

中国民商法理解适用  
与案例评析丛书 0 卷

● 编委会主任:马 原 江 平

● 主编:刘家安 高言

# 房地产法

## 理解适用与案例评析

人民法院出版社

# 中国民商法理解适用与案例评析丛书

## 编辑委员会

### 主 任

- 马 原 中华人民共和国最高人民法院原副院长、中国法官协会副会长、法学教授
- 江 平 七届全国人大常委会法律委员会副主任，中国政法大学教授、民商法学博士生导师

### 委 员 (以姓氏笔划为序)

- 丁巧仁 江苏省高级人民法院副院长
- 于世平 天津市高级人民法院副院长
- 于建伟 北京市朝阳区人民法院副院长
- 于新年 最高人民法院人民法庭出版社副编审
- 孔祥俊 国家工商行政管理局公平交易司、民商法学博士后
- 方 向 中华全国律协副秘书长、《中国律师》总编辑
- 文海兴 中国人民银行条法司、民商法学博士
- 王惠安 广东省高级人民法院民事审判庭、民商法学博士
- 王继安 河北省高级人民法院民事审判庭庭长
- 王柏山 吉林省四平市铁西区人民法院院长
- 王 军 山东省高密市人民法院院长
- 毛端稚 最高人民法院经济审判庭副庭级审判员
- 孙小虹 云南省昆明市中级人民法院院长
- 田景春 吉林省高级人民法院副院长
- 刘兰芳 北京市海淀区人民法院副院长
- 刘志新 最高人民法院经济审判庭副庭长

- 刘俊海 中国社会科学院法学研究所、民商法学博士  
刘克希 江苏省人大常委会法规室主任  
回沪明 最高人民法院出版社社长兼总编辑、编审  
孙 权 吉林省白山市副市长  
吕玉兰 辽宁省高级人民法院法律业大分校副校长  
纪 敏 最高人民法院告诉申诉审判庭副庭长  
李 凡 最高人民法院民事审判庭副庭长  
李国荣 国荣律师事务所主任、中国政法大学客座研究员  
闵治奎 最高人民法院出版社副社长、副编审  
陈锡可 广东省湛江市中级人民法院副院长  
邹川宁 山东省青岛市中级人民法院副院长  
何 山 全国人大常委会法工委副局级巡视员  
何 昕 北京市高级人民法院告诉申诉审判庭庭长  
吴邦海 海南省海口市中级人民法院院长  
沈庆中 江西省高级人民法院研究室副主任  
张 勇 深圳市中级人民法院审判员、法学博士  
张兰珍 中华全国律协常务理事、德州大公律师事务所主任  
杨亚平 最高人民法院出版社副社长  
杨振山 中国政法大学教授、民商法学博士生导师  
施 文 海南省海口海事法院院长  
柯昌信 湖北省武汉市中级人民法院副院长  
奚晓明 最高人民法院经济审判庭副庭长  
高圣平 中国煤炭工业进出口总公司法律事务部  
郭星亚 深圳市星辰律师事务所主任、一级律师  
曹守晔 最高人民法院研究室民经处处长  
宿 迟 北京市第一中级人民法院副院长  
曾嘉源 四川省高级人民法院办公室主任  
傅长禄 上海市第一中级人民法院副院长  
童兆洪 浙江省高级人民法院副院长  
蒋志培 最高人民法院知识产权办公室副主任

## 序

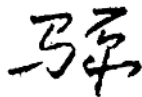
社会主义市场经济是以先进技术武装起来的社会化、集约化、国际化、大生产的现代化市场经济，是以公有制成份为主，多种经济成份并存，倡效率、竞争，崇公正、共同富裕的社会主义性质的市场经济，具有中国特色。市场经济的运作离不开法律的规制，而民商法作为“将经济关系直接翻译为法律原则”、“以法律形式表现了社会生活条件的准则”的法律，是市场经济的主要法律体现和基本法律形态。市场经济法律的基本要素和框架已为民商法中的“主体法、权利法、行为法、责任法”所勾勒。

