

房地产交易指南

于海龙 刘韵凤 编

吉林科学技术出版社

内 容 简 介

《房地产交易指南》是依据《城市房地产管理法》和房地产市场交易的管理经验编写的。

本书采用问答形式,分房地产市场、房地产转让、房地产租赁、房地产抵押和典当、房地产交换、房地产估价、房地产中介服务共7个部分,113个问题,35个案例和交易过程中需填写的表格及合同样本。

本书较全面系统的介绍了有关房地产交易的理论、方法和具体操作过程,是从事房地产经纪活动,房地产经营管理,房地产市场管理及房地产交易过程的实用性的工具书,也可供房地产理论研究者参考。

依法管理 依法交易（代序）

房地产市场做为要素市场，经过几年的发展，已具有了一定的规模，极大的促进了房地产的生产、流通和消费，在社会主义市场经济中的地位和作用日益重要。

但是，由于经济体制的转换和产业结构的调整，房地产市场在发展中也暴露了一些亟待解决的问题。一是还未形成一套完善的房地产市场管理法规和行政管理办法体系。二是还未形成合理的房地产市场价格体系。三是各种违法违章的现象时有发生，不法活动还较为严重。

基于上述原因，编写了《房地产交易指南》一书。

房地产市场做为房地产转让、租赁、抵押等交易活动的经营场所，它不断的满足人们日益增长的对土地和房屋的需求。房地产市场是联结房地产生产和需求的纽带，房地产微观经济和宏观经济的相互协调是靠房地产市场这个中心环节来实现的。因此，通过对房地产市场的宏观调控，对市场作用施加影响，加以规范，发展其积极的一面，限制和抛弃其消极与破坏的一面。从而保证国家对房地产市场经济活动的运筹和调度，使房地产市场具有强大的生机和活力，确保房地产交易人的合法权益。

本书较全面系统的阐述了房地产交易全过程的理论依据和运作方法，通俗的解答了常见的 100 多个具有典型性的问

题。对于房地产市场管理和房地产交易来说，有较强的实用性。是一本有价值的工具书。

我想，《房地产交易指南》一书，能够给大家的学习和工作带来益处，能增加大家对房地产市场的了解，能使执法者，依法管理；交易者、依法交易。让我们共同为创造一个规范、有序、完善的房地产交易环境做出努力。

朱永坚

1996年7月2日

目 录

序	(1)
---------	-----

一、房地产市场

1. 什么是房地产？什么是房地产市场？	(1)
2. 房地产市场的特点是什么？	(1)
3. 我国的房地产市场有几种类型？	(2)
4. 为什么要建立房地产市场？	(5)
5. 建立房地产市场的作用？	(5)
6. 房地产市场的构成要素是什么？	(6)
7. 什么是房地产市场的流通形式？	(10)
8. 什么是房地产的商品性？	(10)
9. 什么是房地产的流通性？	(11)
10. 房地产市场管理的原则是什么？	(13)
11. 房地产市场管理的手段是什么？	(14)
12. 目前我国房地产市场管理的现状如何？	(15)
13. 目前我国房地产市场管理还存在哪些问题？	(15)
14. 为什么要加强对房地产市场的管理？	(15)
15. 什么是房地产交易？房地产交易应遵守哪些原则？	(17)

案例（一）：某市对外经济贸易公司诉某市房地产开发公司

购销房屋因情势变更而引起的价款纠纷案

16. 房地产交易市场的行政主管部门有哪些？	(21)
17. 房地产交易市场的日常管理机构的主要职责是什么？	(21)
18. 哪些行为属于不正当的房地产交易？	(22)

案例（一）：这桩私房买卖为何无效

案例（二）：这桩私房买卖为何有效

19. 为什么要建立地方性的房地产交易市场的管理条例？	(28)
-----------------------------------	------

20. 建立地方性的房地产交易市场的管理法规的依据是什么?
..... (28)

