



21世纪房地产经营管理系列教材

# 房地产法

◎ 邓保同 孙晋 主编



# 房地产法

◎ 邓保同 孙晋 主编



清华大学出版社  
北京

## 内 容 简 介

本书以城市房地产产业链为轴心,突出理论性和实用性,尽量引用章节内容对应的国内法条,对于西方法学理论及法条介绍或简或免。主要介绍了房地产权属、土地征收与补偿、土地使用权出让、房屋征收与补偿、房地产开发、房地产转让、房屋租赁、房地产抵押、房地产权属登记、房地产业宏观调控、物业管理服务等方面的法律制度和理论,以及常见的房地产法律纠纷。教材章节内容叙述有序,章节之后配有思考题及思考案例,以便于自学。

本书可供普通高等院校房地产、工程管理、土地资源管理、城市经济、城市规划等专业的本科生使用,也可作为相关专业研究生的教材,同时可供房地产领域实际从业人员、金融机构和相关政府部门的管理人员等作为自学或参考书使用。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

### 图书在版编目(CIP)数据

房地产法/邓保同,孙晋主编. —北京:清华大学出版社,2011.12  
(21世纪房地产经营管理系列教材)

ISBN 978-7-302-27256-4

I. ①房… II. ①邓… ②孙… III. ①房地产法-中国 IV. ①D922.181

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第228733号

责任编辑:杜春杰

封面设计:张岩

版式设计:文森时代

责任校对:王云

责任印制:杨艳

出版发行:清华大学出版社

地 址:北京清华大学学研大厦A座

<http://www.tup.com.cn>

邮 编:100084

社 总 机:010-62770175

邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, [c-service@tup.tsinghua.edu.cn](mailto:c-service@tup.tsinghua.edu.cn)

质 量 反 馈:010-62772015, [zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn](mailto:zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn)

印 装 者:北京国马印刷厂

经 销:全国新华书店

开 本:185×230 印 张:21 字 数:443千字

版 次:2011年12月第1版 印 次:2011年12月第1次印刷

印 数:1~4000

定 价:36.00元

# 编 委 会

(以汉语拼音为序)

顾问	陈 淮	顾云昌	胡乃武	聂梅生	任志强
	唐任伍	王健林	谢家瑾	郑超愚	朱中一
主任	董 藩	康耀江			
编委	代春泉	丁 宏	李 英	刘德英	刘新华
	刘 毅	邱 红	孙 宇	陶斐斐	文 伟
	熊志刚	徐 青	杨 瑛	张红日	张健铭
	赵安平	周小平	周 宇	周 哲	

