

高富平 黄武双 著

房地 产法 新论

中国法制出版社

房地产法新论

高富平 著
黄武双

中国法制出版社

责任编辑 周明哲

图书在版编目(CIP)数据

房地产法新论/高富平,黄武双著. —北京:中国法制出版社,
2000.8

ISBN 7-80083-737-8

I. 房… II. ①高… ②黄… III. 房地产业-行政管理-经济法-中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 68109 号

房地产法新论

FANG DI CHAN FA XIN LUN

编著/高富平 黄武双

经销/新华书店

印刷/河北省三河市实验小学印刷厂

开本/850×1168毫米 32 印张/12.625 字数/294千

版次/2000年8月北京第1版 2002年1月北京第3次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80083-737-8/D·704

(北京西单横二条2号 邮政编码 100031) 定价:21.00元

(如发现印装问题请与本社发行部联系 电话:66062752)

序 言

房地产是不动产的主要表现形式，但我国的房地产法却完全是不动产法。现行的房地产立法多是从行政管理角度制定的，现出版的房地产法著作也多是将房地产法作为经济法或经济行政法思路来写作的。而我们认为房地产法是以物权法为基础的，房地产法应以确立和维护房地产权人权利为前提和宗旨，国家对房地产权的限制及对房地产市场的管理应当控制在合理的范围和限度以内。只有这样的立法才能有合理的房地产开发和交易行为，才能发展出健康有序的房地产市场。因此，本书是从不动产法的角度撰写的，旨在以一种新思路创立房地产法的新体系。

基于以上想法，本书的主要特征和指导思想是：

1. 以物权法理论为基础、以现行房地产法为依据。为跳出现行房地产法框架，本书写作虽然参考了一些著作，但并没有照搬任何一部著作的体系，也没有将某些内容直接“拿来”，而是运用物权法理论分析和整理现行的房地产立法，从权利维护角度撰写各个章节。可以说，物权法的理论和思路，加上对立法的解释与分析，形成本书的主体内容。

2. 理论与实务结合的主导思想。房地产法与现实生活密切联系，具有较强的实务性。因此，本书除阐述房地产法的基本原理外，还严格依照现行法对房地产实务操作规范作出清晰和全面解释。为使本书具有现实指导意义，本书所引法律、法规和规章截止至2000年5月，不仅全面（但主要是全国性立法），而且反映了立法变化，对法律之间的替代和废止及变化均作了阐明。我们希望借助本书，使读者能对繁杂房地产立法有一个整体了解，对

实务操作的基本程序和要求有一个基本把握。

3. 立法解释和理论分析相结合。本书既是基于现行立法写成，自然是对现行法的一种整理和解释，但是，本书也对现行立法的缺陷和改进提出了我们的观点。也就是说，本书既有对现行立法的解释，又有理论分析和前瞻性，以使本书具有一定学术性和理论价值。

4. 突出学术性。本书是作为华东政法学院本科生和研究生学习用的教材而撰写的，但我们在写作中贯彻提出问题并解决问题的学术研究指导思想。不过，本书也没有旁征博引，主要是表明我们的观点，对于一些探讨性问题，也仅仅是点到为止。这样既为读者进一步思考留下余地，同时也考虑到本书作为教材的特殊要求。

以上写作思路决定了本书既可以作为大学本科和研究生学习房地产法的教材，也适合于律师、法官和其他读者阅读。在此，我们郑重承诺将不断修订和再版本书，以适应理论的发展和立法的变化，欢迎读者对本书提出批评和建议。

本书是我们两人在各自讲授物权法和房地产法的基础上，共同讨论确定大纲，分工写作而成。具体分工是：

高富平：导论，第1至10章和第15章；

黄武双：第11至14章、第16至18章。

作 者

2000年6月20日

目 录

序言	(1)
导论：房地产法新体系	(1)
第 1 节 什么是房地产	(1)
1. 房地产及其相关概念	(1)
2. 房地产的特征	(3)
第 2 节 房地产法	(5)
1. 我国房地产立法简要回顾	(5)
2. 房地产立法现状：弊端和成因	(8)
3. 整合思路和房地产立法的体系	(11)
第 3 节 房地产法学：本教材的基本框架	(16)
1. 房地产法学研究对象	(16)
2. 房地产法学的主要内容：本书的 基本结构	(17)
3. 房地产法学习指南	(19)

