

房 地 产 法 辞 典

主 编 丘 金 峰 杨 树 鑫

法 律 出 版 社

前 言

我国房地产法和住宅法正在制订之中,房地产法的辞书更未见到。本辞典是同类辞书的第一本。

这本辞典是汕头大学法律学系与汕头市房地产管理局合作研究房地产法的第一个成果。参加本书写作的有法律学系 18 名教师和房地产管理局 3 名专业干部,大家经过一年时间辛勤劳动,完成了编撰任务。

这本辞典的内容结构,以权利、行为发生时间先后为序,先谈土地,次谈建房。房屋建成之后便有房屋之物权及债权。同时,必须对房地产进行行政管理和经营管理。在管理中,为适应社会主义商品经济发展要求,住房制度势必进行改革;另一方面,现实中又存在不少违反政策法律的侵权行为需要改正。当房地产权利、义务争执难以和解时,就得通过诉讼解决。对待土地、建屋、物权、债权、管理、房改、落实政策以及诉讼,均需要法律规范,因此,本书末尾对 78 个房地产法规逐一作了简介。以上内容,依次分成十个部分,共选辞目 1460 个。有的辞目多个部分需要它,但只能归在其中一个部分,其他部分只好空缺。如“商品房”一辞,对住房制度改革及房屋所有权客体均是需要而无出现,只出现在经营管理之中。

本辞典选用的资料,以 1990 年年底以前发表的为限。

本辞典编写过程中参考和使用了近年来国内有关单位编辑的房地产业词典、手册及政策法规文件汇编中的资料;资料工作得到丘玉卿、蔡燕云、林伟锋诸同志热情帮助;书成之后,得到建设部房地产业司杨幼如先生潜心审稿。谨此一并表示感谢。

编辞书本属不易,开创性的更难,况且我国房地产业发展迅速,立法日新月异,谬误和不足之处,敬请专家、同行和广大读者指正。

编 者

1992 年 4 月于汕头大学

(京)新登字 080 号

房地产法辞典

主编 丘金峰

法律出版社出版发行

(北京宣武区广内登莱胡同 17 号)

新华书店经销

一二〇二工厂印刷

850×1168 毫米 32 开本 16.625 印张 572,800 字

1992 年 10 月第一版 1992 年 10 月第一次印刷

印数 0,001—8,000

ISBN 7-5036-1244-4/D·1005

定价 10.50 元

《房地产法辞典》编委及撰稿人名单

特邀审稿 杨幼如

主 编 丘金峰

副主编 杨树鑫 周一雄 梁建达

撰稿人 (以姓氏笔划为序)

丘金峰	刘 玮	朱影宏	邢克波
陈成大	陈全林	陈健生	陈志远
周一雄	吴道新	杨 斐	洪 鹰
洪东松	翁茂基	梁建达	黄雪兰
黄朝旭	曾汉光	蔡镇顺	蔡文海

序

房地产业是我国的一个重要产业,其他产业的发展无不同它有着密切的关系。因此,它在国民经济中的重要地位,是显而易见的。

改革开放以来,随着住宅商品化进程的加快和对土地使用权实行有偿转让,房地产业的发展更加受到人们的重视。值得注意的是,房地产业发展所涉及的问题,早已不仅仅是管理问题,而是包括房地产业的建设、房屋和土地所有权、房地产的使用、开发、买卖、继承、管理等诸多方面的问题。这些问题的解决,无不需要社会主义法律的有效调整。因此,学习、掌握和运用有关房地产业的法律、法规,就十分必要了。然而,在过去相当长的时期内,人们很少接触房地产法律知识,这就为人们的学习带来了困难。因此,迫切需要房地产工具书。《房地产法辞典》的问世,正是适应了这一要求。

丘金峰主编的《房地产法辞典》有以下特点:(一)辞条的数目多,内容较广泛;(二)释文不拘泥于编者的研究成果,也借鉴和吸收了他人的有益知识;(三)释文简洁明确,文笔流畅,通俗易懂;(四)规模适度,使用方便。所以,它是一本颇有用途的工具书。

我相信,无论是正在学习房地产法的学生,还是正在从事房地产业实际工作的人员和其他对房地产法有兴趣的人,都可以从使用本辞典中获益。但无庸讳言,由于辞典是在我国房地产业的法律、法规不很健全的情况下编写出来的,其难度是可以想象的,其缺陷也是很难避免的。随着我国房地产业立法的逐步加强,这部辞典也应进一步完善。毫无疑问,辞典的编者也会热诚地欢迎来自读者的有益批评,待本辞典再版或增补时得以改进。

我衷心欢迎《房地产法辞典》的诞生!

