

21世纪全国高职高专房地产类规划教材



# 房地产法规

主 编 秦承敏 高珂强



北京大学出版社  
PEKING UNIVERSITY PRESS

21 世纪全国高职高专房地产类规划教材

# 房地产法规

秦承敏 高珂强 主 编  
璠珍珍 刘连臣 副主编



北京大学出版社  
PEKING UNIVERSITY PRESS

## 内 容 简 介

《房地产法规》是适应房地产高等职业教育实施工学结合的人才培养模式需要,基于工作过程的教学内容推出的定位准确、突出应用、体例新颖、可操作性强的教材。本书根据最新的房地产法律法规和相关政策及实际工作经验,以《城市房地产管理法》、《土地管理法》、《物权法》为基础,突出了房地产法规的实用性、应用性及可操作性,并对我国房地产法律法规进行了全面介绍。本书共 11 章,主要介绍房地产业相关专业的学生必须掌握的房地产法律法规基本知识,从房地产法概述、房地产所有权制度、建设用地法律制度、房地产开发法律制度、城乡规划与建设管理制度、房地产交易法律制度、房地产登记法律制度、房地产中介服务法律制度、房地产拆迁法律制度、物业管理法律制度和房地产税收制度方面对我国房地产法律法规进行阐述。本书可作为高等职业学校工程管理、房地产经营与管理、物业管理、工程造价管理专业及土木工程专业的教材,同时可用于相关专业的成人继续教育、专科教材,也可作为从事房地产建设工作人员的学习参考用书和培训教材。

### 图书在版编目(CIP)数据

房地产法规/秦承敏,高珂强主编. —北京:北京大学出版社,2009.9

(21 世纪全国高职高专房地产类规划教材)

ISBN 978-7-301-15303-1

I. 房… II. ①秦…②高… III. 房地产业—法规—中国—高等学校:技术学校—教材 IV.D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 091365 号

书 名: 房地产法规

著作责任者: 秦承敏 高珂强 主编

责任编辑: 栾 鸥 胡 林

标准书号: ISBN 978-7-301-15303-1/F·2214

出 版 者: 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 话: 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62756923 出版部 62754962

电子信箱: [xxjs@pup.pku.edu.cn](mailto:xxjs@pup.pku.edu.cn)

印 刷 者: 北京宏伟双华印刷有限公司

发 行 者: 北京大学出版社

经 销 者: 新华书店

787 毫米×980 毫米 16 开本 17.5 印张 343 千字

2009 年 9 月第 1 版 2009 年 9 月第 1 次印刷

定 价: 34.00 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; 电子信箱: [fd@pup.pku.edu.cn](mailto:fd@pup.pku.edu.cn)

# 前 言

《房地产法规》一书是为高等职业院校房地产、建筑类专业编写的教材。该教材作为高职高专教材，突出了高职高专教育的高等技术应用型人才的培养目标，适应于工学结合的培养模式，基于岗位工作过程的内容选材。在知识的深度与广度上，力求体系科学、详略得当、深入浅出。本书的主要特点如下。

一是实用性。总的原则是以高职学生岗位职业能力培养为主，重点放在对学生将来所从事工作必需的法规进行分析介绍，少写法学原理，多培养学生分析问题和解决实际问题的能力；在内容取舍上更贴近相关专业资格考试。

二是适应性。在内容体系上充分考虑高等职业教育推行工学结合，教学采用工作任务、项目教学等方法；在体例编排上，增加了案例教学、项目教学的内容，强化了教材与社会实际的结合。同时适当增加了学生的阅读材料，反映社会最新进展和深度问题，推动学生自主学习的积极性。

三是时代性。在吸取了现有房地产法学的先进成果基础上，摘取最新的房地产法规与政策，力求反映最新的房地产制度，体现工学结合的教学改革成果、突出高等职业教学特点，以便教师、学生和广大自学者使用。

本书由山东水利职业学院秦承敏、山东青年管理干部学院高珂强任主编，日照职业技术学院璠珍珍、山东水利职业学院刘连臣担任副主编。本书大纲编写、统稿及第一章、第二章、第三章、第六章由秦承敏负责；高珂强编写第四章、第五章、第九章；璠珍珍编写第七章和第八章；刘连臣编写第十章和第十一章。山东省国土资源厅石凤友、日照市港务局赵刚分别对全书进行了审稿工作。

