

房 地 产。

法律知识宝典

孙 林 / 编著

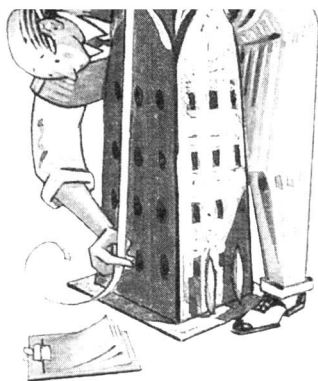


法律出版社
LAW PRESS

房地厂

法律知识宝典

孙 林 / 编著



图书在版编目(CIP)数据

房地产法律知识宝典/孙林编著. —北京:法律出版社,2003. 11
ISBN 7-5036-4540-7

I. 房… II. 孙… III. 房地产业-法规-基本知识-中国
IV. D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 087652 号

法律出版社·中国

责任编辑/卞学琪	装帧设计/杨 芝
出版/法律出版社	编辑/综合法律出版中心
总发行/中国法律图书有限公司	经销/新华书店
印刷/北京北苑印刷有限责任公司	责任印制/陶 松
开本/787×1092 毫米 1/32	印张/9.875 字数/200 千
版本/2004 年 1 月第 1 版	印次/2004 年 1 月第 1 次印刷
法律出版社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)	
电子邮件/info@lawpress.com.cn	电话/010-63939796
网址/www.lawpress.com.cn	传真/010-63939622
综合法律出版中心/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)	
电子邮件/zonghe@lawpress.com.cn	
读者热线/010-63939656	传真/010-63939650
中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)	
传真/010-63939777	中法图第一法律书店/010-63939781/9782
客服热线/010-63939792	中法图北京分公司/010-62534456
网址/www.chinalaw-book.com	中法图上海公司/021-62071010/1636
电子邮件/service@chinalawbook.com	中法图苏州公司/0512-66193110
书号:ISBN 7-5036-4540-7/D·4258	定价:18.00 元

前 言

房地产是房产和地产的总称。房产包括地上的建筑物,比如住宅、厂房、仓库、商业用房、办公用房等;地产是指土地权,包括土地所有权、使用权等。土地是不可再生资源,具有固定性、不可移动性等特点,房产作为地产附着物,与地产是分不开的。随着社会经济的不断发展,房地产已经成为国民经济的一个重要的部门,因此,了解国家对房地产的管理法律法规,对于维护当事人的合法权益,具有积极意义。

随着我国住房制度的改革,商品房已经成为人们消费的重要内容。商品房买卖直接关系到住户的居住权,而商品房交易又是以商品房开发为基础的,开发商要提供质量良好的商品房,保证居民买到好房、住上好房,因而国家对房地产开发实行严格的资格管理制度、质量监督制度、商品房预售备案制度、房产权转让登记制度、施工资质管理制度等一系列房地产管理制度,目的就是要依法促进房地产开发要做到高效、优质,保障消费者的合法权益。

房地产法律制度涉及面很广,为便于读者能充分了解房地产法律制度,本书分为房地产交易篇、房屋质量篇、物业管理篇、房地产开发篇、房地产建设篇、房地产产权篇、房地产税篇以及纠纷处理篇共八篇,侧重介绍相关的法律规定和一些基本的法律问题。

由于房地产行政管理性较强,地方政府根据本地区、本部门的实际情况,规定了许多在本地区范围内适用的细则,因此,读者如果遇到具体问题,不仅要了解国家的基本法律原则,还要了解自己居住地政府的具体规定。当然,地方政府的规定都是具体的、操作层面的,绝大多数是程序性的规定,但这些规定是不能违反国家法律的原则。