二、房地产转让

21. 什么是房地产转让? (29)
22. 哪些情形的房地产不得转让? (29)
- 案例(一): 非房屋所有权人卖房的行为是无效民事行为
- 案例(二): 夫妻共有房产一方不得独自出卖
- 案例(三): 无合法委托赠与无效
- 案例(四): 李诉郭解除违章建筑买卖关系返还买房款纠纷案
23. 什么是房屋买卖? 什么是房屋买卖合同? (43)
24. 什么是房屋赠与? (45)
25. 什么是房屋继承? (46)
26. 什么是共同共有房产? 什么是房产共有人优先购买权? ... (47)
27. 共同共有房产是怎样发生的? 什么是房屋共有部位? (48)
- 案例(一): 刘诉黄房屋加层遮盖其房相邻纠纷案
28. 什么是房屋产权? 什么是产权纠纷? (51)
- 案例(一): 不能单凭产权证确认所有权
- 案例(二): 陈诉李确认产权、房屋租赁案
- 案例(三): 此房应归谁?
29. 什么是房屋所有权? 什么是房屋使用权? (59)
30. 转让以出让方式取得的土地使用权的房地产应符合哪些规定?
 转让以划拨方式取得的土地使用权的房地产应符合哪些规定?
..... (60)
31. 什么是土地使用权? 什么是土地使用权出让? (60)
32. 什么是土地划拨? (61)
33. 怎样办理房地产转让手续? (61)
- 案例(一): 买卖房屋必须履行法定手续
- 案例(二): 陆某等诉陈某等私下买卖私房无效纠纷案
34. 怎样签订房屋买卖合同? 应注意哪些问题? (70)

35. 什么是房屋预售? 销(预)售商品房应符合哪些规定? … (71)
36. 商品房销(预)售广告应符合哪些规定? …… (71)
37. 什么是商品房? 购买商品房应注意哪些问题? …… (71)
38. 再行转让已预购的商品房应符合哪些规定? …… (72)
39. 什么是房地产拍卖? 房地产拍卖应符合哪些规定? …… (73)
- 案例(一): 金某诉某市永恒典当寄卖商行抵押借款纠纷案
40. 转让租赁期未满和转让共同共有的房地产时应符合哪些规定?
 …………… (79)

 案例(一): 在同等条件下, 应保护承租人的优先购买权

 案例(二): 儿子擅自出卖母亲的房屋无效

 案例(三): 房屋共有人之一在其权限内赠与有效, 超出权限
 赠与无效

附: 《房地产转让合同》、《房地产转让价格申报审核表》、《城镇国有土地使用权转让合同书》、《商品房购销合同》、《商品房预售许可证》、《房屋买卖申请书》、《房屋买卖调查报告》。

三、房地产租赁

41. 什么是房地产租赁? 什么是房屋租赁关系? …… (102)
42. 哪些情形的房地产不得租赁? …… (102)
43. 什么是危险房屋? …… (102)
44. 什么是房屋租金? …… (103)
45. 什么是房屋出租人? 什么是房屋承租人? …… (103)
46. 怎样办理房地产租赁手续? …… (103)
47. 什么是房地产租赁许可制度? …… (103)
- 案例(一): 法律保护依法成立的私房租赁契约
48. 出租人申领《房地产租赁许可证》应提供哪些证件? …… (107)
49. 什么是《房地产租赁合同》? …… (108)
50. 办理房地产租赁登记、鉴证手续, 当事人应提供哪些证件?
 …………… (109)

51. 什么是房地产转租？房地产转租应办理哪些手续？…………… (109)
 案例（一）：承租人擅自转让承租私房，出租人可以解除租赁合同
 案例（二）：承租人擅自转租公房应负连带责任
 案例（三）：承租人转租工商用房，非法牟利，可以解除租赁关系
52. 出租人有哪些权利和义务？…………… (120)
 案例（一）：房主翻修私房后应由原房客继续租住
 案例（二）：房客未经出租人同意，私自转租转借，出租人有权收回出租房
 案例（三）：房屋租赁合同内容显失公平，承租人擅自改变房屋使用性质，出租人可以收回出租房
53. 承租人有哪些权利和义务？…………… (128)
 案例（一）：未经产权人同意，承租人不得擅自添附装修
 案例（二）：承租人擅自改建他人私房属侵权行为
54. 怎样变更、解除、终止《房地产租赁合同》？…………… (133)
55. 出租以划拨方式取得土地使用权的房地产应遵守哪些规定？
 …………… (133)
 附：《房地产出租申请审批表》、《房地产租赁合同》、《房屋租赁许可证》。

四、房地产抵押和典当

56. 什么是抵押权？什么是房地产抵押权？…………… (144)
57. 什么是抵押人？什么是抵押权人？…………… (144)
58. 什么是房地产抵押？房地产抵押的特点？…………… (144)
59. 设定抵押的房地产或权益的范围是什么？…………… (145)
60. 哪些情形的房地产不得抵押？…………… (145)
61. 怎样办理房地产抵押手续？…………… (145)
62. 办理房地产抵押手续当事人应提供哪些证件？…………… (146)
63. 办理房地产抵押应当注意哪些事项？…………… (146)

