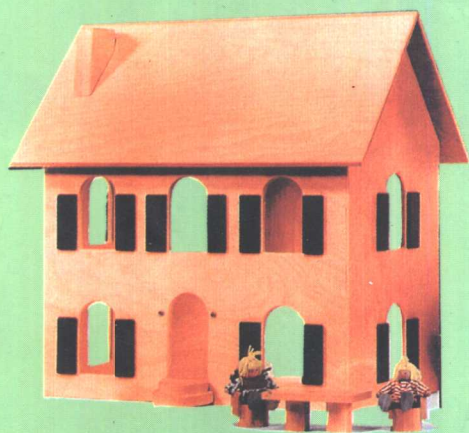


柳小玲 主编

中国物业管理实务指南



北京燕山出版社

中国物业管理实务指南

主 编：柳小玲

副主编：鲁 风
白 萍

北京燕山出版社

(京)新登字 209 号

图书在版编目(CIP)数据

中国物业管理实务指南/柳小玲主编.-北京:北京燕山出版社,1996.3

ISBN 7-5402-0514-8

I. 中…

II. 柳…

III. 物业管理-手册

IV. F293.3-62

本数据由北京燕山出版社提供,中国版本图书馆 CIP 数据
核字(96)第 01271 号

北京燕山出版社出版发行

北京市东城区府学胡同 36 号 100007

新华书店经销

北京昌平第二印刷厂印刷

787×1092 毫米 16 开本 87.75 印张 1500 千字

1996 年 3 月第 1 版 1996 年 3 月北京第 1 次印刷

定价:220.00 元

本书编写人员

柳小玲	周云峰	鲁 风	白 萍	李志强
李金木	李云光	黄卫东	黄渝生	高江红
高大钢	蒋水平	蒋一兵	陶 斌	陶小军
白 亮	白 舟	黄向梅	刘成龙	桂森林
周柳荣	刘卫红	刘江平	吴晓光	杨思红
杨红兵	贺胜利	张琳琳	张媛媛	岳维坚
石中华	张小斌	梅思薇	陈 钢	毕 节
孙成功	孙援朝	钱志刚	钱明光	江 红
江 山	朱红艺	朱重庆	赵长江	赵仁宝
田 禾	邢莉莉			

121873

内 容 提 要

近年来,随着我国房地产业的迅速发展,物业管理蓬勃兴起,在社会生活中发挥着愈来愈重要的作用。为了帮助中外房地产开发企业及各物业管理公司更好地从事物业管理,同时帮助广大城市居民了解有关物业管理知识及有关法律制度,维护自己的房产权益,由北京大学、中国人民大学、中国政法大学、建设部、司法部、最高人民法院、国家土地管理局的专家、学者共同编写了《中国物业管理实务指南》。全书共分十编,第一编:物业企业化管理(一)——住宅小区物业管理;第二编:物业企业化管理(二)——物业管理公司管理实例;第三编:物业合作管理——住宅合作社;第四编:物业行政管理;第五编:物业管理律师公证实务;第六编:物业管理纠纷的处理;第七编:物业管理法律法规规章;第八编:物业管理常用法律文书;第九编:台、港、澳地区物业管理概览;第十编:外国物业管理介绍。本书具有全面性、系统性、新颖性、权威性等特点,全面、系统地介绍了物业管理的专业知识和法律知识,是从事物业管理和了解物业管理知识的有效工具书。

编辑说明

一、为适应物业管理公司和房地产开发公司从事物业管理以及广大读者学习、了解物业知识,维护自身物业权益的需要,特邀请有关专家、学者及物业从业人员共同编写本书。

二、鉴于目前尚无统一的“物业管理”概念,为便利读者掌握有关知识,本书在编写过程中采用广义的“物业管理”概念,既包括物业社会化管理(公司和住宅合作社管理),又包括物业行政管理。

三、为帮助读者实际了解有关物业管理知识,本书选编了一些物业管理公司管理实例,在此,谨向这些公司表示衷心的感谢。

四、囿于编者的水平,加之时间匆促,不妥之处,敬请读者批评指正。

编者

1996年1月8日于北京

目 录

第一编 物业企业化管理(一)

——住宅小区物业管理 (1)

一、物业管理的含义及其作用 (1)

1. 什么是物业管理? (1)
2. 物业管理与传统房屋管理有什么区别? (1)
3. 物业管理有哪些类型? (2)
4. 什么是委托服务型物业管理? (2)
5. 什么是自主经营型物业管理? (2)
6. 物业管理包括哪些内容? (2)
7. 物业管理有哪些作用? (3)

