

21世纪法学创新系列教材

总主编 韩德培 马克昌



主编 程信和

房地产法

学

人民法院出版社
中国人民公安大学出版社

房地产法学

Real Estate Law

主 编 程信和
副主编 刘国臻
撰稿人 程信和 刘国臻

人 民 法 院 出 版 社
中国人民公安大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产法学/程信和主编. —北京: 人民法院出版社, 2003.7

(21 世纪法学创新系列教材)

ISBN 7-80161-527-1

I. 房… II. 程… III. 房地产-法学-中国-高等学校-教材
IV. D922.181.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 056649 号

房地产法学

主编 程信和

责任编辑 辛秋玲

出版发行 人民法院出版社 中国人民公安大学出版社

地 址 北京市朝阳区安慧北里(亚运村)安园甲 9 号(100101)

电 话 (010) 65290562 (责任编辑) 65290516 (出版部)
65290558 65290559 (发行部)

网 址 www.courtpress.com

E-mail courtpress@sohu.com

印 刷 保定市印刷厂

经 销 新华书店

开 本 787×1092 毫米 1/16

字 数 350 千字

印 张 18.5

版 次 2003 年 8 月第 1 版 2003 年 8 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 7-80161-527-1/D·527

定 价 27.00 元

版权所有 侵权必究

(如有缺页、倒装, 请与出版社联系调换)

《21 世纪法学创新系列教材》编委会

主 任 韩德培

副 主 任 马克昌 陈光中

编 委 (按姓氏笔画排序)

马克昌 王卫权 王全兴 方世荣

田平安 齐文远 刘茂林 刘隆亨

李 龙 李希慧 吴汉东 陈光中

肖永平 余劲松 余能斌 宋英辉

张晓秦 张 强 辛秋玲 周佩荣

萧伯符 曹新明 强 力 曾令良

覃有土 程信和 詹卫东 雷兴虎

漆多俊 蔡守秋 廖益新

执行编委 王全兴 辛秋玲 詹卫东

总 策 划 詹卫东 王全兴

总 序

20 世纪 80 年代以来,随着我国改革开放和中国特色社会主义事业的不断发展,特别是民主与法制建设、法学教育和研究的日益进步,经过广大老、中、青法学工作者的共同努力,法学教材建设亦不断得到完善,为培育成千上万应用型、复合型、创新型、高素质的法律人才做出了贡献,建立了彪炳史册的功勋。

跨入 21 世纪,我国进入了全面建设小康社会的伟大时期,依法治国方略正在全面贯彻实施,特别是我国加入世界贸易组织后,带来了许多新的法律问题,需要我们认真加以研究。法学教育与研究必须适应新的形势,与时俱进,开拓创新。正是基于这种认识,我们根据教育部高等教育司编写的《全国高等学校法学专业核心课程教学基本要求》和 21 世纪中国民主法制建设与法学教育、研究的实际需要,组织全国法学界和实际部门的著名教授、专家合力编写了这套《21 世纪法学创新系列教材》。

本套教材之所以名为“创新教材”,是因为我们力图在现有同类教材的基础上,从内容到体例诸方面都有所创新。在内容上,注重知识性、理论性和实践性的统一,特别注意吸收国内外法学教育与研究的最新成果,同时考虑到司法考试对教学、教材的导向影响。在体例上,每本教材的每一章均由本章重点难点提示、导言、正文、疑难案件(典型事例)分析、争议问题、理论前沿问题探讨、关键词、思考题等构成。每本书后附有主要参考文献目录和索引。这样安排体例的目的是为了使读者对每一章的重点难点、主要内容以及相关知识有一个比较全面的了解和把握,并能根据教材所提供的线索进行深入的思考和研究。当然,这只是我们的一种尝试,是否可行,是否有效,尚待实践的检验、读者的评判。

