



财经法学系列教材

房地产法 教程

丁邦开 主编



中国财政经济出版社

财经法学系列教材

房 地 产 法 教 程

主 编 丁邦开

副主编 蒋岩波 叶朱 康锐

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产法教程/丁邦开主编. - 北京: 中国财政经济出版社, 1999. 5

财经法学系列教材

ISBN 7-5005-4192-9

I. 房… II. 丁… III. 房地产-法规-高等教育-教材
IV. D922.297

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (1999) 第 15048 号

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.com>

E-mail: cfeph@dre.gov.cn

(版权所有 翻印必究)

社址 北京东城大佛寺东街 8 号 邮政编码: 100010

发行处电话 64033095 财经书店电话: 64033436

北京财经印刷厂印刷 各地新华书店经销

850×1168 毫米 32 开 12.25 印张 289 000 字

1999 年 7 月第 1 版 1999 年 7 月北京第 1 次印刷

印数: 1—5060 定价: 15.50 元

ISBN 7-5005-4192-9/D·0044

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

推 荐 说 明

《财经法学系列教材》经财政部教材编审委员会办公室审阅，同意推荐该套教材出版，供有关院校使用。书中不足之处，请读者批评指正。

财政部教材编审委员会

1997年9月22日

财经法学系列教材编辑委员会

主 任：江 平 余先予

副主任：甘功仁 贵立义 陈大钢 刘定华
史 云 李红梅 吴志忠

委 员：江 平 余先予 甘功仁 贵立义
陈大钢 刘定华 史 云 李红梅
吴志忠 干俊奇 林清高 刘克祥
刘次邦 王远明 柳本醒 朱慈蕴
马跃进

秘 书：李 轩 周杰普

总 序

《财经法学系列教材》在中央财经大学法律系、上海财经大学经济法系、东北财经大学法律系等多所财经院校法律系的共同努力下，终于问世了。我国马克思主义法学的百花园里又多了一束盛开的奇葩，令人欣慰。

当前，我国正在由传统计划经济向现代市场经济转变，目标是建立社会主义市场经济体制。市场经济的最大特点，就是在生产、流通、分配、消费等经济运行的基本环节，不是靠政府的计划指令而是靠自主的市场主体间的契约相联结，自由公平的竞争秩序是市场经济得以存在和发展的基本前提。为此，就需要完备的法律制度予以规范和保障。说市场经济是法治经济即源于此。法治经济的基本要求是要制定完备的市场经济法律，并保证在实际中得到严格的执行和遵守。而首要的是要抓紧制定市场经济法律，完善市场经济的法律制度体系，做到有法可依，有章可循。没有完备的市场经济法律体系，市场经济无所遵循，就必然出现混乱的无序状态。而有了市场经济法律制度之后，还必须确保其执行和遵守，这是健全市场经济法制的中心环节。有法不依，执法不严，违法不究，同样会导致市场经济的混乱。由此可见，只有在完善市场经济法制的基础上，使市场经济关系、经济运行和经济管理规范化、制度化，才能保障和促进市场经济的健康发展。

但是，徒法不能自定，也不能自行。社会主义市场经济法律体系的建立，法律的执行和遵守，人永远是起主导作用的因素。没有一大批具有浓厚法律意识、精通法律理论、熟悉市场经济法律专业知识的人才，完善市场经济法制，管理好市场经济，将是不可能的。我们必须大力发展法学教育事业，下大力气培养社会主义市场经济法律人才。

