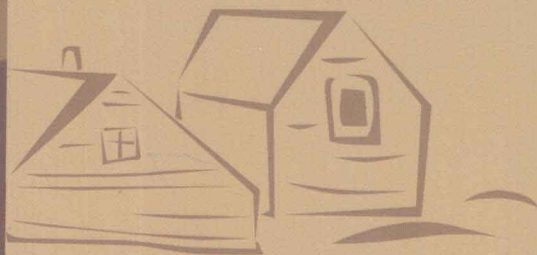


房地产实务手册



主编 贾广葆 孙荫环 周泊霖



辽海出版社

房地产实务手册

主编 贾广葆 孙荫环 周泊霖



辽海出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产实务手册 / 贾广葆编著. — 沈阳: 辽海出版社,
2008.12

ISBN 978 - 7 - 5451 - 0202 - 4

I . 房… II . 贾… III . 房地产业—经济发展—研究—中
国 IV . F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字 (2008) 第195961号

责任编辑: 唐政儒 田海涛 责任校对: 张 燕 张 杰
封面设计: 林彩玉

辽海出版社出版

地址: 沈阳市和平区十一纬路25号 邮政编码: 110003
联系电话: 024 - 23284478 <http://www.lhph.com.cn>
大连金华光彩色印刷有限公司印刷 辽海出版社发行

幅面尺寸: 170mm × 240mm 印张: 47
字数: 900千字

2008年12月第1版
印数: 1—4000册

2008年12月第1次印刷
定价: 126.00元

序

从中国古代《宅经》中“夫宅者，乃是阴阳之枢纽，人伦之楷模”到诗圣杜甫叹愿“安得广厦千万间”；从联合国决定自1986年起每年10月份第一个星期一为“世界住房日”到党的十七大报告中所提“住有所居”。住房，历来是广大老百姓生活中十分关注的重要商品。

住房产品同其他产品相比，具有固定性、大宗性、贵重性、周期性等特点，从取得土地、规划、开发、建设，到住房产品的建成交易、办证、入住，其间不仅经历漫长的时间，而且也涉及方方面面的内容、规定、知识和问题。

本书的作者结合多年从事房地产政策、房地产市场研究、房地产策划营销的经历和房地产开发、建设、策划、销售、管理的实践经验，依据国家和辽宁省、大连市人民政府的法规、政策、规定以及政府部门的一些规章制度、办法，结合房地产行业的实际，编著了《房地产实务手册》一书。

本书共分二十六篇，1213个问题，基本上涵盖了房地产业所有问题。本书采取设问精答、一问一答、通俗易懂的形式，从最普通的房地产基础知识、土地知识、购房常识入手，较为系统地介绍了国有土地、集体土地、规划设计、建筑施工、商品房开发、销售、交易、贷款、登记、合同、二手房交易、交换等环节中所涉及的常见、疑难问题及处理办法；对房屋拆迁、税费、租赁、抵押、公房管理、房地产纠纷、物权和物业管理等方面的政策规定也作了一些介绍；同时，还精心选编了日常房地产工作中所遇到的一些典型案例及处理办法；最后，又增加了一部分法律法规等。

呈现在读者面前的这本《房地产实务手册》是我们为适应房地产市场和社会的需要，结合房地产开发、住房消费和业内人士的呼声而献给大家的一份礼物。我们热切希望此书成为广大老百姓购房、居住和房地产业、银行业以及法律界等人士工作的良师益友。

广大读者能喜欢本书并从中得到些帮助，将是编者的最大欣慰！

编 者

2008年6月于大连

目 录

第一篇 房地产基础知识

1.土地的概念是什么?	1
2.什么是国有土地、集体土地?	1
3.什么是土地使用权、土地使用权划拨和土地使用权出让?	1
4.什么是国有土地使用权转让、出租?	1
5.什么是土地使用权抵押、收回、终止?	2
6.什么是熟地、生地、毛地、闲置地?	2
7.什么是基准地价、标定地价、楼面地价、地面地价?	2
8.什么是建筑物重置价格?	2
9.什么是土地使用税、使用费、收益金?	3
10.什么是建设用地使用权?	3
11.什么是建设用地使用权出让金?	3
12.什么是物权、物权公示?	3
13.什么是建筑物区分所有权?	4
14.什么是预告登记?	4
15.什么是相邻关系?	4
16.什么是共有关系?	4
17.什么是房地产增量、存量、灭失量?	4
18.什么是房地产?	5
19.什么是不动产?	5
20.什么是房地产业?	5
21.什么是房地产一级市场、二级市场、三级市场?	5

