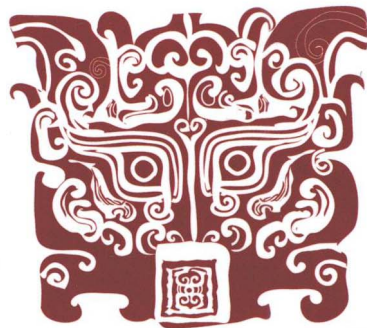


普通高等教育“十一五”国家级规划教材



房地 地 产 法

黄河

编著

(第二版)

FANG
DI
CHAN
FA



中国政法



普通高等教育“十一五”国家级规划教材

房地 产法

(第二版)

黄河
编著



中国政法大学出版社

2012·北京

图书在版编目(CIP)数据

房地产法 / 黄河 编著. —2版. 北京: 中国政法大学出版社, 2012. 8

ISBN 978-7-5620-4441-3

I. 房… II. 黄… III. 房地产法-研究-中国 IV. D922.181.4

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第169993号

书 名	房地产法
出版发行	中国政法大学出版社
经 销	全国各地新华书店
承 印	北京华正印刷有限公司

720mm × 960mm 16开本 17.25印张 355千字

2012年8月第2版 2012年8月第1次印刷

ISBN 978-7-5620-4441-3/D · 4401

印 数: 0 001-8 000 定 价: 29.00元

社 址	北京市海淀区西土城路25号
电 话	(010) 58908435 (编辑部) 58908325 (发行部) 58908334 (邮购部)
通信地址	北京100088信箱8034分箱 邮政编码 100088
电子信箱	fada.jc@sohu.com (编辑部)
网 址	http://www.cuplpress.com (网络实名: 中国政法大学出版社)

声 明

1. 版权所有, 侵权必究。
2. 如有缺页、倒装问题, 由印刷厂负责退换。

作者简介

黄河 西北政法大学教授、硕士研究生导师，第十、十一届全国人大代表，陕西省高级人民法院副院长，政协西安市委员会副主席，兼任中国法学会经济法学研究会常务理事、中国法学会环境资源法学研究会常务理事、陕西省法学会经济法学研究会会长、陕西省法学会房地产法研究会会长等。主要著作有：《经济法学》（副主编，普通高等教育“十一五”国家级规划教材）、《房地产法》（编著，司法部“九五”规划高等学校法学教材）、《土地法教程》（合著，司法部“九五”规划高等学校法学教材）、《土地法理论与中国土地立法》（独著）、《农业法视野中的土地承包经营权流转法制保障研究》（合著）、《经济法》（主编）等。在《中国法学》、《中国土地科学》、《法律科学》等学术期刊上发表了《经济法理论体系论纲》、《改革开放与我国土地立法的发展》、《外部性损害与国家补偿法律制度》、《政府对房地产市场的计划调控及其立法》等学术论文 60 多篇。

出版说明

中国政法大学出版社是国家教育部主管的，我国高校中唯一的法律专业出版机构。多年来，中国政法大学出版社始终把法学教材建设放在首位，出版了研究生、本科、专科、高职高专、中专等不同层次、多种系列的法学教材，曾多次荣获新闻出版总署良好出版社、国家教育部先进高校出版社等荣誉称号。

自2007年起，我社有幸承担了教育部普通高等教育“十一五”国家级规划教材的出版任务，本套教材将在今后陆续与读者见面。

本套普通高等教育“十一五”国家级规划教材的出版，凝结了我社二十年法学教材出版经验和众多知名学者的理论成果。在江平、张晋藩、陈光中、应松年等法学界泰斗级教授的鼎力支持下，在许多中青年法学家的积极参与下，我们相信，本套教材一定会给读者带来惊喜。我们的出版思路是坚持教材内容必须与教学大纲紧密结合的原则。各学科以教育部规定的教学大纲为蓝本，紧贴课堂教学实际，力求达到以“基本概念、基本原理、基础知识”为主要内容，并体现最新的学术动向和研究成果。在形式的设置上，坚持形式服务于内容、教材服务于学生的理念。采取灵活多样的体例形式，根据不同学科的特点，通过学习目的与要求、思考题、资料链接、案例精选等多种形式阐释教材内容，争取使教材功能在最大程度上得到优化，便于在校掌握理论知识。概括而言，本套教材是中国政法大学出版社多年来对法学教材深入研究与探索的集中体现。