我们希望本系列教材能对广大读者、广大师生以及司法考试人员的学习与研究提供更有效的帮助。同时希望各位专家、各位读者提出批评、建议,以便再版时予以修订。

是为序。

韩德培 马克昌

2002 年岁末于武昌珞珈山

内 容 简 介

本书针对房地产所涉及的各种社会经济关系进行了较为系统的阐述和研究。全书共十六章，涉及房地产法的基本理论、房地产基本法律制度、房地产基本法律问题。既有综述，又有分论；既有理论阐述，又有实务问题剖析。在内容结构上，正文之外，每章列出重点、难点提示，关键词和思考题。该书作为《21 世纪法学创新系列教材》之一，注意吸纳本学科和相关学科的最新研究成果以及房地产法制建设的新鲜经验，注重开阔学生视野，提高学生的房地产法理论水平和从事房地产法实务的能力，从整体上反映了房地产法的理论研究与教材编写的新水平。

该教材既可作为高等学校法学、经济学、管理学、房地产学等专业学生学习房地产法的教材，也可以作为国家机关、企事业单位人员从事法律、经济工作的参考书。

Introduction

This book probes into relationships involved in the real estate field and has a systematic research on them. It is divided into 16 chapters and deals with the following issues: basic theories of real estate law, general laws and regulations of real estate, basic legal problems of real estate. The book includes summarizations as well as detailed depiction, and theoretical argumentation as well as practical analysis. Each chapter of the book is designed to contain note of important and difficult points and questions in addition to the text.

As a book of the Innovative Legal Textbook Series for 21st Century, this one pays special attention to the new achievements in the real estate field as well as the related fields and tries to adopt the new experience of real estate legal system. The aim of this book is to widen the knowledge scope of students, improve their theoretical level of real estate law, and perfect their ability in real estate law practice.

This book shows the new level of research and teaching in the field of real estate law in China. It can serve as a textbook for university students majored in law, economy, management, etc. It can also serve as a reference book for staff members in government, enterprise, and those involved in legal economic issues.

作者简介

程信和 中山大学法学院教授，博士生导师，中山大学法学研究所所长，中山大学法学院经济法研究所所长。北京大学经济系本科毕业、法律系研究生毕业。代表性著作：《经济法与政府经济管理》、《经济法新论》、《房地产法学》（北大版）；代表性论文：《中国法律部门的划分——兼论经济法、社会法的定位》、《论比较经济法在中国的创立和应用》、《物权与债权》。

刘国臻 中山大学法学院副教授，硕士生导师，在职博士生，中山大学法学院经济法研究所副所长。代表性著作：《房地产法概论》、《房地产法学》（北大版）；代表性论文：《住房“部分产权”法律性质研究》、《农村双层经营体制运行中存在的问题与对策》。

Introduction of the Authors

Cheng xinhe Professor of School of Law, Zhongshan University; Supervisor for Ph.D.candidates; Director of Law Institute.B.A.in Economic Department; LL.M.in Law Department, Beijing University.Main publication books: *Economic Law and Governmental Economic Administration*; *A New Introduction of Economic Law*; *Real Estate Law*.Main publication articles: *The Compartmentalization of China's Legal Branches and the Orientation of Economic Law and Social Law withal*; *The Establishment and Execution of Comparative Law in China*.

Liu guozhen Associate Professor, School of Law, Zhongshan University; Ph.D.candidate in law; Supervisor for LL.M.candidates; Vice Director of Law Institute.Main publication books: *A Panorama of Real Estate Law*; *Real Estate Law*.Main publication articles: *Research on the Legal Characters of Partial Property Right of House*; *The Existing Problem and Counter Measures of the Double Management System of Rural Areas*.

