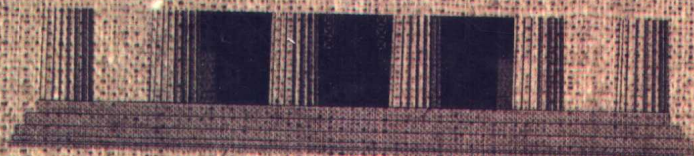


高等学校房地产经济系列教材

新编 房地产法学

王文正 韩 强 主编

高等教育出版社



(京)112 号

图书在版编目(CIP)数据

新编房地产法学/王文正,韩强主编. —北京:高等教育出版社,1998.10

ISBN 7-04-006727-7

I. 新… II. ①王… ②韩… III. 房地产业-经济管理-经济法-中国 IV. D922.29

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (98) 第 19294 号

*

高等教育出版社出版

北京沙滩后街 55 号

邮政编码: 100009 传真: 64014048 电话: 64054588

新华书店总店北京发行所发行

北京东晓印刷厂印装

*

开本 850×1168 1/32 印张 11.5 字数 290 000

1998 年 10 月第 1 版 1998 年 10 月第 1 次印刷

印数: 0001-5 175

定价: 13.50 元

凡购买高等教育出版社的图书,如有缺页、倒页、脱页等质量问题者,请与当地图书销售部门联系调换

版权所有,不得翻印

内 容 提 要

该书是现代房地产经济系列教材之一。全书是在综合多年房地产法基础理论研究成果及教学心得的基础上写成,第一篇阐述基本理论,论法析理,溯源探根;第二至五篇详述了从房地产开发、交易、管理到纠纷处理等方面的法律制度。全书注重运用基本法理阐明部门法内容,初步建立了一个对我国房地产领域诸关系进行总体研究的广义的房地产法学体系,反映了当代房地产法学研究日趋综合化、一体化的新视角、新成果,并对实践中一些重要经验和争议问题进行了理论阐述和法律解析。该书除可作为教材和研究参考外,还适合于房地产从业人员在职培训及自修提高之用。

高等学校房地产经济系列教材 编审委员会名单

顾问	谢家瑾		
	李元		
	蔡育天		
编委会主任	桑荣林		
编委会副主任	(按姓氏笔划为序)		
	于国华	王克忠	印堃华
	张永岳	张维然	钟永钧
编委	(按姓氏笔划为序)		
	于国华	王克忠	王青兰
	刘清田	印堃华	张永岳
	张维然	吴建藩	陈伯庚
	钟永钧	桑荣林	殷友田

序

房地产专业人才的培养需要高质量的教材

建设部部长 侯捷

高等学校房地产经济系列教材的编辑出版,是我国房地产专业教育的一件大事,值得庆贺。

党的十一届三中全会以后,随着改革开放和现代化建设事业的发展,我国的房地产业开始复苏,进入 90 年代,在邓小平理论特别是社会主义市场经济理论的指引下,房地产业发展的步伐迅速加快,对相关产业和整个国民经济的发展起了重要的促进作用。随之,房地产经济理论的研究也逐步开展起来,培养房地产业专业人才的各类教育机构也纷纷成立。不少高等学校设置了城市建设和房地产经营管理专业或专业方向,包括大专、本科、研究生等层次。此外,各地区开办了一些房地产专业的在职人员培训班、进修班等。房地产专业教育出现了一个良好的发展态势。

房地产业的发展需要专业人才,而专业人才的培养,则需要有高质量的教材。适应房地产专业化教育发展的要求,虽然各地、各有关高校和科研机构,陆续编写和出版了一些教学用书或专著,对专业人才培养起了一定的作用,但就理论深度、实用性和科学性来讲,还显得不足。特别是近几年来房地产业发展很快,实践中涌现的许多新经验、遇到的不少新问题,尚未能及时概括和总结,影响

了专业教学内容的先进性。在这种情况下,国家教委高等教育出版社、上海市房产经济学会和华东师范大学东方房地产学院牵头,组织上海地区从事房地产专业教育的教师、专业科研人员和业内专家,合作编写这套房地产经济系列教材,是适时的、十分必要的。