中国政法大学出版社始终秉承锐意进取、勇于实践的精神，积极探索打造精品教材之路，相信倾注全社之力的普通高等教育“十一五”国家级规划教材定能以独具特色的品质满足广大师生的教材需求，成为当代中国法学教材品质保证的指向标。

中国政法大学出版社
2007年7月

第二版说明

本教材自 2008 年出版以来，我国陆续修改、出台了一些房地产法律和行政法规，社会经济生活中也出现了一些新的房地产法律现象，我们对一些房地产法律问题也有了新的认识，为了及时把这些信息反馈给读者，笔者对本教材进行了修订。本次修订除对原版书查漏补缺外，主要做了以下工作：

第一，依照现行房地产法律法规，对原教材的“房地产开发法律制度”、“房地产转让法律制度”、“房地产市场管理”等章的相关部分进行了修改、补充。

第二，用“国有土地上房屋征收与补偿法律制度”替换了原“城市房屋拆迁法律制度”。

黄 河

2012 年 6 月于西安

编写说明

本书是普通高等教育“十一五”国家级规划教材之一。本教材以国家调控房地产业发展、规制房地产市场秩序、保护房地产权利人的权益为宗旨，力求准确地阐述房地产法的基本知识、基本理论和基本法则，以便学生全面、系统地学习房地产法理论，理解并掌握房地产法律法规的立法精神。在教材编写过程中，笔者尽力做了以下几个方面的工作：

第一，在体系设计上，本书以房地产业运行过程中发生的社会关系为房地产法的调整对象，并据此建立房地产法学的理论体系。全书由五个部分组成，第一部分是房地产法的基本理论，包括房地产法概述、房地产法律关系，即本教材的第一章和第二章；第二部分是房地产开发法，包括土地征收、土地使用权出让、城市房屋拆迁、房地产开发等法律制度，即本教材的第三章至第六章；第三部分是房地产交易法，包括房地产转让、房屋租赁、房地产抵押、房地产登记等法律制度，即本教材的第七章至第十章；第四部分为物业管理法律制度，即本教材的第十一章；第五部分是房地产市场调控法，包括廉租住房保障、经济适用住房管理和公有住房出售、房地产市场管理等法律制度，即本教材的第十二章至第十四章。廉租住房、经济适用住房和出售的公有住房三种类型的房屋，虽然具有公共福利和住房保障的性质，但它们供应量的大小对房地产的市场价格影响较大，因此本教材把它们列入房地产市场调控法之中。

第二，在编写体例上，本书的每一章包括“内容提要”、“学习重点”、“正文论述”、“参阅案例”、“思考题”等几部分内容。“内容提要”是对本章内容的简要介绍。“学习重点”是该章教学的重点问题。“正文论述”是对本章节所涉及的基本知识、基本理论和基本法则的具体讲述。“参阅案例”是把现实生活中发生的与本章内容有关的案例提供给学生，便于学生在学习基本理论的同时，对司法裁判者的司法思维、法律运用有一定的了解；在案例选择上，以《中华人民共和国最高人民法院公报》和最高人民法院中国应用法学研究所编的《人民法院案例选》上选登的案例为主，并采用了案例的全部内容，未作删减，仅对案例当事人等事项作了技术处理；参阅案例仅供

IV 房地产法

学生在学习与思考问题时参考。“思考题”是对本章重点问题的设问，以便学生复习巩固所学知识。

第三，在编写的内容上，本书在简明扼要地阐述房地产法理论的同时，注重对房地产法律法规的阐释，力求达到定义简明准确、知识要点全面、理论联系实际。在具体内容安排上，考虑到房地产法是一门综合性较强的专门学科，涉及民法学、经济法学、行政法学的有关理论以及民事法律规范、经济法律规范、行政法律规范，为了避免学科内容重复，对学生在其他法学学科已经学习了、与房地产法有关的法律知识和法学理论，如民法学中物权法部分的土地所有权、土地使用权、建筑物区分所有权等法律制度，本教材没有设专章进行阐述。

