

中国房地产法学概论

魏秀玲 / 著

Z

HONGGUOFANGDICHAN
FAXUEGAILUN

吉林人民出版社

中国房地产法学概论

魏秀玲

著

吉林人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产法学概论/魏秀玲著. —长春:吉林人民出版社,2005
ISBN 7-206-04635-5

I.中… II.魏… III.房地产—法学—研究—中国
IV.D922.181.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 034030 号

中国房地产法学概论

著 者:魏秀玲

责任编辑:李艳萍 封面设计:雪 琳

吉林人民出版社出版 发行(中国·长春市人民大街 7548 号 邮政编码:130022)

印 刷:长春市华艺印刷有限公司

开 本:850mm×1168mm 1/32

印 张:11.5 字 数:300 千字

标准书号:ISBN 7-206-04635-5/D·1413

版 次:2005 年 5 月第 1 版 印 次:2005 年 5 月第 1 次印刷

印 数:1-2 000 册 定 价:26.00 元

如发现印装质量问题,影响阅读,请与印刷厂联系调换。

编写说明

房地产是我国改革开放中崛起的新兴产业,其起步虽晚,但发展速度很快,为了进一步促进我国房地产在社会主义市场经济条件下健康快速发展,必须创建适应房地产经济发展的房地产法制环境,而中国房地产法学正是在这样一种社会背景下产生的一门社会科学。

房地产法学是法学的一个分支学科,是法学的重要组成部分,在法学领域中占有极为重要的地位,尤其在经济发达地区,房地产法制理论和房地产法是进行房地产开发经营活动的重要工具,为此,房地产法学作为一门应用性学科,在法学教育中越来越受到学生的青睐。

但是,房地产法学毕竟是一门边缘学科,在高等院校中多作为选修课开设,学时有限。作者长期从事房地产法学的教学和理论研究工作,深切体会到在较少学时中提供给学生最大的知识面的重要性,而一本编排体系合理、科学,溶入最新法规、精华内容的教材,对教学质量的提高尤为关键和重要。本教材的内容,没有简单地局限于房屋财产关系的内容,而是围绕房地产所涉及的各种社会关系进行了系统的阐述和研究,从房地产赖以存在的土地法律制度入手,对中国土地的所有权和使用权法律制度进行剖析,进而引申阐述了房地产开发法律制度、房地产交易法律制度等等。

本教材突出体现了以下两个特点:

一是内容新。作者根据当代房地产法学研究和教育理论的发展,在教材的内容和体系上作了重大调整和改革。从内容上,既考虑房地产法学的自身特点,还注重了新的法律、法规和法学研究的

最新成果的运用,及时将房地产法学理论与实践的最新成果纳入到新教材中,做到结构新颖、不落俗套;

二是应用性强,本教材的作者,既有长期从事法学理论研究与教学工作的经验,又结合长期从事房地产实务活动的律师工作特点,从不同的角度,将房地产法学理论与实践中的问题进行了综合阐述,体现了本教材较强的应用性。

本教材既可作为高等院校法学及其他非法学专业学生学习房地产法的教材,也可以作为政府机关、企事业单位从事相关工作及法官、律师处理房地产实务案件的参考用书。

——深圳大学法学院

魏秀玲

2004年12月20日

目 录

第一章 房地产法概述	(1)
第一节 房地产概述	(1)
一、房地产的概念	(1)
二、房地产的分类	(2)
三、房地产的特征	(5)
四、房地产业的概念	(6)
五、房地产业在国民经济中的地位和作用	(7)
第二节 房地产法概述	(8)
一、房地产法的概念	(8)
二、房地产法的特征	(9)
三、中国房地产的立法概况及法律体系	(11)
四、中国房地产法的调整对象	(14)
五、中国房地产法的基本原则	(15)
第二章 中国土地的所有权和使用权法律制度	(22)
第一节 中国土地的所有权状况	(22)
一、土地所有权概念	(22)
二、土地所有权的特征	(23)
三、国家土地所有权	(25)
四、集体土地所有权	(29)
第二节 中国土地使用权状况	(33)

