

房地产法律问题解答 与 案例评析

曾萍 主编



经济管理出版社

房地产法律问题解答 与案例评析

曾 萍 主 编

经济管理出版社

责任编辑 罗松山 徐小玖

版式设计 王宇航

责任校对 贾全慧

房地产法律问题解答与案例评析

曾 萍 主 编

出版:经济管理出版社

(北京市新街口六条红园胡同8号 邮编:100035)

发行:经济管理出版社总发行,全国各地新华书店经销

印刷:北京国马印刷厂

850×1168 毫米 1/32 13.5 印张 352 千字

1997 年 10 月第 1 版 1997 年 10 月北京第 1 次印刷

印数:1—8000 册

ISBN7-80118-497-1/F·476

定价:20.00 元

· 版权所有 翻印必究 ·

(凡购本社图书,如有印装错误,由本社发行部负责调换。

地址:北京阜外月坛北小街2号 邮编:100836)

作者名单

主 编：曾 萍

副主编：孟雁北 姜晓敏

编 委：辛建红 蒋笃恒 张建明

薄树宁 洪 蕾 谢四祥

冯春雷 陈 平 陆 军

作者单位：（按照顺序）全国人大办公厅研究室、中国人民大学法律系、中国政法大学法律系、北京天达律师事务所房地产部、国家公证处、建设部房地产业司、国家司法部、中国房地产开发集团公司、中国国际工程咨询公司、国家土地管理局、江苏省南通市房地产管理局

前 言

房地产业是我国经济发展的基础性、先导性产业,是国民经济的支柱产业之一。《中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》将发展房地产市场作为当前培育市场体系的重要内容之一;最近,中央又提出将住宅建设作为国民经济新的增长点。可以预见,房地产业的发展前景将更加广阔。

随着我国房地产业的迅猛发展,房地产法律纠纷大幅度上升,目前已跃居民事案件的第二位。预计未来的几年,土地使用制度改革和住房制度改革将向纵深推进,新类型房地产纠纷将不断涌现,人们迫切需要一部通俗易懂、操作性较强的法律指南读物。但从现已出版的多部房地产法律图书看,大部分仍局限于对传统的房地产民事案件的解说和评析,对于近年来新出现的土地使用权出让与转让、房地产抵押贷款、公有住房出售、商品房预售与销售、售后物业管理、中介服务等问题或没有涉及,或介绍十分简略。本书写作的意图正是弥补这方面的缺陷,为读者提供一本解决房地产法律问题最新实用的必备手册。

本书突出特点是按房地产开发经营流程的顺序,系统地介绍了土地使用权取得、房地产开发与建设、房地产经营与管理、房地产使用与交易等各个阶段的主要政策法律、常见纠纷及其处理方法,并结合典型案例进行评析。本书采用问答的形式,针对房地产业发展中的热点问题及实践中具有普遍性和典型意义的纠纷设问作答,简单明了,实用性强。本书对于广大房地产从业人员、行政管

理人员及房地产律师、公证员和从事法学教育、民事审判、法制宣传等工作的人员具有一定的参考价值,它也为广大公民依法解决房地产纠纷,保护自己的合法权益提供了法律武器。

本书力求体现下列特点:

第一,全面介绍房地产市场流通的过程,包括房地产一级市场(土地使用权出让市场)、房地产二级市场(商品房开发与经营市场)、房地产三级市场(房地产使用与交易市场),并侧重对改革开放中出现的新型纠纷和疑难问题的解答。

第二,全方位介绍房地产法律关系,既包括平等主体之间的民事法律关系,如商品房买卖、房屋租赁关系等,又包括不平等主体之间的行政法律关系,如开发用地管理、开发企业管理、权属登记管理关系等,着眼于纠纷的解决,即如何维护房地产市场各主体的合法权益。

第三,既侧重对法学理论、法律原则的解说,又侧重对问题的解决途径与程序的介绍,如对房地产代理、仲裁、公证、诉讼都作了较为详尽的介绍。

第四,本书编写人员既有从事房地产开发与经营的从业人员,又有法律工作者,解决了法律知识与房地产知识相脱节的问题;既有从事法学教研的人员,又有从事立法和司法实务的人员,解决了法学理论与司法实践相脱节的问题。