本书编写过程中参考了近几年出版的有关教材和论著，并将其作为参考书目列于书后，特向有关作者致以谢意！书中的缺点错误在所难免，敬请读者指正。

黄 河
2008 年 6 月于西安

| 目 录 |

第一章 房地产法概述	1
第一节 房地产法的定义和调整对象 /1	
第二节 房地产立法回顾 /7	
第三节 房地产法的地位 /10	
第四节 房地产法的体系 /11	
参阅案例 /15	
第二章 房地产法律关系	19
第一节 房地产法律关系的定义和特征 /19	
第二节 房地产法律关系的构成 /20	
第三节 房地产法律事实 /22	
参阅案例 /23	
第三章 土地征收法律制度	29
第一节 土地征收法概述 /29	
第二节 土地征收程序 /32	
第三节 土地征收审批权限 /34	
第四节 土地征收补偿及安置 /37	
参阅案例 /40	
第四章 土地使用权出让法律制度	50
第一节 土地使用权出让概述 /50	
第二节 土地使用权出让的程序和方式 /53	
第三节 土地使用权出让合同 /57	
参阅案例 /64	
第五章 国有土地上房屋征收与补偿法律制度	67
第一节 国有土地上房屋征收与补偿概述 /67	

2 房地产法

第二节	国有土地上房屋征收决定的作出与执行	/69
第三节	国有土地上房屋征收的补偿	/71
参阅资料		/73
第六章	房地产开发法律制度	80
第一节	房地产开发概述	/80
第二节	房地产开发企业	/83
第三节	政府对房地产开发的宏观管理	/86
参阅案例		/93
第七章	房地产转让法律制度	100
第一节	房地产转让概述	/100
第二节	房地产转让合同	/104
第三节	房地产转让中的有关法律问题	/112
参阅案例		/117
第八章	房屋租赁法律制度	123
第一节	房屋租赁概述	/123
第二节	房屋租赁合同	/124
第三节	房屋租赁中的有关法律问题	/127
参阅案例		/128
第九章	房地产抵押法律制度	132
第一节	房地产抵押概述	/132
第二节	房地产抵押的范围	/135
第三节	房地产抵押的设定和抵押权的效力	/139
第四节	房地产抵押权的实现	/146
参阅案例		/148
第十章	房地产登记法律制度	152
第一节	房地产登记概述	/152
第二节	土地登记	/155
第三节	房屋产权登记	/164
参阅案例		/169

第十一章 物业管理法律制度	172
第一节 物业管理概述 /172	
第二节 物业服务企业 /177	
第三节 业主自治 /180	
第四节 物业服务合同 /186	
第五节 物业管理法律责任 /190	
参阅案例 /193	
第十二章 廉租住房保障法律制度	197
第一节 廉租住房保障法概述 /197	
第二节 廉租住房保障资金及房屋来源 /199	
第三节 廉租住房的申请、核准与廉租住房保障协议 /201	
参阅案例 /203	
第十三章 经济适用住房管理和公有住房出售法律制度	205
第一节 经济适用住房概述 /205	
第二节 经济适用住房管理制度 /207	
第三节 公有住房出售法律制度 /212	
参阅案例 /215	
第十四章 房地产市场管理法律制度	220
第一节 房地产市场管理概述 /220	
第二节 房地产市场的计划调控 /222	
第三节 房地产价格管理 /227	
第四节 房地产税收管理 /231	
参阅案例 /245	
参考书目	260

第一章

房地产法概述

内容提要 本章介绍了我国法学理论界对房地产法的不同定义和对房地产法调整对象的不同认识,阐明了本书对房地产法的定义及房地产法的调整对象、房地产法的地位和房地产法的体系等一系列观点。本书认为,房地产法是调整房地产开发、交易、物业管理及房地产管理过程中发生的社会关系的法律规范的总称。本书把房地产业运行过程中发生的房地产开发关系、房地产交易关系、物业管理关系及国家对房地产业的调控关系作为房地产法的调整对象,并据此创立其理论体系。