一、土地使用权的概念和特征	(33)
二、国有土地使用权	(35)
三、集体土地使用权	(40)
第三节 房地产开发用地	(43)
一、房地产开发用地的概念和特征	(43)
二、土地使用权出让	(45)
三、土地使用权出让的方式和程序	(54)
四、土地使用权划拨	(79)
五、土地使用权转让	(87)
六、土地使用权出租	(96)
第四节 集体土地征用法律制度	(106)
一、集体土地征用概念和特征	(106)
二、集体土地征用的审批权限	(107)
三、集体土地征用程序	(109)
四、集体土地征用的补偿范围和补偿标准	(113)
第三章 中国房地产开发法律制度	(117)
第一节 房地产开发概述	(117)
一、房地产开发的概念与特征	(117)
二、房地产开发的基本原则	(120)
第二节 房地产开发企业概述	(134)
一、房地产开发企业的概念和特征	(134)
二、房地产开发企业的分类	(135)
三、房地产开发企业设立的条件	(139)
四、房地产开发企业设立登记与管理	(141)
五、房地产开发企业的终止	(142)
第三节 房地产开发的具体规定	(143)
一、房地产开发的条件	(143)

二、房地产开发的规划管理·····	(144)
三、房地产开发项目的施工管理与监理·····	(146)
四、房地产开发项目的竣工验收·····	(157)
五、房地产开发项目的保修·····	(158)
第四章 房地产交易法律制度·····	(161)
第一节 房地产交易的一般规定·····	(161)
一、房地产交易的概念和特征·····	(161)
二、房地产交易的条件·····	(162)
第二节 房地产价格管理制度·····	(171)
一、房地产价格管理的范围和内容·····	(171)
二、房地产价格评估制度·····	(174)
三、房地产成交价格申报制度·····	(179)
第三节 房地产服务中介机构·····	(181)
一、房地产中介服务机构的概念和种类·····	(181)
二、房地产中介机构的设立条件和程序·····	(183)
三、中介服务人员资格管理·····	(185)
四、房地产价格评估人员的资格认证·····	(186)
第四节 房地产转让·····	(190)
一、房地产转让的概念和法律特征·····	(190)
二、房地产转让的条件·····	(194)
三、房地产转让的程序·····	(201)
四、房地产转让合同·····	(204)
五、房地产转让合同的履行和变更·····	(212)
第五节 商品房的销售·····	(213)
一、商品房现售·····	(213)
二、商品房预售及再行转让·····	(218)
第六节 房地产抵押·····	(223)

一、房地产抵押的概念和特征	(223)
二、房地产抵押的范围	(224)
三、房地产抵押权的设定	(226)
四、房地产抵押登记	(228)
五、房地产抵押合同	(229)
六、房地产抵押权实现的条件和方式	(232)
七、房地产抵押权的消灭	(234)
第七节 房地产租赁法律制度	(234)
一、房屋租赁的概念和特征	(234)
二、房屋租赁的种类	(236)
三、房屋租赁制度的沿革和存在的问题	(236)
四、房屋租赁合同	(239)
五、房屋租赁合同的登记	(246)
第五章 城市房屋拆迁法律制度	(247)
第一节 城市房屋拆迁概述	(247)
一、城市房屋拆迁的概念	(247)
二、城市房屋拆迁的一般规定	(248)
三、城市房屋拆迁的程序	(250)
第二节 拆迁补偿的法律制度	(254)
一、拆迁补偿的对象	(254)
二、拆迁补偿的范围	(254)
三、拆迁补偿的形式	(255)
四、拆迁补偿的标准	(256)
五、拆迁补偿的几种特殊情况	(259)
第三节 拆迁安置的法律规定	(260)
一、拆迁安置的对象	(260)
二、拆迁安置的方式	(260)