二、物业管理的主要原则和对象 (3)

1. 物业管理应当坚持哪些原则? (3)
2. 物业管理对象主要有哪些? (4)
3. 什么是住宅小区和住宅小区管理? (4)
4. 《城市新建住宅小区管理办法》主要内容是什么? (4)
5. 《城市住宅小区竣工综合验收管理办法》有哪些主要内容? (4)
6. 住宅小区竣工综合验收的主管机关是谁? (5)
7. 住宅小区竣工综合验收应符合哪些要求? (5)
8. 申请住宅小区竣工综合验收应提交哪些文件? (5)
9. 住宅小区竣工综合验收有哪些程序? (5)
10. 住宅小区管理的指导思想是什么? (6)
11. 住宅小区管理有哪些原则? (6)
12. 住宅小区管理包括哪些内容? (7)
13. 住宅小区内房屋及设备的维护包括哪些内容? (7)
14. 住宅小区有哪些公共服务? (7)
15. 业主的权利与义务有哪些? (8)
16. 业主大会会有哪些职责? (8)
17. 什么是业主公约? (8)
18. 住宅小区管理委员会有哪些权利与义务? (9)
19. 物业管理公司有哪些权利与义务? (9)
20. 物业管理合同应包括哪些条款? (9)
21. 住宅小区规划有哪些要求? (9)
22. 确定住宅小区规模应考虑哪些因素? (10)
23. 住宅区绿地规划有哪些要求? (10)

24. 深圳市关于住宅区专用基金与专用房屋有哪些规定?	(11)
25. 住宅小区管理费用主要来源有哪些?	(11)
26. 海南省经济特区关于住宅小区管理费的收缴及使用有哪些规定?	(11)
27. 什么是公寓住宅管理?	(12)
28. 什么是高层楼宇管理?	(12)
29. 什么是公共商业楼宇管理?	(12)
三、物业管理公司	(13)
1. 什么是物业管理公司?	(13)
2. 物业管理从业人员应当具备哪些知识?	(13)
3. 木工初级工技术标准有哪些要求?	(13)
4. 木工中级工技术标准有哪些要求?	(14)
5. 木工高级工技术标准有哪些要求?	(14)
6. 砖瓦抹灰工初级工技术标准有哪些要求?	(14)
7. 砖瓦抹灰工中级工技术标准有哪些要求?	(15)
8. 砖瓦抹灰工高级工技术标准有哪些要求?	(16)
9. 油漆工初级工技术标准有哪些要求?	(16)
10. 油漆工中级工技术标准有哪些要求?	(17)
11. 油漆工高级工技术标准有哪些要求?	(17)
12. 水暖工初级工技术标准有哪些要求?	(17)
13. 水暖工中级工技术标准有哪些要求?	(18)
14. 水暖工高级工技术标准有哪些要求?	(18)
15. 电工初级工技术标准有哪些要求?	(19)
16. 电工中级工技术标准有哪些要求?	(19)
17. 电工高级工技术标准有哪些要求?	(20)
18. 电梯安装维修初级工技术标准有哪些要求?	(20)
19. 电梯安装维修工中级工技术标准有哪些要求?	(21)
20. 电梯安装维修工高级工技术标准有哪些要求?	(21)
21. 竹工初级工技术标准有哪些要求?	(22)
22. 竹工中级工技术标准有哪些要求?	(22)
23. 竹工高级工技术标准有哪些要求?	(22)
24. 架子工初级工技术标准有哪些要求?	(23)
25. 架子工中级工技术标准有哪些要求?	(23)
26. 架子工高级工技术标准有哪些要求?	(23)
27. 金属门窗工初级工技术标准有哪些要求?	(23)
28. 金属门窗工中级工技术标准有哪些要求?	(24)
29. 金属门窗工高级工技术标准有哪些要求?	(24)
30. 钣金工初级工技术标准有哪些要求?	(24)
31. 钣金工中级工技术标准有哪些要求?	(25)
32. 钣金工高级工技术标准有哪些要求?	(25)