本书在编写过程中，参考了大量教材与资料，在此向原著作者致以最诚挚的谢意。同时本书的出版得到了北京大学出版社各位编辑的大力支持，也一并向他们表示感谢。

由于编者水平有限，书中难免有疏漏与不当之处，敬请广大读者批评指正。

编 者

2009年5月

# 目 录

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <b>第一章 房地产法概述 .....</b>      | <b>1</b>  |
| 第一节 房地产概述 .....              | 2         |
| 第二节 房地产法律关系 .....            | 7         |
| 第三节 房地产法律渊源 .....            | 10        |
| 第四节 房地产业的制度变迁 .....          | 12        |
| 练中学 .....                    | 19        |
| <b>第二章 房地产所有权制度 .....</b>    | <b>20</b> |
| 第一节 财产所有权 .....              | 21        |
| 第二节 土地所有权 .....              | 27        |
| 第三节 房屋所有权 .....              | 32        |
| 第四节 集体土地征收 .....             | 37        |
| 练中学 .....                    | 48        |
| <b>第三章 建设用地法律制度 .....</b>    | <b>49</b> |
| 第一节 建设用地概述 .....             | 50        |
| 第二节 建设用地使用权出让 .....          | 52        |
| 第三节 国有土地使用权划拨 .....          | 58        |
| 第四节 集体建设用地使用权 .....          | 60        |
| 第五节 闲置土地 .....               | 62        |
| 练中学 .....                    | 66        |
| <b>第四章 房地产开发法律制度 .....</b>   | <b>68</b> |
| 第一节 房地产开发概述 .....            | 69        |
| 第二节 房地产开发企业 .....            | 76        |
| 第三节 房地产经营管理 .....            | 82        |
| 练中学 .....                    | 88        |
| <b>第五章 城乡规划与建设管理制度 .....</b> | <b>90</b> |
| 第一节 城乡规划管理 .....             | 91        |



|                              |            |
|------------------------------|------------|
| 第二节 建筑许可与招投标管理 .....         | 100        |
| 第三节 建筑工程的施工与质量管理 .....       | 108        |
| 练中学 .....                    | 124        |
| <b>第六章 房地产交易法律制度 .....</b>   | <b>126</b> |
| 第一节 房地产交易概述 .....            | 127        |
| 第二节 房地产转让 .....              | 129        |
| 第三节 商品房买卖 .....              | 131        |
| 第四节 房地产抵押 .....              | 138        |
| 第五节 房屋租赁 .....               | 144        |
| 练中学 .....                    | 147        |
| <b>第七章 房地产登记法律制度 .....</b>   | <b>149</b> |
| 第一节 房地产登记概述 .....            | 150        |
| 第二节 房地产权属登记 .....            | 153        |
| 第三节 房地产登记信息与档案管理 .....       | 164        |
| 练中学 .....                    | 171        |
| <b>第八章 房地产中介服务法律制度 .....</b> | <b>172</b> |
| 第一节 房地产中介服务概述 .....          | 173        |
| 第二节 房地产估价 .....              | 181        |
| 第三节 房地产经纪 .....              | 191        |
| 练中学 .....                    | 196        |
| <b>第九章 房地产拆迁法律制度 .....</b>   | <b>197</b> |
| 第一节 城市房屋拆迁概述 .....           | 198        |
| 第二节 房屋拆迁补偿与安置 .....          | 204        |
| 第三节 城市房屋拆迁估价 .....           | 208        |
| 第四节 城市房屋拆迁纠纷的处理 .....        | 211        |
| 练中学 .....                    | 214        |
| <b>第十章 物业管理法律制度 .....</b>    | <b>216</b> |
| 第一节 物业管理概述 .....             | 217        |
| 第二节 业主及业主大会制度 .....          | 220        |

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| 第三节 物业管理制度 .....                | 223        |
| 第四节 物业的使用与维护制度 .....            | 231        |
| 练中学 .....                       | 238        |
| <b>第十一章 房地产税收制度 .....</b>       | <b>239</b> |
| 第一节 房地产税收概述 .....               | 240        |
| 第二节 现行主要房地产税 .....              | 246        |
| 练中学 .....                       | 258        |
| <b>附录 中华人民共和国城市房地产管理法 .....</b> | <b>259</b> |
| <b>参考文献 .....</b>               | <b>269</b> |

