

房地产市场法律知识 百题问答

主编 周乃平

FANGDICHANSHICHANGFALUZHISHIBAITIWENDA

长春出版社

DP22.181
835Z

房地产市场法律常识百题问答

主编 周乃平

(吉)新登字 10 号

房地产市场法律常识百题问答

主 编 周乃平

责任编辑：张耀民

封面设计：孙宇

长春出版社出版
(长春市建设街 43 号)

新华书店经销
河北沙河第二印刷厂印刷

开本：787×1092 1/32

1994 年 6 月第一版

印张：7.25

1994 年 6 月第一次印刷

字数：156 千

印数：1—6,000 册

ISBN 7-80604-176-1/D·11

定价：6.00 元

前 言

市场经济在一定意义上讲是法制经济。随着我国社会主义市场经济体制的确立，在公民中普及市场经济及其法律常识，显得极为急切。

“房地产”已成为我国经济生活中的一个热点问题。且不论“房地产”的内涵与外延的理论意义，仅仅“房”、“地”、“产”三字，已足以说明，作为一种财产，无论是房还是地，都与每个公民的切身利益息息相关。当这种财产一旦市场化，则无论是房还是地，都将资产化而成为房产和地产，且负一定的法则来规范。

诚如一位作家所言：“中国不再是‘市’外桃源”。在市场经济大潮已经到来的时候，没有哪个公民能置身之外。因此，从社会关注的房地产方面帮助读者了解房地产、学习房地产，进而强化市场意识和法律意识，正是编写本书的宗旨。本书分三部分。第一部分采用问答形式，介绍了房地产及其市场的基本法律常识，包括房地产产权、投资、交易、估价、税费、纠纷调处、案件审理、征地拆迁、国外房地产等内容；第

二部分精选了部分典型案例，供操作参考；第三部分选编了国家公布施行的有关法律、法规。既是通俗性读物，又是具有较强专业性和实用性的房地产操作指南。

市场在心里，法律在现实中。适逢“6.25”第四个全国“土地日”即将来临，谨以此书献作纪念。

本书参编人员有：周乃平、茹英杰、段红、龙兵、丁志如、范益来，同时，本书在编写过程中得到了司法部宣传司的大力支持和帮助，在此一并表示衷心感谢！由于房地产的兴起和发展在我国是一项新事物，加之作者水平有限，本书错漏之处在所难免，敬请广大读者批评指正。

编 者

1994年4月10日

目 录

第一部分

· 房地产市场一般问题 ·

1. 什么是房地产？它与不动产在概念上有什么差异？ (1)
2. 什么是房地产业，其特征如何？ (2)
3. 房地产业经济运行的主要活动有哪些？ (3)
4. 什么是房地产市场？ (4)
5. 为什么要建立房地产市场，其意义何在？ (5)
6. 何谓房地产市场体系？它包括哪些内容？ (7)
7. 我国房地产市场的性质和特点如何？ (8)
8. 我国房地产市场有哪几种流通方式？我国对城市
土地出让有哪些重要规定？ (9)
9. 通过行政划拨方式取得的土地，是否可以自由买
卖、出租？其进入市场流通的条件有哪些？ (11)
10. 我国房地产市场管理的总目标是什么？目前有
哪些主要管理手段？ (13)

· 房地产交易 (一) ·

11. 何谓房地产交易？ (14)

12. 世界上有哪几种土地市场模式?	(15)
13. 房地产市场由哪几部分组成?	(16)
14. 房地产市场的供给者和需求者分别由哪些人组成?	(17)
15. 我国土地买卖市场具有哪些特点?	(18)
16. 我国土地使用权出让市场和转让市场有哪些特点?	(19)
17. 什么叫房地产交易所?	(19)
18. 什么叫房地产中间商? 包括哪些类型?	(21)
19. 何谓房地产预售和炒“楼花”?	(22)
20. 何谓土地投机? 如何控制土地投机?	(23)
21. 房屋买卖应符合哪些条件, 其基本程序是什么?	
22. 用于出租的房屋应符合哪些条件, 租赁双方的 权利义务如何?	(25)
23. 房屋调换的程序如何?	(26)
24. 怎样办理房地产抵押?	(27)