33. 白蚁防治工初级工技术标准有哪些要求?	(25)
34. 白蚁防治工中级工技术标准有哪些要求?	(26)
35. 白蚁防治工高级工技术标准有哪些要求?	(26)
36. 什么是劳动合同?	(26)
37. 如何签订劳动合同?	(27)
38. 如何变更和解除劳动合同?	(27)
39. 什么是集体合同?	(28)
40. 国有物业管理企业劳动保险有哪些法律规定?	(29)
41. 什么是劳动保护?	(30)
42. 安全技术规程和生产卫生规程有哪些要求?	(31)
43. 劳动保护管理制度包括哪些内容?	(32)
44. 女工的特殊保护措施是什么?	(33)
45. 如何招收民工?	(33)
46. 对使用农村建筑队有哪些规定?	(34)
47. 房地产开发企业会计核算有哪些特点?	(35)
48. 房地产开发企业会计科目有哪些?	(36)
49. 新施工企业会计制度适用范围包括哪些?	(37)
50. 新施工企业会计制度对会计帐户如何分类?	(37)
51. 新施工企业会计制度关于会计帐户的设置有哪些原则?	(38)
52. 新施工企业会计制度对现金核算的方法及要求包括哪些内容?	(38)
53. 新施工企业会计制度对企业银行存款核算方法与原制度相比有何变化?	(38)
54. 新施工企业会计制度对企业外币业务的核算有何要求?	(39)
55. 核算企业的短期投资应使用哪些帐户?	(39)
56. 哪些情况下企业可以变动固定资产价格, 固定资产如何计价?	(40)
57. 固定资产增加的渠道有哪些, 增加固定资产需办理哪些手续?	(40)
58. 固定资产修理的种类及不同种类的修理有何区别?	(41)
59. 企业进行工程成本核算应遵循哪些基本要求?	(41)
60. 新施工企业会计制度核算工程成本的帐户与原制度中的有关帐户如何衔接?	(42)
61. 施工企业的生产费用与工程成本有何区别?	(43)
62. 施工企业成本核算应怎样组织?	(44)
63. 施工企业进行损益核算应遵循哪些原则?	(44)
64. 工程价款结算有什么特点?	(45)
65. 施工工程价款结算凭证手续有哪些?	(45)
66. 施工企业在进行工程价款结算时应遵守哪些规定?	(46)
67. 新施工企业会计制度中的上级拨入资金与拨付所属资金有何关系?	(46)
68. 新施工企业会计制度的盈余公积与原制度中的企业税后留利有何区别?	(47)
69. 新旧施工企业会计制度关于利润分配的核算有何不同?	(47)
四、房屋维修及设备管理	(48)

(一)房屋维修管理	(48)
1. 什么是房屋维修?	(48)
2. 房屋维修管理包括哪些内容?	(48)
3. 房屋损坏的原因有哪些?	(48)
4. 房屋修缮有哪些特点?	(48)
5. 房屋修缮的方针是什么?	(49)
6. 房屋修缮的原则是什么?	(49)
7. 房屋修缮管理有哪些内容?	(49)
8. 施工单位和使用单位的维修责任是什么?	(49)
9. 各种建筑物、构筑物和设备安装工程的保修范围包括哪些?	(50)
10. 建筑工程保修期多长?	(51)
11. 建筑工程保修责任范围是什么?	(51)
12. 建筑工程质量责任范围是什么?	(51)
13. 建筑工程保修费和材料及验收由谁负责?	(52)
14. 房屋修缮技术管理的主要任务是什么?	(52)
15. 查勘鉴定的种类有哪些?	(52)
16. 房屋维护的责任是什么?	(53)
17. 修缮设计或修缮方案包括哪些内容?	(53)
18. 房屋修缮工程监督的内容是什么?	(53)
19. 房屋修缮工程验收的依据和标准是什么?	(54)
20. 房屋技术档案包括哪些内容?	(55)
21. 房屋修缮技术责任制的内容是什么?	(55)
22. 修缮工程是如何分类的?	(56)
23. 房屋修缮范围应注意哪些问题?	(57)
24. 房屋修缮标准是什么?	(59)
25. 如何组织与准备修缮工程?	(60)
26. 施工调度与现场管理的任务是什么?	(61)
27. 技术交底和材料、构件检试的内容是什么?	(61)
28. 质量管理和安全生产有哪些要求?	(62)
29. 基层管理的任务是什么?	(62)
30. 修缮工程竣工交验有哪些要求?	(63)
31. 技术责任制的要求是什么?	(63)
32. 工程保修费用如何支付和争议如何处理?	(64)
(二)房屋设备管理	(64)
1. 什么是房屋设备?	(64)
2. 房屋设备有哪些类型?	(65)
3. 房屋设备维修如何分类?	(65)
4. 什么是房屋设备的经常性保养?	(65)
5. 电梯运行管理制度包括哪些内容?	(65)