# 第一章 房地产法概述



## 概 要

房地产是房产和地产的合称，包括物质实体和依托于物质实体上的权益。房产权利与地产权利即可单独存在，也可结合为房地产权利。房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的第三产业。房地产法律关系是房地产法律规范确认和调整的社会关系，房地产法律关系包括主体、内容、客体三个要素。房地产法的渊源是房地产法的存在或表现形式。



## 知识重点

1. 掌握房地产和房地产业的概念
2. 理解房产与地产的关系
3. 熟悉房地产业的主要内容
4. 了解土地制度和房地产业的发展概况



## 技能必备

会分析具体的房地产法律关系并适用法律。





## 第一节 房地产概述

### 一、房地产

#### (一) 房地产概念

通常来说, 房地产是房产和地产的合称, 是一种不能移动, 或移动后会引起性质、形状改变的财产, 即不动产。

国家标准《房地产估价规范》对房地产的定义是: 土地、建筑物及其他地上定着物, 包括物质实体和依托于物质实体上的权益。

从物质实体的角度看, 房地产包括土地、建筑物及其他地上定着物。其中: 土地是指地球表层的陆地部分及其以上、以下一定幅度空间范围内的全部环境要素; 建筑物是指人工建筑而成的房屋与构筑物; 房屋是指围合了可使用的空间, 直接地被人居住或进入活动的建筑物; 构筑物则是为了满足某种使用需求间接地为人服务的固定人造物, 是独立于房屋之外的建筑物, 如围墙、烟囱、水塔、变电塔以及各种油气罐等; 其他地上定着物是指与土地、建筑物不能分离, 或虽然能够分离, 但分离后会破坏土地、建筑物的功能或完整性的物, 如树木、埋设的管线等。

从权益角度看, 权益是指权利、利益和收益, 是房地产中无形的部分。房地产的权益是以房地产各种法律权利(如使用权、所有权、抵押权)等为基础, 权利受限制的房地产其收益或利益会明显不同。与一般财产相比, 房地产权益状况对房地产的市场价值有着更重要的影响。

综上所述, 房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物构成的不动产与其权益。

#### (二) 地产概念

在我国, 对地产没有一个明确的界定, 由于过去不允许土地买卖, 地产概念很少使用。1988年《宪法》修改时规定“土地使用权可以依照法律的规定转让”, 从而使土地恢复了市场与产业属性, 土地出让金也成为政府的重要收入来源。国家垄断土地供给市场, 开发商投资土地二级市场, 使土地真正成为“财富之母”。随着房地产市场蓬勃发展, 房地产商到处使用“地产”概念, 如“商业地产”、“工业地产”、“旅游地产”等。但此情况下房地产商使用的地产更多是房地产的含义。

地产应当是指土地财产, 是主体对特定地块的权利。即指能够为其权利人带来收益或满足其权利人工作或生活需要的土地资产, 是土地自然、经济与社会的综合体。地产与土



地不同,地产是指在一定所有制关系下作为财产的土地。我国只允许土地使用权的流转,因此地产实质上是土地的使用权。

### (三) 房产概念

“房产”是指房屋财产,是以房屋形态表现的财产。房屋是指有屋面和围护结构(有墙或两边有柱),能够遮风避雨,可供人们在其中生产、工作、学习、娱乐、居住或储藏物资的场所。具备房屋功能的地下建筑,包括与地上房屋相连的地下建筑以及完全建在地面以下的建筑、地下人防设施等,也应当视做房产。构筑物则不是房产。

房产概念主要是计划经济的产物,由于我国过去土地不是商品,长期不允许土地进入市场,导致房屋与土地的权益是相分离的。目前房产已愈来愈多地被房地产概念所代替。但由于我国目前仍有国有土地、集体土地之分,土地性质不同,流转条件不同,其土地之上的房产主体与土地主体会不相一致,因此与土地分离的房产及房产权利仍将长期存在。

### (四) 地产与房产的联系

#### 1. 地产与房产的依存关系

在房地产开发中,地产的取得目的是开发房产;房产的取得,必须建立在已经依法取得土地使用权的基础上。因此土地使用权和房屋产权之间存在着相互依存、客观必然的联系。从实物形态上看,房产与地产密不可分;从价格构成上看,房产价格不论是买卖价格还是租赁价格都包含地产价格;从权属关系看,房产所有权和地产所有权是联系在一起的。