目 录

第一章 房地产法概述	(1)
第一节 房地产、房地产市场和房地产业.....	(1)
第二节 房地产关系的法律调整.....	(6)
第三节 房地产法的概念、体系和基本原则	(14)
第四节 房地产法律关系	(19)
第五节 房地产法与规划法、建筑法、住宅法的关系	(22)
第二章 房地产管理体制	(26)
第一节 我国房地产管理体制的沿革	(26)
第二节 我国现行的土地管理和城市房地产管理体制	(27)
第三章 土地管理法律制度 (上)	(33)
第一节 土地管理法概述	(33)
第二节 土地的所有权和使用权	(38)
第三节 农村土地承包经营权	(39)
第四章 土地管理法律制度 (下)	(47)
第一节 土地用途管制制度	(47)
第二节 耕地保护制度	(50)
第三节 建设用地制度	(55)
第四节 关于土地发展权	(62)
第五章 城市房地产权属及其管理法律制度	(67)
第一节 城市房地产权属关系概述	(67)
第二节 建筑物区分所有权	(77)
第三节 住房部分产权	(83)
第四节 城市房地产权属登记	(87)
第五节 城市房屋管理	(95)
第六章 城市房地产开发法律制度	(102)
第一节 城市房地产开发概述.....	(102)
第二节 房地产开发用地.....	(105)
第三节 房地产开发企业.....	(115)
第七章 城市房屋拆迁法律制度	(121)
第一节 城市房屋拆迁概述.....	(121)
第二节 城市房屋拆迁的补偿安置.....	(125)
第八章 城市房地产交易法律制度 (上)	(129)

第一节	城市房地产交易概述	(129)
第二节	房地产转让	(131)
第三节	商品房买卖(现售)	(136)
第四节	商品房买卖(预售)	(137)
第九章	城市房地产交易法律制度(下)	(141)
第一节	房地产抵押	(141)
第二节	房屋租赁	(148)
第三节	房屋出典	(153)
第四节	房屋赠与	(156)
第五节	房屋交换	(156)
第六节	房地产中介服务	(158)
第十章	城镇住房制度的改革与立法	(163)
第一节	城镇住房制度改革概述	(163)
第二节	城镇住房制度的政策和立法	(169)
第三节	公房售后产权	(175)
第四节	已购公有住房和经济适用住房上市出售	(177)
第十一章	物业管理法律制度	(181)
第一节	物业管理概述	(181)
第二节	物业管理主体——业主	(186)
第三节	物业管理企业	(193)
第四节	物业服务合同	(197)
第十二章	住房金融法律问题	(201)
第一节	住房金融概述	(201)
第二节	住房信贷	(205)
第三节	住房公积金	(211)
第四节	房地产资产证券化	(216)
第十三章	房地产税收法律制度	(221)
第一节	房地产税收概述	(221)
第二节	几种具体的房地产税	(224)
第三节	对几种具体房地产税的评析	(231)
第十四章	涉外房地产法律制度	(236)
第一节	涉外房地产关系法律调整的特殊性	(236)
第二节	涉外地产制度	(241)
第三节	涉外房产制度	(245)
第十五章	房地产纠纷的法律解决	(252)

第一节 房地产纠纷的法律解决概述·····	(252)
第二节 几类具体的房地产纠纷的法律解决·····	(256)
第十六章 违反房地产法的责任·····	(266)
第一节 房地产关系中的法律责任概述·····	(266)
第二节 几种具体情况下的法律责任·····	(271)
参考文献·····	(278)
缩略语表·····	(280)
后 记·····	(281)

