

百姓“守护神”法律丛书 15 王遂起 主编

法律助你迎

FALÜZHUNIYING

房改

房地产法详解

张 沐 编 著

F A N G G A I

中国政法大学金融法研究中心
北京市法大律师事务所
组织编写

百姓“守护神”法律丛书

王遂起 主编

法律助你迎房改

——房地产法详解

张 沐 编著

石油大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

法律助你迎房改:房地产法详解/张沐编著.-东营:
石油大学出版社,2000.2

(百姓守护神法律丛书/王遂起主编)

ISBN 7-5636-1332-3

I.法… II.张… III.房地产-法律解释-中国
IV.D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 53619 号

法律助你迎房改——房地产法详解

张 沐 编著

策 划:胡登峰(电话 0546—8392443)

责任编辑:胡登峰(电话 0546—8392443)

封面设计:蒋宏工作室

出 版 者:石油大学出版社(山东 东营,邮编 257062)

网 址:<http://sunctr.hdpu.edu.cn/~upcpress>

电子信箱:upcpress@sunctr.hdpu.edu.cn

印 刷 者:青岛市胶南印刷厂

发 行 者:石油大学出版社(电话 0546—8392563)

开 本:850×1168 1/32 印张:6.25 字数:118千字

版 次:2000年2月第1版第1次印刷

印 数:1-4000册

定 价:10.00元(总定价:200.00元)

主编副主编简介

王遂起 中国政法大学金融法研究中心主任(原经济法系主任),教授,北京市法大律师事务所高级律师。主要著作有:《民法自学读本》、《民法通则案例解析》、《基本法教程》、《高级律师办案解析》、《企业权利运作》、《新编合同法教程》、《经济法概论》、《经济法教程》等。

李梦福 中国政法大学教授,北京市法大律师事务所主任,高级律师。主编和参编的作品有:《中国诉讼制度法律全书》、《中国合同制度实用辞典》、《1999年全国律师资格考试复习要点及模拟试题》等。

刘金友 中国政法大学教授,原任中国政法大学成人教育学院副院长,现任北京市光大律师事务所主任,高级律师。主要著作有:《刑事诉讼法学》、《证据的理论与实践》、《新编民事诉讼法学》、《公证制度》等。

管晓峰 中国政法大学经济法系商法教研室主任,教授,北京市法大律师事务所高级律师。主要著作有:《金融法导论》、《反不正当竞争法》、《合同法的理论与实务》、《证券法的理论与实务》等。

胡登峰 石油大学出版社办公室主任,工学、法学双学士,编辑。编著的作品有《独领风骚——千年百位推进历史的巨人》,公开发表过有关出版社管理方面的论文多篇。

百姓“守护神”法律丛书

主 编：王遂起

副主编：李梦福

刘金友

管晓峰

胡登峰

丛书前言

本世纪末的二十年,不仅是我国经济建设飞速发展的二十年,也是我国法制建设取得巨大成就的二十年。我们曾经历了一个“无法无天”的时代。而今天,我国的立法工作已成绩斐然。迄今为止,全国人大及其常委会已通过法律 300 余部,加上国务院颁布的行政法规,以及各省、市、自治区制订的地方性法规等,我国的法律、法规数量已相当庞大。可以说,中国已初步建立起了比较完备的法律体系。但是,“徒法不足以自行”。我们虽已有了比较完备的法律体系,但社会上以“言”代“法”,以“权”压“法”的现象,却屡屡发生。如果允许这种现象存在,制定再多、再好的法律又有何意义?要解决这一问题就必须树立法律的权威,其关键是国家机关及其领导干部要带头学习法律、遵守法律、执行法律,维护法律的尊严。只有这样,才能使写在纸上的法律真正成为国家机关乃至平民百姓的行为准则,才能把党中央提出的并已载入宪法之中的“实行依法治国,建设社会主义法治国家”的治国方略,落到实处。

但是,依法治国不仅是政府、执法部门的事情,也是广大人民群众的事情,只有广大人民群众法律意识提高了,法律才能顺利地得以贯彻和落实。早在1985年全国人大常委会就通过了《关于在公民中基本普及法律常识的决议》,开展了全民普法教育,到现在已是“三五”普法了。普法活动使我国公民的法律意识大幅度提高,取得了显著成效。但是,提高广大公民法律意识不是一件一蹴而就的事情,而是我们国家一件长期的战略任务。当前,普法教育缺乏的不是一般的法律书,而是缺乏适合老百姓口味的,能为广大群众接受的普法读物。作为法律工作者,我们有责任为普法事业尽自己的绵薄之力。这套百姓“守护神”法律丛书,就是我们的一点尝试。