#### 2. 地产与房产一致性关系

如果地产与房产不属同一主体,各自主体在行使权利时必须一致,否则,任何一方都无法独立地行使自己的权利。因此《城市房地产管理法》规定:“房地产转让时,房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权必须同时转让。”《物权法》中规定:“以建筑物抵押的,该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押;以建设用地使用权抵押的,该土地上的建筑物一并抵押。抵押人未依照前款规定一并抵押的,未抵押的财产视为一并抵押。”

#### 3. 地产与房产差异性关系

房产、地产的差异性是指房产与地产是不同的不动产。房产是建筑物;地产是指明确了土地使用权的土地,我国的地产是指有限期的土地使用权。差异性主要包括几个方面:二者属性不同、增值规律不同、权属性质不同、价格构成不同。



## 二、房地产特点

### 1. 房地产位置的固定性、地区性

由于土地具有不可移动性，所有的房产，不论其外形如何、性能怎样、用途是什么，都只能固定在一定的地方，无法随便移动其位置。由于房地产位置的固定性，使得房地产的开发、经营等一系列经济活动都必须就地进行，从而使房地产具有区域性的特点。

### 2. 房地产的区位性与价格差异性

地域的不同决定了房地产的价格的不同。离市中心的远近、人口的密集程度、文化教育的发展程度、环境的优劣、交通的便利程度都会影响房地产价格，黄金地段的房地产价格必然昂贵。房地产的位置有自然地理位置和社会经济位置之分。房地产的自然地理位置是固定不变的，但其社会经济位置是可以改变的。随着社会经济的不断发展和社会资源配置的变化，房地产社会经济位置的优劣会不断变化，从而使同一房地产在不同时期的价格会有所变化。

### 3. 房地产的耐久性和经济效益的可靠性

土地可以长久使用下去，具有耐久性，除非发生人类不可抗拒的毁灭性自然灾害。房屋一旦建成，其使用寿命可达数十年甚至上百年。因此，房地产的使用期限要比其他物品的使用期限长得多。由于房地产的耐久性，经营房地产风险相对小，获利较大，经济效益可靠。

### 4. 房地产投资规模大，开发建设周期长

一般说来，工业品的生产周期比较短，而房地产的开发周期要比工业品的生产周期长得多。一栋房地产要经过项目审批、征地、设计、施工、安装及有关的配套设施建设。房地产不仅开发周期长，而且投资数额大，资金回收期长。也正因为房地产的这些特点，致使房地产的投资风险和投资压力较大，从而投资的回报率也相对较高。

### 5. 房地产的保值、增值性

由于土地是不可再生的自然资源，随着社会经济的发展和人们消费水平的不断提高，社会对房地产的需求会日益增加。但由于土地资源的有限性，房地产的供求矛盾日益突出，房地产价格呈现不断上涨的趋势，从而使房地产成为保值和增值的最好手段。房地产价格的上涨是一种趋势，并不一定总是持续上涨，也不排除某一地区或某类房地产价格短期内的下跌，特别是以出让方式获取的土地价格，是有限期的土地使用权价格，随着土地使用权年限的日益减少，房地产价格将出现下降的趋势。



### 三、房地产类型

房地产的类型主要有以下几种分类方法。

(1) 按用途划分。① 居住房地产：包括普通住宅、高级公寓、别墅等。② 商业房地产：包括商务办公楼（写字楼）、旅馆（宾馆、饭店等）、商店（商场、购物中心等）、餐馆、影剧院等。③ 旅游房地产：包括公园、风景名胜、历史古迹、沙滩等休闲场所。④ 工业房地产：包括厂房、仓库等。⑤ 农业房地产：包括农场、林场、牧场、果园等。⑥ 特殊目的房地产：包括政府机关办公楼、学校、教堂、寺庙、墓地等。

(2) 按市场性质划分。① 出售的房地产。② 出租的房地产。③ 营业的房地产。④ 自用的房地产。

(3) 按开发程度划分。① 生地是指不具备城市基础设施的土地。② 毛地是指城市基础设施不完善、地上有房屋拆迁的土地。③ 熟地是指具备完善的城市基础设施、土地平整能直接进行建设的土地。④ 在建工程。⑤ 现房。

