

房地產問答 2000例



王玉龍主編
張重光主審

上海華審資產評估事務所

所長：汪解平

上海華審資產評估事務所是在上海東華審計事務所資產評估部的基礎上組建的，其評估資格經國家國有資產管理局核准。主要承接中央在滬企事業單位、外資企業、外省市在滬企事業單位因投資、聯營、抵押、轉讓等發生的有形、無形資產評估業務，同時歡迎外省市和上海地方企事業單位光臨。

聯系地址：五原路76弄18號 電話：64376952 郵編：200031

▲ 上海東華審計事務所對上海寶山鋼鐵總廠煉鋼廠42億資產進行評估

同濟大學出版社

房地产问答 2000 例

王玉龙 主编

张重光 主审

同济大学出版社

(沪)新登字 204 号

房地产问答 2000 例

王玉龙 主编

同济大学出版社出版发行

(上海四平路 1239 号)

商务印书馆上海印刷厂电脑排版

上海市印刷技工学校实验工厂印刷

开本:889×1194 1/16 印张:30.75 1 字数:860 千字

1996 年 2 月第 1 版 1998 年 4 月第 2 次印刷

印数:5001—8000 定价:100.00 元

ISBN 7-5608-1637-1/TU·194

内 容 提 要

房地产业在我国正方兴未艾,这一产业涉及市场机制、投资环境、评估方法、价格定位、税收标准、物业管理、环保影响等诸多方面。有关人员迫切需要全面掌握这方面的知识。本书以一问一答的形式,对房地产业涉及的各个方面的知识作了详尽的介绍,内容包括:综合;土地;规划;配套;动拆迁;勘察与设计;施工;监理;资质;房屋竣工;房地产登记;房改;安居房、平价房;商品房;房屋买卖与交换;房地产租赁;房地产税收;房地产各种费用;房地产评估;房地产纠纷处理;物业管理;房地产金融;投资预测;房地产财务和会计;房地产咨询服务与指南等25个大类。

本书对于从事房地产业的人员,实为一本实用性很强的工具书,对于大专院校房地产专业的师生,亦是一本很好的教学参考书。

主编:王玉龙

主审:张重光

副主编:严永平 陆 燕

李旭峰 房佩君 张 毅

副主审:赵财福

参编专家

王玉龙 严永平 陆 燕

王志伟 房佩君 张 毅

吴祖桢 李永庆 顾小海

何启泰 王芝华 李旭峰

责任编辑:郁 峰

封面及彩色内页设计:邹盛生



主编简介

王玉龙先生,江苏南京人,长期从事建筑经济管理工作。1986年起受聘於中国人民建设银行上海市分行,现任建设银行上海市分行工程造价协会咨询部经理。

其本人出于对建筑业和房地产业的热情和关心,以及其积极投身房地产事业,曾于1993年主编出版《上海房地产实用手册》、1994年主编出版《上海建筑工程造价计算实用手册》、1995年主编出版《建设工程定额问答2000例》、1996年初主编出版《房地产问答2000例》,并将于1996年上半年出版《建设工程项目经理须知手册》和下半年《建设工程定额再问答2000例》,为繁荣建设市场管理业务作贡献。

前 言

房地产业是国民经济的重要支柱产业之一,这个产业在我国复苏和兴起,是 90 年代国内外瞩目的一件大事,它宣告我国改革开放已进入一个新的历史时期。

房地产业又是一门外延广、内涵深的边缘学科,它涉及市场机制、投资环境、评估方法、价格定位、税收标准、物业管理直至环保影响等各个方面,它们内容新,相互联系紧,政策界线明,是人们亟待学习的新学问。

社会需要,原是编者执笔最有力的催发剂,于是我下决心要编写一本有关的书,以满足读者之需。经过一段时间的辛勤努力,亦经过志同道合的朋友们的全力协助,《房地产问答 2000 例》一书终于问世。愿本书能供国内外建设开发商、建筑承包商、房地产中介咨询机构、物业管理公司、房地产评估机构、有关大专院校参考、查阅。

编写本书,旨在应用,兼顾理论阐释的完整。全书以一问一答的形式谱成,使读者阅读时能对“症”查题,方便实用,可操作性强。全书共包容问答题 2000 例,分列 25 篇。

在本书的编写过程中,有幸得到上海市建设委员会、上海市房屋土地管理局、上海市建设工程造价协会、浦东新区综合规划土地局有关领导的鼎力支持,在此谨表衷心的感谢。

编者深感编著此书责任重大,虽严谨设计,认真落笔,但自知学识水平有限,书中存在不当之处,在所难免,恳切期盼有关专家和广大读者提出宝贵意见,以便再印时订正、充实、完善。

