

高等城建管理专业
高等经济法专业

通用教材

房 地 产 法 概 论

主 编 周玉承
郭 锐
杨桂芳

中国政法大学出版社

经济法系列教材

房 地 产 法 概 论

主编 周玉承 郭 锐 杨桂芳

撰稿人（以姓氏笔划为序）

马继红 王鉴非 周玉承 张全江
杨桂芳 杨守信 贺彰好 郭、锐

产地产法概论

周玉承

主编 郭 锐

杨桂芳

中国政法大学出版社出版发行

湖北新生报印刷厂印刷

开本：787×1092 1/32 印张：11.875 字数：262千字

1991年5月第1版 1991年5月第1次印刷

印数：1——2,500册

书号：ISBN 7—5620—0510—9/D·452

定价：5元

目 录

导论	(1)
第一章 绪论	(13)
第一节 法的产生和法的概念	(13)
第二节 法律关系	(20)
第三节 法律行为	(29)
第二章 房地产法概述	(33)
第一节 房地产法的概念和调整对象	(33)
第二节 我国房地产业的发展历史	(40)
第三节 房地产法的立法概况	(49)
第四节 我国房地产管理制度的改革	(58)
第三章 房地产企业的法律规定	(65)
第一节 房地产企业的法律地位	(65)
第二节 房地产综合开发企业	(74)
第三节 城市房地产信托投资企业和 城市住宅合作社	(85)
第四节 城市房地产服务	(90)
第四章 城市房屋所有权的法律规定	(97)
第一节 城市房屋所有权的概念 和特点	(97)
第二节 城市房屋所有权的取得 和丧失	(102)
第三节 房屋共有关系	(107)

第四节	房屋所有权的行使和保护方法·····	(112)
第五节	房屋代管·····	(119)
第五章	房屋管理的法律规定·····	(123)
第一节	房屋管理概述·····	(123)
第二节	房地产市场管理·····	(128)
第三节	房屋产权产籍管理·····	(137)
第四节	房产税收管理·····	(147)
第六章	城市房屋买卖的法律规定·····	(150)
第一节	房屋买卖的概念·····	(150)
第二节	建立和完善我国城市房地产市场·····	(151)
第三节	建立和健全房地产价格评估制度·····	(157)
第四节	房屋买卖合同·····	(161)
第七章	城市房屋租赁的法律规定·····	(174)
第一节	房屋租赁的概念和性质·····	(174)
第二节	房屋租金的构成·····	(176)
第三节	房屋租赁合同·····	(183)
第四节	房屋租赁关系的成立和终止·····	(189)
第八章	房屋继承的法律规定·····	(193)
第一节	房屋继承的概念和特点·····	(193)
第二节	房屋的法定继承·····	(196)
第三节	房屋的遗嘱继承·····	(201)
第四节	房屋继承的开始·····	(207)
第五节	房屋继承权的接受和丧失·····	(208)
第六节	涉外房屋继承·····	(212)
第九章	房屋抵押关系的法律规定·····	(216)
第一节	房屋抵押的概念和法律特征·····	(216)
第二节	房屋抵押权的设定·····	(221)

第三节	房屋抵押的范围·····	(225)
第四节	房屋抵押当事人的权利和义务·····	(229)
第十章	房屋典权 ·····	(236)
第一节	房屋典权的概念和法律特征·····	(236)
第二节	房屋典权法律关系·····	(239)
第三节	房屋典权的设立、变更和终止·····	(241)
第四节	涉及房屋典权的其他问题·····	(242)
第十一章	房屋相邻关系 ·····	(246)
第一节	房屋相邻关系的概念和法律特征·····	(246)
第二节	房屋相邻关系的种类及调整原则·····	(249)
第十二章	城市征地拆迁的法律规定 ·····	(256)
第一节	我国城市征地拆迁的指导思想 和基本原则·····	(256)
第二节	征用土地程序和审批权限·····	(259)
第三节	土地补偿和安置费·····	(262)
第四节	房屋拆迁的概念和房屋拆迁的程序·····	(267)
第五节	房屋拆迁补偿原则和补偿办法·····	(270)
第六节	房屋拆迁的安置原则和方式·····	(275)
第十三章	国有土地管理的法律规定 ·····	(279)
第一节	国有土地管理概述·····	(279)
第二节	国有土地权属管理的法律规定·····	(282)
第三节	国家建设用地管理的法律规定·····	(289)
第十四章	城镇国有土地有偿使用的法律规定 ·····	(300)
第一节	城镇国有土地有偿使用的必要 性和意义·····	(300)
第二节	城镇国有土地有偿使用的基本 原则·····	(311)