6. 电梯维修等级、周期及要求有哪些? (65)
7. 电梯维修工程需经过哪些审批程序? (66)

第二编 物业企业化管理(二)

——物业管理公司管理实例	(67)
一、北京市大兴县清源西里小区管理实例	(67)
二、深圳市物业管理公司积极探索物业管理新模式	(68)
三、厦门市海滨大厦高层楼宇物业管理实例	(70)
四、保利大厦有限公司管理实例	(71)
(一)保利大厦员工手册	(71)
(二)保利大厦安全保卫制度	(76)
附:保利大厦治安保卫责任制	(84)
(三)保利大厦写字楼服务部岗位职责及工作程序	(89)
(四)保利大厦写字楼保安部岗位职责及工作程序	(102)
(五)保利大厦消防管理办法	(118)
五、北京市翠微小区管理办法细则	(125)
六、广州市五羊新城管理暂行规定	(129)
七、广州东华实业股份有限公司五羊村《业主、住户手册》	(133)
八、广州市建设开发物业公司住宅小区综合管理规定	(138)
九、深圳市莲花住宅区物业管理有关各项规定	(142)
十、深圳市莲花北村住户手册	(155)
十一、中海深圳物业管理公司《员工手册》	(164)
十二、海南珠江物业管理服务有限公司《住户手册》	(171)
十三、深圳市罗湖区“峰景台大厦”管理公约	(184)
十四、深圳市峰景台大厦业主及住客手册	(195)
十五、深圳市峰景台物业发展有限公司装修规则	(206)
(一)有关装修工程程序表	(206)
(二)有关租户装修细节	(207)
(三)有关商场之装修工程则例	(208)
十六、峰景台大厦商铺装修施工规则	(210)

第三编 物业合作管理——住宅合作社

1. 什么是住宅合作社?	(213)
2. 住宅合作社的主要任务是什么?	(213)
3. 住宅合作社有哪些类型?	(214)
4. 住宅合作社有哪些职能?	(214)
5. 如何设立住宅合作社?	(214)
6. 合作住宅如何建设?	(214)
7. 住宅合作社筹集住房资金的渠道有哪些?	(215)

8. 合作住宅产权有哪些形式?	(215)
第四编 物业行政管理	(216)
一、物业权属管理	(216)
(一) 土地所有权与使用权	(216)
1. 什么是土地所有权?	(216)
2. 土地所有权的种类?	(216)
3. 什么是国家土地所有权?	(216)
4. 国家土地所有权是如何产生的?	(217)
5. 什么是集体土地所有权?	(218)
6. 集体土地所有权是如何产生的?	(218)
7. 集体土地所有权的变更?	(219)
8. 集体土地所有权的消灭?	(219)
9. 什么是土地使用权?	(219)
10. 土地使用权的法律特征有哪些?	(219)
11. 什么是土地使用权共有?	(220)
12. 国有土地使用权有哪些种类?	(220)
13. 因出让而取得国有土地使用权的内容是什么?	(221)
14. 因出让而取得的国有土地使用权在哪些情况下终止?	(222)
15. 土地使用权有哪些限制?	(222)
16. 土地使用权的产生有哪些情况?	(223)
(二) 地籍管理	(223)
1. 什么是地籍管理?	(223)
2. 地籍管理的内容是什么?	(224)
3. 什么是土地调查?	(224)
4. 什么是地籍调查?	(224)
5. 什么是土地利用现状调查?	(224)
6. 土地利用现状如何分类?	(224)
7. 城镇土地如何分类?	(225)
8. 什么是土地条件调查?	(225)
9. 土地是如何分等定级的?	(225)
10. 土地分等定级参评因素有哪些?	(225)
11. 什么是土地登记?	(225)
12. 土地登记的主要法律依据是什么?	(226)
13. 土地登记的种类有哪些?	(226)
14. 土地初始登记的内容有哪些?	(227)
15. 土地初始登记的程序是什么?	(227)
16. 土地变更登记的内容是什么?	(228)
17. 土地变更登记的程序是什么?	(228)
18. 什么是土地统计?	(229)

