

REAL ESTATE

中国房地产
法律实务研究论坛
CHINA REAL ESTATE
LEGAL FORUM
'06

中国不动产法研究

RESEARCH ON
REAL ESTATE LAW OF CHINA

2018年第2辑·总第18卷

刘云生·主编



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

中国不动产法研究. 2018 年. 第 2 辑 : 总第 18 卷 /
刘云生主编. — 北京 : 法律出版社, 2018
ISBN 978 - 7 - 5197 - 3002 - 4

I. ①中… II. ①刘… III. ①不动产—物权法—研究
—中国—丛刊 IV. ①D923.24 - 55

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 290693 号

中国不动产法研究(2018 年第 2 辑·总第 18 卷) ZHONGGUO BUDONGCHANFA YANJIU (2018 NIAN DI- 2 JI · ZONG DI- 18 JUAN)	刘云生 主编	策划编辑 沈小英 责任编辑 陈 妮 毛镜澄 装帧设计 李 瞻
--	--------	--------------------------------------

出版 法律出版社 总发行 中国法律图书有限公司 经销 新华书店 印刷 北京虎彩文化传播有限公司 责任校对 王晓萍 责任印制 吕亚莉	编辑统筹 法治与经济出版社 开本 787 毫米×1092 毫米 1/16 印张 19.25 字数 440 千 版本 2018 年 12 月第 1 版 印次 2018 年 12 月第 1 次印刷
--	---

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073) 网址/ www. lawpress. com. cn 投稿邮箱/ info@ lawpress. com. cn 举报维权邮箱/ jbwq@ lawpress. com. cn	销售热线/010 - 83938336 咨询电话/010 - 63939796
---	--

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073) 全国各地中法图分、子公司销售电话: 统一销售客服/400 - 660 - 6393 第一法律书店/010 - 83938334/8335 上海分公司/021 - 62071639/1636	西安分公司/029 - 85330678 深圳分公司/0755 - 83072995	重庆分公司/023 - 67453036
---	---	----------------------

书号: ISBN 978 - 7 - 5197 - 3002 - 4 (如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)	定价: 68.00 元
---	-------------

中国房地产法律实务研究论坛组织架构

委员会

- 名誉主席：李开国（中国民法学研究会学术委员，西南政法大学民商法学院教授、博士研究生导师）
朱洪超（第四届、第五届中华全国律师协会副会长）
- 主席：刘俊（西南政法大学经济法学院教授、博士研究生导师，中国社会法学会副会长，重庆市房地产与物权法研究会会长）
张永岳（华东师范大学房地产学院院长、博士研究生导师，上海易居房地产学院院长，中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长，中国房地产业协会理事，上海市经济学会副会长）
- 执行主席：刘云生（广州大学法学院教授、博士研究生导师，民商法学科带头人）
朱平（瑞威资本董事会主席、总裁）
朱磊（上海邦信阳中建中汇律师事务所北京分所主任、律师）

论坛秘书处

- 主任：刘云生（广州大学法学院教授、博士研究生导师，民商法学科带头人）
副主任：洪流（上海邦信阳中建中汇律师事务所合伙人、律师）
丁祖昱（上海易居房地产研究院副院长）
- 秘书长：欧家路（法学博士）
秘书：黄海诺（上海邦信阳中建中汇律师事务所律师）

论坛编辑部

- 主编：刘云生（广州大学法学院教授、博士研究生导师，民商法学科带头人）
论坛编辑：欧家路（法学博士）
吴昭军（法学博士）
景荻（博士研究生）
杨思萌（硕士研究生）
黄海诺（上海邦信阳中建中汇律师事务所）
美术编辑：朱毅敏（上海邦信阳中建中汇律师事务所）

中国房地产法律实务研究论坛编辑委员会名单

主编：刘云生

编委会：李开国 刘俊 赵万一 陈小君 陈华彬 欧家路

目 录

学术争鸣

- 3 公共地役权在我国民法典中的制度构建
张 力
- 14 我国住房租赁制度建构之论纲
范雪飞
- 26 论不动产多重买卖中的风险负担规则
彭益鸿
- 45 僧尼遗产处理的民法路径与裁判依据
吴昭军
- 59 土地发展权之乱象与本相
曾 野 路 瑶

不动产资本化

- 71 论德国不动产抵押资产证券的私法构造与风险防范机制
黄家镇
- 86 土地经营权抵押的法理反思与制度回应
孙聪聪
- 99 论不动产融资租赁的监管完善
——以福建自贸试验区为视角
胡 宽 刘志云
- 113 论重整程序中房地产抵押权人的限制与保护
韦子唯