· 房地产投资 ·

25. 何谓房地产投资? 其基本程序如何?	(28)
26. 何谓房地产投资决策? 其程序如何?	(30)
27. 城市规划对房地产投资开发有哪些制约?	(31)
28. 房地产的投资风险有哪些?	(31)
29. 购置房产前应做哪些考虑?	(32)
30. 房地产企业流动资金有哪些来源?	(33)
31. 房地产企业流动资金运用包括哪些内容?	(34)

32. 什么是城市土地开发? 城市基础设施包括哪些?	(35)
33. 何谓城市房屋开发?	(36)
34. 怎样参加招标投标?	(37)
35. 房地产项目施工的程序如何?	(38)
36. 什么是土地价格? 影响土地价格的因素有哪些?	(39)
37. 什么是房产价格? 影响房产价格的因素有哪些?	(40)
38. 土地价格评估方法有哪些?	(41)
39. 何谓住房价格、住房售价? 什么是住房成本价和 准成本价, 优惠价和市场价?	(42)
40. 房地产企业的成本和利润构成如何?	(43)
41. 房地产销售策略有哪些?	(44)
42. 房地产的促销方法和技巧有哪些?	(46)

• 房地产市场管理 •

43. 何谓房地产市场管理? 我国城镇房地产市场管理 和服务机构有哪些?	(47)
44. 房地产市场管理的目标和任务是什么?	(49)
45. 房地产市场管理的原则与手段包括哪些?	(50)
46. 如何对城市土地市场进行管理?	(51)
47. 何谓房地产产权管理?	(51)
48. 我国近年来在哪些方面加强了房地产市场管理?	(53)

49. 我国涉外房地产市场的现状如何? 怎样进行管理? ... (54)
50. 香港房地产市场情况如何? (55)

• 房地产法律一般问题 •

51. 何谓房地产法律体系? (57)
52. 房地产法律体系分哪几个层次? (58)
53. 在房地产法律体系之外, 有哪些规范性文件? ... (59)
54. 房地产法律关系的构成如何? (60)
55. 为什么要进行房地产立法工作? (61)
56. 目前我国重要的房地产法规有哪些? (62)
57. 国家房地产法规的行政执法部门是谁? (64)
58. 房地产案件主要有哪几类? (65)
59. 房地产行政案件的范围和情况如何? (66)
60. 对不同房地产案件的处理程序和处理方式如何? (67)

• 房地产权 •

61. 什么是房地产权? 有哪些内容? (68)
62. 我国土地所有权形式有哪几种? (69)
63. 我国土地使用权的含义是什么? (69)
64. 我国城镇房产所有权有几种形式? (70)
65. 房地产权登记机关是谁? 登记的程序和
内容怎样? (70)
66. 在什么条件下发给《土地使用权证》和《房屋

- 所有权证》? 发证机关是谁? (71)
67. 那些情况可以申请缓期登记? (71)
68. 如何确认房屋所有权的归属? (71)

• 房地产交易 (二) •

69. 何谓土地使用权出让? 它有哪些三种形式? 其出让年限有何规定? (72)
70. 何谓土地使用权转让? 它有哪些形式? (73)
71. 何谓土地使用权出租? 其法律关系如何? (73)
72. 何谓土地使用权抵押? 其程序如何? (74)
73. 什么是房屋租赁? 有哪些形式? 房屋租赁合同的内容有哪些? (74)
74. 什么是房屋典当? 其有效条件是什么? (75)
75. 什么是房屋买卖? 购买商品房的应办理哪些手续? (76)

• 房地产税费 •

76. 目前, 有哪些房地产税费? 其主管机关是谁? ... (77)
77. 何谓营业税? 纳税人是谁? (78)
78. 何谓城市维护建设税和固定资产投资方向调节税? 纳税人是谁? (78)
79. 何谓耕地占用税? 纳税人是谁? (79)
80. 何谓城镇土地使用税和房产税? 纳税人是谁? ... (79)
81. 何谓土地增值税? 纳税人是谁? (80)
82. 何谓印花税和契税? 纳税人是谁? (80)

83. 何谓土地使用费? 交费人是谁? (81)