王保树

1992年4月

目 录

一、土 地

(一)土地所有权及其客体

土地所有制形式	(1)
土地所有制结构	(1)
土地制度	(1)
社会主义土地公有制	(1)
社会主义土地全民所有制	(2)
土地经济关系	(3)
土地关系	(3)
地产	(3)
土地权属	(3)
土地所有权	(4)
地契	(4)
土地契约	(4)
土地证	(4)
土地临时执照	(5)
宅基地使用权	(5)
土地国有化	(6)
国有土地	(6)
国家水资源土地	(7)
森林资源土地	(7)
特殊土地	(7)
荒地	(7)

滩涂	(8)
城市土地	(8)
城市土地的特点	(8)
城市土地质量	(9)
城市土地的经济属性	(9)
城市土地所有制	(9)
郊区土地	(10)
社会主义土地集体所有制	(10)
集体土地	(11)
自留地	(11)
土地占有权	(11)
土地使用权	(11)
土地使用证	(11)
中外合营企业场地使用权	(12)
资本主义土地所有制	(12)
土地私有权垄断	(12)
土地	(12)
地皮	(13)
空地	(13)
地积	(13)
土地的自然特性	(13)
土地划界	(14)
禁地	(14)
土地楔入	(14)
土地分散	(14)
土地插花	(15)
飞地	(15)

(二)土 地 规 划

国土规划	(15)
------------	------

土地规划	(15)
宏观布局	(16)
城市土地规划资料	(16)
城市土地规划社会经济原理	(17)
城市土地规划	(17)
城市用地布局	(17)
城市土地规划工程技术原理	(17)
城市规划区	(18)
城市规划发展区	(18)
城市规划郊区	(18)
城市建成区	(18)
城市用地功能组织	(18)
功能区	(19)
绝对功能分区	(19)
相对功能分区	(19)
城市工业用地布置	(19)
城市用地选择	(20)
城市仓库用地布置	(20)
微观选址	(20)
城市居住用地布置	(20)
铁路沿线留用土地办法	(21)
城市用地现状调查分析	(21)
城市用地分析	(22)
城市用地现状分析表	(22)
城市土地现状图	(22)

(三)土地开发与再开发

1. 土地开发	(23)
土地开发	(23)
土地开发基金	(23)

城市土地统一开发	(23)
城市土地综合开发	(24)
房地综合开发	(24)
城市土地外延开发	(25)
招标开发	(25)
租地开发	(25)
三通一平	(25)
已开发土地	(26)
未开发土地	(26)
2. 土地征用	(26)
征地	(26)
土地征用	(26)
土地征收	(26)
征地对象	(26)
征用土地程序	(27)
征用土地审批权限	(27)
土地征用费	(28)
征地价格	(28)
土地补偿费	(28)
土地投资补偿费	(28)
地上附着物	(29)
树木补偿费	(29)
青苗补偿费	(29)
迁坟补助费	(29)
安置补助费	(29)
劳力安置	(30)
土劳比	(30)
农转非	(30)
早征迟用	(31)
多征少用	(31)

征而未用	(31)
3. 土地再开发——房屋拆迁	(31)
拆迁	(31)
房屋拆建人	(32)
房屋拆迁人	(32)
拆迁安置办法	(32)
一次性安置	(33)
二次性安置	(33)
非住宅用房安置	(33)
住宅用房安置	(33)
原住房面积	(34)
冻结户口	(34)
住房和户口	(34)
拆迁户家庭人口	(34)
拆迁户寄住人口	(35)
搬迁成员分室原则	(35)
钉子户	(35)
拆迁还建费	(35)
拆迁还建	(36)
拆迁补偿费	(36)
生产生活补助费	(36)
停业损失	(36)
单位房屋拆迁补偿	(37)
公有房屋拆迁补偿	(37)
农村私房拆迁补偿	(37)
私房拆迁补偿	(38)

(四)土地 利 用

土地分类	(38)
土地结构	(39)

城市土地分类	(39)
城市土地产业结构分类法	(39)
城市功能区用地分类法	(39)
城市土地平衡表	(40)
土地使用平衡表	(40)
城市用地结构模式	(41)
土地的经济特性	(41)
城市土地评价	(41)
土地使用方向	(42)
城市土地利用	(42)
土地利用率	(42)
土地容积率	(43)
城市土地利用的集约程度	(43)
城市土地利用的广延程度	(43)
城市用地比例	(44)
城市土地利用监督	(44)
土地闲置费	(45)
国家建设用地	(45)
建筑地段	(45)
城市用地结构	(46)
城市用地标准	(46)
城市用地指标	(47)
城市工业用地	(47)
城市商业用地	(48)
城市公用事业用地	(48)
城市公共建筑用地	(48)
城市道路广场用地	(49)
城市绿化用地	(49)
城市公共绿地	(50)
交通用地	(50)