古语云：“工欲善其事，必先利其器。”提高法学教育质量，必须有高质量的法学教材，而高质量的法学教材又与法学研究水平紧密相连。我国的法学研究，在近20年来呈现出初步繁荣的局面，法学书籍如雨后春笋般出现。然而，我们也必须看到，现有的研究水平和研究成果尚不尽如人意，高等院校法学教材建设也大大落后于教学的需要，既有理论深度又密切结合市场经济实际、能比较科学地揭示市场经济规律的法学教材为数甚少，特别是适合于财经院校法律专业特点的教材奇缺，而其中尤为缺乏的是有关国家干预、调控、管理市场经济的法学教材。因此，加强财经法学教材建设有其特殊的必要性和紧迫性，这也是结合财经院校法学教育实际、突出财经院校法学教育特色的关键所在。基于这种认识，财政部和中国人民银行所属的若干所有代表性的财经院校法律系决定联合编写《财经法学系列教材》，以作为推动财经法学研究，加强财经法学教材建设的尝试，并为培养懂得经济、精通法律的高级专业人才作贡献。

财经法学是一个较为宽泛的概念，它主要是指以民商法学为基础，以财税金融法学为支架，以财经领域商事交往关系和经济管理关系为研究方向的部门法学体系。提出这样一个概念也许有欠严谨，但它对我们全面把握财政经济法律制度、深入理解财经院校法学教育的特殊性却是不无裨益的。我们经常尴尬地看到，在传统法学教育机制下培养出来的学生，往往对财税金融法律实

务不甚了了；法律院校科班出身的执业律师，往往对会计、税收乃至银行票据业务一窍不通。如何查账、如何计税、如何运用票据手段进行融资往来，在这些方面，一个法学专家的法律知识甚至不如一个普通的财务人员。正因为财经法学有着传统法律学科所不可比拟的多元性和交叉性，它更加强调法律理论和法律实务的互动关系，以及法学和经济学的依赖关系，而这恰恰是传统法学教育所忽略的问题。基于这一考虑，我们精心组织二十余种教材，以期形成一个适应于当前财经院校法学教育的基本框架。

现在，本系列教材已陆续出版。恳请同行和广大读者以审视的眼光，检验这些教材是否达到了上述要求。由于本套教材是初版，一定会存在不少错误、缺点和不足之处，诚请不吝赐教，以便再版时订正。

本套教材的编写出版发行，得到了财政部人教司、全国财政干部培训中心和中国财政经济出版社的支持和帮助，得到了各参编院校的支持和帮助，在此深表谢意。对于全体参编人员的辛勤劳动，深表敬意。

江 平 余先予

一九九七年秋

前 言

《房地产法教程》是财经法学系列教材中的一本。

我国的房地产业在改革开放中得到了迅速发展，在我国市场经济的发展中越来越显示出其重要性，成为我国国民经济中的重要支柱产业之一。与此相适应，我国的房地产法律制度得到了很大的发展，对房地产法律制度的研究也取得了令人鼓舞的成果。为了满足房地产法教学的需要，我们编写了这本《房地产法教程》。本书主要用于高等学校法律专业和其他有关专业本科生教材，亦可供房地产管理部门的工作人员和从事房地产经营的业务人员使用。

本书各章的撰稿人分别为：丁邦开（上海财经大学），第一章、第四章；叶朱（上海财经大学），第二章、第十章；邓辉（江西财经大学），第三章；蒋岩波（江西财经大学），第五章、第六章、第七章；康锐（陕西财经学院），第八章、第九章；陈学东（江苏省泰州市司法局），第十一章、第十二章；邱燕（东北财经大学），第十三章；陈伟、梁长凤（北京市房改办），第十四章；张军（山西财经大学），第十五章；王金龙（扬州市公安局），第十六章。任职于北京市房改办的高级经济师陈伟同志应邀审阅了全书并提出了中肯的修改意见。

本书在写作过程中吸收和参考了我国法学界在房地产法方面的最新研究成果，并力图反映我国房地产法制建设的最新进展。但因编者水平有限，加之我国房地产法制正在建立和完善，有些