这套丛书具有如下特点:

第一,覆盖面广。该套丛书包括了行政法律、刑事法律、民事法律、经济法律等各个部门。这些书是:

1. “对簿公堂”别发怵——教你如何打官司
2. “罚”你有商量——如何面对行政处罚
3. 理直气壮“民告官”——行政复议、诉讼及赔偿
4. 刑事诉讼莫吃亏——刑事诉讼法一点通
5. 不做“沉默的羔羊”——侵权损害赔偿
6. “该出手时就出手”——防卫、避险及其他
7. 有事请找我的律师——怎样找律师
8. 婚姻家庭“保护伞”——婚姻家庭法律适用指南

9. 法律映照“夕阳红”——如何维护老年人的权益

10. 舔犊之情人皆有——未成年人的法律保护

11. “天赋人权”不可侵——人格权的法律保护

12. 找回“上帝”的感觉——消费者的权利保护

13. 劳动者的“护身符”——劳动法详解

14. 合同就在你身边——新合同法释疑

15. 法律助你迎房改——房地产法详解

16. 给保险“上一道保险”——教你怎样上保险

17. 知识就是财富——知识产权法问答

18. 生财有“法”——与投资有关的法律

19. 物尽其用话“物权”——管好用好你的财物

20. 农民朋友的“定心丸”——农村实用法律手册

第二,通俗易懂。为便于广大群众理解,本丛书采用深入浅出的方法,通俗易懂的语言,对法律规定作了介绍;同时,精选了生活中的案例,加以叙述,增强了法的趣味性,提高了可读性。

第三,便于查找。丛书采用问答方式,并分门别类地编排,读者可以迅速地查到你想知道的问题,并得到一个满意的答案。

第四,短小精悍。考虑到广大群众的需要,本丛书采取了最小篇幅,每本书仅10万字左右。同时每本书又都比较精炼地汇集了有关的内容,使读者一册到手,一览无余。

本丛书的作者除中国政法大学的研究生外,还有

国务院执法机关的干部和北京市的律师。应该说,撰稿人不仅具有较为深厚的法学理论功底,同时也有比较丰富的实践经验。当然,法律作为一门学问,真可谓学海无涯,因此,书中错误及不足之处在所难免,我们衷心欢迎读者提出宝贵意见,以便再版时修改。

还应特别提出的是,北京市金桥律师事务所王阳律师、中国政法大学王广彬博士、高战胜硕士,在丛书编写过程中协助主编作了大量工作,在此表示谢意。

编者

1999. 11

序 言

房改措施连连出台，牵系千家万户；房地产市场几番寒暑，谁将再主沉浮？

政府为扩大内需将住宅产业确定为新的消费热点与经济增长点，这一政策与启动于80年代的住房制度改革，在世纪末的中国实现了一次历史性的交汇，使房地产再度成为一颗耀目的明星，闪亮登上经济舞台。这是机遇，也是挑战；面临困阻，也蕴育希望。

面对当前形势，你当如何应对？强者潮头挺立，弱者随波逐流。但无论怎样，住房改革的大潮，呈不可逆转之势，向社会中处于不同位置、扮演不同角色的我们席卷而来，确已是无可否认的事实。

与其消极等待，不如主动迎击。

而法律，恰是你抢占先机、赢取主动最得力的工具与最有力的武器！

铭于心，便是智慧；握于手，乃成利器。

如果你是欲在房地产市场中驰骋一番的商家，希

望本书能成为一枚指南针,对如何审批、设立房地产开发企业,如何从事房地产开发与交易等提供行为规范;如果你是但求安居乐业的市民百姓,希望本书能成为一顶保护伞,在购买商品房、房屋拆迁等时刻,充分保护你的权益不受侵害。

不诩点石成金,但求润物无声。

编者

1999. 11

目 录

一、工欲善其事,必先利其器

——房地产基础知识预览

1. 什么是房地产? 2
2. 什么是房地产业? 4
3. 什么是房地产法? 5
4. 房地产法的基本原则有哪些? 8
5. 现行房地产法律体系包括哪些内容? 11
6. 什么是房地产产权管理? 13
7. 怎样进行土地产权登记? 15
8. 怎样进行房屋产权登记? 16
9. 房屋产权登记中常见的疑难问题有哪些? ... 18
10. 什么是房地产权属统一登记? 20
11. 与房地产有关的税费制度有哪些? 22