著名英国法律史学家亨利·梅因在其经典名著《古代法》中说：“一个国家文化的高低，看它的民法和刑法的比例就能知道。大凡半开化的国家，民法少而刑法多，进化的国家，民法多而刑法少。”这句名言虽非绝对真理，但却道出民商法以其独有的精神反映着社会进步和开化程度，民商法是否发达是整个社会文明程度高低表征的一个重要方面。因为，民商法促进市场的健全，民商法的发达有利于克服封建思想和小农意识，树立起适应现代社会的价值观念、效益观念、时间观念、信息观念；有利于社会主义民主政治建设；民商法的发达可以大力促进科学技术的发展，清除社会愚昧落后。

我国目前虽无民商法典，但民商法典的基本构架已基本为我国现行民商法律所充实。民法通则、经济合同法、技术合同法、涉外经济合同法、著作权法、专利法、商标法、反不正当竞争法、企

业法(含工业企业法、三资企业法等)、公司法、票据法、担保法、海商法、保险法、破产法、房地产法、继承法、婚姻法等民商事法律的公布施行,使其对社会经济生活的调整日益周延,使我国社会主义市场经济民商法律体系渐趋完备。

最高人民法院和有关理论界、实务界的专家、学者携手合作共同编撰的这套《中国民商法理解适用与案例评析丛书》,以现行有效的法律规范为基础,以问题解答与案例解析相结合的独特体例,对我国民商法的主要涵面作了较为全面的介绍和较为深入的分析,对民商事纠纷中的主要问题作了较为透彻的阐释。该套丛书有民商法总则、公司法、企业法、物权法、债权法、合同法、担保法、银行法、票据法、海商法、保险法、证券法、破产法、期货交易法、房地产法、著作权法、专利法、商标法、反不正当竞争法、继承法、劳动法、消费者权益保护法、人身权法、婚姻家庭法、民事诉讼法、仲裁法等二十六卷组成,是我国关于民商法理论与实务研究中第一套比较全面、系统和权威的书籍。我相信此套丛书的出版,对于促进各级人民法院依法审理民商事纠纷案件,提高司法、行政执法工作者和律师的民商法理论素养与实务水平,增强公民、法人等市场主体维护自身合法权益的自觉性,都会有所裨益。



一九九六年八月

## 前 言

房地产作为房屋和土地的社会经济形态，是人类活动的空间和重要的生产要素。与此相关的产业就是房地产业，相应的法律便是房地产法。

我国房地产业的兴起仅是几年内的事情，但其发展之迅速、规模之巨大，已为世人所瞩目。房地产业现在已经成为我国的一项基础性和先导性的产业。它的迅速发展反映了我国经济持续、稳定发展和改革深入、广泛的良好状况，并且在推动城镇建设，促进社会生产力发展，改善人民居住条件以及完善市场体系和机制等方面，发挥着越来越重要的作用。

房地产法，简而言之，就是调整房地产管理、开发、经营关系的法律规范。但它并不是一个单一的法律文件，而是一系列法律、行政法规和地方性法规等规范性文件中有关房地产开发、经营、管理方面的法律规范组成的总体。这一系列法律、行政法规主要包括《城市房地产管理法》、《土地管理法》、《城市规划法》、《国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《房产税暂行条例》、《土地增值税暂行条例》等等。除此之外，还存在大量的地方性法规。

在内容上，房地产法较为复杂、广泛。它涉及到国有土地使用权出让和转让、外商投资企业用地、股份制企业土地资产管理、铁路交通用地、土地权属管理、划拨土地使用权管理、房地产税

务、房屋权属管理、拆迁管理、纠纷处理、城市规划、建筑施工、房地产投资信贷、房屋买卖、租赁、继承、房地产市场管理等等。鉴于房地产法内容博大，要想在任何一本书中穷尽所有房地产法律关系是不可能的。本书主要从民商法的角度探讨房地产法律关系，即主要探讨平等主体之间的房地产法律关系。

本书在写作过程中，参考了大量有关房地产法方面的书籍、文章，因体例关系，未一一注明，谨向各位作者致以诚挚的感谢。因时间紧迫和作者才力有限，书中错误、不当之处在所难免，诚望各位读者不吝批评、指正。