22.什么是房屋一级市场、二级市场、三级市场?	5
23.什么是商品房?	6
24.什么是房地产所有权?	6
25.什么是房地产使用权?	6
26.什么是使用权房?	6
27.什么是房产?	6
28.什么是公有房屋?	7
29.什么是建筑物、构筑物?	7
30.什么是私房? 什么是有限产权房?	7
31.经济适用房、安居房、解困房、廉租房和房改房如何区别?	7
32.什么是商品房起价、标价、成交价、均价?	8
33.以市场价、成本价和标准价购房的区别是什么?	8
34.什么是住房基金、城市住房基金、单位住房基金、住房合作社?	9
35.什么是住宅建筑面积、使用面积、结构面积和居住面积?	9
36.什么是住宅辅助面积、产权面积和共有建筑面积?	9
37.什么是套内建筑面积、套内房屋使用面积、套内墙体面积、套内阳台 建筑面积?	10
38.何谓住宅建筑?	10
39.何谓老年人住宅?	10
40.何谓住宅单元、套?	11
41.何谓绿地、公共绿地、绿地率?	11
42.何谓地下室、半地下室?	11
43.什么是房地产共有权、专有所有权、异产毗邻?	11
44.按份共有与共同共有的共同点与不同点是什么?	12

第二篇 国有土地管理

- 45.国家对国有土地出让年限有哪些规定?13
- 46.居住用地70年期满后,房屋怎么办?13
- 47.我国何时在哪部法规中将“国有土地使用权”改称为“国有建设
 土地使用权”?14
- 48.建设用地使用权在国有土地上设立有何规定?15
- 49.建设用地使用权的范围是什么?15
- 50.建设用地使用权的设立方式是什么?15
- 51.建设用地使用权的取得有几种方式?15
- 52.哪些建设用地使用权可以通过划拨方式取得?其申请程序是什么? ...16
- 53.以出让方式取得建设用地使用权,其使用权人是否缴纳土地出
 让金?16
- 54.建设用地使用权流转有几种方式?有何限制?17
- 55.建设用地使用权如何消灭?有几种情形?17
- 56.何谓空间利用权?其内容是什么?17
- 57.何谓海域使用权?最高期限是如何确定的?17
- 58.建设用地使用权在什么情况下可以收回?其范围是什么?18
- 59.哪些建设用地需省、市、县人民政府审批?18
- 60.建设项目用地审批条件是什么?19
- 61.单独选址项目用地审查报批的程序有哪些?19
- 62.处理国有企业改革中划拨土地使用权应具备哪些条件?20
- 63.处理国有企业改革中划拨土地使用权按哪些程序办理?20
- 64.国有企业破产或出售的,企业原划拨土地使用权如何处置?21
- 65.处理国有企业改革中划拨土地使用权改变土地用途有哪些规定? ...21
- 66.划拨土地使用权是否是财产权?22
- 67.划拨土地使用权价格是怎么构成的?22
- 68.拍卖划拨土地上的房屋,是否同时也拍卖了其划拨土地使用权? ...22

