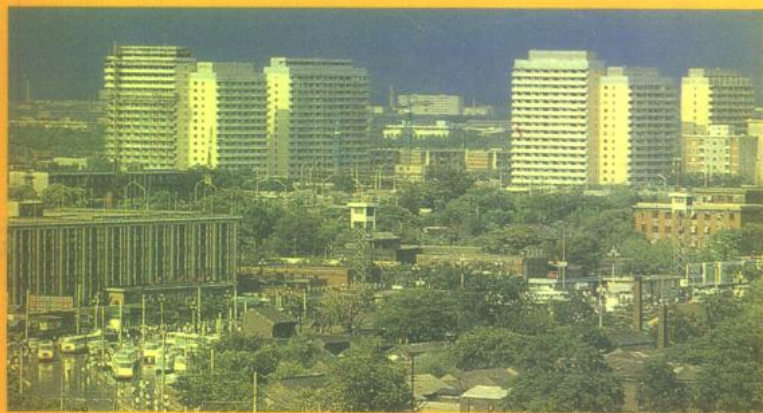


中国 房地产市场 法律问答



F
D
C

法律出版社

●主編／項學敏 金瑞

●顧問／楊炳芝

中国房地产市场法律问答

顾问:杨炳芝

主编:项学敏 金 瑞

法 律 出 版 社

(京)新登字 080 号

中国房地产市场法律问答

顾问 杨炳芝

主编 项学敏 金 瑞

法律出版社出版发行

(北京宣武区广内登莱胡同 17 号)

新华书店经销

北京印刷一厂印刷

850×1168 毫米 32 开本 21.375 印张 609,000 字

1993 年 11 月第一版 1993 年 11 月第一次印刷

印数 00,001—4,000

ISBN 7-5036-1420-X/D·1141

定价 32.00 元

编委会名单

顾问	杨炳芝						
主 编	项学敏 金 瑞						
副主编	(按姓氏笔划为序)						
	马 军	李 纓	赵 明	赵云成	郭秀金	徐建源	
	魏 蒂						
编 委	(按姓氏笔划为序)						
	马 军	刘曰杰	宋灵生	李 纓	金 瑞	张建忠	
	项学敏	赵 明	赵云成	黄正熙	郭秀金	魏 蒂	
撰稿人	(按姓氏笔划为序)						
	马 军	马曰良	马洪波	王 宏	王汉黎	王灵芝	
	王传高	王永志	王奉昌	王恩孝	王联华	王金生	
	王金达	王连秀	王明学	王朝辉	王德福	韦爱日	
	卢 琼	乐琳琳	田仲春	许卡兰	司德献	刘广生	
	刘文义	刘曰杰	刘传祥	刘晏芳	齐永喜	齐连民	
	吕梅兰	孙忠仁	孙振明	宋达春	宋灵生	李龙泉	
	李学山	李海林	李新民	李 纓	陈上武	陈家林	
	邵秉武	何文林	何曙光	吴生德	吴光友	吴辉霞	
	吴肇鑫	杨风山	杨保玉	杨成云	杨 清	杨再勇	
	汪 明	汪 政	苏 忠	苏占彪	苏振荣	欧阳晃明	
	严建明	金 瑞	周生德	岳洪章	单继泽	张庆申	
	张月霞	张建忠	张惊涛	张泰初	张勇惠	张朝学	
	张福祥	胡少东	胡风毛	胡凯峰	侯淑贤	侯辉宗	
	段凡生	赵云成	赵光荣	赵星奇	赵 明	项学敏	
	宣 壅	郝汇真	郝树玲	高广兴	袁运生	袁筱春	

袁新武	夏玉花	夏柏青	唐金宝	郭先楷	郭秀金
郭保民	郭森田	郭淑兰	贾元成	贾玉英	贾智渊
饶松全	黄正熙	屠惠珠	谢永达	谢昌林	景文葆
傅文超	钱金策	雒三海	楼松海	潘夏明	潘国华
薛自巧	戴素花	魏 权	魏 蒂		