(4) 从房地产性质上划分。① 商品房是指房地产公司在取得土地使用权后开发销售的房屋，购买商品房拥有独立的产权，商品房的价格由市场供求关系决定。② 安居房、解困房和经济适用房。安居房是指为实施国家“安居工程”而修建的住房，是政府为了推动住房制度改革，由国家安排贷款和地方自筹资金，面向广大中低收入家庭而修建的非营利性住房。解困房是指在实施“安居工程”之前，为解决本地城镇居民的住房困难而修建的住房。经济适用房是指政府部门联合房地产开发商按照普通住宅建设标准建造的，以建造成成本价向中低收入家庭出售的住房。③ 房改房。房改房是指国家机关、企事业单位按照国家有关规定和单位确定的分配方法，将原属单位所有的住房以房改价格或成本价出售给职工的住房。职工购买房改房时享有政策优惠，但在进入市场出售时有限制，须持有一定时间后方可出售。

### 四、房地产业

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的行业，是国民经济的一个重要部门，属于第三产业。具有基础性、先导性、带动性和风险性的产业，不同于建筑业。它们之间既有区别又有联系：首先，产业属性不同。房地产业属于第三产业（流通行业和服务行业），而建筑业属于第二产业（工业和建筑业）。其次，主营产业不同。建筑业主要从事房屋的生产、改造、装修等建设活动；而房地产主要从事房地产开发、销售、管理等经济活动，主要为生产、流通和消费提供服务性劳动。当然，房地产业和建筑业也有联系。它们的经营对象都是土地、房屋等不动产，在经营中相互渗透、交叉。



根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2002）房地产业主要包括以下内容。

（1）房地产开发经营。房地产开发经营是指房地产开发企业进行的基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的活动。包括：土地使用权的转让、买卖和租赁活动；住宅、公寓的开发、销售、出租等活动；办公楼的开发、销售、出租等活动；商业营业用房的开发、销售、出租等活动；其他建筑物的开发、销售、出租等活动。但不包括：房屋及其他建筑物的工程施工活动；房地产商自营的独立核算（或单独核算）的施工单位；家庭旅社、学校宿舍、露营地的服务。

（2）物业管理。指物业管理企业依照合同约定，对物业进行专业化维修、养护、管理以及对相关区域内的环境、公共秩序等进行管理，并提供相关服务的活动。包括：住宅小区、住宅楼、公寓、别墅、度假村等物业管理；综合楼、办公楼、写字楼、商场、商厦、购物中心、酒店、康乐场所等物业管理；工厂厂房、仓库等物业管理；车站、机场、港口、码头、医院、学校等物业管理；房管部门（房管局、房管所）对直管公房的管理；单位对自有房屋的管理；其他物业管理。不包括：独立的房屋维修及设备更新活动；贸易大厦、小商品大厦的市场管理活动；社区服务。

（3）房地产中介服务。指房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等活动。包括：房地产价格评估机构活动；房屋买卖居间、代理活动；房屋租赁居间、代理活动；房地产咨询活动；房屋置业担保；其他房地产中介代理。不包括：房产测绘。

（4）其他房地产活动。包括：房地产交易管理；房屋权属登记管理；房屋拆迁管理；住房及房改基金的管理；其他未列明的房地产活动。不包括：房地产行政主管部门的活动。

## 五、房地产业的地位与作用

房地产业是国民经济发展一个基本的生产要素，是社会经济发展的产物，是城市建设的重要组成部分，房地产业是发展国民经济和改善人民生活的基础产业之一。由于房地产业关联度高，带动力强，表现为对投资、消费的双重拉动，对 GDP 的贡献率大，已经成为国民经济的支柱产业，对国民经济乃至城市发展具有不可低估的影响力。

房地产业的作用主要如下：

- （1）可以为国民经济的发展提供重要的物质条件；
- （2）可以改善人们的居住和生活条件；
- （3）可以改善投资环境，加快改革开放的步伐；
- （4）通过综合开发，避免分散建设的弊端，有利于城市规划的实施；
- （5）可以为城市建设开辟重要的积累资金渠道；
- （6）可以带动相关产业，如建筑、建材、化工、轻工、电器等工业的发展；
- （7）有利于产业结构的合理调整；