孙 林

2003 年 9 月

目 录

◎ 房地产交易篇

- 房屋/1
- 实际销售面积/3
- 预售面积/4
- 实际销售额/4
- 商品房现售/4
- 商品房预售/5
- 商品房预售许可证/6
- 商品房预售合同/7
- 商品房预售许可证/8
- 商品房销售合同/8
- 商品房买卖合同的效力/9
- 不得销售的房屋/10
- 房屋销售广告/10
- 购买期房需注意的问题/11
- 购房合同需注意的问题/13
- 商品房销售合同条款/14
- 商品房面积/15
- 商品房面积计算方式/16
- 装修标准/18
- 商品房定金与订金/19

没有产权证的风险/19
预售房与实际房不一致的责任/20
建筑面积误差的处理/20
商品房结构的变更/21
哪些情况下可以退房/22
未按时付房的责任/23
房屋保修/23
商品房交付/24
房屋按揭/25
商品房出卖人的责任/26
房地产抵押/27
在建工程抵押/28
房地产抵押合同/28
房地产再抵押/28
房地产抵押登记/29
抵押房地产的占用与管理/30
抵押房地产的处分/31
房地产转让/32
住房置业担保/33
担保公司/34
置业担保的设立/35
房屋市场价/35
房屋标准价/36
房屋成本价/36
房屋价格调节系数/36
建设容积率/37
建筑密度/38
绿化率/38

房地产中介服务/38
房地产估价师/41
房地产经纪人/43
房地产经纪人执业注册/44

◎房屋质量篇

建设工程质量监督管理/46
建设工程质量管理主体/47
建设单位的质量责任/47
勘察设计单位的质量责任/49
施工单位的质量责任/49
工程监理单位的质量责任/51
建设工程质量保修/52
房屋建筑工程质量保修书/52
住宅室内装饰装修/53
工程强制性标准/57
违反工程强制性标准的责任/58
工程竣工备案/58
建设工程质量事故报告/59
房屋质量缺陷/59
保修期限/59
房屋维修/60
肢解发包/60
违法分包/60
转包/61
对外承包工程安全管理/61
施工安全基本要求/62
施工现场安全管理/64

脚手架安全/66
土石方工程安全/66
机电设备安装安全/67
拆除工程安全/67
防护用品/68
重大事故/70
重大事故报告/70
重大事故调查/71

◎物业管理篇

住宅区/73
住宅设计的基本要求/74
住宅区管理/75
业主/76
业主大会/77
业主管理委员会/79
前期物业管理/79
物业管理/80
物业的使用与维护/82
物业管理类型/84
物业管理企业资质/84
物业管理从业人员资格/87
物业管理公司/88
物业管理合同/89
物业管理代管基金/90
物业管理成本与费用/91
物业管理服务收费/92

◎房地产开发篇

房地产/94

房地产开发/94

房地产开发项目/95

房地产开发企业/96

房地产开发企业资质/97

房地产项目管理/101

房屋施工面积/104

房屋新开工面积/104

房屋竣工面积/105

竣工房屋价值/105

有形建筑市场/105

房地产经营/106

房地产基金/107

住房开发贷款/107

房地产抵押贷款/107

住房基金/108

个人住房基金/108

住房公积金/109

住房公积金委员会/109

住房公积金的缴存/111

住房公积金的使用/113

住房公积金贷款/113

住房公积金管理/114

住房商品化/115

住房社会化/115

住房分配货币化/115

住房补贴/116

廉租住房/116
集资建房/117
经济适用房/117
经济适用房价格管理/117
城市异产毗连房屋管理/120

◎房地产建设篇

建筑业企业资质/123
工程勘察/126
工程勘察资质/126
工程设计资质/128
建筑装饰设计资质/130
建筑工程设计事务所/133
建筑工程专业设计事务所资质标准/135
房产测绘/136
测绘资格证书/137
建设用地规划许可证/138
建设工程规划许可证/138
建筑工程施工许可证/139
注册建筑师/141
城市规划师/143
造价工程师/144
招标投标/145
招标/146
邀请招标/147
项目招标条件/148
招标人/148
招标代理/148