前 言

房地产问题,是我国经济体制改革的一部分,因此,它仍然是当今社会经济热点之一。

随着房地产业管理体制改革的深入发展,住房商品化、土地有偿使用规范化的确立和完善,中国房地产市场正在稳步发展。为了推进中国房地产业的健康发展,维护每个公民和法人的合法权益,我们编写了《中国房地产市场法律问答》一书。

该书从介绍中国房地产基础理论知识入手,对房地产市场所涉及的一系列实际问题和法律问题,以问答的形式进行了系统介绍,使本书具有较强的实用性。

编 者

1993 年 3 月

目 录

第一编 房地产预备知识

一、房地产	(1)
什么是房产?	(1)
什么是地产?	(1)
什么是房地产?	(2)
什么是房地产业?	(3)
房地产业的业务范围包括哪些内容?	(3)
如何理解房地产业的社会性质?	(4)
二、房地产法	(5)
什么是房地产法?	(5)
房地产法有哪些基本特征?	(5)
什么是房地产法的调整对象?	(6)
房地产法的基本原则是什么?	(6)
什么是房地产法律关系主体?	(9)
法人具有哪些基本特征? 其成立条件是什么?	(10)
什么是房地产法律关系客体? 具体包括哪些种类?	(11)
什么是房地产法律关系内容?	(12)
什么是房地产法律关系的产生、变更和消灭?	(13)
房地产法律事实有哪几种?	(13)
宪法、相关的部门法对房地产法有哪些相关联的规定?	(14)

三、房地产业管理与开发	(16)
我国房地产业管理机构是如何设置的?	(16)
什么是涉外房地产管理?	(17)
涉外房地产管理的任务有哪些?	(17)
应当采取什么方法做好涉外房地产管理?	(18)
涉外房地产管理的法律依据有哪些?	(18)
征收侨汇住宅房地产税、费的时间有什么规定?	(19)
什么是房地产开发?	(19)
房地产开发的内容有哪些? 其特点是什么?	(20)
房地产综合开发包括哪些步骤?	(20)
如何进行房地产综合开发?	(20)
什么是房地产综合开发公司? 设立房地产综合开发公司	
应具备哪些条件? 需经哪些程序?	(21)
房地产综合开发公司具有哪些权利和义务?	(22)
房地产开发公司主要的经营业务有哪些?	(23)
房地产开发公司的主要经营方式有哪些?	(23)
房地产交易所主要从事哪些业务?	(24)
单位和个人从事城镇房地产交易活动应注意哪些问题?	
.....	(24)
我国对房地产交易市场价格的 管理 有什么规定?	(25)
什么是城市房地产信托投资企业? 其经营范围是什么?	
.....	(25)
城市房地产信托投资企业包括哪几种?	(26)
什么是城市房地产服务? 其主要方式有哪些?	(27)
什么是城市房地产服务的 管理 ? 这种管理包括哪些内容?	
.....	(28)
中国房地产研究会、中国房地产协会各是什么性质的组	
织? 其组织结构怎样?	(28)
什么是房地产经营、维修、管理企业?	(29)

房地产经营、维修、管理企业升级工作由哪个部门管理？	(29)
房地产经营、维修、管理企业升级考核标准是什么？	(29)
房地产经营、维修、管理行业经济技术指标及其计算方法	
为何？	(30)
企业等级评定的主要依据是什么？	(31)
企业管理基础工作需达到的基本要求是什么？	(31)
房地产经营、维修、管理企业升级的审批程序是什么？	(32)
在什么情况下对已定级的先进企业进行降级处理？	(32)
房地产经营、维修、管理企业国家二级企业升级标准是什么？	(32)
开发公司按资质条件共分为几个等级？	(33)
城市综合开发公司资质等级标准适用的对象是什么？	(33)
一级开发公司必须具备哪些条件？	(33)
二级开发公司必须具备哪些条件？	(34)
三级开发公司必须具备哪些条件？	(34)
四级开发公司必须具备哪些条件？	(34)
对各级开发公司可承担的任务如何规定？	(35)
申请开发公司的审批程序是什么？	(35)
对开发公司的降级处罚是如何规定的？	(35)
房地产开发企业升级工作由哪个部门管理？	(35)
什么是房地产开发企业？	(36)
房地产开发企业升级考核标准是什么？	(36)
房地产开发企业管理基础工作的基本要求是什么？	(36)
如何制定房地产开发企业升级的规划？	(36)
房地产开发企业升级的程序是什么？	(37)
申报国家二级的房地产开发企业应具备哪些条件？	(37)