三、拆迁安置的地点·····	(261)
四、拆迁安置的原则·····	(262)
五、拆迁安置的标准·····	(262)
六、拆迁安置补助费·····	(263)
七、拆迁安置纠纷的解决·····	(264)
第六章 涉外房地产法律制度·····	(266)
第一节 涉外房地产开发概述·····	(266)
一、涉外房地产开发的概念和种类·····	(266)
二、涉外房地产开发的原则·····	(268)
第二节 涉外房地产开发的具体内容·····	(269)
一、中外合资开发房地产·····	(269)
二、中外合作开发房地产·····	(270)
三、外商独资开发房地产·····	(272)
第三节 涉外房地产开发中应注意的法律问题·····	(273)
一、外商开发房地产的审批程序·····	(273)
二、外商投资企业取得土地使用权的途径·····	(274)
第七章 物业管理法律制度·····	(276)
第一节 物业管理法律制度概述·····	(276)
一、物业管理的概念·····	(276)
二、物业管理的特征·····	(279)
三、物业管理的基本原则·····	(280)
四、物业管理的种类·····	(282)
五、物业管理合同·····	(286)
第二节 物业管理的主体·····	(290)
一、物业管理的基本主体——业主·····	(290)
二、物业管理的行为主体——物业管理公司·····	(301)

第三节 物业管理的具体内容·····	(308)
一、住宅小区管理·····	(308)
二、高层楼宇管理·····	(318)
三、物业综合管理·····	(322)
 第八章 房地产权属登记法律制度·····	(324)
第一节 房地产权属登记概述·····	(324)
一、房地产权属登记的概念·····	(324)
二、房地产权属登记的功能·····	(325)
三、房地产权属登记的效力·····	(326)
第二节 房地产权属登记的种类及内容·····	(329)
一、房地产权属登记的种类概述·····	(329)
二、地产权属登记·····	(333)
三、房产权属登记·····	(339)
第三节 房地产产籍管理·····	(345)
一、房地产产籍管理的概念·····	(345)
二、房地产产籍的构成·····	(346)
三、房地产产籍的管理机关和人员·····	(348)
四、房地产产籍管理的内容·····	(349)

第一章 房地产法概述

第一节 房地产概述

一、房地产的概念

房地产是房产和地产的总称，是房产和地产的有机结合。房产是指房屋财产。房屋俗称房子，是指人类用于生活、生产以及从事其它活动的依地而建，上有顶盖，周有围墙，边有门、窗的各类建筑物及其附属构筑物（如水塔、烟囱、烟道、栈桥、堤坝、挡土墙、贮油池、贮仓、地下人防设施等）的总称。当具有上述自然特征的房屋，在一定的社会所有制形态下以一种“财产”形态出现时，它反映了一种人与人之间的社会关系，是房屋物质形态向经济形态的上升，使房屋作为“财产”升华为法律意义上“房产”，可见房产是房屋的经济形态。地产是指土地财产。土地从自然形态上来讲，是指地球陆地表层，具有承载的作用，是一种由气候、地貌、岩石、土壤、植被物和水文等组成的独立自然综合体。作为一种自然资源，土地原无价值而言，但随着阶级社会的建立，随着土地所有权制度的形成，赋予了土地资源一定的经济内容，土地作为一种财产，上升为法律意义上的“地产”，地产是土地的经济形态。由于在物质形态上房产总是与地产结合在一起，房依地建，地为房载，呈现了房、地不可

分离的自然特征,这种不可分离性表现在:第一,从实物形态看,房、地密切相连,彼此不可分离;第二,从价格构成看,地价隐藏于房价之中;第三,从权属关系看,房屋所有权是否合法,要看房屋所坐落的土地使用权是否合法;第四,从资金循环看,房地产建设投资是从征地开发到房屋建设循环投入的;第五,从市场交易看,房产的出租、出售、交换都发生土地使用权的转移;第六,从经营管理看,房产经营必然涉及土地经营。可见从经济形态上而言,房产的价值内容及运动规律与地产的价值内容及运动规律具有内在的整体性,房产的价格因素直接决定于地产价格。因此,房地产是指房产与地产的总称,是二者的有机结合。