农村土地“三权分置”

- 127 稳步推进“三权分置”还是适度修改“两权分离”
——基于制度比较的分析视角
吴义龙
- 141 论宅基地“三权分置”的法实现
刘国栋
- 154 农地“三权分置”权利结构的理论阐释与制度回应
刘恒科
- 169 农村土地承包经营权制度创新与路径选择
——基于法经济学的分析视角
段 浩
- 180 农地“三权分置”改革的风险与管控
王文文

土地市场化

- 193 国有建设用地二级市场转让规范的反思和完善
徐银波 孟 涛
- 205 地票交易试点的比较分析
景 获 黄 忠
- 221 论农村土地增值收益分配制度的重构
刘洪华
- 230 论土地承包经营权入股农民专业合作社的规范流转方式
燕 艳

实务研究

- 245 违章建筑强制执行的体系化构建
——基于法院裁判文书的分析
朱昕昱
- 256 论宅基地流转纠纷中合同无效按有效处理的司法规制
刘 洋 张 坤

266 诉讼视角下不动产登记的撤销

蒋玉萍 史 意

域外采风

279 独联体成员国议会间大会所有权及其保护示范法

张建文 译

编者手记

293 限购限贷：三方游戏中的法治迷局

刘云生

295 《中国不动产法研究》稿约

Contents

Academic Contending

- 3 **The System Construction of Public Easement in Chinese Civil Code**
ZHANG Li
- 14 **An Outline of the Construction of China's Housing Rental System**
FAN Xuefei
- 26 **Study on the Risk-assuming in the Multiple Sales of Real Estate**
PENG Yihong
- 45 **Civil Law Path and Judgment Basis for the Treatment of Sinhalese Heritage**
WU Zhaojun
- 59 **Chaotic Phenomena and Original Feature of Land Development Rights**
ZENG Ye LU Yao

Capitalization of Real Estate

- 71 **On the Private Law Structure and Risk Precaution Mechanism of German Real Estate Mortgage Asset Securities**
HUANG Jiazhen
- 86 **Theoretic Reflection and Institutional Response of the Mortgage of Land Management Right**
SUN Congcong
- 99 **On the Supervision and Perfection of Real Estate Financing Leasing**
—From the Perspective of Fujian Free Trade Zone
HU Kuan LIU Zhiyun
- 113 **On the Restriction and Protection of Real Estate Mortgagee in the Reorganization Proceedings**
WEI Ziwei

The Separation of the Three Rights on Rural Land

- 127 **Should We Steadily Push Forward “the Separation of the Three Rights” or Modify “the Separation of the Two Rights” Moderately**
—Analysis Based on System Comparison
WU Yilong
- 141 **Legal Realization of the Separation of the Three Rights to Homestead**
LIU Guodong
- 154 **On the Theoretical Interpretation and Institutional Response of the Right Framework of the Separation of the Three Rights on Rural Land**
LIU Hengke
- 169 **On the Innovation and the Realization Way of Rural Land Contract Management Right System**
—From the Analysis of Law and Economics
DUAN Hao
- 180 **On the Risks and Regulating of the Separation of the Three Rights on Rural Land**
WANG Wenwen

Land Marketization

- 193 **The Reflections and Perfection of Transfer Regulations on State-owned Construction Land in the Secondary Land Market**
XU Yinbo MENG Tao
- 205 **Comparison and Analysis of Land Ticket Tradeoff Examples**
JING Di HUANG Zhong
- 221 **On the Reconstruction of the Distribution System of Incremental Benefit in Rural Land**
LIU Honghua
- 230 **The Standard Circulation Mode of Land Contract Management Rights Invested into Agricultural Cooperatives**
YAN Yan

Legal Practice

- 245 **Systematic Construction of Enforcement of Illegal Buildings**
—Based on the Analysis of Court Judgments
ZHU Xinyu

256 **On the Judicial Regulation of Effective Treatment of Contract Invalidation in the Dispute of Homestead Circulation**

LIU Yang ZHANG Kun

266 **The Revocation of Real Estate Registration in the Angle of Administrative Petition**

JIANG Yuping SHI Yi

Extraterritorial Experience

279 **Model Law on Ownership and Protection of CIS Member States**

Translated by ZHANG Jianwen

Editor's Note

293 **Purchase and Loan Restrictions: Legal Puzzles in the Tripartite Game**

LIU Yunsheng

295 **Instructions**