素 .....	214
<b>第二节 与房地产相关的税收</b> .....	217
一、营业税 .....	217
二、房产税 .....	218
三、城镇土地使用税 .....	219
四、土地增值税 .....	220
五、契税 .....	221
<b>第十八章 物业管理法律制度</b> .....	223
<b>第一节 物业管理概述</b> .....	223
一、物业管理的概念 .....	223
二、物业管理的基本特征 .....	224
三、物业管理与传统房屋管理的区别 .....	225
<b>第二节 物业管理的主体</b> .....	225
一、业主 .....	225
二、业主大会 .....	226
三、业主委员会 .....	227
四、物业管理公司 .....	227
五、政府行政管理部门 .....	228
<b>第三节 物业管理契约</b> .....	229
一、业主公约 .....	229
二、业主自治组织管理规章 .....	229
三、物业服务合同 .....	230
四、物业区域管理规则 .....	230
五、其他商务合同 .....	230
<b>第四节 物业管理的运作</b> .....	231
一、前期物业管理法律制度 .....	231
二、物业的接管和交接制度 .....	232
三、物业的使用与维护 .....	232
四、物业管理收费制度 .....	233
五、物业的维修基金制度 .....	234
<b>参阅法律法规目录</b> .....	236
<b>参考文献</b> .....	238



# 第一章

## 导论

房地产法是一门专业法律课程,为了有助于非法律专业的读者深入理解房地产法律的概念、规则和制度,特增设法律的基本概念和原理的内容。本章首先对法、法律规范、法律渊源、法律部门、法系等一些基本概念作了深入浅出的解释;然后对房地产法的概念及其调整对象、房地产法的原则和房地产法律关系作进一步的阐述。通过本章的学习,读者可以初步了解房地产法的范围和本书的框架。

### 第一节 法律基础知识

#### 一、法的概念及其特征

在日常生活中,法与法律的概念可以通用,即泛指所有国家有权制定的具有规范性的文件,其外延可以包括:国家立法机关制定的成文法;法院或法官在判决中创制的判例法;国家通过一定方式认可的习俗法。狭义的法律只是指享有国家立法权的机关制定的规范性文件,如我国全国人民代表大会及其常务委员会制定的法律文件。因此,法的概念是从一般的广义的角度进行界定,不同的阶级对于法的本质有着不同的认识。马克思主义认为,一切类型法的共同本质就是统治阶级意志的表现。列宁指出:法律就是取得胜利、掌握国家政权的阶级的意志的表现。为此,可以把法定义为:法是由国家制定或认可的、以权利义务为调整机制并通过国家强制力保证的调整人的行为关系的社会规范。法具有以下四方面的基本特征:

##### (一) 法是调整人的行为的社会规范

法主要是一种调整人的行为的社会规范,这是法与其他社会规范的区别之一。例如,道德规范是通过思想控制来调整人们的社会关系,政治规范是通过组