

 21世纪 经济与管理精编教材·经济学

房地产经济学系列

新编房地产法学

The Science of Real Estate Law

陈耀东 主编



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

新编房地产法学

The Science of Real Estate Law

陈耀东 主编

图书在版编目(CIP)数据

新编房地产法学/陈耀东主编. —北京:北京大学出版社, 2009. 10

(21 世纪经济与管理精编教材)

ISBN 978 - 7 - 301 - 15825 - 8

I. 新… II. 陈… 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(2009)第 167390 号

书 名: 新编房地产法学

著作责任者: 陈耀东 主编

策 划 编 辑: 张迎新

责 任 编 辑: 曾默之

标 准 书 号: ISBN 978 - 7 - 301 - 15825 - 8/D · 2419

出 版 发 行: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区成府路 205 号 100871

网 址: <http://www.pup.cn> 电子邮箱: em@pup.pku.edu.cn

电 话: 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62752926

出版部 62754962

印 刷 者: 河北滦县鑫华书刊印刷厂

经 销 者: 新华书店

730 毫米×980 毫米 16 开本 26.75 印张 435 千字

2009 年 10 月第 1 版 2009 年 10 月第 1 次印刷

印 数: 0001—4000 册

定 价: 39.00 元

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究

举报电话:010-62752024 电子邮箱:fd@pup.pku.edu.cn

主编简介

陈耀东,曾用名陈跃东,男,1967年4月生,博士,现为南开大学法学院教授、院长助理,南开大学法学院民商法专业硕士研究生导师,南开大学经济研究所房地产法与房地产经济方向博士研究生导师。

主要学术领域

房地产法、物权法等民商法、经济法领域。

主要社会兼职

中国法学会经济法学会理事,天津法学会民法分会副会长,天津昭元律师事务所律师,天津市仲裁委员会仲裁员,天津市政府决策专家,天津市政府立法咨询委员会委员,天津市政法委执法监督员,天津市法学会专家委员会委员,南开大学法律顾问,天津市国土资源与房屋管理局专家委员会委员,天津市人大立法咨询委员会委员,天津市政府法制研究所兼职研究员,天津市政府采购评审专家等。

主要学术成果

代表性个人专著:《商品房买卖法律问题专论》,法律出版社 2003 年版;《商标保护范围研究》,天津人民出版社 2003 年版;《房地产法学》,南开大学出版社 1998 年版。

主编:《房地产法》,复旦大学出版社 2006 年版;《旅游法观点述评》,知识产权出版社 2006 年版。

此外,在各类学术刊物上发表学术文章 60 余篇。

承担的课题

主持、参加国家、省部级及地方课题 10 余项;目前主持的省部级以上课题:

(1)“我国房地产法律制度的完善与民事立法协调研究”,国家社会科学基金项目。

(2)“集体建设用地流转与城乡土地市场一体化法律构建研究”,司法部项目。

前言

伴随我国房地产业的发展,我国的房地产立法经历了一个从无到有,从不完善到逐步走向完善的过程。2007年《物权法》的出台,则昭示着我国未来的房地产立法将步入成熟发展阶段。

以房地产法为研究对象的房地产法学作为一门学科,与我国房地产业、房地产立法的发展走着同样的道路。作为法学专业、房地产经济专业、工程管理等相关专业的一门重要课程,房地产法学在高等院校愈来愈受重视,房地产法学教育呈现出一片繁荣景象。

房地产法学教育离不开房地产法学教材。我国最早的以房地产法学命名的教材应该出现在20世纪90年代初期。房地产法学教材的编著经历了起步阶段、探索阶段与繁荣阶段,已经走过了近二十年的历程。可以说,房地产法学教材的编写与使用对繁荣房地产法教学与研究作出了很大贡献,也培养了大批的房地产法学人才,对房地产法实务亦产生了很好的指导作用。但客观来讲,目前的房地产法学教材也存在一些缺陷。例如,现有教材多是章节的简单排列,未形成完整的、内在统一的体系;教材的内容、章节的安排缺乏严密的逻辑;对热点问题关注不够,缺乏应有的指导功能;等等。为了弥补现有房地产法学教材的一些缺憾,我们旨在以一种新思路来编写这本房地产法学,并试图在教材的体例设计与章节内容等方

