

F
A
N
G
D
I
C
H
A
N
W
U
Q
U
A
N
C
H
A
N
G
J
I
A
N
W
E
N
T
I
Z
H
U
A
N
J
I
A
J
I
E
D
A

薛云华
主编

常见问题专家解答

房地产高级法律顾问丛书
REAL ESTATE SENIOR COUNSELOR SERIES

房地产物权

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

房地产高级法律顾问丛书
REAL ESTATE SENIOR COUNSELOR SERIES

F A N G D I C H A N W U Q U A N C H A N G J I A N W E N T I Z H U A N J I A J I E D A

房地产物权

常见问题专家解答

薛云华 主编

本书参编人员 (按姓氏笔画)

陈浩 陈翊 黄姗姗 梁振 刘海阳
陆伟华 孟聪慧 裴红艳 薛远桥 杨闰
朱玲 朱宁 朱玉明

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产物权常见问题专家解答/薛云华主编. —北京:
中国法制出版社, 2008. 8

(房地产高级法律顾问丛书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0584 - 3

I. 房… II. 薛… III. 房地产业 - 物权 - 中国 - 问答
IV. D923. 25 D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 082641 号

房地产物权常见问题专家解答

FANGDICHAN WUQUAN CHANGJIAN WENTI ZHUANJIA JIEDA

主编/薛云华

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2008 年 8 月第 1 版

印张/13.625 字数/318 千

2008 年 8 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0584 - 3

定价: 40.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfs.com>

市场营销部电话: 66033393

传真: 66031119

编辑部电话: 66010493

邮购部电话: 66033288

序

《物权法》的颁布和实施，给房地产业带来了巨大而长远的影响。首先，《物权法》对权利界定、定纷止争有着不可替代的作用，它对不动产物权进行了高屋建瓴的规定，明确了房地产交易双方的权属和责任，有利于房地产市场中各种争议的减少和纠纷的解决。其次，《物权法》规范了房地产开发企业、购房者、业主以及物业公司的市场行为，使房地产市场进一步走向规范化与制度化，使房地产交易更加透明和有序，这不但保障了广大购房者、业主的利益，同时也有利于高品质、重诚信的房地产开发企业和物业公司的长远发展。

《物权法》给房地产业、房地产市场、房地产交易秩序带来的影响是深远的。正是在《物权法》颁布的新形势和大背景下，我们组织了广东广大律师事务所的房地产部律师编写此书。广东广大律师事务所房地产部律师已成功地为许多房地产项目提供了全方位法律服务，服务内容涵盖项目公司组建、获取土地使用权、拆迁补偿、工程管理、项目融资与转让、商品房销售与银行按揭、登记与竣工交付以及组建物业管理机构、建立新型的物业管理关系等领域，并建立了房地产前期项目立项、中期项目运作、后期纠纷解决方案设计的全程法律服务模式。作为中国大陆地区最早从事房地产法律服务的律师事务所之一，广东广大律师事务所在房地产法律服务方面积累了丰富的实务经验。本书的编写宗旨就是将房地产律师的实务经验最大限度地融入书中并使广大读者从中受益。

在本书的编写过程中，我们始终遵循以下原则：

一、实务性。本书以房地产开发和交易的流程为顺序，精选实务中最经常遇到的问题和最需要解答的问题，并适当结合实务案例来提供专业的解决思路。

二、结合《物权法》。《物权法》对房地产市场在开发方式、拆迁补偿、土地出让方式、开发成本、规划设计、建筑结构、项目融资与运作、营销方式、产权划分、不动产登记以及物业管理等方面都产生了巨大影响，本书挖掘《物权法》对房地产业的影响并从专业的角度加以阐释，紧密结合《物权法》来编写。

三、专业建议性。参与本书编写的作者均为长期从事房地产法律服务的专业律师，因此本书题材的筛选、内容的编撰均是在房地产律师总结自身业务经验的基础上进行的，相关注意事项的提醒、建议和实务处理技巧均来源于房地产律师切身的心得体会。

四、言简意赅。本书采用问答的形式，删除理论争议、制度比较等对处理实务问题关系不大的内容，也没有冗长的分析论述，而是直接列出相关法律法规和实践中的具体处理方法，以求能够以最简明有效的语言深入浅出地帮助读者快速、切实地解决问题。