由于房地产经济活动涉及的面广、情况复杂,许多法律问题的实践总结和理论研究还有待于进一步深化,本书难免存在不足和失误,希望广大读者和同行给以帮助和指正。

曾 萍

1997年7月20日

目 录

第一编 房地产法律问题解答

一、房地产开发用地	(1)
1. 什么是土地的征用?	(1)
2. 房地产开发应避开哪些地域?	(1)
3. 征用土地必须经过哪些审批程序?	(1)
4. 在征用土地的审批中需注意什么?	(2)
5. 征用临时用地需怎样办理? 期满不归还的应 如何处理?	(3)
6. 法律对征地的批准权限是怎样规定的? 无权 批准或超越权限非法批准的如何处理?	(3)
7. 征用土地时, 用地单位应怎样作出补偿?	(4)
8. 我国的土地使用制度进行了哪些改革?	(5)
9. 哪些单位和个人可以取得土地使用权? 其合法 权益是什么?	(5)
10. 什么是土地使用权出让?	(6)
11. 土地使用权出让有哪几种方式?	(6)
12. 什么是招标出让土地使用权?	(6)
13. 什么是拍卖出让土地使用权?	(6)
14. 什么是协议出让土地使用权? 协议出让有何 限定条件?	(7)
15. 土地使用权出让必须符合什么条件?	(7)
16. 土地使用权出让由哪些部门如何组织实施?	(7)

17. 土地使用权出让合同如何签订？什么情况下
可以解除合同？ (8)
18. 土地使用权出让金如何确定？土地使用权人
能否在支付出让金后马上取得土地使用权？
..... (8)
19. 土地使用权出让的最高年限是多久？ (9)
20. 土地使用权出让期届满，土地使用者必须办
理什么手续？可否续期？ (9)
21. 土地使用权出让期届满，地上建筑物、其他
附着物的所有权如何处理？ (9)
22. 土地使用者在出让期间可否改变土地用途及
变更其它合同内容？ (9)
23. 国家在土地使用权出让期间，能否提前收回
土地使用权？ (10)
24. 什么是土地使用权划拨？ (10)
25. 土地使用权划拨有几种形式？ (11)
26. 土地使用权划拨适用于哪些建设用地？ (11)
27. 划拨土地使用权怎样才能转让、出租、抵押？
违法者如何处理？ (11)
28. 国家在什么情况下可以收回划拨土地使用权？
..... (12)
29. 什么是土地使用权转让？ (12)
30. 土地使用权转让有哪几种方式？ (12)
31. 土地使用权转让应当符合什么条件？ (13)
32. 什么情况下，土地使用权不得转让？ (13)
33. 土地使用权转让需要办理哪些手续？ (14)
34. 非法转让土地使用权的应如何处理？ (14)
35. 土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权
的转让会产生什么法律后果？是否需要办理过

户登记手续？	(15)
36. 转让后的土地使用权期限如何计算？	(15)
37. 法律对土地使用权转让的价格有何特殊规定？ ...	(15)
38. 土地使用权转让后，土地使用权人怎样才能 改变土地用途？	(16)
39. 土地所有权和使用权发生争议的应如何处理？	(16)
40. 非法开发土地、破坏土地资源的应如何处理？	(16)
41. 非法占用土地的应如何处理？	(17)
二、房地产开发建设	(19)
1. 房地产开发企业有哪些特点？	(19)
2. 我国房地产开发企业主要有哪些类型？	(19)
3. 设立房地产开发企业需要具备哪些条件？	(22)
4. 设立房地产开发企业需要哪些程序？	(23)
5. 设立房地产开发企业通常经历哪些阶段？	(25)
6. 不同资质等级的房地产开发企业应分别具备 什么条件？	(26)
7. 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？	(27)
8. 如何对房地产开发企业进行监督管理？	(27)
9. 房地产开发企业在什么情况下终止？	(28)
10. 什么是房地产开发项目的立项？	(29)
11. 合营企业项目建议书的报批应注意哪些问题？	(30)
12. 怎样报批可行性研究报告？	(30)
13. 立项的主管机关及权限是如何划分的？	(31)
14. 什么是房地产开发项目建设条件意见书？	(31)
15. 法律对房地产开发项目的报审报批程序是 怎样规定的？	(33)