房地产开发企业国家二级标准是什么?	(37)
-------------------------	--------

第二编 房 产 法

一、房屋产权

何为房屋产权?	(39)
房屋产权有哪些特征?	(39)
房屋产权包括哪些种类?	(40)
国家所有的房屋产权的主体是什么?	(41)
国家所有的房屋产权的客体是什么?	(41)
国家所有的房屋产权的内容是什么?	(41)
集体所有的房屋产权的主体包括哪些?	(42)
集体所有的房屋产权的客体是什么?	(42)
集体所有的房屋产权的内容是什么?	(42)
公民个人所有的房屋产权的主体包括哪些?	(43)
公民个人所有的房屋产权的客体是什么?	(43)
公民个人所有的房屋产权的内容包括哪些?	(43)
如何对房屋产权加以确认?	(44)
证明房屋产权应提供哪些书证、物证及其他证明?	(44)
国有房屋的产权是如何取得的?	(44)
集体所有的房屋产权是如何取得的?	(45)
公民个人房屋产权是如何取得的?	(45)
外国教会在华的房产问题该如何处理?	(46)
国家对寺庙房产的处理有哪些具体的规定?	(46)
建国初期代管的房产已拆除或倒毁了,怎么处理?	(47)
对产权人下落不明、或房屋所有人已死亡的房屋应如何 处理?	(47)
在复查历史案件中涉及到私人房产,该如何处理?	(47)
房屋所有权的取得须履行哪些手续?	(48)

如何对房屋的所有权进行保护?	(48)
房屋产权是如何消灭的?	(49)
如何办理城市私有房屋所有权登记或转移、变更登记手 续?	(49)
为什么要在全国城镇开展房屋所有权登记和核发所有权 证的工作?	(50)
什么是城市房屋产权产籍管理工作?	(50)
办理城市私有房屋所有权登记或转移、变更登记手续时 必须提交哪些证件?	(50)
如何办理外国人在中国境内私有房屋所有权登记或转 移、变更登记手续?	(51)
办理外国人私有房屋所有权登记或转移、变更登记手 续时必须提交哪些证件?	(52)
如何确认公有房屋登记发证时有关产权?	(52)
如何确认宗教房产登记时有关产权?	(53)
房屋产权登记中对违章建筑如何处理?	(53)
如何确认历史上遗留的“借地建房不拆屋”的房产以及会 馆、祠堂等房产产权?	(54)
如何填写《房屋所有权证》?	(54)
填写《房屋所有权证》有什么注意事项?	(55)
《房屋所有权证》的附图有什么要求?	(55)
全国城镇房屋所有权登记发证后,普遍存在哪些问题?	(56)
城市房屋产权与该房屋占用土地的使用权有什么关系?	(56)
如何进一步提高对房地产产权产籍管理工作的认识?	(57)
如何确认华侨、港澳同胞、台湾同胞以及外国人关于房屋 产权事宜的公证文书的效力?	(57)

什么是共有房屋？共有房屋有几种类型？	(58)
何为房屋产权共有关系？	(59)
房屋产权共有关系具有哪些特征？	(59)
房屋产权共有关系是如何产生的？	(60)
房屋产权共有关系是如何消灭的？	(60)
何为私房按份共有？	(60)
私房按份共有人对其权利的行使和义务的承担是如何进 行分配的？	(61)
私房共同共有人对其权利的行使和义务的承担是如何分 配的？	(61)
何为房屋产权相邻关系？	(62)
房屋产权相邻关系具有哪些法律特征？	(62)
如何处理房屋相邻的流水、用水、排水关系？	(63)
如何处理房屋相邻疆界关系？	(64)
如何处理好房屋相邻的通行、使用关系？	(64)
如何处理好房屋相邻的环境与安全关系？	(64)
处理房屋产权相邻关系应遵循哪些原则？	(65)
城市异产毗连房屋的所有人和使用人如何行使其权利和 承担其义务？	(66)
城市异产毗连房屋自然损坏其修缮费用如何分担？	(67)
二、房屋债权	(68)
房屋债权的概念是什么？	(68)
房屋债权的特征有哪些？	(69)
房屋债权发生的根据是什么？	(70)
房屋债权有哪些种类？	(71)
什么是房屋债权的终止？	(72)
三、房屋买卖	(72)
什么是房屋买卖？	(72)
房屋买卖有哪些特征？	(73)