作为编者，我们衷心希望广大读者能从本书中有所收获。如果我们的经验分享能为读者解决实际问题，便是对我们编书工作的最大鼓舞和肯定！

另外需要提醒读者的是，本书的编写是依据中国现行有效的法律法规来回答问题的，但鉴于法律从业者对特定问题的定性、情况的分析，以及对法律的理解不可避免地存在差异，且法律理论与实践也不可避免地存在差异，因此，本书对有关问题的法律分析和处理建议仅为编者律师作出的主观陈述及独立法律判断，不构成对相关法律事实、法律关系、法律效力或其他法律属性的最终确认、保证或承诺。现实中的房地产交易问题仍需要根据不同的实际情况来作出具体分析和判断。房地产权涉及的问题浩如烟海，本书限于篇幅，内容没有面面俱到，而是挑选了实务中常见的重点问题加以解答，如果读者在阅读本书时有其他问题，欢迎与我们联系咨询。

在本书的编写过程中，中国法制出版社的编辑给了我们许多帮助和支持，在此向他们表示衷心的感谢！

本书具体章节的主要作者分别为广东广大律师事务所的如下律师：第一章“房地产项目公司的组建”：朱玉明律师；第二章“房地产项目立项与报批”：梁振律师；第三章“房屋拆迁安置”：朱宁律师；第四章“房地产开发用地”：黄姗姗律师；第五章“项目工程建设与招、投标”：裴红艳律师、刘海阳律师；第六章“房地产融资”：孟聪慧律师、陈翊律师；第七章“商品房销售”：薛远桥律师、朱玲律师；第八章“房地产登记”：陈浩律师；第九章“竣工验收、交付使用与业主的建筑物区分所有权”：陈浩律师、朱玲律师。此外，杨闰律师、朱玲律师、陆伟华律师在本书的协调统稿方面也付出了大量的劳动。但是，百密总有一疏，本书也难免存在某些遗漏或错误，我们先行在这里请读者谅解；如蒙指正，更是万分感谢！

薛云华

二〇〇八年六月二十五日

目 录

第一章 房地产项目公司的组建	1
一、什么是房地产开发企业？我国法律对房地产开发企业有何特殊规定？	2
二、从事房地产开发的企业应当具备什么资格？	3
三、设立房地产开发企业应当具备哪些条件？	4
四、设立房地产开发企业需要哪些程序？	5
五、房地产开发企业分为哪几级资质等级以及分别应具备什么条件？	7
六、不同资质等级的房地产开发企业如何申请核定和审批？	10
七、如何进行房地产开发企业的升级管理？	11
八、房地产开发企业分立、合并的，其资质等级如何处理？	12
九、房地产开发企业的资质如何实行年检制度？	12
十、各级资质的房地产开发企业承担的房地产项目的建设规模是怎样的？	13
十一、企业未取得资质证书或超越资质登记从事房地产开发经营的，应承担什么责任？擅自从事房地产开发企业应承担什么法律责任？	13
十二、我国有关法律、法规对房地产开发企业的设立登记、备案有什么规定？	14
十三、房地产开发企业注册资本与投资总额的比例	

应达到什么要求?	15
十四、外商投资房地产行业有什么限制性规定?	16
十五、外商投资房地产行业的设立程序是怎样的?	18
十六、中外合作房地产开发公司有何特殊性?	19
十七、房地产项目联建合同的效力如何?	20
十八、开发居民住宅有何优惠政策?	26
十九、向房地产开发企业非法收费应承担什么法律 责任?	27
二十、在房地产项目公司组建阶段律师提供什么法 律服务?	28
第二章 房地产项目立项与报批	33
一、什么是房地产开发项目的立项?	34
二、房地产项目开发应经过哪些审批程序?	34
三、经营性房地产开发项目为什么必须通过招标、 拍卖或挂牌交易的方式取得?	37
四、房地产投资有哪些主要形式? 各自存在哪些潜 在的法律风险? 如何有效控制与预防?	39
五、什么是房地产项目资本金制度?	40
六、什么是房地产项目手册制度?	41
七、什么是项目质量责任制度?	41
八、如何进行立项和可行性研究报告的备案和报批?	42
九、什么是房地产开发项目建设条件意见书?	44
十、在房地产开发过程中如何落实“四源”?	45
十一、什么是房地产开发项目建设的城市规划?	46
十二、选址意见书核发的程序是怎样的?	48
十三、建设用地规划是怎样进行审批和管理的?	49
十四、规划意见书如何审批?	49