据我所知,上海市房地产业有关部门的领导对教材编写工作十分重视,编委会精心组织,参加编写的专家、学者非常认真负责。为保证教材的质量进行了认真的讨论、统稿、定稿和审定工作。希望在教材出版后,广泛听取意见,不断修订,进一步提高教材质量。

我国房地产业的发展正进入一个关键时期,在党的第十五次代表大会召开以后,根据江泽民同志的报告和十五大决议的精神,需要进一步对房地产业的发展作出新的规划。1996年7、8月间,中央提出要把住宅建设培育成为推动国民经济发展的新的经济增长点,这是重大的战略决策。在前一时期房地产业迅猛发展的基础上,当前我国的房地产市场面临着如何走出低迷状态、缓解商品房空置率高的问题,迫切需要研究和解决。启动市场的关键还是要解决体制问题,包括住房体制、住房价格体制和房地产金融体制等。因此,要进一步解放思想,深化企业制度改革、住房制度改革、住房价格体制改革和住房金融体制改革,释放市场需求的潜力,搞活二、三级市场,启动房地产市场。同时也要改进和完善对房地产经济的宏观调控,促进房地产业的稳定健康发展。

房地产业是先导性、基础性产业,在我国其正在逐步成为国民经济的支柱产业。虽然目前发展中遇到了一些困难和问题,但这是暂时的,可以解决的。我相信,随着这些问题的解决,把住宅建设培育成为新经济增长点的措施落实和进程的加快,作为新兴产业的房地产业必将会有有一个更大的发展。对此,我们应充满信心。

总前言

这次编写出版的房地产经济系列教材共有 8 种,包括《新编房地产经济学》、《房地产金融与投资》、《房地产估价理论与方法》、《物业管理理论与实务》、《房地产经营管理》、《房地产市场营销》、《新编房地产法学》、《房地产开发理论与实务》等。涵盖了高校房地产专业教育的主要课程。在教材编写中,我们坚持以邓小平理论特别是社会主义市场经济理论为直接指导,力求做到三个“三结合”:一是每本教材的具体编写人员,都是经过编委会遴选的房地产专业教师、专业科研人员和实际工作部门的业内专家的结合,他们发挥各自的长处,相互补充,共同协作;二是教材的内容,坚持理论性、科学性、应用性相结合,使教材既有一定的理论深度,又贴近现实、具有科学性和可操作性。三是在方法论上,坚持解放思想、实事求是、开拓创新相结合,既吸收现有的科研成果,又尽量体现新的实践经验,概括上升到理论;既坚持马克思主义经济理论的基本原则,又借鉴西方市场经济国家房地产经济理论中的科学成分,使教材达到一个新水平。

为了组织工作的方便,这次房地产经济系列教材的编写,由高等教育出版社和上海市房产经济学会、华东师范大学东方房地产学院联合牵头,组织上海地区各方面的专家共同组成的编委会开展编写工作。参加教材编写和领导工作的有上海市建设委员会、上海市房屋土地管理局、建设银行上海分行、上海市房产经济学会、上海市律师协会中房上海房地产开发总公司、住总(集团)总公司的领导和专家,华东师范大学、复旦大学、同济大学、上海财经大学、上海大学、上海师范大学、华东政法学院、上海房地产管理学院等高等院校的专业教学研究人员,上海社会科学院房地产研究中心、上海市房地产科学研究院、上海市房地产估价所、中房上海房地产开发总公司的研究员、副研究员等共 65 人。8 个编写组,采用主编负责制,具体主持编写工作。

2 总前言

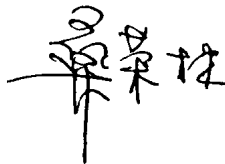
房地产经济系列教材的编写工作从1997年3月启动,共分两批完成。第一批前4本教材,1997年11月定稿,1998年6月出版;第二批后4本教材1998年4月定稿,1998年10月出版。前后用一年半时间出齐。

在这次教材编写过程中,自始至终都得到了高等教育出版社的指导和支持,社长兼总编辑于国华编审亲自参加并主持教材审稿会议,刘清田副编审进行具体指导并组织联系。以东方房地产学院陈伯庚教授为主任的编务部及顾志敏副院长等同志做了大量细致的组织协调工作。各本教材的主编、副主编、编写人员认真编写,精益求精,审稿专家非常认真地进行评价并提出许多修改意见,对提高教材质量起了重要的作用。