# 顾问简介

**陈淮** 著名经济学家，房地产专家，住房与城乡建设部政策研究中心主任、中国城乡建设经济研究所所长，中国人民大学教授、博士生导师，中国社科院研究生院教授、博士生导师，享受国务院特殊津贴。

**顾云昌** 著名房地产专家、教授级高级城市规划师，中国房地产及住宅研究会副会长。历任建设部城镇住宅研究所所长、建设部政策研究中心副主任、中国房地产业协会副会长兼秘书长。

**胡乃武** 著名经济学家，教育家，中国人民大学经济学院教授、博士生导师，中国人民大学学术委员会副主任，北京市经济总会副会长，国家重点学科国民经济学学术带头人，享受国务院特殊津贴。

**聂梅生** 著名房地产专家、全国工商业联合会房地产商会会长。历任建设部科学技术司司长、建设部住宅产业化办公室主任、建设部科学技术委员会副主任，清华大学、哈尔滨工业大学客座教授。

**任志强** 著名企业家、房地产专家，北京市华远地产股份有限公司董事长，全国工商业联合会房地产商会副会长。

**唐任伍** 著名经济学家，北京师范大学管理学院院长、教授、博士生导师，中国经济思想史学会副会长，中国企业管理研究会副理事长，享受国务院特殊津贴。

**王健林** 著名企业家，大连万达集团股份有限公司董事长兼总裁，全国工商联副主席，全国政协常委，中国房地产业协会副会长，入选“20年20位影响中国的本土企业家”和“CCTV中国2005经济年度人物”。

**谢家瑾** 著名房地产专家、物业管理专家，中国物业管理协会会长，原建设部房地产业司司长，建设部总经济师。

**郑超恩** 著名青年经济学家，中国人民大学经济研究所所长、教授、博士生导师，霍英东青年教师研究基金奖和中经报联优秀教师奖获得者，美国福布赖特基金高级访问学者。

**朱中一** 著名房地产专家，中国房地产业协会副会长兼秘书长，原建设部办公厅主任，多项房地产法规、文件的起草人之一。

# 编委会主任简介

**董 藩** 青年经济学家，房地产专家，北京师范大学管理学院教授、博士生导师，北京师范大学房地产研究中心主任，民革中央委员、国家审计署特约审计员、建设部专家委员会委员以及清华大学、北京大学等多所大学总裁班兼职教授。主编国家“十五”重点图书等6套丛书，出版著作、教材等近20部；发表中英文论文等近400篇；获国家、省部级奖励70余项，成果60余次在内参刊出，是多项政策法规出台的推动者。获省级十大科技先锋、十大优秀青年等10余项荣誉。

**康耀江** 天津大学工程管理专业博士，北京师范大学房地产研究中心兼职研究员、土地资源管理专业博士后，清华大学、北京大学等多所大学总裁班兼职教授，正高级经济师。已发表论文20余篇。

# 顾问寄语

研究规律和国情比臆测价格和猜赌政策更重要。严肃学者与江湖术士的区别就在于前者致力于对客观规律和基本国情的归纳与总结。

——陈淮

作为国民经济支柱产业的房地产业，其对应的学科建设亟待加强，这也是本丛书编辑、出版的意义所在。

——顾云昌

房地产经营管理是一门新的学科，尚不够成熟。推动这一学科的建设成为摆在经济管理学者面前的任务，董藩等一批青年学者在这方面已经做了不少工作。这套丛书的出版，是他们的又一次努力，值得肯定。

——胡乃武

房地产与政治、经济、社会、民生等紧密相联，出版房地产专业教材是系统培养专业人才的长远之计，这项工作虽然是基础性的，但做好它意义重大。

——聂梅生

计划经济的历史中没有房地产这个专业，福利分房制则让开发与市场脱节。这十年的市场化建设尚未成熟，急需普及基本知识。学院派的教师们努力地编辑与总结经验，希望能为市场建设尽微薄之力。这套较为完整的丛书，会对管理与从事这一行业的人，提供必要的帮助。

——任志强

目前对房地产这门学科来说，传播基础知识比学术讨论更重要。

——唐任伍

房地产实践的发展需要专业理论的指导，也需要专业人才的加入。而这两点，都有赖于专业教育的发展。

——王健林

梳理专业知识，服务学科建设；解读经济规律，促进行业发展。

——谢家瑾

房地产业是国民经济的主导产业和支柱产业，但房地产教育还处于初级状态。要发展房地产专业教育，教材建设是最基础的工作。希望本套教材的出版对此有明显的推进作用。

——郑超愚

深化认识，夯实积淀，是实施科学管理、促进房地产业平稳、健康发展的基础。相信这套丛书的出版，对业内和相关人士认识房地产市场规律、掌握房地产基础知识将起到积极的推动作用。

——朱中一



# 序 言

## ——大力推进房地产专业教育和知识普及工作

1998年以来，中国房地产业快速发展，已成为国民经济的主导产业和支柱产业，取得了令世人瞩目的成就，尤其是在改善广大城镇居民住房条件、改变城镇面貌、促进经济增长、扩大就业四个方面，更是发挥了其他行业所无法替代的巨大作用。这一切，仅从中国城镇人均居住面积的变化便不难看出：建国初期4.5平方米，但到了1978年，反而下降到了3.6平方米；1990年为7.1平方米，到了1998年也只有9.3平方米。现在我们的居住条件已经达到人均30平方米了。

然而，随着房地产业的发展，一系列问题和矛盾也出现了。诸如房价问题、住房保障和宏观调控问题、政府对房地产市场的干预以及市场机制运行阻力增加等，这些问题和矛盾倘若得不到有效解决，势必给房地产业的可持续发展埋下隐患。

这些问题的出现，均与大众和决策层对房地产市场认识的偏差甚至错误联系在一起，而这些认识上的缺欠，又与房地产教育的短缺、房地产理论的落后、房地产专业知识普及的乏力是密切相连的。这种境况的出现，既有必然的逻辑，又有偶然事件的诱使。而要改变这种现实，必须抓好房地产教育、房地产理论研究工作，同时大力推进房地产专业知识的普及工作。房地产教材的编写，就是一项实实在在的工作内容。