27	十五、取得建筑工程施工许可证应具备哪些条件?	50
	十六、什么是房地产开发项目的勘察、设计?	51
27	十七、建设工程勘察、设计的基本原则是什么?	52
28	十八、建设工程勘察设计合同的签订有哪些规定?	53
27	十九、如何进行建设项目的方案设计及分项审批?	54
08	二十、人防工程建设的要求有哪些?	55
18	二十一、环境影响评价报告应包括哪些内容?	56
	二十二、消防安全有哪些具体要求?	59
48	二十三、地震安全评价报告包括哪些内容?	60
	二十四、在开发立项审批阶段律师提供什么法律服务?	61
28	 ? 野央科设造直, 五能美卧内别腹五能市安融央	
	第三章 房屋拆迁安置	63
78	一、什么是城市房屋拆迁?《物权法》及其他有关法律	十二
88	对此有何规定?	64
	二、《物权法》对城市房屋拆迁有何影响?	64
28	三、拆迁的方式有几种?不同的拆迁方式对拆迁人有何	
	法律上的要求?	65
10	四、城市房屋拆迁由哪些部门进行监督管理?	67
50	五、《物权法》对城市房屋拆迁监督管理部门工作有何	四十二
20	影响?	67
20	六、城市房屋拆迁范围内的户口如何管理?	68
20	七、在拆迁范围内户口一旦冻结,是不是就一律不许再	十二
30	迁入新户了?	69
20	八、城市房屋拆迁的程序是怎样的?	70
20	九、城市房屋拆迁必须具备哪些文件?	71
	十、房屋拆迁中的法律关系主体有哪些?各有哪些	
01	权利义务?	74
	十一、城市房屋拆迁公告发布后,拆迁范围内的单位和	一

02	个人不得进行哪些活动?	75
12	十二、实施强制拆迁的条件是什么?《物权法》是否禁 止了强制拆迁?	76
32	十三、城市房屋拆迁补偿的对象和范围是什么?	78
42	十四、城市房屋拆迁补偿有哪几种方式?	79
22	十五、城市房屋拆迁货币补偿的标准是什么?	80
02	十六、如何签订《城市房屋拆迁安置补偿协议》?	81
02	十七、拆迁人与被拆迁人不能达成拆迁补偿安置协议应 如何处理?	84
10	十八、被拆迁人或者房屋承租人在协议约定的或裁决、判 决规定的搬迁期限内拒绝搬迁,应当如何处理?	85
30	十九、城市房屋拆迁涉及的公证事项有哪些?	86
	二十、城市房屋拆迁安置的补偿费及其标准?	87
40	二十一、房屋拆迁安置的原则和标准是什么?	88
40	二十二、在产权调换时,拆迁补偿安置协议约定的面积 与实际安置面积不符如何处理?	89
20	二十三、拆迁人擅自延长过渡期限的,应承担什么责 任?	91
70	二十四、拆迁城市公益事业房屋应如何补偿?	92
70	二十五、拆迁城市租赁房屋应如何补偿?	93
80	二十六、拆迁产权不明的房屋应如何补偿?	95
	二十七、拆迁设有抵押权的房屋,应如何处理?	96
00	二十八、拆迁代管房屋,应如何处理?	98
07	二十九、拆迁共有房屋,应如何处理?	99
17	三十、律师在拆迁阶段能提供什么法律服务?	99

第四章 房地产开发项目用地 103

一、我国现有的土地权属有哪些类型? 房地产开发项

目用地属于哪种类型？	104
二、什么是建设用地？具体可分为哪些种类？	104
三、什么是建设用地使用权？如何以出让方式取得建设用地使用权？	105
四、什么是土地使用权的划拨？如何以划拨方式取得建设用地使用权？	106
五、什么是土地使用权转让？如何以转让方式取得建设用地使用权？	108
六、什么是国有土地租赁？能否以租赁方式取得建设用地使用权？	109
七、什么是建设用地使用权分层设立？	110
八、建设用地使用权出让合同应包含哪些主要条款？	111
九、建设用地使用权出让合同中土地受让方的主要义务是什么？未按约定履行主要义务的法律后果是什么？	112
十、建设用地使用权人在土地用途方面有什么权利限制？	113
十一、建设用地使用权能否进行抵押？	114
十二、房地产开发企业在什么情况下构成闲置土地？	115
十三、房地产开发企业构成闲置土地的，应当承担哪些违约责任？	115
十四、建设用地土地使用权出让的最高年限是多久？	116
十五、建设用地使用权出让年限未期满，政府提前收回如何处理？	117
十六、建设用地使用权出让年限届满后如何续期？	117
十七、集体所有的土地如何转为建设用地？农业用地如何转为建设用地？	118
十八、非法转让土地、将农用地改为建设用地或非法	