房地产经济系列教材的编写虽告一段落,但限于经验和水平,难免疏漏。由60多位同志来编写8种教材,犹似一个大工程,在设计、施工和监理的组织方面,难免有不足之处,欢迎读者提出宝贵意见。我们准备随着实践的发展,在有条件时再进一步修订提高。

在本教材编写过程中,各有关单位在人力、财力上给予大力支持,为编写工作的顺利进行创造了良好的条件。在此一并表示感谢。

编委会主任



1998-01-05

前 言

法学是以法或法律为研究对象的一门社会科学。法学主要研究法律的本质、形式、特点和作用,研究法律的产生、发展和消亡的规律,研究法律规范的制定、执行和遵守等,它要对各种法律概念作出系统的明确的解释,帮助人们正确地理解法律。

法学有各种分支,大者如法理学、宪法学、民法学、刑法学、行政法学和诉讼法学等等。随着社会的发展和法律的大量增加,又出现了一些体现基本法原则、具有鲜明综合性特点的部门法学,如金融法学、房地产法学等。

从事房地产开发、经营、管理和服务的各种行业,统称房地产业。房地产行业运行的全过程,包括生产环节、流通环节、使用即消费环节,都要受国家法律的调整,都要严格依法办事。在社会主义市场经济条件下,房地产业的健康发展,没有国家法律的保障是不可想像的。

改革开放以来,我国的房地产业得到了迅速的发展,房地产已经成为国民经济的重要部门,成为一个新的巨大的经济增长点和消费热点。正因为是一个新兴的行业,运作不规范的现象是相当严重的。现在非常需要完善有关立法,依法加强管理,及时解决各种纠纷。学习和研究房地产法学具有重要的现实意义。

本书编写的指导思想是:以邓小平理论为指导,理论联系实际,借鉴国内外的最新研究成果,根据高等学校教学和房地产从业人员培训及自修的需要,力求从理论和实践上对我国的房地产法律制度作一个比较系统的阐述。本书在学术风格上,注重以基本法原理阐述部门法内容,注重内容全面和专业深化并重,力求体系严谨完整又通俗易懂。其特点有:

一、初步建立了一个对我国房地产领域诸关系进行总体研究

2 前言

的广义的房地产法学体系。它把调整房地产关系的众多法律制度作为一个相对独立完整的部门法学从总体上加以研究,揭示其互相的联系、内在特殊矛盾和发展规律,既与西方房地产法律制度相区别,也突破了某些困于一隅、失之过狭式研究的局限,适应了当代法学综合化、一体化的发展趋势。

二、本书在范畴、概念的研究上下了较大功夫。确定范畴、廓清概念的内涵,是建立一门新学科所必须进行的一项基础性工作。本书在构架体系及各章有机联系衔接时,注重在吸取各家之长的同时,力求赋予各范畴、概念比较科学和准确的概括和解释,使之既符合中国国情,又与国际惯例相通。

三、本书对立法以及实践中出现的一些重要的经验和有争议的问题,如划拨土地使用权转让、货币化动迁、合作建房、业主管理委员会的法律地位、房屋使用权交换等,不是就事论事,而是力求从理论上进行阐述,既不停留于法律条文的解释,也区别于从某些抽象概念出发的高谈阔论。体现真实而又客观的态度。

本书为集体编著,由王文正、韩强主编。全书共5篇18章。第一篇为总论,阐述基本理论,第二至五篇依据现行立法的主要内容和房地产业的运作程序,分别从综合开发、房地产交易、房地产管理、房地产纠纷的处理等分章论述。

全书由韩强同志拟定编写大纲,并对全部书稿作统一加工和修改,钱品石同志协助修改。最后,由王文正、韩强同志统纂定稿。撰稿人为:王文正、韩强、程惠瑛、钱品石、方恒、顾正、孟葵、陈笑影。