在法律术语上,房地产基于房屋与土地总是固定在一个地方不能移动,所以被人们称为“不动产”,如我国台湾地区的法律,习惯上将房地产称为“不动产”,而在我国香港地区,人们则习惯于把单元性地产或一住宅单位称为“物业”。房地产、不动产、物业是同一事物的不同称呼,其核心内容即是土地和建筑物。^①

二、房地产的分类

(一) 房产的分类

不同的房屋有不同的使用价值。因此依使用性质的不同来区分房屋的种类,是通行的做法。1985年城乡建设环境保护部、国家统计局联合制定的《第一次全国城镇房屋普查办法》,按房屋使用性质将房屋分为七类,分别表现为:

(1) 住宅。指供家庭居住的房屋,是人们必需的消费资料。

(2) 工业交通仓库用房。指直接用于工矿企业、邮电交通

^① 邹渊:《中国房地产经营法制管理》,中国经济出版社,1995年版,第1页。

部门生产经营活动、储备专门物质等的房屋及附属用房，如厂房、车间、原材料和成品库、车站、码头、售票房以及附属的办公室、食堂、礼堂、传达室等。

(3) 商业服务用房。指商业及服务行业所使用的房屋。包括商业、服务业用房和附属用房，如各类贸易中心、商业公司、商店、菜场、旅馆、宾馆、旅游服务公司及所属的办公、仓库等用房。

(4) 文化体育娱乐用房。指用以从事文化、体育、娱乐活动的各种房屋及其附属用房，如影剧院、文化宫、博物馆、体育馆等用房及其所属的办公室、车库、食堂等。

(5) 教育医疗科研用房。指从事文化教育、医疗卫生和科研活动所需的房屋及其附属用房。包括各类学校、各种医疗卫生保健单位、各个科研院所等用房及其所附属的必需的办公室、值班室、厨房、卫生间和文体活动等用房。

(6) 办公用房。指各级党政机关、群众团体用以办公的房屋及附属的礼堂、食堂、车库、储藏室、传达室。

(7) 其他用房。指除上述六类用房外的各种特殊性用途用房，如寺庙、监狱、看守所、拘留所、少管所、工读学校、部队用房及其附属的办公室、礼堂、食堂、车库、传达室等。

(二) 地产的分类

我国颁布的《城市用地分类与规划建设用地标准》，根据土地使用主要性质对城市土地进行了划分和分类，按照该标准规定，城市用地分类采用大类、中类和小类三个层次的分类体系，共分 10 个大类，46 个中类，73 个小类。这 10 个大类是：

(1) 居住用地。即居住小区、居住街坊、居住组团和单位生活区等各种类型的成片或零星的用地，分为住宅用地、公共服务设施用地、道路用地和绿地。

(2) 公共设施用地。即居住区及居住区级以上的行政、经

济、文化、教育、卫生、体育以及科研等机构和设施用地（不包括居住用地中的公共设施用地），分为行政办公用地、商业金融业用地、文化娱乐用地、体育用地、医疗卫生用地、教育科研用地、文物古迹用地和其他公共设施用地。

（3）工业用地。即工矿企业的生产车间、库房及其附属设施等用地，包括专用的铁路、码头和道路等用地（不包括露天矿用地）。

（4）仓储用地。即仓储企业的库房、堆场和包装加工车间及其附属设施等用地，分为普通仓库用地、危险品仓库用地和堆场用地。

（5）对外交通用地。即铁路、公路、管道运输、港口和机场等城市对外交通运输及其附属设施用地，分为铁路用地、公路用地、管道运输用地、港口用地、机场用地。

（6）道路广场用地。即市级、区级和居住区级的道路广场和停车场等用地，分为道路用地、广场用地和社会停车场用地。

（7）市政公用设施用地。即市级、区级和居住区级的市政公用设施用地，包括其建筑物构筑物及管理维修设施等用地，分类供应设施用地、交通设施用地、邮电设施用地、环境卫生设施用地、施工与维修设施用地、殡葬设施用地和其他市政公用设施用地。