王玉龙

1996 年 2 月

目 录

一、综合类

1. 什么叫房地产? (1)
2. 什么叫房地产业? (1)
3. 我国在房地产管理方面有哪些法律? (1)
4. 什么是城市房地产管理法? (1)
5. 城市房地产管理法的适用范围是什么? (1)
6. 城市房地产管理法,确立了哪些基本制度? (1)
7. 什么叫房地产交易? (1)
8. 什么是土地管理法? (1)
9. 本市哪些土地属国有土地? (2)
10. 本市哪些土地属于集体土地? (2)
11. 什么是城市规划法? (2)
12. 城市规划法的适用范围是什么? (2)
13. 什么叫城市规划区? (2)
14. 本市房地产管理机构是怎样设置的? (2)
15. 市房屋土地管理局有哪些主要职能? (2)
16. 什么是房地产市场? (3)
17. 怎样规范房地产市场? (3)
18. 近期我国房地产业发展的政策是什么? (3)
19. 为什么我国房地产价格在未来、两三年内仍将较大幅度上升? (3)
20. 我国已颁布的建设工程方面的法规有哪几方面? (4)
21. 什么是建筑法规,其主要内容有哪些? 有何作用? (4)

二、土地类

22. 什么叫土地? (5)
23. 什么叫地产? (5)
24. 什么叫地产业? (5)
25. 什么叫建设用地? (5)
26. 什么叫国家建设用地? (5)
27. 如何理解土地的所有权原理? (5)
28. 我国对土地所有权性质是如何规定的? (5)
29. 什么是土地使用权? (6)
30. 我国现行的土地管理法律,法规有哪些? (6)
31. 什么是土地的一级市场和二级市场? (6)
32. “土地规划”的意义是什么? 由哪个部门制订? (6)
33. 土地利用总体规划与城市总体规划有什么关系? (6)
34. 土地价格是指什么? 价格的大小取决于什么? (6)
35. 什么是土地征用? 征用土地有哪些主要特征? 征用土地的工作程序如何? (7)

36. 征用土地的基本条件有哪些?	(7)
37. 如何办理土地征用手续?	(7)
38. 征用多少土地的审批权在国务院?	(7)
39. 哪些建设用地的审批权在上海市人民政府?	(7)
40. 建设项目用地的审批权上海市各县人民政府有多少?	(7)
41. 建设项目用地的审批权上海市各区人民政府有多少?	(8)
42. 浦东新区管委会可审批在浦东新区范围内的哪些建设项目用地?	(8)
43. 何谓:“土地补偿费”? 标准是什么? 补偿费指哪些内容?	(8)
44. 底价、期望价、补地价各自的含义是什么?	(9)
45. 征地中涉及到哪些税费项目?	(9)
46. 上海实行对集体土地预征是怎么回事?	(9)
47. 征地中劳动力怎样安置?	(9)
48. 征地补偿安置中,哪些是多余农业人口?	(10)
49. 怎样的情况下可撤销被征地单位建制?	(10)
50. 征地补偿费中,哪些费用可发给个人? 哪些费用不能发给个人?	(10)
51. 什么叫带征土地?	(10)
52. 带征土地临时使用的原则是什么?	(10)
53. 如何申请临时使用带征土地?	(11)
54. 建设单位怎样办理临时使用带征土地手续?	(11)
55. 临时使用带征土地由哪个部门审批?	(11)
56. 临时使用带征土地有什么限制性规定?	(11)
57. 临时使用带征土地需支付什么费用?	(11)
58. 临时使用带征土地需支付土地使用税吗?	(11)
59. 带征土地临时使用期满后可否续期?	(12)
60. 划拨土地使用权的含义指什么?	(12)
61. 哪些建设项目可通过行政划拨取得土地使用权?	(12)
62. 国家建设用地的审批程序是怎样的?	(12)
63. 有哪几种情况可导致土地使用权的终止?	(12)
64. 划拨土地使用权的转让、出租、抵押时有什么条件限制?	(13)
65. 擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权的,会受到怎样的处罚?	(13)
66. 在带征土地临时使用期内,政府可否提前收回使用权?	(13)
67. 违反《上海市带征土地管理暂行办法》,应怎样处罚?	(13)
68. 非法占用被征地单位的补偿费,安置补助费的应如何处理?	(13)
69. 在什么样的情况下,政府能收回划拨的土地使用权?	(13)
70. 如何办理划拨土地使用权的手续?	(14)
71. 本市各级人民政府审批土地的权限是怎样的?	(14)
72. 划拨土地使用时,用地单位应支付哪些费用?	(14)
73. 划拨土地转变为出让土地时,使用者如何补办出让手续?	(14)
74. 上海的土地等级近十年来会划分过哪几次? 依据什么原则划分?	(14)
75. 上海现有的地段等级划分是否有多种?	(15)
76. 上海市的土地使用费收取对象是谁?	(15)
77. 收取土地使用费的土地等级是怎样划分的?	(15)