第一编 房地产法基础：房地产权利 体系和登记制度

第 1 章 我国国有土地归属和利用制度	(25)
第 1 节 我国土地所有权体系的形成	(25)
1. 社会主义土地公有制的确立	(25)
2. 国有土地与集体土地范围	(27)

第2节 城市土地国家所有及其分散利用体制	(29)
1. 国家土地所有权的不可交易性	(29)
2. 国有土地利用方式的改变	(31)
3. 土地使用权性质的变化	(33)
4. 城市土地的分类：不同性质的城市土地 使用权	(35)
第3节 农民集体土地的归属和利用	(38)
1. 农民集体所有的必要性	(38)
2. 农民集体所有权的特征	(39)
3. 农民集体所有权的落实问题	(40)
4. 农民集体土地种类和利用	(41)
5. 城乡建设用地的统一问题	(43)
第2章 房屋所有权及其与土地的关系	(48)
第1节 房屋及其基本类型	(48)
1. 房屋	(48)
2. 我国的房屋类型	(49)
第2节 土地与房屋产权结构	(50)
1. 房地权利合一	(50)
2. 土地权利和房屋权利并存	(51)
3. 房屋和土地权利并存：两种规则	(52)
4. 我国的房屋所有权与土地使用权： 现行制度安排	(53)
5. 房屋所有权与土地使用权：使用权的终止 问题	(56)
第3节 房屋的独有、共有和区分所有	(60)
1. 独有	(60)
2. 共有	(60)
3. 区分所有	(62)

第3章 房地产登记制度	(69)
第1节 房地产登记原理	(69)
1. 房地产登记基本制度规范	(69)
2. 不动产登记的物权表征效力：登记的公信力	(71)
3. 房地产权取得和变动登记	(73)
第2节 我国目前房地产登记制度及其完善	(75)
1. 我国房屋权属登记制度的确立和效力制度	(75)
2. 我国的房地产登记体系	(77)
3. 我国房地产登记基本程序	(83)
4. 我国目前房屋登记制度的完善	(86)
第4章 土地使用权的取得和转让	(90)
第1节 出让方式获得土地使用权	(90)
1. 土地使用权出让及其性质	(90)
2. 土地使用权出让的主体与客体	(93)
3. 土地使用权出让合同和使用权登记行为	(95)
4. 土地使用权出让的方式	(98)
5. 出让合同的履行及其违约责任	(102)
6. 出让土地使用权的基本特性	(103)
7. 土地使用权的终止	(105)
第2节 划拨土地使用权	(108)
1. 划拨土地使用权的现状和立法取向	(108)
2. 公益目的的划拨土地使用权规范	(110)
3. 非公益目的的划拨土地的“转轨”	(112)
4. 划拨土地的其他转化形式	(117)
第3节 土地使用权转让、租赁和抵押	(119)
1. 土地使用权转让	(120)
2. 土地使用权抵押	(122)
3. 土地使用权出租	(124)

第二编 房地产开发编

第 5 章 房地产开发概述	(131)
第 1 节 房屋建筑和房地产开发	(131)
1. 房屋建筑概述	(131)
2. 私房建筑	(132)
3. 房地产开发	(134)
4. 房地产开发的类型	(135)
5. 房地产开发过程	(139)
6. 房地产开发过程中的法律事务	(141)
第 2 节 房地产开发企业	(142)
1. 房地产开发商及其分类	(142)
2. 专营房地产开发企业条件	(143)
3. 兼营房地产开发企业条件	(144)
4. 房地产开发企业的备案与资质管理	(145)
5. 外商投资经营房地产	(145)
第 3 节 房地产开发的行业管制	(148)
1. 对房地产业进行管制的理由和管理机关	(148)
2. 房地产管制的基本原则	(150)
3. 房地产行业管制的内容	(151)
第 6 章 建设用地和建设工程的法律规制:	
房地产开发规划管理	(152)
第 1 节 建设用地规划和城市规划法	(152)
1. 土地利用规划和审批	(152)
2. 城市规划法	(154)
第 2 节 建设用地规划管理	(155)
1. 核发选址意见书	(155)