二、房依地建,地从何来

——获取建房用地的途径

12. 什么是房地产开发用地? 28
13. 什么是土地使用权出让? 29

14. 土地使用权出让双方的权利和义务是什么?	31
15. 土地使用权出让的审批制度具体包括哪些内容?	32
16. 土地使用权的出让方式有哪几种?	33
17. 签订土地使用权出让合同应具备哪些知识?	37
18. 签订土地使用权出让合同还应注意哪些问题?	38
19. 土地使用权出让的具体年限如何确定?	40
20. 土地使用权出让年限届满后会产生怎样的法律后果?	41
21. 以出让方式获取房地产开发用地后,不及时动工会产生怎样的法律后果?	43
22. 什么是土地使用权划拨?	44
23. 我国法律对将农用地改为建设用地的具体方式和程序是如何规定的?	46

三、知己知彼,百战不殆

——房地产开发有哪些门道

24. 什么是房地产开发?	49
25. 进行房地产开发必须遵循哪些原则?	50
26. 什么是房地产综合开发?	52
27. 房地产综合开发大体遵循怎样一个流程?	54

28. 什么是建筑安装工程承包合同?	56
29. 什么是建设工程勘察设计合同?	60
30. 如何组建房地产开发企业?	61
31. 对房地产开发企业的行政管理还有哪些?	64

四、除旧布新,公私兼顾

——房屋拆迁相关法律知识

32. 什么是房屋拆迁?	69
33. 房屋拆迁当事人有哪些?	70
34. 房屋拆迁有哪几种形式?	71
35. 房屋拆迁过程中必须遵循的基本原则有哪些?	73
36. 什么是房屋拆迁公告?	75
37. 与房屋拆迁协议有关的法律规定有哪些?	76
38. 什么情况下可以实行强制拆迁?	77
39. 房屋拆迁补偿的对象和范围有哪些?	78
40. 拆迁补偿的形式有哪几种?	79
41. 法律对拆除各类房屋的法定补偿有哪些具体规定?	81
42. 对存在租赁、抵押、产权纠纷等关系的房屋如何进行补偿?	84
43. 与房屋拆迁安置有关的法律问题有哪些?	86

五、安居方能乐业

——与百姓住房密切相关的法律问题

- 44. 我国法律对鼓励开发居民住宅有那些相关规定?
..... 92
- 45. 什么是住房制度改革? 94
- 46. 什么是商品房? 96
- 47. 什么是经济适用住房? 98
- 48. 什么是商品房预售? 99
- 49. 商品房预售与传统的房屋买卖有何不同?
..... 101
- 50. 商品房预售的具体条件有哪些? 102
- 51. 什么是商品房预售合同? 104
- 52. 购房者在购买预售商品房时应提防的陷阱有哪些?
..... 107
- 53. 如何办理个人住房贷款? 108
- 54. 银行按揭与抵押贷款有何不同? 111
- 55. 如何进行按揭的操作? 112

六、树挪死,“房”挪活

——与房地产流通相关的法律知识

- 56. 什么是房地产交易? 116
- 57. 对房地产的价格管理包含哪些内容? 118
- 58. 什么是房地产价格评估制度? 120
- 59. 我国房地产价格评估制度应当遵循的原则和程

序是什么？	122
60. 我国为何要实行房地产价格申报制度？ ...	123
61. 什么是房地产转让？	124
62. 哪些房地产不能转让？	125
63. 以出让方式取得土地使用权的房地产如何进行 转让？	128
64. 以划拨方式取得土地使用权的房地产如何进行 转让？	130
65. 法律对房地产转让合同有哪些规定？	132
66. 房地产转让合同与土地使用权出让合同之间有 怎样的关系？	136
67. 什么是房地产抵押？	139
68. 房地产抵押权有哪些法律特征？	140
69. 与房地产抵押相近的制度还有哪些？	142
70. 什么是房屋租赁？	143
71. 与房屋租赁合同有关的法律规定有哪些？	146
72. 我国房地产法规定的中介服务机构有哪些？	150
73. 如何设立房地产中介服务机构？	152

七、兵来将挡,水来土掩

——纠纷临头莫发愁

74. 房地产经常涉及的纠纷有哪些类型？	156
75. 目前我国解决房地产纠纷的主要法律途径有哪	

些?	157
76. 目前我国解决房地产纠纷的法律依据主要有哪 些?	159
77. 商品房预售中经常发生的纠纷有哪些? 如何处 理?	162
78. 住房制度改革过程中易发生的纠纷有哪些? 如何 解决?	164
79. 合建房屋中易发生的纠纷有哪些? 如何处理?	168
80. 建筑安装工程承包中易发生的纠纷有哪些? 如何 解决?	171