69.国家级经济技术开发区建设用地能不能用于房地产开发?	23
70.我国出售私房是否需要办理土地使用权出让手续?	23
71.已购公有住房和经济适用房土地出让年期如何确定? 其土地出 让金如何缴纳?	23
72.调整新增建设用地土地有偿使用费征收范围和标准是什么?	24
73.什么是闲置土地? 其认定的条件是什么?	25
74.国家对闲置土地收费有什么规定?	25
75.什么是净地出让? 如何发放土地证书?	25
76.国有企业产权改革中不符合保留划拨土地使用权如何处置?	26
77.国有企业产权改革土地资产处置有哪些程序?	27
78.国有企业破产需要改变原土地用途的土地使用权如何处置?	27
79.国有企业原划拨土地使用权如何处置?	28
80.何谓土地储备? 土地储备由哪个机构管理?	28
81.年度土地储备计划的内容是什么?	29
82.土地储备范围是什么? 如何实施范围内的土地管理?	29
83.对纳入储备的土地如何进行开发与利用?	30
84.储备土地完成前期开发整理后如何供应?	30
85.如何实施土地储备资金的收支管理?	31

第三篇 国有土地转让

86.国有土地使用权转让的条件是什么?	32
87.国有划拨土地开发商品房项目须符合什么条件?	32
88.协议出让取得国有土地使用权如何改变经营性土地用途?	33
89.在划拨土地上能否进行商品房开发?	33
90.何谓招标出让国有建设用地使用权?	34
91.何谓拍卖出让国有建设用地使用权?	34

92. 何谓挂牌出让国有建设用地使用权?	34
93. 招标、拍卖或挂牌出让国有建设用地使用权应遵循什么原则?	34
94. 商品住宅等经营性用地以何种方式出让?	34
95. 招标拍卖挂牌出让文件包括哪些内容?	35
96. 招标拍卖挂牌公告包括哪些内容?	35
97. 哪些人可以申请参加国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让活动?	35
98. 国有建设用地使用权投标、开标依照什么程序进行?	36
99. 国有建设用地使用权拍卖会依照什么程序进行?	36
100. 国有建设用地使用权挂牌依照什么程序进行?	37
101. 国有建设用地使用权挂牌出让截止及成交的规定是什么?	37
102. 中标人、竞得人、中标通知书有哪些规定?	37
103. 未缴或未缴清土地出让金可否取得国有建设用地使用权?	38
104. 中标人、竞得人什么行为应承担赔偿责任?	38
105. 辽宁省工业用地基准地价是如何规定的?	38
106. 辽宁省城市基础设施、公益事业建设项目用地的控制指标是什么? ...	39
107. 大连市建设用地报批程序、职能部门和办理时限是什么?	40
108. 大连市国有土地使用权出让方式有哪些规定?	41
109. 大连市国有土地使用权出让方式有哪些补充规定?	42
110. 大连市经营性开发项目用地规划管理有哪些规定?	43
111. 大连市国有土地储备、交易程序流程图是什么?	43
112. 大连市土地储备中房屋拆迁实施属地化管理有哪些规定?	44
113. 大连市内四区土地级别和类区是如何划分规定的?	45
114. 大连市内四区商服金融类用地出让金标准是什么?	47
115. 大连市内四区办公及写字楼用地出让金标准是什么?	47
116. 大连市内四区住宅类用地出让金标准是什么?	48
117. 大连市内四区工业仓储类用地出让金标准是什么?	48
118. 大连市房地产开发项目地下(半地下)停车场、车库土地使用 有哪些规定?	49

119.大连市码头、民航机场用地有哪些优惠政策?	49
120.军队空余土地的转让范围和转让计划管理的内容是什么?	50
121.军队空余土地转让的模式和审批部门是什么?	50
122.军队空余土地转让后如何进行管理?	51
123.军队空余土地转让收益如何分配和管理?	51
124.军队空余土地转让应具备哪些条件? 其开发的房屋能否办产权证? ...	52
125.军地联建经营性项目用地是否采取挂牌方式?	52