101	占用耕地或非法占用其他土地,需承担什么法律	
101	责任?	119
	十九、擅自出让或擅自批准出让土地使用权用于房地产	
101	开发应承担什么法律责任?	120
	二十、什么是建设项目用地预审? 建设项目用地预审的	
101	依据是什么?	120
	二十一、建设项目用地预审的权限及主要内容是什么?	121
101	二十二、什么是“一书四方案”? “一书四方案”的内	
	容主要是什?	122
101	二十三、“四方案”应满足哪些条件?	123
101	二十四、什么是单独选址建设项目用地? 哪些类型的	
111	建设项目用地属于单独选址建设项目用地?	124
	二十五、什么是城市分批次建设用地审批?	124
	二十六、什么是城市建设用地整理?	125
111	二十七、什么是新增建设用地土地有偿使用费? 新增	
	建设用地土地有偿使用费的征收标准和范围	
111	是什么?	126
111	二十八、中央与地方对新增建设用地土地有偿使用费	
111	如何进行分成?	126
	二十九、征收外商投资企业场地使用费的依据是什么?	127
111	三十、对土地登记收费的收取有什么规定?	128
111	三十一、土地开发投资(房地产开发投资)有哪些主	
	要形式? 各自存在哪些潜在的法律风险? 如	
111	何有效控制与预防?	129
111	三十二、在房地产开发用地阶段律师能提供什么法律	
111	服务?	133

第五章 项目工程建设与招、投标	151
一、哪些建设工程项目属于必须招标的范围?	152
二、哪些规模的建设工程项目必须招标?	153
三、建设工程项目的招标方式有哪些?	154
四、建设工程项目可以通过哪些具体形式进行招标?	157
五、建设工程的招投标管理机构有哪些?	157
六、建设工程招标代理机构应具备哪些条件?	158
七、发布招标公告有哪些注意事项?	159
八、建设工程招投标需要具备的条件是什么?	160
九、建设工程招投标基本程序是怎样的?	161
十、招标文件的制作有哪些注意事项?	164
十一、编制招标标底有哪些注意事项?	165
十二、投标书的制作及投递有哪些注意事项?	166
十三、建设工程招投标中有何相关法律责任的界定?	167
十四、什么是建设工程代建制?	168
十五、勘察设计单位应具备哪些条件?	169
十六、对工程勘察设计文件的著作权保护以及该种 保护存在哪些问题?	170
十七、如何对工程勘察设计文件进行变更?	172
十八、建设工程合同一般包括哪些主要内容?	173
十九、建设工程分包与转包的区别是什么?我国法律对 二者如何规定?	174
二十、建设工程施工合同无效的情形有哪些?其法律后 果如何?	178
二十一、申领施工许可证应具备的条件和申领该证有哪 些程序?	180
二十二、建设工程承包合同中的垫资条款效力如何?	182
二十三、建设工程竣工验收的标准以及未经竣工验收擅	

121	自使用的法律后果分别是什么?	184
125	二十四、建设工程的保修范围包括哪些及相应的保修期	186
131	限和法律责任如何?	186
134	二十五、建设工程的竣工结算需要注意那些事项?	188
137	二十六、以房屋抵工程款的,《物权法》对此如何规	191
137	范?	191
138	二十七、如何行使建设工程价款优先受偿权以及与其	194
139	他相关权利的受偿顺序如何确定?	194
140	二十八、《物权法》对建设工程价款优先受偿权有何	196
141	影响?建筑施工企业该如何应对?	196
141	二十九、建设工程价款优先受偿权是否必须经相关法	200
142	律文书确认后才能得到保护?	200
142	三十、建设工程价款优先受偿权的行使是否会受到破	200
143	产法相关规定的影响?	200
143	三十一、《物权法》中有关“相邻关系”的规定对建筑	202
143	施工企业有何影响?建筑施工企业如何应对?	202
143	三十二、房地产工程建设与招投标阶段律师(此处仅指	203
143	受聘为招标人或发包人的律师)可提供哪些法	203
143	律服务?	203
143	第六章 房地产融资与项目运作	207
143	一、房地产融资主要有哪些方式?	208
143	二、如何结合房地产开发的不同阶段选择融资方式?	210
143	三、如何结合不同物业类型及房地产企业规模选择	211
143	融资方式?	211
143	四、什么是房地产开发贷款?包括哪些种类?	212
143	五、申请房地产开发贷款一般需要什么条件?	213
143	六、申请住房开发贷款一般需要什么条件?	215