学习重点 房地产法的定义;房地产法的调整对象的具体范围;房地产法的地位和体系。

第一节 房地产法的定义和调整对象

一、房地产的定义

(一) 我国法学理论界对“房地产”的不同定义

何谓“房地产”?我国有关房地产的法律、法规对此无明确界定,法学理论界则对此有不同的解释:

1. 房地产是指房产和地产的总称,是房产和地产的结合体。在法律术语上,房地产一般又称不动产……我们所要研究的是狭义的房地产,即土地和土地上永久性建筑物及其衍生的权利,而且主要研究的是城市房地产。^[1]

2. 房地产有广义和狭义之分,狭义上的房地产特指以商品经营服务性质为主的地产和房产,尤其是指城市中具有商品房意义的房地产。广义上的房地产包括一切作为财产或不动产的土地、房屋及固着于土地、房屋上不可分离的部分。^[2]

3. 房地产是房产和地产的合称,是指在一定所有制关系下受一定所有权支配的

[1] 符启林:《房地产法》,法律出版社2004年版,第1页。

[2] 李延荣、周珂:《房地产法》,中国人民大学出版社2002年版,第12页。

房屋财产和土地财产。^{〔1〕}

4. 房地产是土地、房屋财产的总称。“房地产”一词可分为广义和狭义两种用法,有时指土地或房屋,有时指土地和房屋。^{〔2〕}

从上述几种对房地产一词含义的界定来看,我国法学理论界对房地产一词表述的分歧点主要有两点:①从范围上来看,有的学者认为房地产是地产和房产的总称,有的学者认为房地产指地产和房产的结合体。②从构成要素和称谓来看,有的学者称房地产的“房”为房产,有的称谓房屋,有的把“房产”、“房屋”同时使用,也有的把“房产”、“建筑物”同时使用。有的学者把“房地产”的“地”称之为“地产”,有的把“地产”和“土地”同时使用。尽管表述不同,但本质方面是一致的。因为“土地”、“房屋”、“建筑物”等作为法律关系的客体,都是指一种财产。

(二) 本书对“房地产”的定义

“房地产”一词分广义和狭义两种解释。广义的房地产是指土地以及地上建筑物和其他定着物,它和“不动产”属同一语。狭义的房地产是指土地与建筑物在空间上合为一体的财产形态,它是土地与建筑物的有机结合。若土地是完全独立的,没有与建筑物结合,则不能称之为房地产。

土地是人类社会赖以存在的物质条件,是一切生产和生存的源泉,这是自人类社会产生以后人们就达成的共识。但何谓土地?各国(地区)法律上的界定不同,有些国家或地区的法律对“土地”一词以地表伸展所包括的范围予以确定。如我国台湾地区“土地法”第1条和第2条明确规定,该法所称土地,谓水陆及天然富源。依其使用不同,分为建筑用地、直接生产用地、交通水利用地和其他土地。《朝鲜民主主义共和国土地法》第7条规定,该法所规定的土地有:农业土地、居民区土地、山林土地、工业土地、水域土地和特殊土地。《匈牙利土地法》第7条规定,该法律对除森林以外全国的所有土地及其上面的建筑物和其他建筑设施有效。按用途可以把土地分为:耕地、建筑用地、特殊用地、不宜利用土地。前苏联《土地法》也有类似规定。有些国家的土地法则以地表及其上下空间扩展的范围界定“土地”一词。如《印度尼西亚土地基本法令》第10条规定,土地包括领陆、领水或领空,其中“领陆的含义,除地表面外,还包括地层内部和领水的底土;领空指领陆和领水之上的空间”。^{〔3〕}《法国民法典》第552条规定,土地包括地表及地上、地下的空间。“所有人得在地面上进行其认为适当的种植及建筑”;“所有人得在地下进行其认为适当的建筑及采掘,并可获取采掘的产品”。^{〔4〕}《日本民法典》第207条规定,