16. 在房地产开发过程中如何落实“四源”？	(33)
17. 什么是房地产开发项目建设的城市规划？	(34)
18. 如何对房地产开发项目的城市规划进行审批？	(35)
19. 如何对房地产开发用地出让、转让进行规划 管理？	(36)
20. 如何对房地产开发项目的选址进行规划管理？	(36)
21. 如何对建设用地规划进行审批管理？	(37)
22. 如何对建设工程规划进行管理？	(38)
23. 如何对房地产开发项目进行勘察工作？	(39)
24. 如何对房地产开发项目进行设计工作？	(39)
25. 房地产开发项目的资金筹集有哪些方式？	(40)
26. 什么是房地产抵押贷款？	(43)
27. 房地产抵押贷款一般是如何进行分类的？	(43)
28. 获得房地产抵押贷款需要经过的程序是什么？	(45)
29. 抵押借款合同应包括哪些主要内容？	(45)
30. 如何取得房地产开发企业流动资金贷款？	(46)
31. 如何取得开发项目贷款？	(46)
32. 什么是住房开发贷款？	(47)
33. 国家对安居工程的资金来源与运用是怎样 规定的？	(47)
34. 银行对未按时清偿贷款的借款人如何处理？	(48)
35. 房地产拆迁由哪些部门进行管理？	(48)
36. 房地产拆迁需要经过什么程序？	(49)
37. 房屋拆迁工作必须具备哪些文件？	(51)
38. 我国关于拆迁补偿有哪些规定？	(51)
39. 在房屋拆迁中有哪些安置政策？	(53)

40. 当前房屋拆迁案件的现状是怎样的? (54)
41. 如何处理因房屋拆迁中当事人就补偿、安置
产生争议而引起的诉讼? (55)
42. 拆除特殊用途房屋时应注意哪些问题? (55)
43. 在拆迁范围内户口一旦冻结,是不是就一律
不许再迁入新户了? (55)
44. “协议面积”与实际安置面积不符怎么办? (56)
45. 拆迁的方式有几种? (56)
46. 拆迁个体工商户,应如何安置和补偿? (57)
47. 拆除非住宅房屋造成停产,停业引起经济
损失的、拆迁人按照什么标准进行补助? (57)
48. 在哪些情况下可以适当增加安置面积? (58)
49. 建设工程招投标主要有哪些类型? (58)
50. 房地产开发建设项目招标应具备什么样的条件?
..... (61)
51. 房地产开发建设项目招标的程序是怎样的? (62)
52. 招标文件具体包括哪些内容? (63)
53. 什么是工程建设项目承包合同? (64)
54. 工程建设承包合同一般包括哪些主要内容? (65)
55. 建筑安装工程承包合同主要包括哪些内容? (65)
56. 什么是工程项目的竣工验收? (66)
57. 工程项目竣工验收的程序是怎样的? (66)
58. 竣工验收时要移交哪些技术文件? (67)
59. 房地产开发中,住宅小区竣工综合验收必须
符合哪些条件? (68)
60. 房地产开发中,住宅小区竣工验收应按怎样
的程序进行? (68)
61. 什么是建设监理? (69)