七、申请商业用房开发贷款需要什么条件？	216
八、申请土地储备贷款需要什么条件？	217
九、什么是房地产抵押贷款？如何办理该种贷款？	218
十、什么是开发商贴息委托贷款融资？其有什么作用？	219
十一、什么是房地产信托融资方式？	221
十二、什么是房地产投资信托（REITs）？房地产投资信托对房地产开发企业而言有什么用处？	222
十三、如何通过短期融资券融资？	223
十四、什么是房地产证券化？	224
十五、什么是房地产并购？什么是资产并购和股权并购？	225
十六、如何在并购中进行风险管理？	227
十七、什么是房地产合作开发？	228
十八、房地产合作开发中应注意哪些问题？	229
十九、如何选择并购及房地产合作开发方式？	230
二十、土地转让合同和股权转让合同的通用条款有哪些？	231
二十一、什么是夹层融资？	232
二十二、上市融资需要满足什么条件？其价值和弊端是什么？	233
二十三、什么是房地产项目融资？项目融资应用于商业地产项目开发，需要解决哪些主要问题？	234
二十四、什么是房地产融资租赁？	235
二十五、外商直接投资房地产企业的审批原则和程序如何？	236
二十六、外商投资企业并购境内房地产企业如何审批？	237
二十七、律师能够在房地产并购项目中提供什么法律服务？	238

第七章 商品房销售	241
一、什么是商品房预售?	242
二、无《商品房预售许可证》,开发企业与认购人所签的买卖合同是否有效?	243
三、有《商品房预售许可证》,但开发企业与认购人所签的买卖合同没有备案是否有效?	244
四、开发商无证销售,购房者应如何维护自身合法权益?	245
五、认购书的性质是什么?其法律效力如何?	245
六、商品房销售广告和宣传资料应注意哪些问题?	248
七、商品房销售广告中对商品房规划范围之外的相关设施所作的虚假宣传,开发商是否应承担民事责任?	251
八、一房二卖有什么法律后果?	252
九、在实践中,有关商品房面积纠纷主要有哪些情形?	254
十、商品房面积纠纷产生的原因有哪些?实践中如何处理?	255
十一、在商品房买卖合同中,当事人选择按套计价的,是否适用面积差异处理方式?	258
十二、房产测绘机构测定的面积能否作为面积差异的依据?	259
十三、露台、楼顶平台面积计入房屋买卖合同面积造成误差的如何处理?	259
十四、商品房买卖合同中约定按套内建筑面积计价的,出现面积差异应当如何处理?	260
十五、商品房的面积误差由谁判定?	262
十六、车库进门口高度较低致使购房者车辆无法开进车库,如何处理?	263
十七、商品房买卖合同中没有违约条款,能否请求违约	

方承担违约责任?	264
十八、什么是商品房包销?	265
十九、因商品房包销而产生的买卖合同纠纷如何确定各	
民事主体的诉讼地位?	265
二十、什么是预售商品房的房贷险? 5.12 汶川大地震	
给予我们什么法律启示?	267
二十一、在房地产销售阶段律师能提供什么法律服务?	269
二十二、在商品房销售阶段律师事务所提供法律服务有	
什么作用?	272
第八章 房地产登记	273
一、什么是房屋登记?	274
二、什么是国有土地使用权登记发证制度? 如何办理国	
有土地使用权登记证?	274
三、不动产登记是否会影响合同效力?	275
四、什么是房屋所有权登记发证制度?	277
五、《物权法》对不动产登记收费如何规定?	278
六、在什么情况下应当办理房地产变更登记?	278
七、处分抵押房产后如何办理过户登记?	280
八、什么情况下可以进行异议登记? 异议登记的作用是	
什么?	280
九、在什么情况下可以应用到预告登记制度?	284
十、预告登记有什么效力?	286
十一、预告登记和预售合同登记制度的区别?	287
十二、什么是更正登记?	287
十三、他项权利登记有哪些种类? 分别如何办理?	288
十四、查封登记和预查封登记有何区别? 二者各自的	
法律效力如何?	290