第四篇 集体土地管理

126.什么是农村土地和农用地?	53
127.农村集体所有的土地包括哪些?	53
128.什么是农村村民宅基地?	53
129.什么是农村宅基地使用权? 能否随房转移?	53
130.农村宅基地使用权如何取得?	54
131.农民可以单独出卖宅基地吗?	54
132.农村宅基地能否转让? 其转让的必备条件是什么?	55
133.《物权法》对耕地保护有哪些规定?	55
134.《物权法》对征收集体所有的土地和补偿的规定是什么?	55
135.什么情况下建设用地使用权可以在集体所有的土地上设立?	56
136.农村村民符合申请使用宅基地的条件和禁止的条件是什么?	56
137.什么是“四荒”土地使用权? 能否流转和出租?	56
138.农村集体土地使用权有哪些限制?	57
139.什么是农村集体土地用地使用权? 能否进行商品房开发?	57
140.开发商能否直接同乡、村或农村集体经济组织合作在农用地上 进行商品房开发?	57
141.什么情况下农村集体土地可以进行开发建设?	57

142.农村耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权能 否抵押?	58
143.农用地转用批准后未实施如何处理?	58
144.农用地转为建设用地的条件是什么?	58
145.农用地转用和土地征收审批权在哪级政府?	58
146.农村村镇建设用地和农村宅基地有哪些新规定?	59
147.怎样办理农用地转用手续?	59
148.农用地转用和土地征收审批条件是什么?	60
149.农村村民住宅用地涉及占用农用地的审查报批程序有哪些?	61
150.城镇村建设用地审查报批的程序有哪些?	61
151.农村土地承包期限是多少年? 届满后能否继续承包?	62
152.什么是土地承包经营权?	62
153.什么是农村土地承包经营权证? 应包括哪些内容?	62
154.没有土地承包经营权证书是否就没有土地承包经营权?	62
155.土地承包经营权能否转让和抵押?	63
156.承包的土地或集体土地使用权能否用于非农建设?	63
157.《物权法》关于农村宅基地使用有哪些规定?	64
158.我国对土地、不动产和动产征收和征用有哪些规定? 如何补偿?	65
159.集体所有的不动产和动产的内容是什么? 如何保护?	65
160.何谓“以租代征”? 有几种表现形式?	65
161.“以租代征”有哪些特征?	66
162.辽宁省新农村建设用地集约利用控制标准是什么?	66
163.大连市集体建设用地使用权流转的方式和条件是什么?	66
164.大连市集体建设用地使用权流转不允许的条件是什么?	67
165.大连市农民新村建设用地报批的要求是什么?	67
166.大连市农民新村建设可采取的模式有哪几种?	67
167.大连市农民新村建设用地管理应注意哪些问题?	68

第五篇 土地登记

168. 何谓土地登记？其登记原则是什么？ 70
169. 土地登记以什么为单位登记？哪些情形之一的可以由当事人单方
申请？ 70
170. 申请人申请土地登记，应提交哪些材料？ 71
171. 未成年人的土地权利，委托代理人申请土地登记应提交哪些材料？ .. 71
172. 土地权利证书有几种？证书与土地登记簿不一致的，应以何为准？ .. 71
173. 哪些情形土地登记不予登记？ 72
174. 土地登记有哪几种？ 72
175. 何谓土地初始登记？以划拨、出让方式取得国有建设用地使用权如
何登记？ 72
176. 以国有土地租赁、作价出资、国家授权方式取得国有建设用地使用
权的，如何进行初始登记？ 73
177. 农民集体土地所有权如何进行初始登记？ 73
178. 依法抵押土地使用权的，如何进行抵押登记？ 73
179. 在土地上设定地役权的，如何进行地役权登记？ 74
180. 何谓土地变更登记？以出让、租赁、作价出资方式取得国有建设用
地使用权转让的，如何进行土地变更登记？ 74
181. 买卖、交换、赠与地上建筑物及涉及建设用地使用权转移的，如何进
行土地使用权变更登记？ 74
182. 因公司合并、分立、兼并、破产等原因使土地使用权转移的，如何进
行土地使用权变更登记？ 75
183. 土地使用权抵押期间，土地使用权发生转让的，如何进行土地变更
登记？ 75
184. 已设定地役权土地使用权转移的，如何办理地役权变更登记？ 75
185. 土地权利人姓名、名称、地址、土地用途变化的，如何办理土地
变更登记？ 76