Contents

Chapter 1	The Outline of Real Estate Law	(1)
1.1	Real estate, real estate market and real estate industry	(1)
1.2	Legal regulation of real estate relationship	(6)
1.3	The concept, system and basic principles of real estate law	(14)
1.4	Legal relationship of real estate	(19)
1.5	The relationship between real estate law and programming law, construction Law and housing Law	(22)
Chapter 2	Real Estate Administration System	(26)
2.1	History of China's real estate administration system	(26)
2.2	Present system of land and urban house administration in China	(27)
Chapter 3	The Land Administration Law(Part One)	(33)
3.1	The outline of the land administration law	(33)
3.2	Land title and servitude	(38)
3.3	The right on land contractual operation of rural areas	(39)
Chapter 4	The Land Administration Law(Part Two)	(47)
4.1	Land use control system	(47)
4.2	Farmland special protection system	(50)
4.3	System of land for construction use	(55)
4.4	Land development right	(62)
Chapter 5	Ownership and Administration Law of Urban Real Estate	(67)
5.1	The outline of the ownership of urban real estate	(67)
5.2	Condominium	(77)
5.3	Partial ownership of house	(83)
5.4	Registration of urban house ownership	(87)
5.5	Urban house administration	(95)
Chapter 6	Urban Real Estate Development Law	(102)
6.1	The outline of urban real estate development	(102)

6.2	Land for real estate development	(105)
6.3	Real estate developer	(115)
Chapter 7 Urban House Demolishing and Residents		
	Relocating Law	(121)
7.1	The outline of urban house demolishing and residents relocating	(121)
7.2	Compensation and settlement in urban house demolishing and residents relocating	(125)
Chapter 8 Urban Real Estate Transaction Law (Part one)		
8.1	The outline of urban real estate transaction	(129)
8.2	Transfer of real estate	(131)
8.3	House transaction(sale of existing houses)	(136)
8.4	House transaction(sale of uncompleted houses)	(137)
Chapter 9 Urban Real Estate Transaction Law (Part two)		
9.1	Real estate charge	(141)
9.2	House renting	(148)
9.3	House pawning	(153)
9.4	House presentation	(156)
9.5	House exchange	(156)
9.6	Real estate agency	(158)
Chapter 10 Reform and legislation of Townhouse System		
10.1	The outline of townhouse system reform	(163)
10.2	Policies and legislation of townhouse system	(169)
10.3	Title of sold public – ownership and collective-ownership houses	(175)
10.4	Transaction of sold public-ownership and collective-ownership houses and economically applicable houses	(177)
Chapter 11 Property Management		
11.1	The outline of property management	(181)
11.2	Subjects in property management: owner	(186)
11.3	Property management service enterprise	(193)
11.4	Property management service contract	(197)
Chapter 12 House Finance		
		(201)

12.1	The outline of house finance	(201)
12.2	House credit	(205)
12.3	House accumulation fund	(211)
12.4	Asset securitization of real estate	(216)
Chapter 13	Real Estate Taxation	(221)
13.1	The outline of real estate taxation	(221)
13.2	Several types of real estate taxes	(224)
13.3	Comment and analysis of several real estate taxes	(231)
Chapter 14	Real Estate Law Involving Foreign Interests	(236)
14.1	Particularity in the legal regulation of real estate relationship involving foreign interests	(236)
14.2	Land system involving foreign interests	(241)
14.3	House system involving foreign interests	(245)
Chapter 15	Legal Settlement of Real Estate Disputes	(252)
15.1	The outline of legal settlement of real estate disputes	(252)
15.2	Practical examples in legal settlement of real estate disputes	(256)
Chapter 16	Legal Responsibilities	(266)
16.1	The outline of legal responsibilities in real estate	(266)
16.2	Legal responsibilities under some specific situations	(271)
References		(278)
Abbreviation		(280)
Postscript		(281)

第一章 房地产法概述

本章重点、难点提示 房地产法的基础理论，是学习和研究房地产法首先必须掌握的基本内容。本章以房地产、房地产市场和房地产业作为切入点，阐述房地产关系的法律调整，房地产法的概念、体系、基本原则，房地产法与规划法、建筑法、住宅法的关系。本章涉及房地产法的基本概念和基本原理，与其他各章节有密切的联系，是其他各章节的基础。通过本章的学习，要了解房地产、房地产市场和房地产业的基本知识；掌握对房地产关系实行法律调整的必要性；掌握房地产法的概念、体系和基本原则；认识房地产法与相关法律的关系。