房屋买卖的范围是什么?	(74)
房屋买卖有哪些类型?	(76)
供销合作社购买农村生产队、社员房产有何规定?	(79)
对资本家、小商贩在城镇的未纳入社会主义改造的房屋 如何处理?	(79)
农民可以购买城市住宅吗?	(80)
房屋出售时,何人拥有优先购买权?	(80)
购买非法所得房屋应如何处理?	(81)
尚在出典或出租的房屋能否出卖?	(81)
公房买卖与私房买卖有哪些区别?	(81)
房屋代管人未经业主同意,擅自将代管房屋出售的应如 何处理?	(81)
房屋所有人旅居国外,房屋被他人出卖但原契约已遗失, 怎么办?	(82)
承典人未经出典人同意而将出典的房产变卖,应如何处 理?	(82)
房屋买卖的法律、法规有哪些?	(82)
房屋买卖管理有哪些内容?	(83)
房屋买卖双方当事人应具备哪些条件?	(85)
原籍在农村的华侨可以在我国农村购建住宅吗?	(88)
私房买卖适用的政策法规依据是什么?	(88)
私房买卖应办理的手续有哪些?	(89)
如何确定私房的买卖价格?	(89)
国家机关、团体、部队、企事业单位为何不能购买私房?	(90)
享受国家或单位补贴而购买或建造的房屋可以出卖吗?	(90)
违章建筑的房屋的买卖行为是否有效?	(90)
非所有权人出卖他人房屋应如何处理?	(91)

部分共有人擅自出卖共有房屋应如何处理?	(91)
什么是房屋买卖合同?	(91)
订立房屋买卖合同应遵循哪些原则?	(92)
哪些房屋买卖合同属无效合同?	(94)
房屋买卖合同的成立程序是什么?	(95)
房屋买卖合同的主要条款有哪些?	(97)
房屋买卖双方当事人的权利、义务有哪些?	(98)
房屋买卖合同公证时应注意哪些问题?	(100)
旧有公房出售时应执行哪些规定?	(100)
出售公有旧住房有哪些有利条件及不利因素?	(101)
公房在出售范围上有哪些限制?	(102)
何谓商品房?	(102)
商品房屋建设的资金应如何解决?	(102)
公房出售的对象有哪些?	(102)
出售公有住房的价格计算原则是什么?	(103)
商品房的价格如何确定?	(103)
商品房价格由哪几部分组成?	(103)
国家对商品房附加费的规定是什么?	(104)
购置商品房的主体资格有何规定?	(104)
住户购置商品房后所拥有的权利是什么?	(105)
住户购置商品房后可以自由支配住房吗?	(105)
商品房的经营者是谁?	(105)
商品房经营者应具备哪些条件?	(106)
商品房的维修由谁负责?	(106)
我国对商品房的管理手段有哪些?	(106)
四、房屋租赁	(107)
房屋租赁的概念和特点是什么?	(107)
房屋租赁有哪些类型?	(108)
房屋租赁的法律依据有哪些?	(111)