城市道路用地	(51)
个体经济所需用地	(51)
中外合营企业用地	(52)
中外合资企业建设用地	(52)
郊区郊县用地	(53)
乡(镇)村建设用地	(53)
乡(镇)村企业建设用地	(54)
乡(镇)村公共设施、公益事业建设用地	(55)
农村居民建造住宅用地	(55)
居住用地	(56)
住宅用地	(56)
宅基地	(56)
城市私人宅基地	(57)
城镇非农业户口居民建造住宅用地	(57)
城市生活居住用地	(58)
军用土地	(58)
城市军事用地	(58)
特殊用地	(59)
城市土地污染	(59)
城市土地环境保护	(60)

(五)土地经营

城市土地经营	(61)
地产经营	(61)
城市土地开发经营	(61)
土地经营权	(62)
城市地产业	(62)
土地商品化	(63)
城市土地的二重性	(63)
土地占有经营方式	(64)

城市土地经济活动	(64)
土地经济规律	(64)
土地开发费	(65)
城市土地收益	(65)
以地养地	(66)
土地信用	(66)
土地资本	(66)
城市土地投资	(67)
土地入股	(67)
土地等级	(67)
土地使用权横向转移	(67)
土地抵押	(68)
土地使用权抵押	(68)
土地转让	(69)
土地买卖	(69)
土地拍卖	(69)
土地使用权转让	(70)
地价	(70)
土地价格	(70)
土地转让价格	(71)
土地价格构成	(71)
标准地价	(71)
土地影子价格	(71)
土地均衡价格	(72)
土地租赁经营	(72)
土地租赁	(72)
地皮出租	(72)
地段出租	(73)
城市土地垄断出租	(73)
城市土地涉外租赁	(73)

地租	(74)
土地使用费	(74)
场地使用费	(75)
土地出租价格	(75)
建筑地段地租	(75)
公地地租	(76)
地租率	(76)
地租形式	(76)
资本主义地租	(77)
社会主义地租	(77)
绝对地租	(77)
垄断地租	(78)
城市土地级差收益	(78)
土地级差收益测算	(79)
土地市场	(79)
土地开发公司	(80)
地产公司	(80)
综合开发公司	(80)
土地开发企业	(80)
城市土地多家经营	(81)
土地资本主义经营垄断	(81)

(六)土 地 管 理

城市土地管理机构	(81)
土地管理局	(82)
地政局	(83)
地政	(83)
城市土地管理体制	(83)
土地监察员	(84)
地租管理	(84)

城市土地管理	(84)
用地管理	(84)
地政管理	(84)
城市土地管理目标	(85)
城市土地管理方法	(85)
城市土地管理的法律方法	(85)
城市土地管理的科学技术方法	(86)
城市土地管理的行政方法	(86)
城市土地管理的经济方法	(86)
城市土地管理方针	(87)
城市土地管理特点	(87)
城市土地管理内容	(88)
城市土地产权管理	(88)
城市土地开发管理	(88)
城市土地经营管理	(89)
城市土地经济评价	(90)
城市土地收益管理	(90)
城市土地利用管理	(90)
地籍管理	(91)
城市土地立法管理	(91)
城市土地规划管理	(92)
城市土地基础管理	(93)
土地法	(93)
土地法令	(94)
征收土地	(94)
土地划拨	(94)
建设用地	(95)
临时用地	(96)
用地许可证	(96)
国有土地使用证	(97)

土地税	(97)
社会主义级差地租	(98)
地价税	(98)
土地使用税	(98)
土地调整	(99)
土地收回	(99)
违反土地法令惩处	(100)
变相买卖土地	(100)
土地浪费	(101)
违章用地	(102)
节约用地	(102)
城市土地资源调查	(103)
城市土地质量调查	(103)
土地统计	(103)
土地原始统计	(104)
土地日常统计	(104)
土地登记	(104)
城市土地测量	(105)
现场踏勘	(105)
土地划界报告	(105)
城市土地数量清查	(106)
土地使用范围平面图	(106)
土地档案	(106)
地籍档案	(106)
地籍	(106)
地籍册	(107)

二、房屋建设

(一)开发总类

基本建设	(108)
------------	-------

基本建设法	(108)
基本建设计划任务书	(108)
基本建设设计文件	(109)
建筑	(110)
建筑业	(110)
统一建设	(110)
统建房屋	(111)
住宅标准	(111)
变形缝	(111)
基建程序	(111)
住宅工程管理学	(112)
违章建筑	(112)

(二)建设主体

房地产业所有制结构	(113)
住宅开发公司	(113)
建筑企业	(114)
总承包单位	(114)
分包单位	(115)
承包施工企业	(116)
施工企业类型	(116)
施工企业	(117)
建筑专业队	(117)

(三)城市规划

城市性质	(118)
城市规划	(118)
城市总体规划	(118)
城市布局计划	(119)
城市详细规划	(119)