· 房地产纠纷调处 ·

84. 何谓房产纠纷? 其调处的原则和机构有哪些? ... (81)
85. 哪些房产纠纷可以向法院起诉? (82)
86. 房产诉讼的程序如何? (83)
87. 房产诉讼的费用有哪些? (84)
88. 房产纠纷调处机构对诉讼时效是如何规定的?
申请人要求立案应具备哪些条件? 应提交哪些文件?
..... (85)

· 房地产案件审理 ·

89. 房产案件的审理原则是什么? (85)
90. 房产产权案件的审理原则是什么? (86)
91. 有关房屋买卖的法律规定是什么? (87)
92. 房屋租赁案件的审理原则是什么? (88)
93. 房屋继承案件的审理原则是什么? (88)
94. 房屋典当、抵押案件的审理原则是什么? (89)
95. 土地(宅基地)案件的审理原则是什么? 如何处理
相邻关系? (89)
96. 历史遗留和宗教房地产纠纷案件审理的原则是什么?
..... (91)

· 征地拆迁 ·

97. 土地征用的有关规定是什么? 应缴哪些费用? 应具

备哪些条件?	(92)
98. 征用土地的程序是什么? 管理机关是谁?	(93)
99. 何谓房屋拆迁? 如何取得拆迁许可证?	(93)
100. 拆迁补偿方式有哪几种? 拆迁人对哪些拆除房屋 使用人应予安置?	(94)

第二部分

深圳 H 404-5 号地的拍卖争端	(96)
少批多占 国法不容	(100)
一起土地管理局受理的确权案	(101)
房屋买卖契证和所有权证应作为确定房屋产权 的主要依据	(104)
此案讼争的房产权应为兄弟二人共有还是归 一个独有	(107)
房屋立契是确认产权的重要依据	(111)
两个优先购买权谁更优先	(114)
共有人之一私自与外籍华人违反法律进行的房产抵押、 买卖交易无效	(117)
这宗买卖关系为什么可以撤销?	(120)
注意房屋买卖协议的效力问题	(123)
用死人名义卖房是无效的民事行为	(126)
这宗出典的房屋为何不准回赎	(129)
四至界限不明的宅基地纠纷如何处理	(132)
一宗宅基地内非法转让土地案	(136)

这宗房产纠纷应该如何处理.....	(139)
-------------------	-------

第三部分

中华人民共和国土地管理法.....	(142)
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转 让暂行条例.....	(155)
外商投资开发经营成片土地暂行管理办法.....	(164)
土地登记规则.....	(168)
土地违法案件处理暂行办法.....	(177)
中华人民共和国城市规划法.....	(183)
城市私有房屋管理条例.....	(192)
城市房屋产权产籍管理暂行办法.....	(197)
城市房屋拆迁管理条例.....	(201)
城市房屋修缮管理规定.....	(210)

第一部分

• 房地产市场一般问题 •

1. 什么是房地产？它与不动产在概念上有什么差异？

答：房地产是房产与地产的总称，是房屋与土地在经济上的商品体现。房屋与土地反映的是事物的物质属性与形态，属于生活资料方面的财产范畴；而房产与地产则体现商品形式的价值，属于生产经营资料的资产范畴。

由于物质形态的房屋与土地密不可分（广义上的土地即指土地及其地上建筑物及其他地面附着物，当然也就包括房屋在内），房依附于地，房地相联。因此在经济形态上，房产与地产的经济内容和运行过程也具有内在整体性与统一性，房产与地产两个概念也合称为“房地产”（广义上的地产也就包括了房产）。

因此，房地产即是由房屋建筑和建筑所占地块组成的有机整体，它既是人们日常生活最基本的生活资料，也是现代生产中最基本的生产要素。在实际生活中，一般不将房地产与土地，房屋作严格的区分，习惯上，房地产即土地和房屋。

“房地产”在英文中译作“REAL ESTATE”，一般可理

解为“不动产”。从物体是否可移动的角度分类，财产可分为动产和不动产两大类。广义的不动产范畴是指一切不可移动或一经移动就要丧失很大价值或改变原来实质的物体，除土地和房屋外，还包括水坝、地下工程、港口、其他重要建筑等等。在一些西方国家，飞机等重要财产也被列为不动产范畴。