编著者

一九九六年八月

# 目 录

## 第一部分 房地产法理解适用

- 一、房地产法概述 ..... (1)
- 〔问 01〕：什么是房地产法？ ..... (1)
- 〔问 02〕：什么是房地产业？ ..... (1)
- 〔问 03〕：我国目前关于房地产的法律、法规主要有哪些？  
..... (2)
- 〔问 04〕：目前，我国调整房地产方面最主要的法律是哪  
一个？ ..... (3)
- 〔问 05〕：房地产法的调整对象是什么？ ..... (3)
- 〔问 06〕：什么是房地产关系？ ..... (3)
- 〔问 07〕：房地产关系中主要包括几种关系？ ..... (4)
- 〔问 08〕：房地产法是不是一个部门法？ ..... (4)
- 〔问 09〕：自新中国成立以来，我国的房地产立法大体可  
分几个阶段？ ..... (5)
- 〔问 10〕：我国的房地产立法是将房产和地产合在一起规  
定的，还是分别规定的？ ..... (5)
- 〔问 11〕：我国地产管理立法的情况是怎样的？ ..... (5)
- 〔问 12〕：我国房产管理立法的第一阶段和第二阶段的情  
况是怎样的？ ..... (8)
- 〔问 13〕：我国房产管理立法第三阶段的基本情况是怎样



- 的? ..... (9)
- 〔问 14〕: 住房制度改革方面的立法是不是属于房产立法?  
..... (11)
- 二、房地产开发用地** ..... (12)
- 〔问 15〕: 什么是房地产开发用地? ..... (12)
- 〔问 16〕: 基础设施用地包括哪些用地? ..... (13)
- 〔问 17〕: 在房地产开发用地中, 房屋建设用地是指哪些  
用地? ..... (13)
- 〔问 18〕: 我国《城市房地产管理法》中规定了几种获得  
房地产开发用地的途径? 这几种途径分别是什  
么? ..... (13)
- 〔问 19〕: 取得房地产开发用地的最主要的途径是哪条?  
..... (14)
- 〔问 20〕: 什么是土地使用权出让? ..... (14)
- 〔问 21〕: 如何理解土地使用权出让的法律定义? ..... (14)
- 〔问 22〕: 土地使用权出让具有什么特征? ..... (15)
- 〔问 23〕: 什么是土地使用权出让法律关系? ..... (15)
- 〔问 24〕: 土地使用权出让法律关系由哪些要素构成?  
..... (15)
- 〔问 25〕: 土地使用权出让法律系于何时发生? ..... (16)
- 〔问 26〕: 根据我国《城市房地产管理法》的规定, 土地  
使用权法律关系在什么情况下变更? ..... (17)
- 〔问 27〕: 土地使用权法律关系消灭的情形有哪些? ... (17)
- 〔问 28〕: 根据我国有关法律、法规的规定, 土地使用权  
出让的范围是怎样的? ..... (18)
- 〔问 29〕: 我国有关法律法规对土地使用权出让的审批有

- 何规定? ..... (19)
- 〔问 30〕: 根据国务院《关于出让国有土地使用权批准权限的通知》的规定, 国有土地使用权出让的具体审批权限是怎样的? ..... (20)
- 〔问 31〕: 土地使用权出让在审批管理方面的具体内容有哪些? ..... (20)
- 〔问 32〕: 什么是土地使用权出让方式? ..... (22)
- 〔问 33〕: 《中华人民共和国城市房地产管理法》对土地使用权出让方式是怎样规定的? ..... (22)
- 〔问 34〕: 我国国有土地使用权出让有哪些方式? ..... (23)
- 〔问 35〕: 在土地使用权出让过程中, 土地所有者代表应向土地使用权有意受让人提供哪些资料? ..... (26)
- 〔问 36〕: 什么是土地使用权出让的年限? ..... (26)
- 〔问 37〕: 我国有关法律、法规对土地使用权出让的最高年限是怎样规定的? ..... (27)
- 〔问 38〕: 为什么我国法律规定按土地用途来确定土地使用权出让的最高年限? ..... (27)
- 〔问 39〕: 土地使用权出让的具体年限应怎样确定? ... (28)
- 〔问 40〕: 土地使用权出让的年限应怎样计算? ..... (28)
- 〔问 41〕: 土地使用权出让期限届满产生什么法律后果? ..... (29)
- 〔问 42〕: 什么是土地使用权的提前收回? ..... (29)
- 〔问 43〕: 我国法律、法规对土地使用权出让的最高年限作出规定有什么重要意义? ..... (30)
- 〔问 44〕: 应怎样办理土地使用权出让的审批? ..... (31)
- 〔问 45〕: 以协议方式出让土地使用权应按怎样的程序进