- (8) 有利于深化住房制度的改革, 调整消费结构;
- (9) 有利于吸引外资, 加速经济建设;
- (10) 可以扩大就业面。

## 六、房地产法概念

房地产法是调整房地产开发、交易及管理过程中发生的社会关系的法律规范的总称。有广义和狭义两种理解。狭义的房地产法仅指 1995 年 1 月 1 日起实施、2007 年 8 月 30 日修正的《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》)。而广义的房地产法是指调整房地产关系的各种法律规范的总称。包括《城市房地产管理法》以及与其相配套的一系列行政法规、地方法规。它所调整的社会关系的范围, 主要包括房地产权属关系、房地产开发建设关系、房地产流转关系、房地产管理关系、物业管理关系等。

## 第二节 房地产法律关系

### 一、房地产法律关系的概念

法律关系是指法律规范在调整人们行为过程中形成的权利义务关系。房地产法律关系, 是指房地产法律规范在调整房地产经济关系的过程中发生在房地产主体之间的权利义务或职权职责关系。在众多房地产社会关系中, 只有那些为房地产法律规范确认和调整的关系才具有法律意义上的权利与义务的关系。

### 二、房地产法律关系的分类

1. 根据法律性质的不同, 房地产法律关系可以分为以下几种

(1) 房地产民事法律关系。房地产民事法律关系是指平等主体之间基于房地产各种关系而形成的财产权利与义务关系, 如土地使用权出让法律关系、房地产租赁法律关系。

(2) 房地产行政法律关系。房地产行政法律关系是指行政机关(政府及其职能部门)与房地产主体之间, 因行政管理依法形成的权利义务关系。如土地征收、征用法律关系。

(3) 房地产经济法律关系。房地产经济法律关系是指国家协调房地产业经济运行而形成的权利义务关系, 如房地产开发的规划和计划法律关系、房地产价格管理法律关系等。

2. 根据房地产法律规范调整对象的不同, 房地产法律关系可以分为以下几种

(1) 房地产开发法律关系。房地产开发法律关系是指房地产主体在房地产开发过程中依法形成的权利义务关系, 如土地征收、征用法律关系。



(2) 房地产交易法律关系。房地产交易法律关系是指房地产主体在房地产交易过程中依法形成的权利义务关系,如房地产转让法律关系。

(3) 物业管理法律关系。物业管理法律关系是指物业管理公司与业主之间在物业管理过程中依法形成的权利义务关系,如物业服务法律关系等。

(4) 房地产管理法律关系。房地产管理法律关系是指房地产管理机关与其他房地产主体之间在房地产管理过程中依法形成的权利义务关系,如房地产项目规划审批法律关系。

### 三、房地产法律关系的构成

房地产法律关系包括三个要素:主体、内容和客体。主体是指房地产法律关系的参加者,内容是指房地产法律关系主体所享有的权利和承担的义务,客体是指房地产法律关系主体的权利义务所指向的对象。三者对房地产法律关系的构成缺一不可,任何一个要素的变更和消灭都会导致房地产法律关系的变更和消灭。

#### (一) 房地产法律关系的主体

房地产法律关系的主体,即参加房地产法律关系的当事人。它既是民事权利的享有者,又是民事义务的承担者,也包括经济权利的享有者和经济义务的履行者,或者是经济职权的行使者和经济职责的承担者。房地产法律关系主体可从以下角度划分。

##### 1. 以房地产法律关系的种类划分

(1) 房地产民事法律关系主体。房地产民事法律关系调整的是平等主体之间的权利与义务关系,凡法律规定可成为民事主体的,都是房地产民事法律关系的主体。因此,自然人、法人和其他组织以及国家都可以成为房地产民事法律关系主体。

(2) 房地产经济法律关系主体。房地产经济法律关系调整国家在协调房地产经济运行过程中所发生的经济关系,凡依法独立享受经济权利和承担经济义务的当事人都是经济法律关系主体的范围。这类主体主要有,各类企业、事业单位、社会团体、农村承包经营户、个体工商户和公民个人。此外,经济组织的内部机构在一定条件下也是经济法律关系的主体。国家机关和国家作为整体除作为经济管理的主体外,在一定条件下也是经济活动关系的主体。

(3) 房地产行政法律关系主体。房地产行政法律关系是国家行政机关在房地产业行政管理活动中所发生的关系。房地产一方必须是国家行政机关或受其委托和授权的机关、团体或个人,即必须有代表国家从事行政管理的当事人。另一方是行政相对人。我国公民、法人或其他组织都可以作为行政相对人来参加行政法律关系,享有一定的权利,并承担一定的义务。