三、房地产交易	(71)
(一) 房地产转让的一般规定	(71)
1. 房地产转让有哪些合法方式?	(71)
2. 房地产转让时必须遵循哪些原则?	(71)
3. 房地产转让应当按照何种程序办理?	(72)
4. 房地产转让当事人不如实申报成交价格时 如何处理?	(73)
5. 当事人双方当时对房地产交易行为无异议,但 未办理有关手续,其行为是否应受法律保护?	(73)
6. 未成年人出售自家私房的行为是否具有法律 效力?	(74)
7. 违章建筑能否作为买卖的对象?	(74)
8. 不具有本市正式户口的人可否在本市购房?	(74)
9. 未经其他共有人同意能否出卖共有房产?	(74)
10. 企事业单位能否购买私房?	(75)
11. 城市规划区内的集体土地能否进入房地产市场?	(75)
12. 对住房投资体制改革以来所建造的各类房屋产权 如何确认?	(75)
13. 出售私房是否需要办理土地使用权出让手续?	(75)
14. 国家或单位以各种形式补贴购、建的房屋能否 出卖?	(76)
15. 出卖已出租的房屋时应注意哪些问题?	(76)
16. 买卖私房必须持有哪些合法手续?	(76)
17. 房屋的价格是怎样确定的?	(77)
18. 我国法律关于优先购买权的规定有哪些?	(77)
19. 集资房能否公开发售?	(77)

20. 什么叫“五五分成”? 此类房屋能否上市交易?	(78)
21. 居住困难的私房主能否出售自住私房后再向 单位申请住房?	(78)
22. 房地产转让合同应具备哪些条款?	(78)
23. 购买房地产时应注意查验哪些证件?	(80)
24. 如何取得购房合同示范样本?	(80)
25. 房地产转让应交纳哪些税费?	(80)
26. 在房地产买卖过程中房屋遭受毁损如何处理?	(82)
27. 房产过户后被人损坏还能毁约退房吗?	(82)
28. 非产权人擅自转让他人房屋的行为有效吗?	(82)
29. 在房地产交易中如何保护善意第三人的合法 权益?	(83)
30. 单元面积如何计算?	(83)
31. 华侨、港澳台同胞和外国人能否在中国购买 房屋?	(84)
(二) 住房制度改革中有关房地产交易的规定	(85)
32. 什么是住房公积金?	(85)
33. 哪些公有住宅不能出售给职工?	(85)
34. 什么是住宅的市场价、成本价、标准价?	(86)
35. 以市场价购买的公有住房产权归谁? 能否上市 交易?	(86)
36. 以成本价购买的公有住房产权归谁? 能否上市 交易?	(87)
37. 以标准价购买的公有住房产权归谁? 进入市场 有何限制?	(87)
38. 房改售房的单位需办理哪些手续?	(88)
39. 购买房改公房的职工需办理哪些手续?	(88)

40. 公房出售都有哪些价格折扣?	(89)
41. 职工购买公房可采用哪几种付款方式?	(89)
42. 职工购买公有住房的面积是否有限制?	(89)
43. 已经以成本价或标准价购买住房的家庭,能否另行购买住房?	(90)
44. 已注销城镇常住户口的公派出国人员能否购买公有住房?	(90)
45. 以标准价购房的职工自愿改按成本价购房的怎么办?	(90)
46. 购买公有住宅是否交纳契税?	(90)
47. 什么是安居工程?	(91)
48. 购买安居住宅的居民应符合哪些条件?	(91)
49. 安居住宅以什么价格向个人出售?	(91)
50. 购买安居住宅一次付款有困难的怎么办?	(92)
51. 已被逮捕的犯罪嫌疑人能否购买单位优惠房?	(92)
(三)商品房预售与销售	(93)
52. 什么叫商品房预售?	(93)
53. 商品房预售需要具备哪些手续?	(93)
54. 商品房预售的条件是什么?	(94)
55. 对商品房预售条件中的实际投资比例的规定应怎样正确理解?	(94)
56. 商品房预售合同应包括哪些内容?	(95)
57. 如何取得商品房预售许可证?	(96)
58. 商品房的现房出售应具备什么条件?	(97)
59. 预售合同中约定的商品房面积与建成后实测面积有出入的如何处理?	(97)
60. 签订商品房预售合同时怎么定违约责任条款?	(98)