78. 外商投资企业是否可以通过划拨方式取得土地使用权?	(17)
79. 收取土地使用费时的用地性质分哪几类?	(17)
80. 现行土地使用费的标准是怎样的?	(17)
81. 股份制企业使用划拨土地有什么规定?	(18)
82. 非法占地将受到怎样的制裁?	(18)
83. 如何处罚非法转让土地者?	(18)
84. 违法批准征用或划拨土地的将怎样处理?	(18)
85. 对应予收回的土地和临时使用土地期满不归还的该怎样处理?	(19)
86. 擅自改变土地用途的将受到怎样处罚?	(19)
87. 对非法占地建造住宅的应怎样处理?	(19)
88. 使用土地发生哪些情况时,土地管理部门可以收回土地使用权?	(19)
89. 上海的建设用地计划如何控制?	(19)
90. 建设单位提出建设用地申请的前提条件是什么?	(19)
91. 土地管理部门审批建设用地的时间是否有规定?	(19)
92. 建设用地许可证由哪部门核发?	(20)
93. 建设项目划拨土地的,其土地使用证什么时候能核发?	(20)
94. 一个建设项目能化整为零申请建设用地吗?	(20)
95. 建设单位因施工需要临时使用土地的,应怎样申请?	(20)
96. 临时使用集体所有土地的,应向农业集体经济组织补偿哪些费用?	(20)
97. 临时使用国有土地的是否应补偿有关单位损失?	(20)
98. 临时使用土地的最长期限有规定吗?	(20)
99. 临时使用土地,能否建造永久性建筑物?	(20)
100. 临时使用土地到期后应怎样归还?	(20)
101. 土地有偿使用制度包含什么内容?	(20)
102. 什么叫土地使用权出让?	(21)
103. 土地使用权出让的目的是什么?	(21)
104. 什么是土地批租?	(21)
105. 土地使用权出让主体是谁?	(21)
106. 土地使用权出让的类型有几种?	(21)
107. 土地使用权出让规划有哪些基本要求?	(22)
108. 土地使用权出让规划有哪些控制规定?	(22)
109. 土地使用权出让规划如何监督?	(22)
110. 土地使用的出让年限是多少?	(22)
111. 出让国有土地使用权的批准权限如何划分?	(22)
112. 土地使用权受让对象有哪些?	(23)
113. 哪些建设项目的土地使用权应当通过出让方式取得?	(23)
114. 集体所有土地使用权可以出让吗?	(23)
115. 出让土地使用权时,地下物是否属出让范围?	(23)
116. 出让土地使用权期间,土地所有权有什么变化?	(23)
117. 土地使用权出让的使用条件主要有哪些内容?	(23)
118. 土地使用权出让方式有几种? 操作时是否有限制?	(25)
119. 国有土地使用权出让合同一般包括几个方面的内容?	(25)