第三节	城镇国有土地使用权的出让·····	(320)
第四节	城镇国有土地使用权的转让·····	(326)
第五节	城镇国有土地使用权的抵押·····	(329)
第六节	城镇国有土地使用权的终止·····	(334)
第七节	城镇国有土地使用权的划拨·····	(337)
第十五章	涉外房地产的法律规定·····	(342)
第一节	涉外房地产概述·····	(342)
第二节	外商投资企业中的房地产规定·····	(346)
第三节	涉外房地产的法律适用·····	(349)
第十六章	房地产纠纷及处理方法·····	(351)
第一节	房地产纠纷·····	(351)
第二节	房地产纠纷的处理方法·····	(355)

导 论

随着经济体制改革的深化和经济建设事业的发展，越来越多的经济关系需要法律进行调整，越来越多的经济生活准则需要用法律的形式固定下来。经济需要法律，法律必须为经济服务，在经济生活领域里，必须加强法制，做到有法可依，有法必依，这已经成了改革以来举国上下的一种共识。房地产法正是在这种共识下，在房地产经营管理过程中，在房地产经济的改革和开发过程中，逐步地形成和发展起来，成为了法律体系中的新兴分支部门。为了全面、系统地阐述和介绍我国房地产法的基本理论和基本知识，为高等城建学院房地产专业和高等政法院校经济法专业的学生提供一本房地产法专业课教材，我们这本《房地产法概论》就应运而生了。

房地产经济在现代国民经济中与工业经济、农业经济等部门经济一样，是一个重要的经济部门，对于一个国家或地区的经济发展与繁荣起着举足轻重的作用。房地产经济的兴起和发展是社会经济分工愈来愈细，专业化协作愈来愈紧密的结果，它是集房屋生产、土地开发、房地产转让、交换、流通等扩大再生产诸环节于一身的一种部门经济。在我国改革十年中，随着社会主义商品经济的发展，房地产经济也有

了长足的进展。

房地产业是伴随着房地产经济发展而形成的行业，它是指从事房屋、土地开发经营的行业。房地产业包括：房屋的建设、维修、管理，土地的征用，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；综合的、专项的从事上述活动的企业集团、企业联合体和企业；对企业进行行业管理的国家房地产行业主管部门。

房地产业是商品经济的产物。联合国制定的“经济活动国际标准产业分类”中，将经济行业划分为十大类，房地产业为第八类，建筑业为第五类。在我国，国家计委、国家经委、国家统计局、国家标准局联合发布的“国民经济行业分类和代码”中，将经济行业分为十三个门类，房地产业列为第七类，建筑业列为第四类。由此可见，房地产业作为一个独立的经济行业已为国际、国内所认可。

房地产业的主要任务，可以分为以下几个主要方面：

1. 房地产的开发和再开发。房地产开发也叫城市综合开发，它包括征用土地、拆迁安置、委托规划设计、组织开发建设，即“七通一平”等地下设施和地上建筑物的施工等。房地产再开发是指对旧城区进行改造性的开发。

2. 房地产经营。包括土地使用权的出让、转让和地产抵押，房屋的买卖、租赁、抵押等。

3. 房地产管理和综合服务。指有关房地产企业在房地产投入使用后的管理和服务工作，它主要包括：房屋及公共设施的保养、组织维修、装修及至改造，提供保安、环境卫生、环境美化服务以及其他与使用房地产有关的便民服务。

4. 房地产市场的调控和管理。发展和完善房地产市场

体系，它包括建立房产市场、地产市场、与房地产有关的资金市场、技术市场、劳务市场、信息市场等，国家通过职能活动建立科学合理的房地产价格体系和法规，实现对房地产市场的调控和管理。

房地产业在国民经济中的地位和作用是十分重要的，它主要表现在以下几个方面：

1. 在发展社会主义商品经济中，房地产业将为社会开发提供巨额财富，满足国家和人民物质生活和精神生活的需要。房地产业所拥有的产权价值之大，是任何行业不能比拟的，有关统计资料表明，至1987年底止，全国城镇共有房屋总面积约五十亿平方米，按每平方米房价150元计算，房产价值即达7,500亿元；1986年全国353个城镇，建成区总面积达10,664平方公里，按开发每平方公里的城镇土地需投入7,000万元至15,000万元计算，现在至少有7,500亿元资金蕴藏在现有城市土地之中。两项加在一起，全国房地产价值超过了15,000亿元。这说明了房地产业是具有巨大潜力需待开发、利用的产业。