61. 炒楼花是否允许?	(99)
62. 购买期房应注意哪些问题?	(100)
63. 商品房的使用面积是否应在合同中明确?	(100)
64. 商品房的外销应注意哪些问题?	(101)
65. 房地产交易所的主要业务是什么?	(101)
66. 什么是房地产开发建设项目的转让?	(102)
67. 房地产开发建设项目的转让需要具备什么样 的条件?	(103)
68. 部队可以经营房地产吗?	(103)
(四) 房地产租赁	(104)
69. 房屋租赁主要有哪些类型?	(104)
70. 承租人具有哪些权利义务?	(104)
71. 出租人都有哪些权利义务?	(105)
72. 房屋租赁合同应包括哪些主要条款?	(106)
73. 租金的构成应包括哪些要素?	(107)
74. 出租房屋应具备哪些条件?	(108)
75. 哪些房屋不得出租?	(109)
76. 出租房屋应办理哪些手续?	(109)
77. 房屋租赁证有什么法律效力?	(110)
78. 在租赁期间,出租人死亡,房屋发生继承,该 房屋的继承人是否有权以原出租人已死亡 为由要求终止合同?	(110)
79. 在租赁期间,承租人死亡,其他家庭成员能否 继续租用此房?	(110)
80. 在租赁期间,房屋所有权人能否出卖、赠与、 典当、抵押出租的房屋?	(111)
81. 租期未到,出租人能不能提前收回出租房?	(111)
82. 未经出租人同意,承租人能否擅自转租房屋?	(111)

83. 机关单位能否租用私房? (112)
84. 承租人能否与第三者互换住房? (112)
85. 私房所有人可以申请承租公房吗? (112)
86. 王某租赁公房作经营之用,签订租期3年。王某
租用后一直未使用该房,但仍按月交纳房租,
出租单位以王某将公房闲置不用为由,要求解
除租赁关系,对此应如何处理? (112)
87. 李某拖欠房租达两年之久,出租人能否收回
房屋? (113)
88. 住房和经营性房屋的租赁有何不同? (113)
89. 出租人的修缮义务以何为限? (114)
90. 出租人对出租房屋无力修缮的,承租人能否
代为修缮? (114)
91. 租赁期内房屋及设备受损怎么办? (114)
92. 承租人对所使用的房屋进行改建、扩建或增添
附属物,而与出租人发生争议的怎么办? (114)
93. 承租人发现房屋缺陷而未及时通知出租人导致
房屋毁损的,承租人应负什么责任? (115)
94. 外地人能否租用本市房? (115)
95. 已设定抵押的房屋能否出租? (116)
96. 在租赁期间,承租人能否改变房屋使用性质?
..... (116)
97. 租赁期未满,在什么情况下可以提前解除或
变更租赁合同? (116)
98. 出租人应如何行使终止合同、收回房屋的权利?
..... (118)
99. 房屋出租有哪些治安管理规定? (118)
100. 在租赁期间,因物价上涨因素,出租人能否
要求承租人增加房屋租金? (119)

101. 将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋以营利为目的出租的,租金是否全部归出租人所有? (120)
102. 未定租期的房屋租赁合同,出租人在什么情况下可以要求收回房屋? (120)
103. 租期届满,承租人拒不搬迁的如何处理? (120)
104. 出租人能否从转租房屋中取得收益? (121)
105. 房屋转租合同的终止日期能否超过原租赁合同? (121)
106. 转租合同中的转租人拖欠房屋租金8个月,房主依法终止了租赁关系。转租合同中的承租人是否因此承受搬迁腾房的法律后果? (122)
107. 租用房屋不满一个月的如何计租? (122)
108. 公有住房提租后,如何保证特困职工和离退休职工的生活不受影响? (123)
109. 拆除出租住宅房屋后,原租赁合同如何处理? (123)
110. 房地产租赁应当征收哪些税? (123)
111. 对强占公有住房的如何处理? (124)
112. 对非法买卖公房使用权的如何处理? (124)
- (五) 房地产抵押 (125)
113. 哪些房地产可以设定抵押? (125)
114. 划拨土地使用权能否设定抵押? (126)
115. 共有房地产如何设定抵押? (126)
116. 出租房地产如何设定抵押? (126)
117. 优惠房和有限产权的房屋能否设定抵押? (127)
118. 哪些房地产依法不得抵押? (127)
119. 抵押权人的资格有何限制? (128)
120. 张某有私房两间,估价为10万元。张某可否