120. 什么是土地使用权拍卖? (25)
121. 什么是土地使用权招标? (25)
122. 什么是土地使用权协议出让? (26)
123. 协议出让土地使用权的程序是怎样的? (26)
124. 招标出让土地使用权的程序是怎样的? (26)
125. 拍卖出让土地使用权的程序是怎样的? (26)
126. 划拨土地使用者补办土地出让手续的程序是怎样的? (27)
127. 土地管理部门发布出让土地使用权的信息应包括哪些内容? (27)
128. 土地使用权受让人受让土地后应支付哪些费用? (27)
129. 土地使用权出让金构成因素包括哪些方面? (27)
130. 土地使用权出让金如何确定? (27)
131. 土地使用权出让金由谁支付? 怎样支付? (28)
132. 改变土地用途,是否应当调整出让金? (28)
133. 怎样补交土地出让金? (28)
134. 土地使用金由谁交纳? 标准是怎样的? (28)
135. 土地使用权出让合同由谁签订? (28)
136. 国家对土地使用权出让合同签订的原则是怎样规定的? (28)
137. 土地使用权出让的法律文件包括哪些? (28)
138. 土地使用权出让合同在什么情况下可以变更? 怎样变更? (28)
139. 土地使用权出让合同有哪些主要条款? (29)
140. 土地使用权出让合同是否要公证? (29)
141. 出让土地使用权在怎样的情况下可以收回? 在何种情况下终止? (29)
142. 土地使用权出让人有哪些权利义务? (29)
143. 土地使用权受让人有哪些权利义务? (29)
144. 土地使用权出让合同发生纠纷如何处理? (30)
145. 对未按出让合同开发利用土地的会受到怎样处罚? (30)
146. 出让土地使用权到期可否续期? 如何办理续期手续? (30)
147. 土地使用权使用年限届满收回时,地上建筑物如何处理? (30)
148. 土地使用权使用年限届满再续期的,地上建筑物如何归属? (30)
149. 政府在怎样的情况下可提前收回出让的土地使用权? 如何操作? (30)
150. 未按出让合同约定的动工日期开发房地产的,将受到如何处置? (31)
151. 外商支付土地使用权出让金时,是否一定要支付外汇? (31)
152. 土地使用权出让金收入,地方与中央财政如何分成? (31)
153. 成片开发土地的含义是什么? (31)
154. 成片开发土地的目的是什么? (31)
155. 成片开发土地项目建议书由谁编制? (31)
156. 成片开发土地的前提条件是什么? (31)
157. 成片开发土地项目审批权限有何规定? (31)
158. 外商投资成片开发是否要成立企业? (32)
159. 外商投资成片开发企业的地位怎样? (32)
160. 开发企业怎样取得成片开发土地使用权? (32)
161. 开发企业取得土地使用权后,应实施哪些开发的前期工作? (32)

162. 开发企业的开发规划或可行性研究报告是否要审批?	(32)
163. 国家对开发区域内的建设项目有哪些要求?	(32)
164. 开发企业转让成片开发的土地使用权有什么条件?	(32)
165. 开发企业在什么情况不能转让成片开发的土地使用权?	(32)
166. 开发区域内的邮电通信事业由谁规划和建设经营?	(32)
167. 开发企业投资建设开发区域内生产性公用设施在经营方面有何规定?	(33)
168. 开发区域涉及江河,海岸港湾的,对岸线的规划,建设、经营有何规定?	(33)
169. 开发区域内哪些经营和社会活动是禁止的?	(33)
170. 开发区域内的行政、司法等管理由谁负责?	(33)
171. 港、澳、台地区的经济组织和个人是否可从事土地成片开发活动?	(33)
172. 什么是“商业等六类项目用地”?	(33)
173. “商业等六类项目用地”是否都要实行土地批租?	(33)
174. 哪些新增的商业等六类项目用地暂不纳入土地使用权出让范围?	(33)
175. 土地使用权出让手续应向哪个部门办理?	(34)
176. 上海市哪些重要地区,重要路段范围内的建设用地,由市人民政府审批?	(34)
177. 新增的商业等六类内资项目用地的出让手续怎样办理?	(34)
178. 改变土地用途为商业等六类内资项目用地与出让手续怎样办理?	(34)
179. 商业等六类内资项目用地出让手续,市、区、县是怎样分工的?	(34)
180. 商业等六类内资项目用地的土地使用权出让面积如何计算?	(35)
181. 商业等六类项目出让金标准如何确定?	(35)
182. 商业等六类内资项目转让给外商,在土地管理上有什么规定?	(35)
183. 什么叫土地使用权转让? 转让中又受哪些条件限制?	(35)
184. 土地使用权转让时,使用年限怎样计算?	(36)
185. 转让地上物时,对土地使用权如何计算?	(36)
186. 土地使用权转让的程序是怎样的?	(36)
187. 土地使用权有偿转让的方式有几种?	(36)
188. 划拨土地使用权的转让条件是什么?	(36)
189. 土地使用权和地上建筑物分割转让的,应如何办理手续?	(37)
190. 土地使用权转让后需改变土地使用用途的,该怎样办理手续?	(37)
191. 哪些土地使用权不能转让?	(37)
192. 土地使用权转让价格明显低于市场价格的,政府会采取什么措施干预?	(37)
193. 土地使用权转让价格不合理地上涨的,政府采取什么措施干预?	(37)
194. 我国土地使用权出让金管理有何规定?	(37)
195. 什么叫土地使用权出租?	(38)
196. 土地使用权出租有哪些条件和特征?	(38)
197. 对土地使用权出租有哪些规定?	(38)
198. 土地使用权出租的程序是什么?	(38)
199. 土地使用权出租后,谁继续履行出让合同?	(38)
200. 土地使用权出让和划拨有什么主要区别?	(38)
201. 外商来华投资办企业,是否一定要通过出让方式取得土地使用权?	(39)
202. 土地使用权可以抵押吗?	(39)
203. 花园住宅转让时,应交纳多少土地使用权出让金?	(39)