本书编写过程中,得到上海市建设委员会秘书长黄健之同志以及政策法规处、房地产处的支持和帮助,特别是得到上海市政府立法专家咨询委员、我国著名民商法专家徐开墅教授的指导,谨在此表示衷心地感谢。

编 者 1998年4月

责任编辑	刘清田
封面设计	张楠
版式设计	马静如
责任校对	王巍
责任印制	张泽业

目 录

前言	1
----------	---

第一篇 总 论

第一章 绪论	3
第一节 房地产	3
一、房地产的概念和含义	3
二、房地产的特征	5
三、几个相关概念的辨析	6
第二节 房地产法	8
一、房地产法的概念和含义	8
二、房地产法的特征	10
三、房地产法与其他法律部门的区别	12
第三节 房地产法学的研究领域	14
一、房地产法学的创立	14
二、房地产法学的研究对象和任务	15
三、房地产法学的研究领域及主要内容	16
四、房地产法学的研究方法	17
第二章 房地产法基本原理	22
第一节 房地产法基本原则	22
一、房地产法基本原则的概念及含义	22
二、房地产法基本原则的内容及相互关系	25
第二节 房地产法律规范	28
一、房地产法律规范的概念和主要内容	28
二、房地产法律规范的类别划分	29
第三节 房地产法律关系	31

2 目 录

一、房地产法律关系的概念	31
二、三元复合型房地产法律关系的分类及区别	32
三、房地产法律关系的形成原因	34
四、房地产法律关系的要素	35
五、房地产法律关系的建立、变更和终止	39
第三章 房地产法的历史沿革和体系	41
第一节 国外房地产法	41
一、外国房地产法的产生与发展	41
二、外国房地产立法模式的特点	44
第二节 中国房地产法的产生与发展	48
一、中国古代房地产法:土地国有逐渐衰落为私有	48
二、中国近代房地产法:西方现代民法体系与中国传统礼教相混杂	50
三、新中国房地产法:波折中前进,发展中趋于完善	52
第三节 中国房地产法律体系框架	55
一、房地产法律体系和房地产法学体系的一般概念及特定内涵	55
二、建立我国房地产法律体系的原则	57
三、我国房地产法律体系的基本框架	58
第四章 房地产产权的法律制度	64
第一节 房地产产权的概述	64
一、房地产产权的概念和特征	64
二、房地产产权的种类	65
三、对我国现行房地产产权性质的评述	68
第二节 房地产产权取得、消灭和限制的法律规定	74
一、房地产产权的取得	74
二、房地产产权的消灭	75
三、房地产产权的限制	76
第三节 房地产产权共有关系的法律规定	76
一、房地产产权共有的概念	76
二、房地产共有关系的种类	77
第四节 房地产产权相邻关系的法律规定	80
一、房地产产权相邻关系的概念	80
二、房地产相邻关系的种类	81

第五节 房地产产权的法律保护	83
一、请求确认房地产产权	84
二、请求排除妨碍	84
三、请求恢复原状	85
四、请求返还房地产	85
五、请求赔偿损失	86
第五章 住房制度与政策	88
第一节 西方住房制度与住房政策	88
一、西方住房政策概况	88
二、西方主要国家住房制度	91
第二节 我国住房制度的改革及主要政策	93
一、我国住房政策变化的历程	93
二、我国住房制度改革的基本原则和主要政策	95
三、我国住房制度法制化	98

第二篇 房地产开发法律制度

第六章 房地产开发用地的法律制度	103
第一节 房地产开发用地的概述	103
一、房地产开发用地的概念和特点	103
二、房地产开发用地管理原则	104
三、房地产开发用地的获取方式	105
第二节 城镇国有土地使用权的有偿出让	105
一、城镇国有土地使用权出让的基本概念和特点	105
二、土地使用权出让的土地范围、用途和年限	106
三、土地使用权的出让方式	107
四、土地使用权出让方案的拟定、批准与实施	111
五、土地使用权出让合同	112
六、土地使用权的终止	115
第三节 城镇国有土地使用权的划拨	117
一、城镇国有土地使用权划拨的概念和特点	117
二、划拨土地使用权的范围	117
三、划拨土地使用权收回的条件	117