内容只是根据实践中出现的各种情况，提出了我们的研究意见，不妥之处在所难免，敬请读者批评指正。

编 者

1998年8月

目 录

第一章 房地产法概述.....	(1)
第一节 房地产业的概念和性质.....	(1)
第二节 房地产法的概念和调整对象.....	(9)
第三节 房地产法的基本原则.....	(14)
第二章 房地产法律关系.....	(22)
第一节 房地产法律关系的概念和特征.....	(22)
第二节 房地产法律关系的构成要素.....	(27)
第三节 房地产法律关系的产生、变更和终止.....	(34)
第三章 房地产权属.....	(38)
第一节 房地产权属概述.....	(38)
第二节 土地权属.....	(41)
第三节 房屋产权.....	(51)
第四章 土地开发管理.....	(58)
第一节 土地开发管理概述.....	(58)
第二节 土地开发管理的任务和内容.....	(64)
第三节 土地经营.....	(70)
第五章 房产开发管理.....	(81)

第一节	房产开发管理概述·····	(81)
第二节	房产开发管理的任务和内容·····	(83)
第六章	房地产开发·····	(103)
第一节	房地产开发概述·····	(103)
第二节	房地产开发的功能、特点和原则·····	(106)
第三节	房地产开发企业·····	(117)
第七章	房屋拆迁·····	(128)
第一节	房屋拆迁概述·····	(128)
第二节	房屋拆迁管理·····	(133)
第三节	拆迁补偿和拆迁安置·····	(140)
第八章	房地产经营·····	(149)
第一节	房地产经营概述·····	(149)
第二节	房地产经营方式和条件·····	(153)
第三节	房地产经营风险防范·····	(167)
第九章	房地产交易·····	(173)
第一节	房地产交易概述·····	(173)
第二节	房地产价格·····	(177)
第三节	房地产交易市场·····	(188)
第十章	涉外房地产·····	(191)
第一节	涉外房地产概述·····	(191)
第二节	外商投资企业建设用地·····	(194)
第三节	外商投资开发房地产·····	(199)

第十一章 房地产融资	(220)
第一节 房地产融资概述	(220)
第二节 房地产贷款	(227)
第三节 房地产自筹资金	(237)
第十二章 房地产税收	(243)
第一节 房地产税收概述	(243)
第二节 房地产税收的种类	(247)
第十三章 房地产管理机构	(263)
第一节 房地产管理机构概述	(263)
第二节 中央房地产管理机构	(267)
第三节 地方房地产管理机构	(270)
第十四章 物业管理	(275)
第一节 物业管理概述	(275)
第二节 物业管理的范围及其操作程序	(281)
第三节 物业管理机构及相关文件	(289)
第十五章 违反房地产法律的责任	(301)
第一节 房地产法律责任概述	(301)
第二节 房地产法律责任的形式	(304)
第三节 房地产法律责任的承担	(307)
第十六章 房地产纠纷及其处理	(316)
第一节 房地产纠纷概述	(316)
第二节 房地产纠纷的主要和类	(319)

第三节 房地产纠纷的处理.....	(324)
-------------------	-------

附录

中华人民共和国土地管理法.....	(333)
-------------------	-------

中华人民共和国城市房地产管理法.....	(351)
----------------------	-------

中华人民共和国城市规划法.....	(362)
-------------------	-------

中华人民共和国城镇国有土地使用权出让 和转让暂行条例.....	(369)
------------------------------------	-------

参考书目.....	(376)
-----------	-------

第一章 房地产法概述

第一节 房地产业的概念和性质

一、城市房地产和房地产业

(一) 房地产的概念和特点

房地产是房产和地产的总称。

房产是指在法律上有明确的权属关系的房屋财产。房产作为一种房屋商品，是通过开发建设等经济活动生产的，具有使用价值和价值，其价值通过交换得以实现。

各种房产，依其不同的分类标准，可以分为各种不同的种类。

按照房屋的所有权划分，可以分为：(1) 国有房产，指全民所有制单位的房屋，包括国家机关、社会团体、国有企业和事业单位及军队管理的国有房产。(2) 集体房产，指集体组织和单位所有的房产。(3) 私人房产，指公民私人所有的房产。(4) 共有房产，指两个以上所有人共同享有所有权的房产，包括自然人之间共有和不同所有制民事主体之间共有的房产。(5) 涉外房产，指所有人中含有涉外因素的房产，包括外国政府、外国私人 and 外国企业、机构在我国境内的房产，以及中外合资企业、中外合作企业与机构的房产。(6) 其他房产，指其他特殊情况的房产，包括国家代管房产、宗教房产等。