64. 《房地产抵押合同》中双方当事人的权利义务有哪些? ...	(147)
65. 同一处房地产能否设定数个抵押权? 各抵押权人应如何行使 优先受偿权?	(149)
案例(一): 建材厂的抵押为何无效	
66. 已设定抵押房屋的抵押人应遵守哪些规定?	(152)
67. 抵押特殊情形的房地产应符合哪些规定?	(152)
68. 抵押权人在什么情形下可以处分抵押房地产? 抵押房屋灭失、 毁损时, 是否意味着抵押关系消灭?	(152)
69. 怎样处分抵押房地产所得的价款?	(153)
70. 终止抵押合同, 当事人应办理哪些手续?	(153)
71. 什么是房屋典当?	(154)
72. 什么是房屋出典人? 什么是房屋承典人?	(154)
73. 什么是典物? 什么是典期?	(154)
74. 什么是房屋典权? 什么是房屋典价?	(154)
75. 什么是房屋典卖? 什么是房屋绝卖?	(155)
76. 什么是典契? 什么是房屋回赎?	(155)
案例(一): 未超过一定期限的典当房屋应准予回赎	
77. 哪些情形的房屋不得典当?	(157)
78. 怎样办理房屋典当手续?	(157)
案例(一): 典当房屋须作典权登记始为有效	
79. 办理房屋典当手续, 当事人应当提供哪些证件?	(159)
80. 什么情形下可以回赎已出典的房地产?	(160)
案例(一): “文化大革命”期间不计算典当房屋回赎时效	
81. 什么情形下即为绝卖?	(163)
82. 出典人能否出卖出典房屋?	(163)
83. 出典人因市场物价上涨而要求承典人高于原典价回赎的 怎么办?	(163)
附: 《房地产抵押贷款合同》、《房地产在建工程抵押贷款合 同》	

五、房地产交换

84. 什么是房地产交换? (175)
85. 哪些情形的房地产不得交换? (175)
86. 为什么要建立房地产交换市场? (175)
87. 房地产交换的方式、方法有几类? (176)
88. 怎样办理房地产交换手续? (177)
- 案例(一): 私自签订的换房协议未经批准无效
89. 办理房地产交换手续, 当事人应提供哪些证件? (180)
90. 被拆迁的房地产交换应符合哪些规定? (181)
91. 房屋使用权交换应符合哪些规定? (181)

 案例(一): 承租人互换住房不损害同居使用人的利益, 互换有效

 案例(二): 王某诉何某换房纠纷案

92. 怎样签订《房地产交换合同》? (187)

 附: 《房地产交换合同》、《房地产交换申请表》

六、房地产评估

93. 什么是房地产价格? 什么是房地产价格评估? (193)
94. 房地产价格的特点是什么? 房地产价格有几种类型? (193)
95. 房地产价格是怎样构成的? 影响房地产价格的因素有哪些?
..... (194)
96. 房地产评估的原则是什么? (196)
97. 房地产评估的基本方法是什么? (197)
98. 什么是房地产交易的市场指导价格和房屋重置价格? (198)
99. 房地产价格评估有哪些程序? (199)
100. 哪些部门可进行房地产价格评估? (199)
101. 房地产价格评估人员应遵守哪些规定? (199)
102. 房地产价格评估对当事人有哪些规定? (200)
103. 为什么要实行房地产成交价格申报制度? (200)

 案例(一): 何某诉王甲、王乙房屋买卖纠纷案

案例(二):同一房屋两纸买卖协议应如何处理

附:《房地产价格评估报告书》、《房地产平面示意图》、《房屋分栋成新程度(完损等级)评定表》

七、房地产中介服务

104. 什么是房地产中介服务?什么是房地产中介服务机构?
..... (215)
105. 设立房地产中介服务机构应当具备哪些条件? (215)
106. 设立房地产中介服务机构应办理哪些手续? (215)
107. 房地产中介服务机构应遵守哪些规定? (216)
108. 房地产中介服务人员应遵守哪些规定? (216)
109. 发布房地产中介信息广告应符合哪些规定? (217)
110. 房地产中介服务机构在经纪活动中不得有哪些行为? ... (217)
111. 什么是经纪人?什么是房地产经纪人? (217)
112. 为什么要对房地产中介服务业进行管理? (218)
113. 对房地产中介服务业的管理原则是什么? (218)
- 附:《房地产中介服务(经纪)合同》