第一节 房地产、房地产市场和房地产业

一、房地产的法律含义

（一）现实生活中的房地产

房地产是土地、房屋财产的总称。在我国，按照土地资源状况和土地利用总体规划，将土地分为农用地、建设用地和未利用地。而房屋是指土地上的居民住房、工商业用房、办公用房（写字楼）等建筑物及构筑物，如铁路、桥梁等。

房产与地产有时可分，有时不可分。从物质形态上看，当土地作为耕地或者空地时，它只是地产；当在土地上建房时，地产与房产则连为一体，称为房地产。就全国整个土地而言，大部分在农村，因而土地上没有建筑物的占大多数，土地上有建筑物的占极少数；城市的情况则恰恰相反，土地上有建筑物的占大多数，土地上没有建筑物的占少数。所以，“房地产”一词有广义、狭义两种用法，有时指土地或房屋，有时指土地和房屋。正是由于房产与地产的有机结合，才会产生《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称《城市房地产管理法》）这种调整整体意义上的城市房地产关系的法律。

（二）法律意义上的房地产

1. 物权与房地产权

为了深刻理解房地产的法律含义，必须应用法律、法学上关于物、物权的概念和原理。物是指依法能够成为民事、经济法律关系的客体，并能够为人们

所实际控制和支配的一切物质的和非物质的资料（或称财产），包括实物、现金、土地使用权和其他财产权利。物权是指权利人能够在某物之上直接行使支配力并享受一定利益的权利。物权可分为自物权（财产所有权）和他物权（用益物权、担保物权）。财产所有权包含四项权能：占有、使用、收益、处分。建立在所有权基础上、由所有权派生出来的用益物权具体又有使用权、经营权、承包经营权等，担保物权具体又有抵押权、质权、留置权。上述法律概念和原理，都可用来说明和处理房地产关系。

在我国现阶段，实行土地的社会主义公有制，即全民所有制（又称国家所有制）和劳动群众集体所有制。相应的，土地所有权也就分为国家土地所有权和农民集体土地所有权两种。国家为了社会公共利益的需要，可以依法对集体所有的土地实行征用，此时集体土地转为国有土地。除了这种土地所有权的转变外，国有土地和集体土地的使用权可以依法转让；国有土地和集体土地可以依法确定给单位或者个人使用。虽然土地的所有权与使用权可以分离，但“买卖土地”的说法在中国内地是不准确的。作为商品交换的仅仅是土地使用权，土地所有权是不得买卖的；只有在那些存在土地私人所有制的国家和地区才能称“买卖土地”。

房屋方面，我国存在三种所有权：国家所有，集体所有，个人所有。房屋可以作为商品发生所有权的有偿转移，称为“买卖房屋”。此时，房产权实即房地产权，包括房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权，它们作为统一的商品而进入交换领域的。房屋作为商品也可以只发生使用权的转移，如出租、出借。

在土地与房屋连为一体而发生使用权转移的场合下，它们之间的关系如何？土地使用权转让、抵押、出租时，“房随地走”；房产转让、抵押时，“地随房走”。此即房、地一并转移的原则。

2. 不动产

法律上、法学上对物还有一种分类：不动产与动产。通常认为，不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物；动产是指不动产以外的物。土地属于不动产，但在我国，土地所有权不得转让、不得抵押，作为转让、抵押的标的物仅限于土地使用权。作为不动产，在取得（所有、占有）、使用、处分等行为中，有更为严格的法律要求。

综合来说，房地产作为一项财产，在法律上反映为房地产权。其中，当土地单独作为地产时，指的是土地所有权、土地使用权；当房屋单独作为房产或者出租时，指的是房屋所有权、房屋使用权；当土地与房屋连为一体时，指的是房屋所有权和其占用范围内的土地所有权，或房屋所有权和其占用范围内的土地使用权。