19. 如何填写土地统计表册?	(229)
20. 什么是地籍档案管理?	(230)
21. 如何进行地籍档案的保管和利用?	(230)
(三) 房屋所有权与使用权	(230)
1. 什么是房屋所有权?	(230)
2. 房屋所有权的取得有哪些情况?	(230)
3. 房屋所有权的种类有哪些?	(231)
4. 什么是国有房屋的所有权和经营权?	(231)
5. 什么是集体房屋所有权?	(231)
6. 什么是公民私有房屋所有权?	(231)
7. 什么是房产所有权共有?	(231)
8. 房屋所有权在什么情况下终止?	(232)
9. 房屋产别包括哪些类型?	(233)
10. 什么是公产?	(233)
11. 什么是全民单位自管公产?	(233)
12. 什么是集体单位自管公产?	(233)
13. 什么是代管产?	(233)
14. 什么是托管产?	(234)
15. 什么是拨用产?	(234)
16. 什么是中外合资、合作产?	(234)
17. 什么是外产?	(234)
18. 什么是军产?	(234)
19. 什么是私产?	(234)
20. 其他房产包括哪些?	(234)
21. 多业主大厦(即异产毗连房屋)与共有有哪些区别?	(235)
22. 什么是多业主大厦的共有关系和公用部分?	(235)
23. 多业主大厦的公共管理和对业主与住户的要求是什么?	(235)
24. 公用部位使用如何判定?	(236)
25. 房产权属管理的内容是什么?	(236)
26. 什么是房屋所有权登记?	(236)
27. 产权登记的种类有哪些?	(237)
28. 产权登记的程序与手续?	(237)
29. 什么是房屋产权证?	(237)
(四) 房地产其他物权	(238)
1. 什么是物权、其他物权	(238)
2. 其他物权的种类有哪些?	(238)
3. 什么是用益物权?	(238)
4. 什么是担保物权?	(239)
5. 什么是相邻权?	(241)

6. 几种主要的相邻关系是什么?	(242)
(五) 物业权属管理机构	(243)
1. 土地管理机关的职责是什么?	(243)
2. 中央房地产管理机构的职责是什么?	(243)
3. 地方各级房地产管理机构的职责是什么?	(244)
二、房屋买卖	(244)
1. 我国有关房屋买卖的主要政策和法律规定?	(244)
2. 房屋买卖应遵循哪些主要原则?	(246)
3. 房屋买卖合同的概念及其法律特征?	(247)
4. 房屋买卖合同双方当事人应具备什么样的条件?	(247)
5. 如何签订房屋买卖合同?	(248)
6. 房屋买卖合同应具备哪些条款?	(248)
7. 房屋买卖双方当事人的权利义务有哪些?	(249)
8. 哪些房屋买卖合同属于无效合同?	(249)
9. 哪些房屋买卖合同属于可撤销的合同?	(250)
10. 如何确认无效的房屋买卖合同和可撤销的房屋买卖合同? 房屋买卖合同 被确认无效和可撤销后会产生什么样的法律后果?	(250)
11. 哪些人在房屋买卖中享有优先购买权?	(251)
12. 哪些房屋不得买卖?	(252)
13. 在房屋买卖中, 房屋的所有权何时转移?	(252)
14. 在房屋买卖过程中, 哪方当事人承担房屋意外毁损的风险?	(252)
15. 房屋共有人未经其他共有人同意, 擅自将共有房屋出卖给他人, 应如何处理?	(253)
16. 房屋共有人出卖共有房屋时, 其他共有人明知而不制止的, 应如何处理? ...	(253)
17. 在共有房屋买卖中, 如何保护善意第三人的利益?	(253)
18. 农村居民能否购买城镇房屋?	(254)
19. 异地城镇公民能否购买本城镇私有房屋?	(254)
20. 国家机关、团体、部队、企业事业单位能否购买城镇私有房屋?	(254)
21. 在买卖城镇私有房屋时, 如何确定房屋的价格?	(254)
22. 公有房屋能否买卖? 公房买卖与私房买卖有什么区别?	(255)
23. 我国对公有旧住房买卖有何规定?	(255)
24. 什么是商品房?	(256)
25. 商品房的出售办法有几种? 出售对象有哪些?	(256)
26. 我国政策法律对侨汇商品房买卖有什么区别?	(256)
三、房屋租赁	(257)
1. 什么是房屋租赁? 房屋租赁与房屋买卖有什么区别?	(257)
2. 什么是房屋租赁合同? 房屋租赁合同应具备哪些主要条款?	(257)
3. 房屋租赁合同双方当事人的权利义务有哪些?	(258)
4. 什么是公房租赁? 公房租赁有哪些特点?	(259)