### 2. 以房地产法律关系主体在房地产开发、交易、中介服务及管理过程中的地位和作用划分

(1) 房地产管理主体。主要是指行政管理主体和经济管理主体。包括国家各级房地产主管机关。如房产管理部门、土地管理部门、城市建设规划部门等。

(2) 房地产开发主体。主要是指房地产开发公司。

(3) 房地产交易主体。包括从事房地产交易的公民、法人及其他社会组织等。

(4) 房地产服务主体。包括房地产交易所、房地产登记机构、房地产经纪人、物业管理公司等。

### (二) 房地产法律关系的内容

房地产法律关系的内容,即房地产法律关系主体所享有的权利和承担的义务,或其所拥有的职权和应履行的职责。房地产权利,是指房地产法律关系主体为实现某种利益,有权依法做出或不做出一定行为或要求义务主体做出或不做出一定行为的资格。如房屋的转让权、租赁权、抵押权等。房地产义务,即房地产法律关系主体依法应做出一定行为或不做出一定行为的责任。如房地产交易付款义务、价格申报义务。房地产职权,是指房地产法律关系主体为履行义务,在依法行使领导或监督职能时所享有的权力。如审查批准权、监督管理权、调查处理权等。房地产职责,是指房地产法律关系主体按照法律、法规、规章制度的规定在运用行政管理职权时,必须做出或不做出一定行为的约束。房地产职权和职责是不可转让和放弃的,有关的房地产法律关系主体必须依法行使。

### (三) 房地产法律关系的客体

房地产法律关系的客体,即房地产法律关系主体行使权利和职权以及履行义务和职责所指向的对象。能够成为房地产法律关系客体的是:物、行为和智力成果。

(1) 物。这一客体形式在房地产法律关系中具体表现为土地与房屋及其附属物。土地依照其权属的不同,可以分为国有土地和集体土地。房屋按其土地性质不同可分为农村房屋和城市房屋。目前我国农村的房屋流转受到限制。按照房屋的用途不同,可以分为住宅用房、商业用房等。

(2) 行为。行为是指房地产法律关系主体为享有权利、承担义务或行使职权、履行职责所进行的活动,如房地产开发活动、房地产交易活动、物业管理活动等。

(3) 智力成果。智力成果是指人类智力活动创造的成果。智力成果可以成为房地产法律关系的客体。如用于房地产开发的各类设计方案等,作为设计者的个人或单位对该设计方案依法享有著作权;还有用于房地产投资决策或销售的各种具有竞争优势的信息、数据等构成企业的商业秘密,受到《反不正当竞争法》的保护。





### 四、房地产法律事实

#### （一）房地产法律事实的概念

房地产法律关系同其他法律关系一样，其产生、变更和消灭总是以一定的法律事实的出现为依据。因此房地产法律事实是指法律所规定的能够引起房地产法律关系产生、变更和消灭的客观情况或现象。

#### （二）房地产法律事实的种类

法律事实通常分为行为和事件。行为是指与人的意志相关的活动。事件是指人的意志以外的客观现象。根据房地产法律事实的发生是否与人的意志相关，也可以分为行为和事件。

（1）房地产法律行为。作为房地产法律事实的主体行为，可以被界定为在主体意识支配下的，能产生房地产权利义务关系的活动，主要包括以下几种：① 房地产管理行为；② 房地产开发行为；③ 房地产交易行为；④ 房地产服务行为。

（2）房地产法律事件。房地产法律事件是指由房地产法律规定的不以当事人的意志为转移的、能够引起房地产法律关系产生、变更或消灭的客观情况。一般认为，导致房地产法律关系产生、变更或消灭的事件包括自然现象和社会事件。作为房地产法律事实的自然现象是指能够引起房地产法律关系产生、变更与消灭的一切来自人类意志之外的自然事实。如山洪暴发冲毁房屋、地震阻碍交通等。作为房地产法律事实的社会事件是指能够引起房地产法律关系产生、变更和消灭的不以人们意志为转移的重大社会事实。如战争、罢工、社会变革、法律的颁布和废止等。

## 第三节 房地产法律渊源

### 一、房地产法律渊源

法的渊源是指由不同国家机关依照不同方式创立的，具有不同效力的法律的各种具体表现形式。而房地产法的渊源是指具有不同效力的房地产法律的存在或表现形式。我国法属成文法国家，判例不是法的形式之一，房地产法也不例外。就现有立法情况来看，房地产法表现形式主要有以下几种。