我国房屋租赁的性质是什么?	(111)
什么是房屋租赁的管理?	(112)
房屋租赁关系的成立程序有哪些?	(112)
房屋租赁合同的概念和特征是什么?	(113)
房屋租赁合同有哪些主要条款?	(114)
房屋租赁合同双方当事人的权利和义务有哪些?	(121)
什么是房屋租赁合同的变更?	(123)
什么是房屋租赁合同的解除?	(123)
什么是房屋租赁合同的终止?	(125)
对私有出租房屋实行国家经租的性质是什么?	(126)
对港澳同胞出租私房,在社会主义改造中应如何区别对待?	(126)
对私有房屋进行社会主义改造后,是否还允许私人出租小量的房屋?	(127)
私有房屋的租金应如何确定?	(128)
出租人可以随意提高租金吗?	(128)
出租人有权提前解除房屋租赁合同的法定条件是什么?	(129)
房屋租赁合同到期后,承租人需延长期限时应如何处理?	(129)
国家机关、企事业单位能否租用城市私有房屋?	(129)
私有房屋的承租权可否继承?	(129)
何谓公有房屋租赁合同?	(130)
公有房屋租赁合同的主要内容是什么?	(131)
公有房屋租赁合同的双方当事人是谁?	(132)
公有房屋租赁合同当事人的权利和义务是什么?	(132)
何谓住房证?	(133)
公有房屋租赁的原则有哪些?	(133)
公有房屋的租金是如何确定的?	(134)

公有房屋租赁合同终止的原因有哪些?	(135)
如何处理冲占公房的行为?	(136)
公有房屋的租户之间可以自行互换房屋吗?	(136)
房屋租赁合同能否因房屋的损毁、重建而终止?	(137)
如何办理房屋租赁合同公证?	(137)
我国的房屋租赁保证金制度有何规定?	(138)
公有房屋的承租权能否继承?	(139)
我国允许公房承租户转租公房吗?	(139)
对公有房屋承租户私自拆改行为如何处理?	(139)
对公有房屋承租户私自改变公房用途应如何处理?	(140)
公有房屋使用面积是如何计算的?	(140)
我国对公有房屋租赁的管理手段有哪些?	(140)
私有房屋的承租人应负担房产税吗?	(141)
租赁公房的夫妻离婚后房产应如何处理?	(141)
如何处理因出租人拒修危房而致使承租人遭受财产损失 或人身伤害的?	(142)
人民法院有权判决延长房屋租赁期限吗?	(142)
怎样处理房屋租赁中的收房纠纷?	(142)
五、房屋借用	(143)
什么是房屋借用和房屋借用合同?	(143)
房屋借用合同的法律特征是什么?	(144)
房屋借用人主要有哪些权利和义务?	(144)
房屋出借人主要有哪些权利和义务?	(145)
什么是房屋借用合同的终止?	(145)
六、房屋代管与托管	(145)
房屋代管的概念是什么?	(145)
房屋代管的产生条件是什么?	(146)
房屋代管的程序和内容是什么?	(147)
城市私有房屋的代管有什么具体规定?	(148)

什么是房屋代管的期限?	(148)
什么是公管房屋的发还?	(149)
什么是房屋托管?	(150)
房屋托管与房屋私管的主要区别有哪些?	(150)
七、房屋修缮和建设	(151)
什么是私房修缮?	(151)
什么是公房维修?	(151)
公房维修的范围如何确定?	(152)
哪些房屋的修缮不属于房管部门负责?	(152)
公房维修的标准是什么?	(152)
公房修缮工程的分类是如何规定的?	(152)
什么是翻修工程?	(153)
什么是大修工程?	(153)
什么是中修工程?	(153)
什么是小修工程?	(153)
什么是综合维修工程?	(153)
对房屋翻修有什么法律规定?	(153)
什么是危险房屋?	(154)
对于房屋维修有什么规定?	(154)
对于年久失修的危险房屋如何处理?	(155)
对于遭受火灾、风灾、水灾的房屋如何处理?	(155)
对利用非居住房屋改造居住房屋如何处理?	(155)
国家对危险房屋鉴定的概念是什么?	(155)
对被鉴定为危险房屋如何处理?	(155)
鉴定机关对危险房屋鉴定有什么效力?	(156)
对公有住房出售后的维修有什么规定?	(157)
对城市危险房屋所有人和有关方面应如何治理?	(157)
对造成危险房屋事故的法律有何规定?	(158)
什么是房屋建设?	(158)