- 行? ..... (32)
- 〔问 46〕: 以招标方式出让土地使用权应按怎样的程序进行? ..... (33)
- 〔问 47〕: 以拍卖方式出让土地使用权应按怎样的程序进行? ..... (34)
- 〔问 48〕: 我国有关法律法规对土地使用权出让的登记有什么规定? ..... (34)
- 〔问 49〕: 什么是土地使用权出让合同? ..... (35)
- 〔问 50〕: 土地使用权出让合同具有哪些特征? ..... (35)
- 〔问 51〕: 什么是土地使用权出让合同的形式? ..... (36)
- 〔问 52〕: 我国法律对土地使用权出让合同的形式有什么规定? ..... (36)
- 〔问 53〕: 土地使用权出让合同为什么采用标准合同格式? ..... (36)
- 〔问 54〕: 土地使用权出让合同可分为哪些类型? ..... (37)
- 〔问 55〕: 宗地出让合同与成片开发土地出让合同有什么区别? ..... (38)
- 〔问 56〕: 划拨土地使用权补办出让合同与宗地出让合同、成片开发土地出让合同有什么区别? ..... (38)
- 〔问 57〕: 土地使用权出让合同包括哪些内容? ..... (39)
- 〔问 58〕: 以协议方式订立土地使用权出让合同须经哪些阶段? ..... (40)
- 〔问 59〕: 以招标方式订立土地使用权出让合同一般要经历哪些阶段? ..... (41)
- 〔问 60〕: 以拍卖方式订立土地使用权出让合同, 一般需经哪些阶段? ..... (41)
- 〔问 61〕: 在签订土地使用权出让合同时应注意哪些问题?

---

.....	(42)
〔问 62〕: 什么是土地使用权出让合同的变更? .....	(42)
〔问 63〕: 土地使用权出让合同变更的原因及常见的变更 事项是什么? .....	(43)
〔问 64〕: 什么是土地使用权出让合同的解除? .....	(43)
〔问 65〕: 土地使用权出让合同解除的原因主要有哪些? .....	(43)
〔问 66〕: 什么是土地使用权划拨? .....	(44)
〔问 67〕: 国有土地使用权的划拨主要有哪几种形式? .....	(44)
〔问 68〕: 什么是土地使用权划拨的范围? .....	(45)
〔问 69〕: 根据我国有关法律法规的规定, 哪些建设用地的 土地使用权可由县级以上人民政府依法批准 划拨? .....	(46)
〔问 70〕: 什么是土地使用权划拨的程序和审批权限? .....	(47)
〔问 71〕: 土地使用权划拨须按什么程序进行? .....	(47)
〔问 72〕: 土地使用权划拨的批准权限是如何划分的? .....	(48)
〔问 73〕: 我国《城市房地产管理法》对土地使用权划拨 的期限有什么规定? .....	(48)
〔问 74〕: 国有土地使用权出让合同——宗地出让的合同 文本格式是怎样的? .....	(49)
〔问 75〕: 国有土地使用权出让合同——宗地出让合同的 附件《土地使用条件》的格式是怎样的? .....	(53)
<b>三、房地产开发</b> .....	(57)