2. 建设用地规划许可证	(156)
3. 有关建设用地的使用规范和禁止性规定	(158)
第3节 建设工程规划管理：建设工程许可证	(158)
第4节 违反城市规划法的法律责任	(160)
1. 行政责任	(160)
2. 刑事责任	(160)
第7章 房地产开发项目：实施与经营	(161)
第1节 实施基本程序和要求	(161)
1. 立项	(161)
2. 取得土地使用权	(164)
3. 开工前的准备工作	(164)
4. 项目建设（施工）	(165)
5. 竣工验收	(167)
第2节 房地产开发项目的转让和经营	(168)
1. 房地产开发项目的可交易性	(168)
2. 项目处分的方式	(169)
3. 项目转让和合作建房等处分纠纷实例	(170)
第8章 房屋建筑质量管理和纠纷处理	(174)
第1节 目前我国房屋建筑质量的监督 管理体系	(174)
1. 参与企业资质管理	(174)
2. 建筑工程监理制度	(177)
3. 建筑行业法律规制	(178)
4. 房屋竣工验收制度	(181)
第2节 房屋质量问题	(183)
1. 房屋质量的责任人	(183)
2. 房屋的质量保证期和保修期	(185)
3. 保修期内维修责任和维修费用承担	(188)

4. 房屋质量投诉和纠纷的解决	(190)
第9章 房地产市场的行政管制和宏观调控	(193)
第1节 房地产市场的行政管制	(193)
1. 房地产市场管理的必要性	(194)
2. 建筑市场管理的主要内容	(194)
第2节 房地产价格管理	(197)
1. 房地产价格评估	(197)
2. 房地产成交价格申报制度	(199)
第3节 房地产税收管理	(200)
1. 房地产交易中的税和费	(200)
2. 房地产税的主要税种	(202)
3. 房地产费的主要种类	(211)
第10章 房屋拆迁安置与补偿	(212)
第1节 房屋拆迁及其程序	(212)
1. 拆迁法律关系	(212)
2. 房屋拆迁的基本原则和程序	(216)
3. 拆迁协议	(218)
第2节 拆迁补偿与安置	(220)
1. 拆迁补偿	(220)
2. 拆迁安置	(224)
3. 货币化补偿的改革思路及其实施	(228)
第3节 法律责任	(230)
1. 行政责任	(230)
2. 房屋拆迁纠纷及其救济方式	(232)

第三编 房地产交易

第11章 商品房预售	(239)
-------------------------	-------

第1节 商品房预售概述.....	(239)
1. 商品房预售的概念	(239)
2. 商品房预售的特点	(239)
3. 商品房预售的条件	(240)
4. 商品房预售的程序	(241)
第2节 商品房预售的有关法律问题.....	(242)
1. 预售商品房的所有权及风险负担的 转移时间	(242)
2. 买受人利益的保护	(243)
3. 商品房预售广告的约束力	(244)
4. 商品房预售款的监管	(245)
5. 预售商品房实际交付面积增减的处理	(245)
6. 买受人对预购商品房的处分	(246)
第12章 商品房出售	(249)
第1节 商品房出售概述.....	(249)
1. 商品房买卖的含义	(249)
2. 商品房的分类	(250)
3. 商品房出售的条件	(250)
4. 商品房买卖的程序	(250)
第2节 商品房买卖的基本法律问题.....	(251)
1. 商品房买卖合同内容及生效时间	(251)
2. 商品房所有权及风险负担转移的时间	(252)
3. 商品房出售人的告知义务	(253)
4. 商品房的保修责任	(253)
5. 一房多卖的法律后果	(254)
6. 商品房买卖与土地使用权的关系	(254)
7. 商品房买卖预约合同中的定金问题	(255)
8. 免责、限责条款问题	(256)

第3节 商品房的包销行为·····	(257)
1. 商品房包销概述·····	(257)
2. 商品房包销的法律性质·····	(259)
3. 商品房包销的几个具体问题·····	(263)
第13章 房屋租赁 ·····	(266)
第1节 房屋租赁概述·····	(266)
1. 房屋租赁的概念、范围·····	(266)
2. 房屋租赁合同·····	(267)
3. 房屋租赁期限·····	(269)
4. 房屋租金·····	(269)
第2节 房屋租赁的基本法律问题·····	(270)
1. 房屋租赁合同登记之功能·····	(270)
2. 共有房屋之租赁·····	(273)
3. 房屋的转租·····	(274)
4. 房屋租赁与房屋抵押之关系·····	(278)
5. 房屋之融资租赁·····	(280)
6. 租赁房屋的添附·····	(283)
7. 划拨土地上的房屋租赁的收益·····	(284)
8. 几种特殊的房屋租赁方式·····	(284)
第14章 房地产抵押 ·····	(286)
第1节 房地产抵押概述·····	(286)
1. 房地产抵押的概念·····	(286)
2. 房地产抵押权的性质·····	(287)
3. 房地产抵押的种类·····	(288)
第2节 房地产抵押权的设定·····	(289)
1. 房地产抵押权设定的程序·····	(289)
2. 不能设定抵押权的房地产·····	(291)
第3节 房地产抵押权的效力范围·····	(291)