186.在何种情况下,应当办理变更土地登记?	76
187.何谓土地注销登记?哪些情形或状况可直接办理土地注销登记?	76
188.何谓土地其他登记?	77
189.土地更正登记如何办理?	77
190.土地异议登记如何办理?	77
191.土地预告登记如何办理?	78
192.土地查封登记如何办理?	78
193.地权利保护的规定是什么?	79
194.怎样办理建设用地使用权设立登记?其初始登记的程序是什么?	79

第六篇 规划设计

195.我国新《城乡规划法》有哪些主要内容?如何解读?	80
196.何谓城乡规划?应遵循什么原则?	82
197.何谓规划区?应遵循什么原则?	83
198.城市、镇总体规划和规划区范围包括哪些内容?	83
199.乡规划、村庄规划应包括哪些内容?其审批程序和单位是什么?	83
200.从事城乡规划编制工作应具备什么条件?	84
201.城市、乡镇的建设和发展,应当优先安排和注意什么?	85
202.城市地下空间开发利用规划的内容是什么?	85
203.城市新区开发、旧区改建、地下空间开发在规划建设上有什么 规定?	85
204.哪些城乡规划用地需要保护,禁止擅自改变用途?	86
205.以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目在规划上需办理什么 手续?	86
206.以出让方式提供国有土地使用权的建设项目在规划上需办理什么 手续?	87

207.乡、村庄规划区内项目建设需办理哪些手续?	88
208.建设单位确需变更规划条件的, 如何处理?	88
209.城市、镇规划区内进行临时建设需要什么手续?	88
210.何种情形下, 城市、镇总体规划需要修改? 其审批程序是什么?	89
211.未取得建设工程规划许可证而进行建设的, 如何处置?	89
212.建设单位或个人在临时建设和项目工程建设上哪些行为, 需要工程 拆除或罚款?	90
213.房屋建筑工程竣工验收备案时, 规划有什么规定?	90
214.办理《建设项目选址意见书》需提供哪些材料?	91
215.办理《建设用地规划许可证》需提供哪些材料?	91
216.办理《建设工程规划许可证》需提供哪些材料?	92
217.办理《临时建设工程规划许可证》需提供哪些材料?	92
218.办理经营性项目修建性详细规划方案审查需提供哪些材料?	93
219.办理规划设计方案审查需提供哪些材料?	93
220.办理测绘资质审查认证需提供哪些材料?	93
221.办理《规划验收合格证》需提供哪些资料?	94
222.住宅卧室的设计要求有哪些?	94
223.住宅厨房的设计要求有哪些?	95
224.住宅卫生间的设计要求有哪些?	95
225.大连市建筑物间距及挡日照有什么规定?	95
226.大连市建筑物挡日照有哪些补偿标准?	96
227.大连市建筑物间距、建筑高度、日照面积系数、中心区范围等标准 是什么?	96

第七篇 房屋开发

228.国务院《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》的内容是 什么?	98
---	----

229. 申请房地产开发企业的资质和条件是什么?	98
230. 如何申请房地产开发企业资质等级?	100
231. 房地产开发企业办理《商品房预售许可证》有哪些规定?	100
232. 外商投资国内房地产市场的准入条件是什么?	101
233. 外商投资企业在境内进行房地产开发经营管理有哪些规定?	102
234. 外商投资从事房地产开发、经营的原则、投资方式、外汇手续、备案 部门是什么?	102
235. 何谓开发总成本? 通常包括哪些费用?	103
236. 投资新开工项目应符合哪些条件?	104
237. 办理新开工项目的程序是什么?	104
238. 何谓城市地下空间? 其开发利用应遵循什么原则?	105
239. 城市地下空间的工程开发建设有什么规定?	106
240. 城市地下空间工程开发管理、使用、装修方面有什么规定?	106
241. 何谓环境影响评价? 其评价原则是什么?	106
242. 专项规划的环境影响报告书应当包括哪些内容?	107
243. 建设项目的环境影响报告书应当包括哪些内容?	107
244. 建设项目环境影响评价应由哪个机构提供服务?	107
245. 建设项目环境影响评价是否举行听证会?	108
246. 建设项目的环境影响评价文件应由哪个部门审批?	108
247. 建设项目跨行政区域, 审批部门对项目环境影响结论有争议的, 如何处理?	108
248. 建设项目环境影响评价文件未经审批, 建设项目能否开工建设?	108
249. 以股权方式转让房地产项目要注意哪些问题?	109
250. 如何规避以股权方式转让房地产项目的风险?	110
251. 在建项目能否转让? 其转让手续同房屋转让手续有什么不同?	110
252. 开发企业申请《商品房预售许可证》应提交哪些证件?	111
253. 开发企业申请商品房预售、销售应当符合什么条件?	111