5. 公有住房租赁合同是如何签订的?	(259)
6. 私房租赁应注意哪些问题?	(259)
7. 如何确定城市私有房屋租赁的租金? 房屋租金的构成要素有哪些?	(260)
8. 承租人能否转租房屋?	(260)
9. 承租人能否与他人互换房屋?	(261)
10. 承租权能否继承?	(261)
11. 租赁关系存续期间,房屋产权转移是否影响租赁关系?	(262)
12. 承租人能否添建房屋或改变房屋设施?	(262)
13. 出租房屋应当由谁负责修缮?	(262)
14. 租赁合同未定租住期限的,出租人能否随时终止租赁关系?	(262)
15. 租赁合同终止时,出租人因实际困难无法及时退还房屋的,应如何处理? ...	(263)
16. 在什么情况下,出租人可以解除租赁合同?	(263)
17. 国营单位能否租用城市私有房屋?	(263)
四、房屋抵押与典当	(264)
1. 什么是房屋抵押? 房屋抵押有哪些法律特征?	(264)
2. 房屋抵押权有哪些法律特征?	(264)
3. 房屋抵押合同应具备哪些内容?	(265)
4. 抵押合同双方当事人的权利义务有哪些?	(265)
5. 抵押人以没有处分权的房屋设定的抵押是否有效?	(266)
6. 抵押房屋灭失、毁损时,是否意味着抵押关系消灭?	(266)
7. 抵押人能否在同一房屋上设立多个抵押权?	(267)
8. 同一房屋同时并存数个抵押权的,各抵押权人应如何行使优先受偿权?	(267)
9. 什么是房屋典当? 房屋典当法律关系有哪些法律特征?	(267)
10. 承典人和出典人的权利认务有哪些?	(268)
11. 对土改前后农村房屋典当关系应如保处理?	(268)
12. 对私房社会主义改造中房屋典当问题有哪些政策性规定?	(269)
13. 出典人应具备什么条件?	(269)
14. 承典人转典房屋应遵循什么条件?	(269)
15. 什么叫典期? 典期届满不及时回赎房屋会产生什么样的法律后果?	(270)
16. 出典人能否出卖出典房屋?	(270)
17. 典当期内,出典人能否要求提前回赎房屋?	(270)
18. 承典人能否要求出典人高于原典价回赎出典房屋?	(270)
五、房产继承与赠与	(271)
1. 什么是房屋继承? 房屋继承有哪些法律特征?	(271)
2. 房屋继承的成立要件有哪些?	(271)
3. 房屋继承应遵循哪些原则?	(271)
4. 什么是房屋继承权? 房屋继承权有哪些法律特征?	(272)
5. 公民如何行使房屋继承权?	(272)
6. 在什么情况下,房屋继承人丧失其房屋继承权?	(273)