面做一些尝试与创新,故谓之《新编房地产法学》。
之所以称“新编”,主要基于以下几点:

第一,体例新。

本书分为三编,即上、中、下三编。

上编是对房地产法基本理论和内容的高度概括,是统领全书内容的部分,居于总论的地位。“房地产财产权”一章,以民事财产权理论为平台,梳理、建构了我国的房地产财产权体系;考虑到登记乃是房地产物权变动以及房地产利用的基础,没有登记则很多房地产法律制度就成了无源之水、无本之木,故“房地产登记”理当提领整个房地产法,置于上编部分合情合理。

房地产是一种财产,房地产关系是一种财产关系,而财产关系是人们在产品的生产、分配、交换和消费过程中形成的具有经济内容的关系,故中编原则上按照房地产这种产品从无到有,从有到交易,从交易到服务的运行过程进行法律阐述。中编的体例在借鉴现行《城市房地产管理法》第二章、第三章、第四章的编排基础上,吸纳了其他法律法规的规定,将中介服务与物业服务一并纳入“房地产服务”一章。

鉴于房地产法领域有些特殊问题既无法承载总论的作用,又难以融入房地产这种产品的财产关系的运行过程之中,故本书将其他比较重要的房地产法内容纳入下编之中,作为特殊法律问题撰写。

第二,内容新。

《物权法》的出台,既为《土地管理法》、《城市

《房地产管理法》、《物业管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》等法律法规的修改带来了契机,也为房地产法学教材的编写注入了新思想、新观念。现行房地产立法多是从行政管理角度制定的,现出版的房地产法教材很多是按照经济法或行政管理法的思路来撰写的。我们认为,房地产是最重要的不动产,房地产法应以调整房地产民事关系为主,以调整房地产行政关系和房地产社会保障关系为辅。故此,本书基本上以民事理论,尤其是物权理论、债权理论为基础,更多地从房地产民事权利角度来撰写各章内容。

本书将房地产财产权、房地产登记、房地产征收、房地产社会保障等均单独设计成章,在现有房地产法教材中是比较独到的。

本书所撰写的一些具体内容也是比较新颖的,如集体建设用地使用权的出让、出租、流转问题,宅基地使用权的相关法律问题,农民集体土地与其上的房屋登记问题、房屋买卖中的“小产权房”问题,房地产合作开发,房屋反向抵押等等问题,这在现有版本的房地产法学教材中都鲜有涉及。

第三,有一定前瞻性。

我国践行的房地产制度改革长期以来局限于城市国有土地使用权的财产化以及城市房屋的商品化,这使得对房地产的理解更多地等同于城市房地产,现有房地产立法也多是城市房地产立法,缺乏对农村房地产的法律调整。近些年,随着城乡一体化以及农村城市化的发展,“农地入市”、集

体建设用地使用权流转步伐的加快,未来的房地产法必将朝着城乡一体化的方向设计。2008年10月12日《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》中也指出“逐步建立城乡统一的建设用地市场,对依法取得的农村集体经营性建设用地,必须通过统一有形的土地市场、以公开规范的方式转让土地使用权,在符合规划的前提下与国有土地享有平等权益。抓紧完善相关法律法规和配套政策,规范推进农村土地管理制度改革”。这就要求编写房地产法学教材应该适应这一发展方向,作出积极反应。故此,本教材在对现行法进行整理和阐释的基础上,也反映了我们对未来房地产立法的前瞻性预判,以体现本书的学术价值。

当然,上述尝试和创新也许不很成熟,但毕竟是我们几经思考的结果,希望与各位读者分享,同时也期盼社会的检验和评判。

本书作为一部集体完成的作品,由南开大学法学院陈耀东教授任主编,由各位作者分工撰写、合作完成。具体分工如下:

陈耀东(南开大学):第一章、第二章、第五章(与李红娟合作编写)、第八章(与刘会玲合作编写)。

吴彬(天津市高级人民法院):第三章、第十二章。

杨雅婷(南开大学博士研究生):第四章。

李红娟(天津汉镒资产管理股份有限公司法律室主任):第五章。

王者洁(天津工业大学副教授):第六章。

罗瑞芳(天津社会科学院、南开大学博士研究生):第七章、第十章。

刘会玲(广东商学院):第八章。

赵文聘(天津工程技术师范学院、南开大学博士研究生):第九章。

王岳龙(南开大学博士研究生):第十一章。

本书由陈耀东、罗瑞芳统稿、定稿。感谢民商法专业的研究生窦维娟、董绍君、滕亮等同学在文字修改等方面付出的辛勤劳动。

陈耀东

2008年3月8日于南开大学

目 录 contents

上 编

第一章 房地产与房地产法概说 / 3

第一节 房地产与房地产业 / 3

第二节 房地产法基本问题 / 18

第三节 我国房地产法的演化与健全 / 30

本章小结 / 36

思考题 / 37

参考文献 / 37

第二章 房地产财产权 / 38

第一节 房地产财产权简要梳理 / 38

第二节 土地财产权 / 41

第三节 房屋财产权 / 64

本章小结 / 74

思考题 / 74

参考文献 / 74

第三章 房地产登记 / 75

第一节 不动产物权变动与房地产登记模式 / 75

第二节 我国现行法规制下的房地产登记 / 86

第三节 农民集体土地与其上的房屋登记问题 / 110

本章小结 / 114

思考题 / 115

参考文献 / 115

中 编

第四章 房地产开发用地 / 119

- 第一节 房地产开发用地的基本问题 / 119
- 第二节 建设土地使用权出让法律制度 / 124
- 第三节 建设土地使用权划拨法律制度 / 144
- 本章小结 / 151
- 思考题 / 151
- 参考文献 / 152

第五章 房地产开发 / 153

- 第一节 房地产开发的基本问题 / 153
- 第二节 房地产开发企业 / 160
- 第三节 房地产合作开发 / 170
- 本章小结 / 179
- 思考题 / 180
- 参考文献 / 180

第六章 房地产交易 / 181

- 第一节 房地产交易的概念与基本原则 / 181
- 第二节 房地产转让 / 185
- 第三节 房地产抵押及相关制度 / 203
- 第四节 房地产使用权的转移 / 216
- 本章小结 / 224
- 思考题 / 225
- 参考文献 / 225

第七章 房地产服务 / 226

- 第一节 房地产中介服务 / 226
- 第二节 物业服务 / 239

本章小结	/ 262
思考题	/ 262
参考文献	/ 263

下 编

第八章 房地产征收 / 267

第一节 不动产征收基本法律问题	/ 268
第二节 土地征收	/ 273
第三节 房屋拆迁	/ 284
本章小结	/ 293
思考题	/ 294
参考文献	/ 294

第九章 房地产社会保障 / 295

第一节 房地产社会保障概说	/ 295
第二节 国内外房地产社会保障制度概说	/ 300
第三节 我国农村房地产社会保障法律问题	/ 316
第四节 我国房地产社会保障制度的完善	/ 321
本章小结	/ 331
思考题	/ 331
参考文献	/ 332

第十章 房地产行政管理 / 333

第一节 房地产行政管理概述	/ 333
第二节 我国房地产行政管理体系与基本内容	/ 342
第三节 我国现行房地产行政管理存在的问题及完善建议	/ 358
本章小结	/ 362
思考题	/ 363
参考文献	/ 363

第十一章 房地产税收	/ 364
第一节 房地产税收基本知识	/ 364
第二节 土地税	/ 368
第三节 房产税	/ 374
第四节 我国现行房地产税制思考	/ 380
本章小结	/ 385
思考题	/ 386
参考文献	/ 386

第十二章 房地产纠纷与解决	/ 387
第一节 房地产纠纷	/ 387
第二节 房地产纠纷的解决	/ 396
本章小结	/ 411
思考题	/ 411
参考文献	/ 411

上 编

第一章 房地产与房地产法概说

[知识要求]

通过本章的学习,掌握

- 不动产、房地产、房地产业、房地产市场与房地产法的含义
- 我国房地产法的特征、调整对象
- 深入理解房地产法律关系并学会用法律关系理论分析房地产法律问题

[技能要求]

通过本章的学习,能够了解

- 我国房地产法的渊源
- 我国房地产法的发展及发展中存在的问题
- 如何完善我国的房地产法

第一节 房地产与房地产业

一、不动产与房地产

(一) 不动产

1. 不动产与动产——物的二元划分

物,可以从不同角度进行分类。从权利主体对物的性质方面,可分为公物与私物;从有无形体、可否触及方面,可分为有体物与无体物;从能否自