（8）绿地。即市级、区级和居住区级的公共绿地及生产防护绿地（不包括专用绿地、园地和林地），分为公共绿地和生产防护绿地。

（9）特殊用地。即特殊性质的用地，分为军事用地、外事用地和保安用地。

（10）水域和其他用地。即除以上各大类之外的用地，分为水域、耕地、园地、林地、牧草地、村镇建设用地、弃置地和露天矿用地。

三、房地产的特征

房地产的特征，就是房地产所具有的特点，房地产作为一种财产，它与其他财产比较起来，具有其自身的特征，表现在：

（一）区位固定性，或叫不可移动性。这是房地产与其他商品的重大区别之处。由于土地是不能移动的，因此，建筑在土地之上的房屋及其附属设施也不能移动。房地产所有人无法改变土地的区位及建筑物的座落位置以适应市场的变化。在房地产交易中，流转的不是房屋和土地，而是房地产的有关权利，有关“证书”，因此，房地产市场一般不存在全国性的市场，而主要是地方性市场。房地产区位的固定性决定了房地产所在场所的不可复制性和排他的垄断性，同时，也决定了房地产商在投资房地产时，空间位置的选择十分重要。

（二）异质性。由于土地是不可移动的，所以房地产所在场所是不能复制的，加上建筑材料、建筑类型、房屋新旧程度、邻里环境等因素的不同，每宗房地产都具有各自不同的特点，因此，从这个意义上说，世界上就没有两宗相同的房地产。房地产的这种非标准化特性，是导致房地产市场不完全性的一个重要方面。此外，异质性意味着买方和卖方容易在市场上脱节，彼此互相缺乏信息，为此这个市场极需要经纪人和估价人来提供市场信息。

（三）稀缺性。由于土地是不可再生资源，即使是土地资源极其丰富的国家，在一定时间和一定地点上有特定用途的土地仍然是稀少的。房地产的稀缺性导致房地产价格的昂贵性。

（四）耐久性。土地作为物质性资产和合法权益的标的，是永远不会消灭的，在资本的参与下，其权益将可以被无限地交易下去。另外，建筑于土地之上的建筑物一般也不轻易损坏，相比于其他商品，其寿命要长得多，人们通常在建筑物自然灭失后重

建的情况很少，而是为了有新的用途和有可能提供更高价值的情况下，进行拆迁改造。正因为房地产的这个特性，法律才规定房地产的所有权和使用权可以分离，在一项房地产上设定不同的权利。

（五）保值性和增值性。房地产投资项目资金大、成本高、期限长、风险多，但从长远的角度讲，房地产一般均具有保值、增值的作用。因为随着社会生产力的发展，人口的不断增加，生活水平的不断提高，产业的兴旺，人们对房地产的需求总是与日俱增，而由于土地的不可再生性，其面积基本恒定，特别是位于良好位置上的土地资源永远是稀缺的。因此，房地产的价格总会不断上升，房地产的保值、增值性，引发了房地产的投资性，大至发展商，小至公民个人，都乐于投资房地产，在经济发展的初期尤以为盛。^①

四、房地产业的概念

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的产业。根据中华人民共和国城市建设环境保护部于1987年1月1日发布的《关于发展城市房地产业的报告》的规定，在我国，房地产业包括：土地的开发、房屋的建设、维修、管理，土地使用权的有偿出让、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。

作为一个产业，其形成和发展是与其所处的社会环境、经济发展密切相联的，其在国民经济中所处的地位，是由其自身的发展所决定的。房地产业在工业化、城市化进程中兴起、发展形成了独立的产业，反过来，它又推动工业化、城市化以及现代化的发展。当今世界上，许多国家和地区的房地产业已经成为经济繁

^① 符启林：《房地产法》，法律出版社，1997年版，第2-3页。