- 204. 高标准内销房(侨汇房)转让时,应交纳多少土地使用权出让金? (40)
- 205. 利用外资开发内销商品住宅的土地使用权出让金标准是怎样? (40)
- 206. 利用外资开发内销商品住宅,改造三废企业,土地使用权出让金标准是怎样的? (40)
- 207. 上海市新征基地利用外资开发经营内销商品住宅的土地使用权出让金标准是怎样的? (40)

三、规划类

- 208. 何谓大城市、中、小城市? (42)
- 209. 什么是城市规划? (42)
- 210. 城市规划管理工作的原则是什么? (42)
- 211. 城市规划工作的基本内容是什么? (42)
- 212. 城市规划如何制定? (42)
- 213. 城市规划建设管理工作的依据有哪些? (42)
- 214. 上海市哪些地域,城镇应当编制总体规划? (42)
- 215. 城市规划的编制分哪两个阶段? (43)
- 216. 城市总体规划包括哪些主要方面? (43)
- 217. 城市总体规划应和哪些规划相衔接? (43)
- 218. 本市由哪些部门组织编制和审批相关总体规划? (43)
- 219. 详细规划的主要任务是什么? (43)
- 220. 控制性详细规划应当包括哪些内容? (43)
- 221. 修改性详细规划包括哪些内容? (44)
- 222. 上海市由哪些部门组织编制和审批相关详细规划? (44)
- 223. 城市规划管理包括哪些内容? (44)
- 224. 建设项目应遵循的原则? (44)
- 225. 上海市城市建设管理部门应遵循哪些规划法规? (44)
- 226. 什么是批后管理? (44)
- 227. 何为“一书二证”制度? (45)
- 228. 建设项目选址意见书包括哪些主要内容? (45)
- 229. 建设用地规划管理的任务和内容? (45)
- 230. 如何办理建设用地规划许可证? (45)
- 231. 如何办理建设用地? (45)
- 232. 如何办理建设工程规划许可证? (45)
- 233. 国有土地出让应有哪些规划要求? (45)
- 234. 如何申请变更规划用地性质? (45)
- 235. 哪些建筑不得拆除、插建、扩建(含加屋)? (45)
- 236. 哪些城市用地必须妥善保护? (45)
- 237. 哪些公共用地应按规划带证? (46)
- 238. 建筑工程涉及哪些方面必须符合国家和本市的有关规定? (46)
- 239. 什么是计划立项? (46)
- 240. 什么是项目建议书? (46)
- 241. 什么是投资许可证? (46)
- 242. 如何申请办理投资许可证? (46)
- 243. 申请建设用地应具备哪些资料? (47)
- 244. 什么是生地? (47)

245. 什么叫毛地?	(47)
246. 什么叫熟地?	(47)
247. 什么叫三通一平?	(47)
248. 什么叫七通一平?	(47)
249. 什么是建筑容量?	(47)
250. 什么是低多屋建筑物?	(47)
251. 什么是高层,超高层建筑?	(47)
252. 何为公寓或办公建筑,一般办公建筑?	(47)
253. 什么是裙房?	(47)
254. 上海市建设用地分类及标志是什么?	(48)
255. 新建建筑工程的建筑容量控制指标是怎样确定的?	(48)
256. 改建,扩建建筑工程的建筑容量控制指标有哪些规定?	(49)
257. 混合类型,科研机构,卫星城,县城等的建筑容量控制指标有哪些规定?	(49)
258. 对单独建设的建筑基地有何规定?	(49)
259. 什么是开放空间? 它必须符合哪些条件?	(50)
260. 开放空间有效面积应如何计算?	(50)
261. 架设穿越城市道路的空中人行廊道应符合哪些规定?	(50)
262. 什么是建筑间距?	(51)
263. 确定建筑间距必须符合哪些要求?	(51)
264. 新建居住建筑的间距如何确定?	(51)
265. 如何确定新建居住建筑的间距?	(51)
266. 市区简棚屋密集地区进行改造时,建筑间距如何确定?	(52)
267. 高层居住建筑与其他各类居住建筑的间距如何确定?	(52)
268. 非居住建筑与居住建筑的间距如何确定?	(52)
269. 医院,教育设施等相邻建筑的间距如何确定?	(52)
270. 确定建筑退让距离必须符合哪些要求?	(52)
271. 非居住建筑的间距如何确定?	(52)
272. 沿建筑基地边界的建筑物,基离界距离如何确定?	(53)
273. 沿城市道路两侧新建,改建建筑的退让距离如何确定?	(53)
274. 村镇,城市范围之外的公路两侧,怎样划定隔离带?	(53)
275. 沿河道两侧新建建筑物的退让距离如何确定?	(54)
276. 沿铁路两侧点建筑工程的退让距离如何确定?	(54)
277. 电力线保护区范围如何确定?	(54)
278. 沿城市道路两侧的货运转卸泊位退让距离如何确定?	(54)
279. 确定建筑物高度必须符合哪些要求?	(54)
280. 哪些设施周围应执行净空高度限制?	(54)
281. 建筑高度应怎样计算?	(55)
282. 文物保护和建筑保护单位周围新建,改建建筑物的控制高度如何确定?	(55)
283. 沿城市道路两侧新建,改建建筑物的控制高度如何确定?	(56)
284. 什么是绿地?	(57)
285. 各类建筑基地内的绿地面积必须符合哪些要求?	(57)
286. 怎样计算绿地面积和绿地率?	(58)