2. 房地产业处于连结房屋生产领域和消费领域的中介地位，它具有调节生产结构和消费结构的功能和作用。国家通过开发城镇土地并实行有偿转让、出让土地使用权，通过投资兴建并出售居民商品住房，改革公房出租制度等，对于促进建筑业、建材业、钢铁业等工业部门的发展，对于改变居民的消费结构都将是有利的，它将成为国民经济发展和繁荣的重要支柱。

3. 房地产业的发展将有利于改善城镇居民的生活条件。住宅不仅是人们的生存资料，而且还是人们生活中的享受资料和发展资料。住房面积的增加和质量的提高，它保证了

人类的生存和后代的延续，还为人们提供了良好舒适的学习、娱乐和休息的场所，对提高人们的身体健康水平和文化素质也是大有裨益的。

4. 房地产业是城市经济活动的基本物质基础。城市的载体是土地和房屋，任何一个城市的形成和发展，离不开对城市土地的投资、开发和经营，离不开对房屋的投资、建造和经营，任何产业的建立和发展都要形成以土地和房屋为物质媒介的经济关系，从这个意义上讲，房地产业是城市经济活动中的“基础性产业”，它为一切经济活动提供基本物质基础，并“融化”在其他产业之中。由此可见，房地产业的兴起和发展，对城市和城市经济的兴起和繁荣至为重要。

5. 房地产业的改革是我国经济体制改革的重要组成部分。允许城市国有土地使用权实行有偿出让、转让，推进住房商品化，既是我国房地产管理体制的重大改革，也是我国整个经济体制改革的重要决策内容。它对于理顺和改善国家与企业之间，国家、企业与职工之间的关系，推进物价、工资、税制、金融等方面的改革意义十分重大。

6. 开发房地产经济是我国对外开放的一个重要内容。我国实行对外开放，引进外资，吸收外国资本来华办企业，房地产经济在这方面发挥了极为重要的作用。一方面我们在经济特区和沿海开放城市有偿出让成片的土地使用权，供外商使用和经营，我们可从中获取一笔土地使用权价款。这一活动开展不到两年，我国沿海一些城市已有偿出让国有土地使用权一百多幅，并获得土地使用权价款四亿多元。另一方面在举办中外合资、合作企业时，土地、房屋也是我方出资方式 and 提供合作条件的主要内容。因此，我们开发和发展房地产经济是符合我国对外开放国策的需要的。

房地产法是我国法律体系中一支新兴的亚部门法，是我国法律体系中的一个重要组成部分，它是由有关调整土地管理、土地权益和房产管理、房产权益关系的诸多经济法律、法规所组成，我国的民法、民事诉讼法、行政法、行政诉讼法中的有关原则和规范条款也适用于调整房地产经济关系。

我国的法律是一个有机的统一体，它是在国家根本大法——宪法的统一领导下，分为若干个部门法，如刑法、刑事诉讼法、民法、民事诉讼法、经济法、行政法、行政诉讼法等。然后在一些特定的领域内，根据所调整的特定社会关系，又制定一些特别法，如国家为调整土地关系而制定的土地管理法，为调整企业关系而制定的企业法等。同时，国务院还可根据宪法的规定，发布有关行政法规。加上一些地方行政法规。这种从上到下，相互配合，相互协调以宪法为首的法律、法规、地方性行政法规组成的统一体，在我国法制建设中已经形成并初具规模。

我国房地产法在我国法制建设过程中也逐步形成了。我国房地产经济从开发到经营管理，基本上都能有法可依。从国家对房地产经济的宏观调控来说，国家颁布了城市规划法、土地管理法、环境保护法；从国家对搞活房地产企业的微观活动来说，国家颁布了全民所有制工业企业法以及国务院发布的有关企业承包、租赁条例等；从国家实施房地产经济体制改革和开放房地产市场来说，国家制订了住房改革的实施方案并组织了试点城市实施，发布了促进横向经济联合的文

件，颁布了经济合同法；国家为了确认土地使用权有偿转让，于1988年召开的第七届全国人民代表大会第一次全体会议上，对我国宪法第10条专门进行了修改；并于1990年5月颁发了城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例；此外，解决房地产纠纷的民事诉讼法、行政诉讼法也相继出台。为了贯彻执行国家有关房地产方面的政策和法律，在各级政府，特别是大中城市，建立了城市规划、土地管理、房产管理等专门机构；为了实现政企分开，搞活企业，提高经济效益，国营房地产开发公司、服务公司也在各地成立。