254.开发企业办理《商品房预售许可证》的程序是什么?	112
255.开发企业如何办理商品房预售合同登记备案手续? 办理时限是什么? ..	112
256.要求开发商承担房屋权属证书违约责任的法律依据是什么?	113
257.开发企业未取得商品房预售许可证而预售商品房, 在处罚上有哪些 规定?	114
258.大连市房地产开发企业设定的条件是什么?	115
259.大连市设立房地产开发企业, 注册资本是如何规定的?	115
260.大连市设立房地产开发企业, 专业技术人员是如何规定的?	115
261.设立房地产国有、有限责任、股份公司有哪些规定?	115
262.房地产开发企业哪些行为, 不得审批新开工建设?	116
263.房地产开发企业开发项目中的违法违规行为如何处置?	116
264.房地产开发企业工程建设施工中的违法违规行为如何处置?	117
265.房地产开发企业工程竣工验收中的问题如何处置?	117
266.房地产开发企业商品房销售和售后管理中的问题如何处置?	118
267.房地产开发企业开发项目合同中的问题如何处置?	118
268.房地产开发企业房地产广告中的问题如何处置?	118
269.房地产开发企业开发建设中的问题, 由哪些部门负责处置?	119
270.大连市城市基础设施配套费征收管理有哪些新规定?	119
271.大连市房地产开发项目名称冠名使用有哪些具体规定?	121
272.大连市房地产开发中公共、公益设施建设管理有哪些规定?	122
273.大连市房地产开发建设对饮食娱乐服务企业有哪些管理规定?	122
274.大连市房地产开发企业商品房销售合同网上备案有哪些规定?	124
275.大连市房地产开发企业办理商品房信息网上公示规定的内容是什么? ..	125
276.大连市开发企业商品房销售合同网上备案有哪些好处?	126
277.大连市开发企业商品房工程达到何种程度可以预售房屋?	127
278.大连市房地产开发企业预售商品房交易具备哪些条件?	127
279.大连市房地产开发企业办理《商品房预售许可证》流程、申报材料 是什么?	128

280.大连市房地产开发企业商品房预(销)售管理有哪些规定?	128
281.大连市开发企业商品房预(销)售中房屋测绘有哪些规定?	129
282.大连市对房地产开发建设超建行为有何处理规定?	130
283.大连市转让房地产开发项目应符合哪些条件?	131

第八篇 建筑施工

284.何谓建筑活动?	132
285.建筑活动具有什么标准和要求?	132
286.建筑工程发包的一般规定是什么?	132
287.建筑工程发包的具体规定是什么?	133
288.建筑工程承包的具体规定是什么?	134
289.建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位应具备什么条件? ..	134
290.建设单位申请领取施工许可证,应具备哪些条件?	135
291.什么情况下,施工许可证可以延期或废止和重新办理?	135
292.建筑施工企业对工程的哪些施工质量负责?	135
293.建设工程竣工验收应具备哪些条件?	136
294.建筑工程保修范围和保修期限是什么?	136
295.建筑施工企业对工程施工质量负责的内容是什么?	136
296.建筑工程质量保修制度的内容是什么?	137
297.建设单位工程竣工验收备案和产权产籍手续应按什么程序办理?	137
298.建设单位办理工程竣工验收备案应提交哪些文件?	137
299.房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案在规划上有什么规定? ..	138
300.房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案,在消防上有什么规定? ...	139
301.房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案,在环保上有什么规定? ...	139
302.房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案,在城建档案、 房屋产权登记上有什么规定?	140