1. 房地产抵押权所担保的债权的范围	(292)
2. 抵押物的范围	(294)
第4节 有关房地产抵押的疑难问题探讨	(295)
1. 法定房地产抵押	(295)
2. 房地产抵押权的实现方式	(296)
3. 房地产抵押权与用益物权的关系	(298)
4. 房地产抵押权与行政处罚权的关系	(299)
5. 房地产抵押权与土地使用权期限之关系	(300)
6. 房地产抵押物所担保债权与房地产价值 的关系	(301)
7. 房地产抵押的期限	(303)
8. 房地产抵押权行使的除斥期间	(304)
9. 债权诉讼时效与房地产抵押权行使的关系	(306)

第四编 房地产使用中的 法律关系

第15章 房屋使用相邻关系	(311)
第1节 相邻关系与地役权：理论问题	(311)
1. 相邻关系	(311)
2. 相邻关系、地役权和邻地利用权	(313)
第2节 房地产相邻关系的基本内容	(319)
1. 相邻便利提供	(319)
2. 邻地利用	(322)
3. 相邻妨害禁止	(325)
第3节 异产毗连“相邻”关系	(327)
1. 界墙相邻关系	(328)
2. 区分所有权人之间的相邻关系	(330)

第4节 公共地役问题	(332)
1. 公共地役概念	(333)
2. 公共地役权获得	(334)
3. 公共地役侵权	(335)
第16章 物业管理法律关系	(336)
第1节 物业管理概述	(336)
1. 物业管理的含义	(336)
2. 物业管理的法律特征	(337)
3. 物业管理的内容	(338)
4. 物业管理的模式	(338)
第2节 物业管理法律关系中的主体	(339)
1. 业主与业主委员会	(339)
2. 物业管理企业	(344)
第3节 物业管理中的契约关系	(346)
1. 业主公约	(346)
2. 物业管理服务合同	(350)
第4节 物业管理服务的内容	(352)
1. 物业维修管理	(353)
2. 物业设备管理	(354)
3. 物业环境管理	(355)
4. 物业安全管理	(356)

第五编 住房制度改革

第17章 公有住房法律制度	(361)
第1节 公有住房制度概述	(361)
1. 我国住房制度的发展历程	(361)
2. 住房制度改革的主要内容	(363)

第2节 公有住房的出售.....	(364)
1. 公有住房出售的基本规定	(364)
2. 购买公有住房的优惠政策	(365)
3. 购房程序	(366)
第3节 公房售后产权问题.....	(366)
1. 公房售后产权的归属	(366)
2. 公房出售的特点	(367)
3. 公有住房售后产权共有的类型	(368)
4. 售后公房共有关系的特点	(369)
第4节 公房差价置换问题.....	(370)
1. 公有住房使用权概述	(370)
2. 公有住房使用权的经济性质	(371)
3. 公有住房的法律性质	(372)
4. 公房使用权与一般房屋租赁使用权的区别	(375)
5. 公房差价置换中利益的归属问题	(376)
第18章 房地产金融改革	(377)
第1节 住房公积金制度.....	(377)
1. 住房公积金概述	(377)
2. 住房公积金的缴存	(377)
3. 住房公积金的用途	(379)
4. 住房公积金贷款的条件	(379)
5. 职工个人申请住房公积金贷款的手续	(380)
6. 住房公积金缴存人的权利	(380)
7. 单位对缴存职工住房公积金的义务	(380)
第2节 个人住房贷款.....	(381)
1. 个人住房贷款概述	(381)
2. 借款人的条件	(382)
3. 贷款程序	(382)

4. 个人住房贷款中的担保与保险	(383)
5. 贷款期限和利率	(384)
6. 借款合同的变更和终止	(384)
第3节 房地产证券化	(385)
1. 房地产证券化概述	(385)
2. 房地产证券化的形式	(386)