在这种情况下，以房地产法为研究对象的房地产法学的教学和科学研究，必然地提到我国法学工作者的面前。改革开放以来，我国的广大法学工作者从各种不同部门法学科出发，对我国房地产经济的个别的、局部的法律问题进行了大量的研究工作，特别是对土地管理、特区土地使用权转让、城市规划、住宅商品化等方面的法律问题研究，已经取得了可喜的成果。广大对房地产法有兴趣的法学工作者，自觉地走出法学固有的阵地，面向房地产经济改革和经济开发的主战场，与房地产经济学的专家、学者一道，研究我国房地产经济出现的新情况、新问题，以马克思主义的法学理论为指导，进行研究，作出正确的回答。我们也应当承认，在房地产法学的发展过程中，就总体而言，时间上还刚刚起步，它与房地产经济的兴起，与房地产体制的改革比较，是落后于形势的，与房地产经济学学科的发展比较，也是处于一种步后尘的地位，这种状况，既有主观上的原因，也是经济基础与上层建筑关系的客观规律的反映。就局部而言，房地产法的各个方面的研究也是分散的、零星的，彼此之间没有一种有机的联系，并成为一个整体。

在我国的司法工作中，房地产案件的审理和裁决，各种类型的房地产纠纷中的典型案例，最高人民法院对房地产案件适用法律的解释和批复，也是房地产法学的重要内容。改革开放以来，我国各地法院受理的房地产经济纠纷案件明显地增多了，有年代久远的房屋典当、继承纠纷，有建国以来因政治运动形成的落实政策的房产问题，有公民之间发生的房屋买卖、租赁和互换纠纷，有全民所有制企、事业单位甚至国家机关之间发生的土地使用权、房屋投资受益权的纠纷，还有对违章建筑处分不服的纠纷等。对这些案件的处理，往往涉及到许多部门法，如民法、经济法、行政法，还涉及到党和国家的有关政策。综上所述，我们可以说，房地产法是一个涉及面广、政策性强，关系到国民经济发展和人民群众切身利益的综合部门法，房地产法学理所当然地也就成为了一门综合部门法学。

赵府

三

房地产法学是一门综合部门法学，我们在组织编写这本《房地产法概论》的时候，是从以下两个方面考虑来安排全书体系的。

1. 考虑到城建系统高等院校有关专业学习房地产法的需要，对法的一般基础理论，民法中有关所有权、债权方面的理论，以及有关诉讼法方面的基本知识作了一些介绍，但对于已经具有这方面理论知识的人来讲，在教学计划安排上就可从略从简。

2. 考虑到高等政法院校经济法专业学习房地产经济具

体业务的需要，对房地产经济凡是涉及到法律或政策的方方面面，我们尽量地予以囊括进去，但对于城建院校系有关专业来讲，有些法律问题可能就是本身的专业知识，因此，对这部分内容在教学计划安排上也可从略从简。

总之，这本书对城建、政法两个系统的高等院校系是一种通用教材，要求在教学计划安排上侧重点有所不同而已。

本书体系由三大部分，共十六章组成。第一部分为总论，分别在第一至四章中阐述了法的一般基础理论，房地产法的一般基础知识，企业法和民法中与房地产开发、经营有关的基本理论和基本知识，为各类人员学习房地产法提供一把入门的钥匙或一张示意图；第二部分为实体法分论，分别就城市房屋管理、租赁、买卖、继承、抵押、典当、拆迁，土地管理和有偿使用、涉外房地产的法律问题分别在第五——十五章中作专章介绍。第三部分为程序法分论，对房地产纠纷的诉讼，集中在本章，即本书的最后一章，第十六章中作详细阐述。

从本书体系中可以看出，它在内容和结构上反映了房地产法学的下述特点：

1. 房地产法学是一门综合法律学学科。学习和研究房地产法学，必须具有一定的法学基础理论知识，一定的民法学、经济法学、行政法学和诉讼法学的基本理论、基本知识和基本技能，一定的国际私法和国际经济法知识。也就是说要具有较为广泛而又较为一般的法学领域的理论和知识，才能把握住本学科的全局。

2. 房地产法学是一门边缘交叉的学科。房地产法学处于法律学科的边缘，临界于房地产经营管理学和房地产经济学之边，它要吸取这些学科的研究成果，要用法律规范说明房地产经济中的政策和有关业务制度，只有做到这一点，才