〔1〕 温世扬、宁立志主编:《房地产法教程》,武汉大学出版社2004年版,第1页。

〔2〕 程信和、刘国臻等:《房地产法学》,北京大学出版社2001年版,第1页。

〔3〕 王先进主编:《土地法全书》(外国土地法篇),吉林教育出版社1990年版。

〔4〕 《法国民法典》,马育民译,北京大学出版社1982年版,第120页。

土地包括地表及地表之上下于法令限制的空间。^{〔1〕}我国法律^{〔2〕}对“土地”一词的含义未作明确规定。笔者认为,土地应包括地球表面及地表之下和之上延伸的一定空间。因为土地所有权人或使用人取得土地的目的,不仅是为了土地的本身(地表),而且更重要的是为了利用土地从事其他活动。如从事种植活动就需要一定的空间,包括地表之上植物的生长空间和地表之下植物根系的生长空间;从事房地产开发活动,建筑物自身也要有一定的高度(包括通风采光高度)。因此,对土地一词应从立体角度来把握其含义。

建筑物是指土地上人工建造的房屋和构筑物。房屋是指在土地上建设的供人们居住、生产或进行其他活动的建筑物。构筑物是指除房屋以外的建筑物,人们不直接在内进行生产或活动的场所,如道路、桥梁、水井等。

关于土地与建筑物的关系问题,我国法学理论界有不同认识,一种观点认为,二者不可分割,土地为主,房屋为辅。^{〔3〕}另一种观点认为二者不是绝对的从属关系,在房地产法律制度中,土地所有权、土地使用权和房屋所有权是相互并列的,并无从属意义。^{〔4〕}对此问题,理论界之所以产生不同的看法,笔者认为有两个原因,一是分析问题的角度不同,从房地产这种财产上涉及的物权种类来看,有土地所有权、土地使用权、房屋所有权,且土地所有权和房屋所有权的主体(除公有住房外)不同;从房地产这种财产的交易来看,二者是不可分割的,转让房屋所有权时,土地使用权随之转移,转让土地使用权时,土地上的房屋随之转移;从二者在该财产中的地位来看,土地是主要的,没有土地就不可能有房地产。二是从国外的立法例来看,一些国家采取一元主义立法例(结合主义立法模式),即土地及其地上建筑物为一个不动产,如德国《民法典》第94条规定,土地的主要组成部分,为定着于土地和地面的物,特别是建筑物。^{〔5〕}一些国家则采取二元主义立法例(分别主义立法模式),即把土地和建筑物各自作为独立的不动产区别对待,如日本、法国。《日本民法典》第86条规定,土地及其定着物叫不动产。其不动产登记法则进一步明确将土地和建筑物分别登记,使建筑物可以与土地相分离成为不同的不动产。^{〔6〕}虽然日本与法国、英国立法模式有别,但从理论上讲,建筑物只有在土地上与土地结合为一体才能称之为不动产,若分离则不能称之为不动产。因此在房地产二者关系中,土地为主物,房屋为从物。《日本民法典》第87条第2款规定:“从物随主物处

〔1〕 曹为:《日本民法》,王书江译,法律出版社1986年版,第42页。

〔2〕 这里仅指新中国成立以后的土地立法。

〔3〕 参见赵红梅:《房地产法论》,中国政法大学出版社1995年版,第6页;温世扬、宁立志主编:《房地产法教程》,武汉大学出版社2004年版,第2~3页。

〔4〕 李延荣、周珂:《房地产法》,中国人民大学出版社2002年版,第8~9页。

〔5〕 《德国民法典》,陈卫佐译注,法律出版社2006年版,第29页。

〔6〕 李延荣、周珂:《房地产法》,中国人民大学出版社2002年版,第14~15页。

分。”〔1〕笔者认为,房地产作为土地与建筑物的统一体,土地是主物、是建筑物存在的基础,建筑物是从物、依附于土地,建筑物离开土地就不能存在,二者密不可分。没有与建筑物结合的土地及其关系,主要由土地法调整。所以本教材是从狭义上使用“房地产”一词的。