4 目 录

第四节 农村集体土地用地的法律规定	118
一、农村集体土地的概述	118
二、农村集体土地使用制度的法律规定	121
三、农村集体土地征用的法律规定	124
第七章 房地产开发的法律规定	128
第一节 房地产开发的法律概述	128
一、房地产开发的概念和特征	128
二、房地产开发的分类	129
三、从事房地产开发应遵守的基本原则	133
第二节 房地产开发公司设立的法律规定	140
一、房地产开发公司的概念和分类	140
二、房地产开发公司资质管理的法律规定	142
三、房地产开发公司设立的法律规定	146
四、房地产开发公司的注册资本与投资总额的法律规定	147
第三节 房地产开发建设管理制度的法律规定	149
一、房地产开发申请“三证一照”的法定程序	149
二、房地产开发建设项目招标、投标制度的法律规定	151
三、房地产开发建设合同制度的法律规定	152
四、房地产开发建设勘察设计管理制度	154
五、房地产开发项目施工管理制度	156
六、房地产开发项目的质量监督及竣工验收制度	158
第八章 房屋动迁的法律规定	161
第一节 房屋动迁的概述	161
一、房屋动迁的概念和特点	161
二、房屋动迁的适用范围和法律关系	162
三、房屋动迁的法律原则和管理制度	164
第二节 房屋动迁的法定程序	165
一、房屋动迁的法定形式	165
二、房屋动迁单位的设立和管理的法律规定	166
三、房屋动迁的法定程序	168
第三节 房屋动迁补偿的法律规定	175
一、动迁补偿的对象和法定范围	175

二、动迁补偿的法定形式	175
三、动迁其他性质房屋法定补偿的规定	176
四、关于动迁补偿的几个特殊的法律规定	180
第四节 房屋动迁安置的法律规定	182
一、房屋动迁安置的原则和安置的对象	182
二、动迁安置的方式和地点	184
三、动迁安置的标准	184
四、房屋动迁安置的法律规定	185
五、动迁安置的期限以及安置补助费	186
六、关于货币化动迁安置的改革思路	187

第三篇 房地产交易法律制度

第九章 房地产交易的法律制度	193
第一节 房地产交易概述	193
一、房地产交易的概念及其法律特征	193
二、国外房地产交易制度概况	194
第二节 房地产交易的一般制度	196
一、房屋的所有权与其占用范围内的土地使用权同时交易的制度	196
二、房地产交易价格评估和申报的制度	198
三、房地产交易依法登记的制度	199
第三节 房地产交易管理制度	201
一、房地产交易市场管理机构	201
二、房地产交易价格管理	203
第十章 房地产转让的法律制度	207
第一节 房地产转让概述	207
一、房地产转让的概述及其法律特征	207
二、房地产转让的形式	208
三、房地产转让的条件	209
四、房地产转让的程序	211
第二节 房地产买卖的法律规定	213
一、商品房的买卖	213
二、公有住房出售的规定	215

6 目 录

三、安居房出售的规定	216
四、私房买卖的法律规定	217
第三节 其他房地产转让方式的法律规定	217
一、合作建房而使房地产权属发生变更	217
二、房地产交换	219
第十一章 房地产抵押的法律制度	222
第一节 房地产抵押概述	222
一、房地产抵押概念	222
二、房地产抵押的特征	223
三、房地产抵押的种类与作用	224
第二节 房地产抵押与按揭、典权的区别	226
一、按揭的概念	226
二、抵押与按揭的区别	227
三、典权的概念	228
四、抵押权与典权的区别	228
第三节 房地产抵押权的设定	229
一、设定抵押权的原则与范围	229
二、设定抵押权的注意事项	230
第四节 房地产抵押合同与抵押登记	232
一、房地产抵押合同	232
二、房地产抵押合同登记	233
第五节 抵押房地产的占管与处分	235
一、抵押房地产的占用与管理	235
二、抵押房地产的处分	237
第十二章 城市房屋租赁法律制度	240
第一节 房屋租赁概述	240
一、房屋租赁的概念和法律特征	240
二、房屋租赁的原则	241
第二节 房屋租赁合同概述	242
一、房屋租赁合同概念	242
二、房屋租赁合同种类与订立过程	243
三、房屋租赁合同主要条款	243