招标代理机构/149
招标文件/149
招标文件编制/149
投标文件/150
标底/151
串通投标报价/151
投标人/152
联合体投标/152
开标/153
评标/153
评标委员会/153
询标/153
废标/154
中标通知书/154
招标合同/154
建设工程合同/155
建设工程施工合同/155
建设工程勘察合同/158
建设工程设计合同/160
建设工程监理合同/162
总承包/165
分包/168
工程监理/168
工程监理企业资质/170
项目监理单位/173
监理人员/174
总监理工程师/174
总监理工程师代表/175

专业监理工程师/175
监理员/176
监理设施/176
监理规划/177
施工监理/177
工程质量控制/180
工程造价控制/182
工程进度控制/183
竣工验收/184
建筑工程勘察设计的施工质量验收规范/185
工程施工索赔/186
索赔的依据/186
索赔事实/187
如何索赔/187
工期索赔/189
工程质量索赔/190
费用索赔/192

◎房地产权篇

土地所有权/194
国家土地所有权/194
集体土地所有权/195
土地利用原则/196
土地用途管制制度/196
土地利用总体规划/197
土地利用年度计划/198
国家土地调查制度/198
国家土地统计制度/198

耕地保护/199
基本农田保护制度/200
建设用地申请/201
使用权/202
国有土地使用权/203
土地使用权出让/203
土地使用权出让合同/204
土地使用权划拨/206
临时用地/206
国有土地使用权转让/207
土地使用权入股/208
土地使用权转让的有效条件/209
土地使用权转让合同/210
土地使用权转让登记/210
国有土地租赁/211
集体土地使用权/213
农业用地使用权/213
建设用地使用权/214
宅基地使用权/214
企业建设用地使用权/216
土地征用/217
集体土地征用/217
征地补偿/218
拆迁补偿/219
集体土地征用补偿/219
安置剩余劳动力/221
非法转让土地的责任/222
非法占用土地的责任/222

闲置土地/223
闲置土地的处理/223
房地产产权/225
土地产权登记/225
土地产权登记项目/226
初始土地登记/227
土地登记簿/229
土地证/229
变更土地登记/229
房地产产籍/230
房屋权属登记/231
房屋权属总登记/231
房屋权属初始登记/232
房屋权属转移登记/232
房屋权属的变更登记/232
房屋他项权利登记/233
房屋权利登记程序/233
房屋权属注销登记/234
房地产权属档案/235
房地产权属档案的建立/236
房地产权属档案的管理/237
房地产权属档案的利用/238
房地产信用档案/238

◎房地产税篇

房地产税收管理/240
城镇土地使用税/241
土地增值税/243

耕地占用税/245
城市建设维护税/247
固定资产投资方向调节税/248
房产税/249
房地产契税/250
房地产印花税/252
房地产营业税/254
房地产费/256
房改企业所得税税额处理/257
外商投资房地产开发经营企业所得税/258

◎纠纷处理篇

诉讼时效/261
诉讼时效的中止/262
诉讼时效的中断/262
诉讼时效的延长/263
不可抗力/263
房地产纠纷证据/264
没有经营资格合同的效力/265
国有土地使用权出让合同的效力/266
国有土地使用权转让合同的效力/266
国有土地使用权的抵押效力/268
国有土地使用权投资合作建房的效力/269
商品房预售合同的效力/270
预售商品房转让合同的效力/270
预售商品房的价格纠纷/271
房屋拆迁补偿安置纠纷/271
绝卖典当房屋产权确认/272

仲裁/272
仲裁的适用范围/273
仲裁制度/273
仲裁协议/274
仲裁协议书/274
仲裁委员会/275
仲裁员/276
仲裁的申请/276
仲裁的受理/277
仲裁庭/277
仲裁庭开庭/278
仲裁裁决/278
裁决书/279
仲裁裁决申请的撤销/280
仲裁裁决的执行/281
民事诉讼/281
诉讼当事人/282
原告与被告/282
共同诉讼人/283
诉讼代表人/283
诉讼中的第三人/283
诉讼代理人/284
管辖/285
证据/286
举证责任/286
证据的提供/287
证据交换/288
质证/289