二、房地产业

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的产业,是具有生产、经营和服务职能的独立行业。1987年11月20日原城乡建设环境保护部在《关于发展城市房地产业的报告》中将房地产业表述为:房地产业包括土地开发,房屋的建筑、维修、管理,土地使用权的有偿划拨、转让,房屋所有权的买卖、租赁,房地产的抵押贷款,以及由此而形成的房地产市场。现在来看,这个表述虽然不够严密、精确,但基本上明确了房地产业的范围,即从事土地开发,房屋建筑、维修、管理,房地产的转让、租赁,房地产中介服务等均属房地产业。在此需要厘定房地产业与建筑业的关系。建筑业是房屋和其他构筑物的建造、改造和设备安装工作的物质生产部门,属于第二产业。而房地产业包括了物质生产、流通和服务三个部门,属于第三产业。联合国《国家标准行业分类》中把经济行为分为10类,把建筑业列为第5类,把房地产业和经营服务业列为第8类。我国1984年12月1日颁布的《国民经济行业分类和代码》把我国经济行业划分为13个门类,建筑业列为第4类,房地产业为第7类。1994年和2002年我国又先后两次颁布了《国民经济行业分类》。根据2002年8月颁布的《国民经济行业分类》标准(GB/T4754-2002),房地产业在国民经济行为排序中列第11位,包括4个组成部分,即房地产开发、物业管理、房地产中介服务以及其他房地产活动,具体包括了24项产业活动。所以,房地产业与建筑业虽然有交叉之处(房屋建造),但不能因此否定它们各自应有的质的规定性,房地产业是一个独立的行业。

房地产业作为国民经济中一个独立的产业,其运行过程由三个环节组成:①生产环节,是指房地产开发者通过对土地投入劳动和资本进行的土地开发和房屋及构筑物建造活动;②流通环节,是指作为商品的房地产进入市场,进行交易活动,实现其使用价值和价值的过程,包括房地产买卖、租赁和抵押三种流通方式;③消费环节,是指房地产这种商品具有固定性、长久性和增值性的特征,因此在长期的消费过程中,就涉及维修服务和各种管理,如物业管理、产权产籍管理等。总之,房地产业的运行过程包括生产、流通、消费三个环节。这三个环节周而复始的循环过程,就是房地产业的生产和再生产过程。

三、房地产法的定义及调整对象

(一) 我国法学理论界对房地产法的定义和调整对象的不同认识

如何表述房地产法的定义和确定房地产法的调整对象,我国法学理论界有不同

〔1〕《日本民法典》,渠涛编译,法律出版社2006年版,第24页。

的认识,概括起来有以下两种学说:

1. “房地产经济关系说”。该说认为房地产调整对象是房地产经济关系。具体有以下几种观点:

(1) 房地产法是调整房地产经济关系的法律规范的总称。经济关系包括经济管理关系和经济协作关系,这两者之间是相互联结为一体的。具体而言,房地产调整的对象主要有以下几类重要的经济关系:①土地利用管理关系;②土地财产关系:一是土地所有权关系,二是土地使用权关系;③土地利用规划关系;④城市房屋管理关系:包括房地产产权、户籍管理关系,房屋拆迁管理关系,房地产交易管理关系,房地产评估及鉴定等管理关系,物业管理、行为管理关系等;⑤房屋财产关系:包括房屋买卖关系、房屋交易关系、房屋租赁关系、房屋继承关系、抵押关系、典当关系、相邻关系、公共关系、物业管理关系等;⑥涉外房地产管理关系和协作关系。^[1]

(2) 房地产法是调整房地产经济关系的法律规范的总称。对房地产经济关系的理解可分广义和狭义两种。广义的房地产经济关系包括房地产产权、开发、经营、使用、交易、服务管理及其他与房地产相关关系;狭义上的房地产经济关系,可以理解为房地产业法,是指在城市规划区国有土地范围内从事房地产开发、交易、实施房地产管理过程中发生的经济关系。

房地产法的调整对象是指房地产法所调整的特定领域的房地产社会经济关系。从广义上理解,房地产法调整对象按照法律关系所主要涉及的法律部门可分为以下三类:①房地产民事关系;②房地产行政关系;③房地产经济法律关系,包括土地管理法律关系、土地规划管理关系、房地产开发和经营管理关系、房地产租赁收缴关系、房地产管理关系、涉外房地产关系等。^[2]