- 287. 屋面地栽绿化面积怎样折算成地面绿地面积? (58)
- 288. “卫生防护地带是一种隔离带”的说法全面吗? (58)
- 289. 上海南京路商业街土地使用和建筑管理有哪些规定? (58)
- 290. 上海淮海中路商业街土地使用和建筑管理有哪些规定? (58)
- 291. 上海金陵东路商业街土地使用和建筑管理有哪些规定? (59)
- 292. 上海内环线以内地区的中心地段有哪些? (59)
- 293. 上海内外环线之间的中心地段有哪些? (59)
- 294. 如何为“别墅”下定义? (59)

四、配套类

- 295. 配套指那些内容? (60)
- 296. 项目所在地区的城市道路和污水排放设施配套的可行性研究、设计、施工要求是什么? 手续如何办理? (60)
- 297. 建设项目的污、废水排放要缴纳哪些费用? (60)
- 298. 污、废水排放增容费的标准和缴纳对象是什么? (61)
- 299. 污、废水排放增容符合什么条件可以免征? (61)
- 300. 污、废水排放增容费如何缴纳? (61)
- 301. 达不到“污水排入城市下水道水质标准”的污、废水排放怎么办? (61)
- 302. 开接排水头子、接排水支管如何办理? 费用怎么计算? (61)
- 303. 排水设施使用费的标准和缴纳对象是什么? (61)
- 304. 排水设施使用单位的排水量如何计算? (61)
- 305. 排水设施使用费的征收程序怎样? (62)
- 306. 开通道路进口坡如何办理? 费用怎样计算? (62)
- 307. 怎样办理掘路和管线施工许可手续? (62)
- 308. 临时占用道路需办理什么手续? (62)
- 309. 临时占用道路需缴纳哪些费用? 费用的标准是什么? (62)
- 310. 哪些单位(场所)可减免临时占路费? (62)
- 311. 临时占用县属城镇道路的有什么规定? (62)
- 312. 自来水供应的可行性研究、设计、施工、验收的要求是什么? 手续如何办理? (63)
- 313. 自来水供应方面到底要发生哪些配套费用? (63)
- 314. 为什么要征收自来水增容费? (63)
- 315. 自来水增容费的标准是什么? (63)
- 316. 自来水最高日用量如何计算? (63)
- 317. 自来水增容费可否免征? 免征的条件是什么? (64)
- 318. 施工临时用水要不要缴纳自来水增容费? 用水结束后可不可以退还? (64)
- 319. 缴纳了自来水增容费为何还要支付排管工程费? (64)
- 320. 何为接水工程费? (64)
- 321. 小水表费用是多少? (64)
- 322. 申请使用煤气有什么要求? (65)
- 323. 住宅建设项目煤气供应的可行性研究、设计、施工、验收的要求是什么? 手续如何办理? (65)
- 324. 住宅配套申请用气的程序是什么? (65)
- 325. 住宅配套申请用气应缴纳哪些费用? (65)
- 326. 单位营用申请用气的程序怎样? (66)