一、房地产市场

1. 什么是房地产？什么是房地产市场？

房地产是房产与地产的总称。一般来说，房地产在物质形态上是不可分的。房屋总是建立在地上的，城市土地总是作为地基来使用的，也就是说，房地产在使用价值形态上是分不开的。在价值形态上，房产和地产是可以分别计算的，是可以分离的。但是，在现实的经济运行中，它们也是作为一个整体运动的，总之房地产是一个整体。由于房屋总是固定在土地上，土地是不能移动的，房地产又称“不动产”。房地产虽然是一个整体，但是从物质构成上来说，总是由房产和地产两部分组成的。房产按照它的用途来说，可以分为“五大类”，即住宅、生产用房、营业用房、行政用房、其他专业用房。房地产中另一个构成要素是地产。地产按照它的用途，可以划分为六类，即生活居住用地、工业用地、对外交通用地、市政公用设施用地、公共绿化用地、其他用地等。

房地产市场的涵义有广义和狭义之分。狭义房地产市场是指专门用来进行房地产买卖、租赁、抵押等交易活动的经营场所。广义房地产市场，是指整个房地产交易过程中各种经济关系的总和。它主要由市场主体，市场客体，运行机制和组织方式等要素组成。

2. 房地产市场的特点是什么？

房地产市场上由于交易对象具有独特的性质，从而使得房地产市场与其他市场相比，具有以下几个特点：

1) 交易对象的固定性。房地产市场上的交易对象即房屋和土地与其他商品相比有一个明显的特点，这就是房屋和土

地都是不动产，具有地理位置的固定性，它们不随其所有权或使用权的变换而发生空间上的位移。

2) 交易形式的多样性。由于房屋和土地具有固定性、整体性、价值大、使用时间长、产权形式多样化等特点，而且人们对房地产的需求也各有不同，使得房地产市场上交易形式具有多样性，就土地的交易来看，有土地使用权的出让、转让、抵押等方式，其中土地使用权的出让又可以采取协议、招标、拍卖三种不同的具体方式。

3) 价格确定的复杂性。房地产价格是一个受各种复杂的经济、社会、心理、文化等因素左右的经济要素，因而房地产价格的确定不能简单地用价值决定价格和供求影响价格上下波动的价值规律来确定，而必须综合考虑各方面的因素。从整个房地产市场来看，房地产价格的起伏具有不确定性，不同地区、不同时间，不同社会经济发展状况下以及不同文化背景和风俗习惯下，房地产价格均表现出较大的差别，这一方面是由于房地产开发过程中投入的社会劳动不同引起的，但更多的是由于非经济因素引起的价值偏离。

3. 我国的房地产市场有几种类型？

房地产市场可以按照不同的标准进行划分，每一种分类都有其特殊的意图。房地产市场了解这些分类及其划分意义对其开展业务具有一定的帮助。现将主要的几种分类分述如下：

1) 按房地产市场的交易对象划分

按房地产市场的交易对象划分，可将房地产市场划分为：房产市场和地产市场两大类。

(1) 地产市场。地产市场，是指以城镇土地使用权为交易对象进行交易的市场，主要是国家对城市土地使用权的有

偿出让和获得土地使用权的单位和个人将经过开发的土地使用权进行再转让。

(2) 房地产市场。房地产市场，是指以房屋的所有权或使用权作为交易对象的市场。在进行房地产交易时，与交易的房屋相连的土地使用权的转移的行为也应划归房地产市场。

2) 按地产市场流通形式划分

按地产市场流通形式的不同，可以分为土地买卖市场、土地使用权出让市场（一级市场）和土地使用权转让市场（二级市场）。

(1) 土地买卖市场。在该市场上进行的交易活动是土地所有权的买卖转移。在我国，这种交易形式只能在国家与农村集体经济组织之间进行，一般是国家兴建建设项目时，通过向农民征用建设用地的方式来购买归农村集体经济组织所有的土地。征用时，建设单位须持国务院主管部门或县级以上地方政府按国家基建程序批准的设计任务书或其他批准文件，经县级以上人民政府批准后，由土地管理部门划拨土地，所建项目必须是列入国家固定资产投资计划之内或由国家特许建设的项目，建设单位必须按国家规定的标准支付给被征单位一定数量的土地补偿和安置补助费。

(2) 土地使用权出让市场，又称一级市场。在该市场上，国家有关机构在不改变土地所有权的前提下，将城镇土地的使用权有偿有期限地让渡给土地使用单位和个人，其出让方式主要有协议、招标和拍卖出让三种。

a. 协议出让。协议出让，是指国家与土地使用者之间采取共同协商的办法出让土地使用权。

b. 招标出让。招标出让，是指城市土地所有者作为招标方，向有意受让土地使用权的各方（投标者）发出投标邀请，

通过投标者的相互竞争来确定土地使用权的受让人和出让金费用。

c. 拍卖出让。拍卖出让，是指城市土地所有者（拍卖者）按一定的规则和程序，在指定的时间和地点，要求购买土地使用权的多方以公开叫价竞争的方法出让土地使用权，谁叫的价最高谁将获得土地使用权。