- 〔问 76〕：什么是房地产开发？ ..... (57)
- 〔问 77〕：房地产开发具有哪些特点？ ..... (57)
- 〔问 78〕：促进我国房地产开发的原因有哪些？ ..... (58)
- 〔问 79〕：我国房地产业经历了哪几个发展阶段？ ..... (58)
- 〔问 80〕：我国房地产业的发展有哪些特点？ ..... (60)
- 〔问 81〕：我国房地产开发中主要存在哪些问题？ ..... (60)
- 〔问 82〕：目前我国的房地产开发状况是怎样的？ ..... (61)
- 〔问 83〕：房地产开发有什么作用？ ..... (61)
- 〔问 84〕：房地产开发应遵循哪些原则？ ..... (63)
- 〔问 85〕：影响房地产开发的经济效益的因素有哪些？  
..... (65)
- 〔问 86〕：提高房地产开发的经济效益的途径有哪些？  
..... (65)
- 〔问 87〕：怎样实现房地产开发的社会效益？ ..... (66)
- 〔问 88〕：影响房地产开发的环境效益的因素有哪些？  
..... (67)
- 〔问 89〕：提高房地产开发的环境效益的途径有哪些？  
..... (67)
- 〔问 90〕：房地产开发中，住宅小区竣工综合验收必须符合  
哪些条件？ ..... (68)
- 〔问 91〕：房地产开发中，住宅小区竣工验收应按怎样的  
程序进行？ ..... (68)
- 〔问 92〕：关于商品房的成本，目前存在的主要问题是什  
么？ ..... (69)
- 〔问 93〕：房地产开发合同的格式是怎样的？ ..... (69)
- 〔问 94〕：什么是房地产开发企业？ ..... (72)
- 〔问 95〕：房地产开发企业有哪些类型？ ..... (72)

---

〔问 96〕：设立房地产开发企业必须具备哪些条件？…	(73)
〔问 97〕：我国有关法律、法规对房地产开发企业的设立 登记、备案有什么规定？	(74)
〔问 98〕：房地产开发企业的行业管理主要包括哪些内容？	(75)
〔问 99〕：设立房地产开发有限责任公司和房地产开发股 份有限公司的程序是怎样的？	(76)
〔问 100〕：审理房地产管理法施行前房地产开发经营案 件应注意哪些问题？	(76)
<b>四、房地产交易概述</b>	(85)
〔问 101〕：什么是房地产交易？	(85)
〔问 102〕：房地产交易具有哪些特征？	(85)
〔问 103〕：我国有关法律、法规对房地产的转让、抵押及 权属登记有什么规定？	(86)
〔问 104〕：什么是房地产价格？	(87)
〔问 105〕：房地产价格管理的范围是怎样的？	(87)
〔问 106〕：房地产价格管理的内容有哪些？	(88)
〔问 107〕：《中华人民共和国城市房地产管理法》对房地 产评估是怎样规定的？	(89)
〔问 108〕：什么是房地产评估？	(89)
〔问 109〕：根据我国有关法律的规定，房地产评估应遵 循什么样的原则？	(90)
〔问 110〕：在实际进行房地产评估时还要遵循哪些技术 原则？	(90)
〔问 111〕：我国有关法律对房地产评估的标准和程序有 什么规定？	(92)

- 〔问 112〕：进行房地产评估有什么重要意义？ …… (93)
- 〔问 113〕：我国为什么要实行房地产价格申报制度？  
…………… (93)
- 〔问 114〕：房地产成交价格申报制度有什么重要意义？  
…………… (94)
- 〔问 115〕：什么是房地产中介服务机构？ …… (94)
- 〔问 116〕：我国《城市房地产管理法》对房地产中介服务  
机构有什么规定？ …… (95)
- 〔问 117〕：房地产中介服务机构的设立应具备哪些条件？  
…………… (95)
- 〔问 118〕：房地产中介服务机构包括哪几类？ …… (96)
- 〔问 119〕：为什么个人不宜从事房地产中介服务？ … (96)