327. 单位营用煤气供应的可行性研究、设计、施工、验收的要求是什么? 手续如何办理?	(66)
328. 单位营用申请用气应缴纳哪些费用?	(67)
329. 煤气增容费标准是什么?	(67)
330. 煤气最高日用量如何计算?	(67)
331. 煤气增容费可否免缴? 免缴的条件是什么?	(67)
332. 缴纳了煤气增容费为何还要支付排管工程费?	(67)
333. 个人申请用气的程序怎样?	(67)
334. 个人申请用气发生哪些费用?	(68)
335. 个人申请液化气有什么规定?	(68)
336. 个人申请煤气淋浴器有什么规定?	(68)
337. 电力供应的可行研究、设计、施工验收的要求是什么? 手续如何办理?	(68)
338. 为什么要征收供电贴费?	(69)
339. 供配电站费的标准是什么?	(69)
340. 什么情况下不收取供电贴费? 或减免?	(69)
341. 申请用电发生哪些费用?	(69)
342. 施工临时用电要不要缴纳供配电贴费?	(70)
343. 个人生活用电申请扩容要不要缴纳供电贴费?	(70)
344. 申请安装安调有什么规定?	(70)
345. 用户电话工程的可行性研究、设计、施工、验收的要求是什么? 手续如何办理?	(70)
346. 住宅小区内电话的街坊配套费现行的收费标准是多少?	(71)
347. 上海市新装电话的手续如何办理?	(71)
348. 移机、改名、过户手续如何办理?	(71)
349. 程控电话加装副机、附件和复用设备的手续如何办理?	(72)
350. 租用专线和用户交换机工程办理申请手续?	(72)
351. 其他新设备、新业务的申请手续如何办理?	(73)
352. 居民如何申请安装有线电视?	(73)
353. 有线电视的安装和收视费用如何计算?	(74)
354. 有线电视终端发生联故障如何报修? 封端、迁移如何办理?	(74)
355. 为什么要收取人防工程建设费?	(74)
356. 人防工程建设费收取的对象是什么?	(74)
357. 人防工程建设费标准是什么?	(74)
358. 人防工程建设费的缴纳程序有什么规定?	(74)
359. 人防工程建设费可否减免?	(74)
360. 本市居民个人购买商品住宅免缴人防工程建设费的手续如何办理?	(75)
361. 新修改的《上海市植树造林绿化管理条例》中共有哪些费用发生?	(75)
362. 赔偿费指那些?	(75)
363. 何谓补偿费?	(75)
364. 义务植树绿化费是指什么?	(75)
365. 绿地建设保证金指什么?	(76)
366. 临时使用绿地、林地的补偿是指什么?	(76)
367. 一、二、三级绿地的划分标准究竟指什么?	(76)
368. 居住区内绿化建设费是怎么一回事?	(77)

- 369. 为什么要征收住宅建设配套费? (77)
- 370. 住宅建设配套费征收的范围和标准是什么? (77)
- 371. 住宅建设配套费的用途是什么? (77)
- 372. 住宅建设配套费与供电贴费、自来水煤气增容费、雨污水排放增容费到底什么关系? (77)
- 373. 住宅建设配套费要调整,是否属实? (77)
- 374. 哪些建筑工程由市公安局消防监督机构审核? (78)
- 375. 建设单位如何将建筑工程防火设计报送公安消防监督机构审核? (78)
- 376. 本市公安消防监督机构的主要职责是什么? (78)
- 377. 哪些工程可由城市规划管理部门综合发照? (78)
- 378. 公安消防监督机构如何对建设单位送审的建设项目图纸进行登记? (78)
- 379. 浦东新区范围内哪些工程项目应报送市公安局消防机构审批? (79)
- 380. 建筑工程防火设计审核一般包括哪些内容? (79)
- 381. 建筑工程的消防设施如何办理竣工? (79)

五、动拆迁类

- 382. 《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》适用哪些范围内的房屋拆迁? (80)
- 383. 同一建设基地既有划拨土地,又有征用土地,如何适用拆迁法律规范? (80)
- 384. 哪些是房屋拆迁人的范畴? (80)
- 385. 哪些人属被拆迁人范畴? (80)
- 386. 城市房屋拆迁由哪个部门主管? (80)
- 387. 市房屋土地管理局对房屋拆迁管理工作的职责有哪些? (80)
- 388. 区、县房地产管理部门对房屋拆迁管理工作的职责有哪些? (81)
- 389. 为抓好房屋拆迁部门的廉政建设,可采取哪四条措施? (81)
- 390. 城市房屋拆迁的一般程序是怎样的? (81)
- 391. 拆迁范围由哪个部门确定? 确定拆迁范围的依据是什么? (81)
- 392. 拆迁范围确定后,在拆迁范围人暂停办理哪些手续? (82)
- 393. 在拆迁范围内暂停办理有关于手续的期限有多长? 过了期限会产生怎样后果? (82)
- 394. 怎样申请办理延长暂停期手续的? (82)
- 395. 在拆迁范围内暂停办理有关手续的,是否应公布于众? (82)
- 396. 在暂停居民常住户口迁入的拆迁范围内有哪些情况径区,县人民政府批准后,可准予办理常住户口迁入手续? (82)
- 397. 在划拨地快上的建设者申领房屋拆迁许可证时,应提交哪些文件和材料? (83)
- 398. 在批租地快上的建设者申领房屋拆迁许可证时,应提交哪些文件和材料? (83)
- 399. 建设单位向哪个部门申领房屋拆迁许可证? (83)
- 400. 房屋拆迁许可证由哪个部门颁发? (83)
- 401. 遇有哪些情况,房屋拆迁许可证的颁发由市房地局审核? (83)
- 402. 市人民政府规定应由市房地局审核房屋拆迁许可证的其他情况有哪些? (83)
- 403. 房屋“拆迁计划”和“拆迁方案”应包括哪些内容? (83)
- 404. 房屋部门核发房屋拆迁许可证的时间有什么规定? (84)
- 405. 城市房屋拆迁形式有几种? (84)
- 406. 什么是政府组织的统一拆迁? (84)
- 407. 什么是拆迁人自行拆迁? (84)
- 408. 什么是拆迁人委托拆迁? (84)