2000—2001年，在东北财经大学出版社编辑谭焕忠先生的鼓励和运作下，我主编了“最新房地产经营管理丛书”，在这方面做了积极探索，受到房地产业内和财经教育界的关注。后来我们又对这套丛书进行了修订、完善，个别分册还出版了第3版，成为普通高等教育“十一五”国家级规划教材。但是，随着时间的推移，这些教材又有了更新的必要。为此，我们与清华大学出版社合作，邀请国内多所知名高校的房地产专家、学者，编著了这套“21世纪房地产经营管理系列教材”，包括《房地产经济学》、《房地产开发》、《房地产投资分析》、《房地产市场营销》、《房地产金融》、《房地产开发企业会计》、《房地产估价》、《房地产法律与制度》、《房地产管理信息系统》、《物业管理》、《住房保障制度》、《房地产合同管理》等。

从整套教材来看，不仅有介绍房地产行业基本知识的《房地产经济学》，还将房地产行业和项目所涉及的主要业务知识分册进行了讲解。浏览一下这套丛书各分册的书名就会发现，其中暗含着“投资分析—开发—监理—营销—物业管理—估价”这样的纵向逻辑脉络，

主要阶段基本知识的讲解全部囊括其中；同时，又顺着横向逻辑关系对与房地产有关的金融、会计、法规知识按照教材体系做了详细整理。读完这套教材后，读者对房地产行业的理论、业务知识、分析方法、法律规定便有了基本了解。身边准备这么一套房地产专业书籍，遇到什么问题也基本都能从中找到答案。非常重要的一点是，我们充分考虑到房地产行业的实践性，十分注重理论联系实际。当读者阅读过我们的教材之后，也会深刻体会到本套教材的这一显著特征。

在教材的编写过程中，我们得到了国内同行业专家、学者的指导和知名开发商的大力支持。同时，我们参阅了很多教材、著作、论文和新闻稿件，在每本书的注释或参考文献中都有专门列示。清华大学出版社的编辑为本套丛书的出版付出了巨大心血。在此，我们对相关作者和编辑表示深深的谢意。

由于水平、能力等原因，本套教材中仍存在一些错误或不足之处，有些我们有所感知，有些还未认识到。欢迎大家批评指正，以便下次修订时加以完善。

董 藩

2010年10月于北京

# 前 言

从 2007 年《中华人民共和国物权法》颁布实施，到 2011 年《国有土地上房屋征收与补偿条例》出台，我国与房地产法相关的一系列法律法规都作了相应调整，甚至是重大的修改，原来的房地产法研究成果已经不能完全适应教学和研究需要。结合相关法律法规的修改，梳理学界近年最新的研究成果，顺应教学和研究的需要，直接催生了本书的编写工作。

房地产法学是我国近年来发展较快的法律交叉学科之一。但是由于房地产法的许多理论和实践问题仍处于发展和不断完善过程中，学界仍存有许多争议。本书的主要特色在于：在内容上，本书借鉴了以往著作或教材的基本知识，并进行了整合与精简，超越传统的房地产法学理论体系，去除了一些实践中较为少见的房地产法律事务类型。在体例上，避免从纯学术理论角度对教材体例进行划分，而是根据实践需要，各个具体的房地产法律制度独立成章，融合了物权法、合同法、行政法等部门法理论以及当前房地产政策要点的具体规定，增加了教材的实用性。在章节顺序安排上，以房地产产业链为轴心，层次分明，力求提高理论对实务的指导作用，同时有利于提高教学及自学效果。

本书共分十三章，具体撰写分工如下：第一章、第十二章由华中师范大学邓保同撰写，第八章、第十一章由武汉大学孙晋撰写，第二章、第三章、第五章由武汉理工大学夏倩撰写，第六章、第七章由武汉大学王宗涛撰写，第十章由山东省高级人民法院冯艳楠撰写，第九章由武汉大学赖景文撰写，第十三章由湖北中和信律师事务所王薇丹撰写，第四章由冯艳楠、邓保同合作撰写。全书由邓保同统稿，孙晋协助了统稿工作。