因此，房屋和土地属于不可移动的财产，通常被称为“不动产”，但实际上，准确地说，称房地产为不动产，只能是狭义上的不动产，是不动产概念的狭义解释或通俗解释。

2. 什么是房地产业，其特征如何？

答：房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的行业，也称为房地产开发、经营与管理业。其主要内容包括：土地的开发，土地使用权的出让、转让及有偿划拨，房屋的建设、维修、管理，房屋的买卖、租赁，房地产的抵押贷款，土地房屋价格评估、咨询服务，及由以上诸环节、因素而形成的房地产市场。房地产业具有以下几个重要特征：

(1) 房地产业是一个独立的产业，属于第三产业，房地产业与建筑业有着十分密切的关系，但又是不同于建筑业的一个独立的产业。两者性质完全不同。建筑业是建筑安装施工行业，是建筑产品的生产部门，属于第二产业。而房地产业不仅是土地与建筑产品的经营部门，而且还从事土地开发、土地出让、转让和房屋建设，具有生产、经营、服务等多种性质，属于第三产业。

(2) 房地产业是市场经济的重要组成部分，是经济发展的基础性先导性产业。在香港、日本及西方许多发展国家，房

地产业已成为国民经济的支柱产业,是经济发展的寒暑表。房地产业的进一步改革与发展,也是我国经济体制改革全面深化的重要基础。

(3) 房地产业具有利润高、风险大、投资见效周期长等突出特点。是一个充满诱惑和挑战的行业。这就要求房地产从业人员在具有灵活的经济头脑的同时,还要具备良好的政策水准和法律素质。

3. 房地产业经济运行的主要活动有哪些?

答:房地产业经济运行的主要活动有:生产活动、流通活动、消费活动。

(1) 生产活动。这是房地产业经济运行活动的首要环节,指通过对自然状态的土地的投入劳动力和资本,进行土地开发、房屋建设和城市基础设施建设,获得房地产劳动产品的过程。这一活动的前提条件是获得可开发的土地。政府可以依法根据国家建筑的需要,征用农村集体所有的土地,将其变为国有;或者依法收回已投入使用的某些用地单位的城市土地的使用权。然后,政府通过协议、招标、拍卖等方式将土地使用权以有偿有限期使用的方式,出让给土地开发经营单位或建设用地单位。

(2) 流通活动。是指房地产的劳动产品以及未经开发的生地进入市场,通过交易活动,实现其使用价值和价值的过程。主要包括房地产的买卖、租赁、抵押等流通方式。房地产买卖是指房屋所有权和土地使用权的买卖。由于房地产是不动产,其交易活动始终贯穿着权属管理,比一般商品的交易活动要复杂得多。

(3) 消费活动。是指房地产业的劳动产品，经过市场交易转移到使用者手中进行使用的过程。作为不动产的房地产，具有固定性、耐久性和增值性等特点。虽然随着时间的不断推移延续，房屋会逐渐老化、损耗、折旧贬值，但由于政府对市政建设的大量累积投入和城镇社会环境的不断改善，土地将不断增值。因此从总体上说房地产具有增值性。在房地产的长期消费过程中，要依法进行严格的产权产籍管理，以维护产权人和消费者的合法权益；同时，为了延长房屋的使用寿命、保证使用和居住者安全，还要进行经常的维护、修缮管理，直至进行重建，投入再开发，进入一个新的房地产再生产过程为止。随着土地使用制度改革的不深入、住房商品化，公房出售，私房比例加大，以及房地产市场日益活跃，交易频繁，因而房地产出售后消费环节的管理和维修服务工作将更加迫切重要。

总之，房地产业的劳动产品作为商品，其运行都要经过生产、流通、消费三个环节。以上三个环节周而复始、不断循环，就构成了房地产业经济运行的机制。

4. 什么是房地产市场？

答：从狭义上说，房地产市场是指进行房地产买卖、租赁、抵押等交易活动的场所；从广义上说，房地产市场是房地产交换关系及管理关系的总和。一个完整的房地产市场是由市场主体、客体、价格、资金、运行机制、收益分配、调控管理等因素构成的一个有机的系统。

房地产市场是社会主义市场经济体系的一个重要组成部分。党的十四届三中全会关于建立社会主义市场经济体制若干问