409. 哪些单位不能接受房屋拆迁委托?	(84)
410. 什么是城市房屋拆迁单位?	(85)
411. 设立城市房屋拆迁单位必须具备哪些条件?	(85)
412. 设立城市房屋拆迁单位的程序是怎样的?	(85)
413. 房屋拆迁许可证与房屋拆迁资格证有什么区别?	(85)
414. 拆迁基地跨区、县时,建设单位应怎样申请房屋拆迁许可证?	(85)
415. 拆迁基地上有多个拆迁人的,如何办理委托拆迁手续?	(85)
416. 拆迁基地上成立“指挥部”等临时机构时,如何办理房屋拆迁申请和委托手续?	(86)
417. 房屋拆迁许可证颁发后,房管部门和拆迁人是否应将许可证的内容公布于众?	(86)
418. 上海城市房屋拆迁管理收费有什么标准?	(86)
419. 在拆迁范围内召开动迁居民动员会,是否是拆迁工作的法定程序?	(86)
420. 拆迁补偿安置协议的主要内容有哪些?	(86)
421. 房屋拆迁补偿安置协议是否需公证?	(86)
422. 拆迁私有房屋,拆迁人是否应听取私房所有人是否保留房屋产权的意见?	(86)
423. 私房所有人逾期不答覆拆迁人是否保留房屋产权,或者私房共有人对是否保留房屋产权意见不能一致的该怎么处理?	(87)
424. 私房所有人在境外的,拆迁人应怎样征询意见和拆迁房屋?	(87)
425. 实施房屋拆迁需扩大拆迁范围内时,应怎样办理手续?	(87)
426. 什么是房屋的拆迁期限? 拆迁期限怎样计算?	(87)
427. 拆迁期限是否有限制性规定?	(87)
428. 怎样办理延长房屋拆迁期限手续?	(87)
429. 在拆迁期限内完不成拆迁,又不办理延长拆迁期限手续的,该怎样处理?	(87)
430. 在房屋拆迁过程中,当事人因哪些原因可以申请裁决?	(87)
431. 哪些当事人可以申请房屋拆迁裁决?	(88)
432. 当事人应当向哪个部门申请裁决?	(88)
433. 申请裁决的条件是什么?	(88)
434. 拆迁人申请裁决应递交哪些证件?	(88)
435. 被拆迁人申请裁决应递交哪些证件?	(88)
436. 申请裁决的申请书应载明哪些内容?	(88)
437. 房屋拆迁裁决的程序是怎样的?	(89)
438. 当事人对房屋拆迁裁决不服的,可否提起诉讼? 在诉讼期间是否应停止拆迁?	(89)
439. 房屋拆迁行政裁决书应当写明哪些内容?	(89)
440. 怎样送达房屋拆迁裁决文书?	(89)
441. 限期拆迁,强制拆迁的程序是怎样的?	(89)
442. 房屋拆迁补偿对象是谁?	(90)
443. 房屋拆迁补偿有几种形式?	(90)
444. 什么是房屋拆迁补偿中的产权调换?	(90)
445. 什么是房屋拆迁补偿中的作价补偿方式?	(90)
446. 什么是房屋拆迁补偿中的产权调换和作价补偿相结合的方式?	(90)
447. 被拆除房屋作价补偿的,应依据什么原则评估和结算补偿价格?	(90)
448. 拆迁非居住房屋实行产权调换的,其差价怎样结算?	(90)
449. 拆迁非居住房屋,对房屋进行产权调换或作价补偿后,对被拆迁人还应补偿哪些费用?	(90)