本书在写作过程中，参考、吸收了其他学者的学术成果和相关案例，并得到了清华大学出版社编辑的大力支持和帮助，在此一并表示感谢！

本书虽经作者力求完善而完成，但由于作者水平有限，书中内容难免粗浅甚或出现错误，恳请读者不吝批评指正！

编 者

2011 年 7 月于武汉

# 目 录

<b>第一章 房地产与房地产法概述</b> .....	1
<b>第一节 房地产概述</b> .....	1
一、房地产的概念.....	1
二、房产和地产的关系.....	2
三、房地产的特征.....	3
四、房地产的分类.....	3
五、房地产业.....	4
<b>第二节 房地产法概述</b> .....	8
一、房地产法的概念.....	8
二、房地产法的调整对象.....	8
三、房地产法的性质和作用.....	9
四、房地产法的基本原则.....	10
五、房地产法的体系.....	11
<b>第三节 房地产立法的历史发展</b> .....	13
一、第一阶段：1949—1978年，计划经济时期的房地产立法.....	13
二、第二阶段：1979—1994年，房地产法律体系建立期.....	14
三、第三阶段：1994—至今，房地产法完善期.....	15
<b>第四节 重构房地产法的《物权法》制度</b> .....	16
一、统一的不动产物权登记制度.....	17
二、更正登记、异议登记和预告登记制度.....	18
三、仅因公共利益征收制度.....	18
四、物业管理模式基本制度.....	19
五、业主的建筑物区分所有权制度.....	19
六、建立了地役权制度，城市土地将得到有效利用.....	20
<b>本章思考题</b> .....	21
<b>第二章 房地产权属制度</b> .....	22
<b>第一节 房地产权属概述</b> .....	22
一、《物权法》对土地物权的调整.....	23

二、《物权法》对房屋物权的调整.....	23
三、《物权法》对房地产物权体系的调整.....	25
第二节 房产权属制度.....	26
一、房产所有权的概述.....	26
二、房产所有权的取得和消灭.....	30
三、建筑物区分所有权.....	31
四、房地产相邻权.....	37
第三节 土地权属制度.....	41
一、土地所有权概述.....	41
二、土地国家所有权.....	43
三、集体土地所有权.....	47
四、建设用地使用权.....	48
本章思考题.....	56
本章思考案例.....	56
<b>第三章 土地征收与补偿法律制度</b> .....	<b>58</b>
第一节 土地征收概述.....	58
一、土地征收的概念和特征.....	58
二、土地征收制度的历史发展.....	62
三、土地征收的原则.....	64
第二节 土地征收程序.....	65
一、土地征收的一般步骤.....	65
二、土地征收的法定程序.....	66
三、临时用地批准程序.....	70
第三节 土地征收补偿与安置.....	70
一、土地征收补偿的概念.....	70
二、我国土地征收补偿制度的历史演变.....	71
三、征用土地补偿的项目及补偿标准.....	72
四、土地补偿费、安置补助费的使用管理.....	74
五、农村剩余劳动力的安置.....	74
本章思考题.....	75
本章思考案例.....	75
<b>第四章 房屋征收与补偿法律制度</b> .....	<b>77</b>
第一节 房屋征收概述.....	77

一、房屋征收的概念和特征.....	77
二、房屋征收的法律性质.....	78
三、房屋征收的主要法律依据.....	80
四、房屋征收的原则.....	82
五、房屋征收与补偿主体.....	83
六、实施房屋征收的条件.....	84
第二节 房屋征收的程序.....	85
一、房屋征收部门拟订征收补偿方案.....	86
二、市、县级人民政府作出房屋征收决定并公告.....	87
三、房屋征收部门与被征收人订立补偿协议.....	87
四、被征收人迁离房屋.....	88
第三节 房屋征收补偿.....	89
一、房屋征收补偿的对象和范围概述.....	89
二、房屋征收补偿的具体内容.....	90
三、违法建筑若干问题.....	92
第四节 强制搬迁制度.....	94
一、2011年之前我国的强制拆迁制度及其问题.....	94
二、强制拆迁制度重构.....	96
本章思考题.....	97
本章思考案例.....	97
<b>第五章 土地使用权出让法律制度.....</b>	<b>99</b>
第一节 土地使用权出让概述.....	99
一、土地使用权出让的概念.....	99
二、土地使用权出让与转让的关系.....	100
三、土地使用权出让的性质.....	101
四、土地使用权出让管理.....	102
五、土地使用权出让登记.....	104
第二节 土地使用权出让的程序和方式.....	104
一、土地使用权出让的程序.....	104
二、土地使用权出让的方式.....	105
第三节 土地使用权出让合同.....	111
一、土地使用权出让合同的概念和特征.....	111
二、土地使用权出让合同的种类.....	112
三、土地使用权出让合同的主要内容.....	114