7. 什么是房屋的法定继承?	(273)
8. 房屋的法定继承人有哪些?	(274)
9. 除上述继承人外, 哪些人还可作为法定继承人继承被继承人的房屋?	(274)
10. 继承人之外, 哪些人可以取得被继承人的房屋?	(275)
11. 孙子女、外孙子女在什么情况下可以继承祖父母、外祖父母遗留的房屋? ...	(275)
12. 继承人在被继承人死亡后, 遗产分割前死亡, 其应继承的房屋应如何处理?	(275)
13. 法定继承人在分配被继承人遗留房屋时应遵循哪些原则?	(276)
14. 什么是房屋的遗嘱继承? 遗嘱继承有哪些基本法律特征?	(276)
15. 被继承人以遗嘱处分其房屋应采取哪种方式?	(277)
16. 公民在危急情况下订立了口头遗嘱, 但在危急情况解除后未以其他法定方式 订立遗嘱, 该公民死亡后, 应以何种方式继承?	(277)
17. 遗嘱人生前订立的数份遗嘱对其房屋作出不同的处理时, 应以哪份遗嘱 为准?	(277)
18. 遗嘱人在遗嘱中指定一法定继承人继承其房屋, 但遗嘱人生前将房屋赠与 他人并办理了房屋过户手续, 在遗嘱人死后, 该法定继承人要求继承房屋, 法院 是否应予支持?	(278)
19. 遗嘱继承人继承被继承人一部分房屋后, 是否还能继承遗嘱人遗嘱尚未处分 的其他房屋?	(278)
20. 什么是房屋遗赠? 遗赠有哪些法律特征?	(278)
21. 被继承人死亡时负有债务, 应由谁负担偿还责任?	(279)
22. 公民生前未立遗嘱, 但在其死亡前的遗书中将其个人所有的房屋指定给某一 继承人, 该继承人能否按遗书的指定继承房屋?	(279)
23. 继承开始后, 继承人未作放弃继承房屋的意思, 其他继承人分割了死者的全部 遗产, 遗产分割完毕后, 该继承人能否要求继承房屋?	(279)
24. 继承开始后, 受遗赠房屋人没有作出接受遗赠房屋的意思表示, 遗赠房屋被他 人继承后、受遗赠人能否要求得到房屋?	(280)
25. 父亲死亡时, 未出生的胎儿能否继承房屋?	(280)
26. 无人继承的房屋应如何处理?	(280)
27. “五保户”的房屋应如何处理?	(281)
28. 什么是涉外房屋继承?	(281)
29. 涉外房屋继承应适用哪个国家的法律?	(281)
30. 什么是房屋赠与? 房屋赠与有哪些法律特征?	(282)
31. 房屋赠与应具备什么条件?	(282)
六、房屋拆迁	(283)
1. 房屋拆迁是什么样的行为?	(283)
2. 为什么要制定《城市房屋拆迁管理条例》?	(283)
3. 城市房屋拆迁应坚持的根本方针和原则是什么?	(283)
4. 房屋拆迁当事人双方的权利义务是什么?	(284)

5. 拆迁房屋要经过哪些程序?	(284)
6. 房屋拆迁主管部门如何对房屋拆迁活动进行检查监督?	(285)
7. 关于房屋拆迁档案资料管理有哪些规定?	(285)
8. 拆迁形式有几种? 国家鼓励采取的拆迁形式是什么?	(286)
9. 委托他人拆迁的条件是什么?	(286)
10. 房屋拆迁许可证一经发放, 拆迁主管部门应作哪些工作?	(286)
11. 为什么规定冻结拆迁范围内的户口?	(287)
12. 拆迁协议的具体内容是什么?	(287)
13. 对补偿、安置协议公证的规定有什么意义?	(287)
14. 拆迁人与被拆迁人之间就补偿、安置协议达不成一致意见时如何处理?	(288)
15. 对无正当理由拒绝执行拆迁的钉子户有何强制措施?	(288)
16. 特殊房屋的拆迁法律适用范围是什么?	(289)
17. 拆迁补偿的范围包括哪些?	(289)
18. 拆迁补偿的形式是什么?	(290)
19. 非住宅房屋在拆迁补偿中, 以产权调换形式予以补偿时如何计算差价?	(290)
20. 拆迁人的安置责任及安置对象是什么?	(290)
21. 对被拆除房屋使用人安置地点的基本原则是什么?	(291)
22. 关于拆除非住宅房屋安置房屋面积是如何规定的?	(291)
23. 拆除住宅时对被拆迁人安置房屋面积是如何规定的?	(292)
24. 对搬家和过渡补助费有哪些规定?	(293)
25. 拆迁当事人应否遵守过渡期限的协定?	(293)
26. 因拆迁人的责任延长被拆除房屋使用人过渡期限在安置补助费方面应承担 什么责任?	(293)
27. 因拆迁造成被拆除房屋的使用人停产、停业并引起经济损失时怎么办?	(294)
28. 对违法拆迁行为应当给予什么处罚?	(294)
29. 违反拆迁期限和过渡期限应承担什么责任?	(294)
30. 拒绝腾退周转房应承担什么责任?	(295)
31. 对房屋拆迁主管部门工作人员违法行为给予何种处罚?	(295)
七、房地产市场管理	(296)
1. 什么是房地产市场?	(296)
2. 房地产市场有哪些类型?	(296)
3. 房地产市场具有哪些特征?	(297)
4. 房地产市场管理的内容是什么?	(298)
5. 城市土地有偿使用情况怎样?	(298)
6. 城市土地市场的特征是什么?	(299)
7. 城市土地市场经营的内容和方式是什么?	(300)
8. 城市土地价格的决定因素有哪些?	(301)
9. 城市土地价格有哪些类型?	(302)
10. 什么是城市土地市场的“批租制”?	(303)