2. “房地产关系说”。该说认为房地产法的调整对象是房地产关系。如何理解房地产关系又有如下观点:

(1) 房地产法是调整房地产关系的法律规范的总称。房地产法调整的房地产关系可以分为民事性质的关系和行政管理性质的关系,具体包括:①土地、房屋财产关系;②土地使用和管理关系;③城市房屋开发经营关系;④城市房地产管理关系;⑤城市物业管理关系。^[3]

(2) 房地产法是调整房地产开发、房地产交易、房地产管理等房地产关系的法律规范的总称。房地产法的调整对象是房地产关系,包括房地产开发关系、房地产交易关系、房地产管理关系。^[4]

[1] 符启林:《房地产法》,法律出版社2004年版,第14~15页。

[2] 李延荣、周珂:《房地产法》,中国人民大学出版社2002年版,第40~42页。

[3] 程信和、刘国臻:《房地产法》,北京大学出版社2001年版,第15~16页。

[4] 赵勇山主编:《房地产法论》,法律出版社2002年版,第1~2页。

(3) 房地产法有广义和狭义之分。狭义房地产法,即形式意义的房地产法,是指国家立法机关制定的统一调整房地产关系的基本法律,如《中华人民共和国城市房地产管理法》。广义的房地产法即实质意义上的房地产法,是指以房地产关系为调整对象的法律规范体系。学理和实践意义上的房地产法,一般指其广义而言。房地产法以房地产关系为调整对象,房地产关系是指以房地产为客体或连结因素的各类社会关系的总和,可以归纳为房地产权属关系、房地产异动关系、房地产管理关系和房地产争讼关系四个方面。^[1]

(二) 本书对房地产法的定义及调整对象的具体范围的表述

房地产法是调整房地产开发、交易、物业管理及房地产管理过程中发生的社会关系的法律规范的总称。它对于国家管理房地产业,规制房地产市场秩序,保护房地产权利人的合法权益,促进房地产业发展具有重要作用。

从上述房地产法的定义中,可以看出房地产法调整的社会关系包括房地产开发关系、房地产交易关系、物业管理关系及房地产管理关系。

1. 房地产开发关系。房地产开发是指在依法取得土地使用权的土地上进行基础设施建设、房屋建筑的行为。房地产开发关系就是因房地产开发而产生的房地产开发人与土地所有权人之间及其他法人或经济组织之间所发生的经济关系。例如,土地征收关系、土地使用权出让关系以及土地使用权作价入股、合资开发经营房地产过程中所产生的关系。

2. 房地产交易关系。房地产交易是指房地产权利人转让、租赁房地产的行为。房地产交易关系是指房地产权利人与其他平等主体之间在房地产转让、租赁过程中发生的经济关系。例如,房地产买卖关系、房地产(或房屋)租赁关系等。

3. 物业管理关系。物业管理是指物业服务企业受物业所有人(或称之为业主)的委托,对物业进行修缮、养护、经营并为使用人提供多方面服务的行为。物业管理关系是指物业服务企业与业主之间在物业管理过程中形成的社会关系。

4. 房地产管理关系。房地产管理是指人民政府及其房地产管理部门依据国家法律赋予的职权对房地产市场实施的管理、监督、检查行为。房地产管理关系就是人民政府及房地产管理部门与法人、公民或其他社会组织在房地产管理过程中发生的社会关系。具体包括两类关系,一类是对房地产市场的调整关系,如计划调控关系、价格管理关系、廉租住房保障及经济适用住房管理关系;另一类是对房地产权产籍管理关系。

通过上述四个方面的分析可以看出,房地产法所调整的社会关系包括两个方面:一方面它调整国家对房地产开发、交易的调控关系及产权产籍的管理关系;另一方面它调整房地产开发经营公司、物业管理公司、房地产购买者等平等主体之间在房地产开发、交易及物业管理中所发生的经济关系。将这两个方面的内容概括起来,

[1] 温世扬、宁立志主编:《房地产法教程》,武汉大学出版社1996年版,第12页。