四、土地使用权出让合同双方当事人的权利和义务 .....	115
五、土地使用权期满地上建筑物的处理 .....	117
本章思考题 .....	117
本章思考案例 .....	118
<b>第六章 房地产开发法律制度 .....</b>	<b>120</b>
第一节 房地产开发概述 .....	120
一、房地产开发的概念 .....	120
二、房地产开发的特点 .....	120
三、房地产开发的原则 .....	122
第二节 房地产开发主体法律制度 .....	122
一、房地产开发企业 .....	123
二、房地产开发监督管理机关 .....	126
三、房地产开发中介服务组织 .....	128
第三节 房地产开发的类型和程序法律制度 .....	130
一、房地产开发的类型 .....	130
二、房地产开发的程序 .....	132
第四节 房地产开发监督管理法律制度 .....	134
一、宏观监督管理法律制度 .....	134
二、微观监督管理法律制度 .....	135
本章思考题 .....	144
本章思考案例 .....	144
<b>第七章 房地产转让法律制度 .....</b>	<b>146</b>
第一节 房地产转让概述 .....	146
一、房地产转让的概念和特征 .....	146
二、房地产转让的原则 .....	147
第二节 房地产转让的条件和程序 .....	149
一、房地产转让的条件 .....	149
二、房地产转让的禁止情形 .....	150
三、房地产转让的程序 .....	152
第三节 房地产转让合同法律制度 .....	153
一、房地产转让合同的概念 .....	153
二、房地产转让合同的订立与生效 .....	153
三、房地产转让合同的主要内容 .....	156

四、房地产转让合同的履行、变更、解除及违约责任 .....	158
五、房地产转让合同与土地使用权出让合同的关系 .....	160
第四节 商品房预售法律制度 .....	161
一、商品房预售概述 .....	161
二、商品房预售的条件 .....	162
三、商品房预售的程序 .....	163
四、商品房预售的监督管理 .....	164
本章思考题 .....	166
本章思考案例 .....	166
<b>第八章 房屋租赁法律制度 .....</b>	<b>168</b>
第一节 房屋租赁概述 .....	168
一、房屋租赁的概念 .....	168
二、房屋租赁的种类 .....	169
三、房屋租赁的条件 .....	170
第二节 房屋租赁合同 .....	170
一、房屋租赁合同的概念 .....	170
二、房屋租赁合同的主要条款 .....	171
三、房屋租金 .....	172
四、房屋租赁合同当事人的权利、义务 .....	173
五、房屋租赁合同的解除和终止 .....	175
六、房屋转租 .....	176
第三节 房屋租赁中的有关法律制度 .....	176
一、房屋租赁合同登记备案制度 .....	176
二、房屋承租人优先购买权制度 .....	178
本章思考题 .....	181
本章思考案例 .....	181
<b>第九章 房地产抵押法律制度 .....</b>	<b>183</b>
第一节 房地产抵押概述 .....	183
一、抵押的概念和特点 .....	183
二、房地产抵押的概念和特点 .....	184
第二节 房地产抵押的范围 .....	185
一、房地产抵押所担保的债权范围 .....	185
二、房地产抵押标的的范围 .....	187



三、房地产抵押权所涉及的物的范围.....	189
第三节 房地产抵押的设定和抵押权的效力.....	191
一、房地产抵押的设定.....	191
二、房地产抵押合同.....	192
三、房地产抵押登记.....	194
四、房地产抵押无效的主要情形及法律责任.....	197
五、房地产抵押权的内部效力.....	198
六、房地产抵押权的对外效力.....	200
第四节 房地产抵押权的实现.....	202
一、房地产抵押权实现的概念.....	202
二、房地产抵押权实现的条件.....	202
三、房地产抵押权实现的方式.....	203
四、房地产抵押权实现的程序.....	203
五、房地产抵押权实现的顺序.....	204
六、房地产抵押权的消灭.....	204
七、房地产抵押权行使的限制.....	205
本章思考题.....	205
本章思考案例.....	206
<b>第十章 房地产权属登记法律制度.....</b>	<b>207</b>
第一节 房地产权属登记概述.....	207
一、房地产权属登记的概念及主要模式.....	207
二、我国房地产登记模式的选择.....	209
三、房地产权属登记的作用.....	211
四、房地产权属登记机关.....	213
第二节 土地权属登记.....	214
一、土地登记的概念及制度变迁.....	214
二、土地登记的内容及登记资料的查阅.....	215
三、土地登记的基本类型.....	216
四、土地登记的程序.....	219
第三节 房屋权属登记.....	221
一、房屋登记的概念与基本原则.....	221
二、房屋登记的种类.....	222
三、房屋登记的程序.....	224
本章思考题.....	228