

经济师考试中级房地产学习笔记-产权理论 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/455/2021_2022__E7_BB_8F_E6_B5_8E_E5_B8_88_E8_c49_455183.htm

1、产权的概念

产权：民事权利主体所享有的具有经济利益的权利，是一定社会的物质资料占用、支配、流通和分配关系的法律表现。

房地产产权：指房屋的所有权及其占用范围内的土地使用权。

2、产权的一般分类（1）按外延分：公有产权：以国家或集体为权利主体私有产权：以私人为权利主体企业产权和个人产权，重点是企业产权需要通过其法定代表人及其代理人来实施。原始产权和派生产权，原始产权对派生产权进行约束，派生产权依一定的法律程序产生。

（2）按内涵分：所有权：所有人在法律规定的范围内自由支配所有物并排除他人干涉的权利，即所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。（绝对权、对世权，全面性、充分性、排他性）。“一物一权”，不能在一个物上同时设定几个所有权。

所有权是最完全和最充分的物权。他物权：即“定限物权”，是所有权以外的仅在一定限度内对物进行支配的权利，分为用益物权（支配标的物的使用价值，例如地上权、典权、永佃权、地役权）、担保物权（支配标的物的交换价值，例如抵押权、质权等）。

债权：按照法律规定或合同约定在当事人之间产生的特定权利。（客体可以是物或行为），

还反映财产的流转关系）。

3、房屋所有权的种类按照所有权的主体不同的分类：（1）国有房屋所有权（2）集体房屋所有权（3）私有房屋所有权（4）外产房屋所有权作为专门的房屋进行登记（5）中外合资房屋所有权作为专门的房屋进行

登记(6)其他性质的房屋所有权独有房屋所有权和公有房屋所有权；按照享有的房屋所有权的充分性，可以分为完全所有权和部分所有权。

4、土地产权：是一束土地权利的集合，是存在于土地中的排他性权利，包括土地的所有权、使用权、租赁权、抵押权等。

(1) 土地所有权土地所有权是土地所有制的法律表现，土地所有制是土地所有权的经济基础。

土地所有权的含义：土地所有者在法律规定的范围内享有的各项土地权能，包括对土地的占有、使用、收益、处分的权利。(土地所有权的两个方式：法律意义上的、经济意义上的土地所有权收取地租)

土地所有权的权能：土地占有权(实际掌握和控制)、土地使用权(实际使用)、土地收益权(收取土地自然或法定的孳息和利益，在土地转租等条件下，土地使用者可拥有取得部分地租的权利)、土地处分权(处置，包括出租、出卖、赠送、遗赠、抵押等)。

土地所有权的基本特征：1) 权利主体特定性：国家或农村劳动群众集体2) 行使的绝对性：不待他人积极作用为条件(行使债权则必须以债务人的积极协助为条件)3) 排他性(独占性)4) 追及力所有者有权索回，国家的没有时间限制，但是集体所有的土地的追索权有时间限制。5) 所有权能的完整性6) 土地所有权能组成部分的可分离性和可复归性。

(2) 土地使用权：定义特征6条，其中2、3、5条比较重要。

5、建筑物区分所有权(1) 含义：多个区分所有权人共同拥有一座区分所有建筑物时，各区分所有权人对建筑物专有部分所享有的所有权、对建筑物共有部分享有的持份权，以及因区分所有人之间的共同关系所产生的成员权三要素构成的特别所有权。

涉及到的法律：《城市异产毗连房屋管理规定》和《城市公

有住宅售后维修养护管理暂行办法》(2) 专有所有权(专有权、特别所有权)：建筑物区分所有权人对其专有部分(在构造上能明确区分、具有排他性并可独立使用的建筑物部分)予以自由使用、收益及处分的权利，性质单独所有权(3) 共用部分持份权(共有所有权)：建筑物区分所有权人依照法律或管理法规规定，对区分所有建筑物的共用部分享有的占有、使用及收益的权利(约定共有和法定共有)。(4) 建筑物区分所有权的成员权(社员权)：对全体区分所有权人的共同事务所享有的权利和承担的义务。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com