## 五、房地产转让 …… (97)

- 〔问 120〕：什么是房地产转让？ …… (97)
- 〔问 121〕：房地产转让实现的方式有哪些？ …… (97)
- 〔问 122〕：房地产转让必须遵循什么原则？ …… (98)
- 〔问 123〕：我国《城市房地产管理法》对房地产转让的条  
件作了什么规定？ …… (100)
- 〔问 124〕：什么是房地产转让合同？ …… (103)
- 〔问 125〕：我国《城市房地产管理法》对房地产转让的方  
式有什么规定？ …… (103)
- 〔问 126〕：房地产转让合同具有什么法律特征？ …… (103)
- 〔问 127〕：房地产转让合同的主要条款有哪些？ …… (104)
- 〔问 128〕：房地产转让合同与土地使用权出让合同两者  
之间的关系是怎样的？ …… (105)
- 〔问 129〕：房地产买卖合同文本的格式是怎样的？ … (105)

- 〔问 130〕：什么是商品房预售？ …… (108)
- 〔问 131〕：商品房预售在我国得以普遍流行的原因是什么？ …… (108)
- 〔问 132〕：商品房预售应符合哪些条件？ …… (109)
- 〔问 133〕：我国有关法律法规对商品房预售的监管有什么规定？ …… (110)
- 〔问 134〕：我国《城市房地产管理法》为什么未对预售商品房的再行转让问题作出具体规定？ …… (110)
- 六、 房地产抵押** …… (111)
- 〔问 135〕：什么是抵押、抵押权？抵押权的特征是什么？ …… (111)
- 〔问 136〕：什么是房地产抵押？ …… (112)
- 〔问 137〕：房地产抵押具有什么法律特征？ …… (112)
- 〔问 138〕：房地产抵押实现的条件、方式和效力是怎样的？ …… (113)
- 〔问 139〕：房地产抵押权的质定范围是怎样的？ …… (114)
- 〔问 140〕：房地产所有权的取得方式有哪些？ …… (115)
- 〔问 141〕：应怎样办理房地产抵押的手续？ …… (115)
- 〔问 142〕：房屋所有权证的主要内容有哪些？ …… (116)
- 〔问 143〕：什么是房地产抵押合同？ …… (116)
- 〔问 144〕：我国《城市房地产管理法》对房地产抵押的形式有什么规定？ …… (117)
- 〔问 145〕：房地产抵押合同的性质是怎样的？ …… (117)
- 〔问 146〕：房地产抵押合同的主要条款有哪些？ …… (117)
- 〔问 147〕：房地产抵押合同双方当事人的主要权利、义务各是什么？ …… (118)



〔问 148〕：房地产抵押合同的形式是怎样的？ …… (118)

〔问 149〕：房地产抵押后土地上新增房屋应怎样处理？  
…………… (119)

## 七、房屋租赁…………… (119)

〔问 150〕：什么是房屋租赁？ …… (119)

〔问 151〕：房屋租赁主要有哪些类型？ …… (120)

〔问 152〕：房屋租赁对现实生活有什么意义？ …… (120)

〔问 153〕：目前房屋租赁中存在哪些问题？ …… (120)

〔问 154〕：什么是房屋租赁合同？ …… (121)

〔问 155〕：房屋租赁合同具有哪些法律特征？ …… (121)

〔问 156〕：订立房屋租赁合同应遵循什么原则？ …… (122)

〔问 157〕：房屋租赁合同双方当事人的义务各有哪些？  
…………… (122)

〔问 158〕：房屋租赁合同的主要条款有哪些？ …… (123)

〔问 159〕：房屋租赁合同的登记备案制度的内容是什么？  
…………… (124)

〔问 160〕：房屋租赁合同终止的原因有哪些？ …… (125)

〔问 161〕：什么是公房租赁？ …… (125)

〔问 162〕：我国的公房租赁有什么特点？ …… (125)

〔问 163〕：我国公有住房租赁的分配原则有哪些？ …… (126)

〔问 164〕：什么是私房租赁？ …… (127)

〔问 165〕：私房租赁关系的主要内容有哪些？ …… (127)

## 八、房地产权属登记…………… (129)

〔问 166〕：目前我国有关房地产权属登记的法律概况是  
怎样的？ …… (129)