(3) 土地使用权的转让市场，又称二级市场，在该市场上土地使用者可以将其获得的土地使用权在其使用期内有偿地转让给其他单位或个人使用。

3) 按房地产市场流通形式划分

按房地产市场流通形式的不同，可以分为房屋买卖市场、房屋租赁市场、房屋调换市场三种。

(1) 房屋买卖市场。房屋买卖市场是指房屋所有者将房屋所有权有偿出售给需求人的交易行为所形成的市场。

(2) 房屋租赁市场。房屋租赁市场，是指房屋供给入将房屋的使用权在短时期内转让给需求者使用的交易行为所形成的市场，房屋供给方既可以是房屋的所有者，也可以是通过法定程序取得使用权的使用者；但不论怎样，房屋的所有权保持不变。

(3) 房屋调换市场。房屋调换市场，是指当事人将各自的房屋所有权、使用权、土地使用权转移给对方的行为，根据各自需要而进行的以房屋互换为主，货币补偿为辅的以房换房的交换行为所形成的市场。

4) 按房地产市场涉及的范围划分

按房地产市场涉及的范围划分，可将其划分为国内房地产市场和涉外房地产市场两种。

(1) 国内房地产市场。它涉及范围局限于我国境内企事

业单位。我国居民及其他经济成分之间的有关房地产的经济往来。它是我国房地产市场的主体部分。

(2) 涉外房地产市场。它与国内房地产市场相对应，其范围涉及外国企业居民和有关机构。它是以外商投资于我国房产和地产为主的市场，主要形式包括外商直接投资购买我国已开发的房产和地产，或购买土地使用权对其进行综合或成片开发等。

4. 为什么要建立房地产市场？

我国房地产市场的目的是满足社会和人们日益增长的土地和房屋需求，我国是生产资料公有制，生产的目的是为了

满足人民日益增长的物质文化需要。房地产市场作为我国经济的一个重要因素，也必须从属于这个基本目的，因此，我国土地房屋开发经营的主要目的是为了获得它们的使用价值，为企业进行生产经营活动提供前提条件和为广大居民提供居住场所，而不是为了追逐剩余价值。当然，在商品经济条件下，从事房地产开发经营的企业也必须讲求经济效益，加强经济核算和经营管理，获取一定利润。但是追逐利润不是企业的最终目的，而是一种手段，是为了增强企业活力，促使其生产出更多的使用价值的手段。首先满足于广大居民和社会对基本物质生产和生活资料的需要，然后在此基础上随着社会经济发展水平和人民生活水准的日益提高，逐步将房地产开发经营范围扩大到对精神资料、享受资料的需求。

5. 建立房地产市场的作用？

市场作用的发挥，就其本身来说，在于市场机制的完善程度。从培育具有中国特色的社会主义市场体系和市场机制的宏观角度，房地产市场的作用和意义反映在三个方面：

1) 房地产市场是联结房地产生产和需求的纽带，是实现

房地产微观经济和宏观经济相协调的中心环节

我国市场活动的一个基本特征就在于计划作用渗透于市场机制之中，对市场作用施加影响，加以规范，发挥其积极的方面，限制和抛弃其消极与破坏一面。其基本模式是国家—市场—企业。国家作为社会的中心和总代表，透过对房地产市场的宏观调控，保证国家对房地产经济活动的运筹和调度。房地产企业作为其行业经济的细胞，是否具有强大的生机和活力，取决于房地产市场的导向和信号。

2) 房地产市场是调整各种经济利益关系，促进房地产业健康发展的重要动力

3) 房地产市场是满足和提高各行各业生产和人民生活对房地产物质需求的重要保证

6. 房地产市场的构成要素是什么？

房地产市场是一个由多种要素组成的系统，各个要素之间相互联系、相互作用，从而构成一个有机整体。构成房地产市场的基本要素是：市场主体、市场客体、组织方式。

1) 市场主体

市场主体，是指进入房地产市场进行经济活动的企业、机构和个人等行为人，按其所处的不同地位可以划分为供给者、需求者、中介人和管理者四种。

(1) 供给者。供给者，是指向房地产市场提供房屋和土地的经济行为人。我国房地产市场上的主要供给者有：

a. 国家。在我国，城镇土地所有权掌握在国家手中。除国家外，任何单位、机关和个人都不能拥有土地所有权，他们只能通过购买和租赁土地使用权方式对城镇土地进行开发运用，从而国家成为城镇土地使用权的主要提供者。

b. 农村集体经济组织。农村集体经济组织包括乡、村、