按照房产的用途划分，可以分为：（1）住宅，指供居住使用的房产。（2）生产用房，指在工业、交通运输业、建筑业等生产活动中直接用于生产、业务、储备物资等的各种用房及其附属用房。（3）商业服务用房，指用于商业、服务业等第三产业的各种用房及其附属用房。（4）办公用房，指党政机关、社会团体、部队等的办公用房及其附属用房。（5）科教文卫用房，指科研、教育、文体、卫生等机构的各种用房及其附属用房。（6）其他用房，指上述各类用房以外的其他用房，如宗教、监狱等用房。

地产是指在法律上有明确的权属关系的土地财产。土地是人类生存的必要条件之一，它既是重要的生活资料，也是重要的生产资料，是人类社会的重要财产。

地产按照不同的分类标准，也可以分为各种不同的种类。

按照土地的所有权划分，可以分为：（1）国有土地，指属于全民所有即国家所有的土地。（2）集体所有的土地，指属于农村集体经济组织所有的土地。

按照土地的用途划分，可以分为：（1）住宅用地；（2）工业用地；（3）农业用地；（4）交通用地；（5）商业用地；（6）市政用地；（7）公共建筑用地；（8）公用设施用地；（9）特殊用地；（10）水域用地等。

房产和地产是有密切联系的。在物质形态上，房产与地产总是联结为一体，房依地而建，地为房之载体，房地不可分离，房地产总是表现为房产与地产的联结体；在经济形态上，房地产的经济内容及其运动过程又都具有内在整体性和不可分割性。

房地产与其他财产相比较，具有下述几个明显的特点：

1. 不可移动性。房地产的位置是固定的，不能随便移动，一旦移动了，就会丧失或者改变其经济价值。正是基于这一特点，各国普遍采用“不动产”的称谓，形象地反映了房地产不可

移动的特点。

2. 永久性。土地具有永久性。房屋相对其他物而言一般也都有更长的使用期限，因而也具有永久性。

3. 特定性。房地产基本上都是特定物，即使设计风格、外形规格、用料完全相同的建筑物，由于处于不同的地理位置和具有不同的周边环境，其价值和使用价值也会不一样。

4. 保值性和增值性。由于土地资源有限，位置良好的土地资源更有限，随着经济的发展和人口的增加，社会对房地产的需求量会不断增长，这就导致房地产的保值和增值成为一种规律性的现象。

（二）房地产业的概念和范围

房地产业是指以房地产为对象，从事房地产开发、经营、管理和服务的产业。

作为房地产业对象的房地产，如果从地域上来划分，可以分为城市房地产和农村房地产。但在我国现阶段，农村的房地产业的发展条件尚不够成熟，我国的房地产业主要是指城市房地产业，这是由房地产业的特点及我国的国情所决定的。房地产业属于商品经济的范畴，它不仅包括了开发土地和建造房屋的生产过程，而且还包括房地产产品即房产和地产的分配和流通过程。此外，为房地产产品消费提供服务的各种经营业务活动也包括在房地产业中。我国农村广大农民在政府核准的宅基地上建房，是为了供自己家庭使用，尚不属于商品经济的范畴。

我国原城乡建设环境保护部在 1987 年 11 月 20 日的《关于发展城市房地产业的报告》中，将房地产业的范围规定为：房地产业包括土地开发、房屋的建设、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。从这一规定可见，在我国，凡是