

百姓法律“金钥匙”丛书·房产篇

房屋买卖与租赁

FANG WU MAI MAI YU ZU LIN

官以德 主编



人民法院出版社

PUBLISHING HOUSE OF PEOPLE'S COURT

百 姓 法 律 · 房 产 篇
“金钥匙”丛书

房屋买卖与租赁

主 编 官以德 种若静

撰稿人 (以姓氏笔划为序)

王吉献 孙 建 冯惠广

刘素丽 向圆圆 吴 玲

吴雄伟 种若静 洪 璞

陶于权 曹红虹

人 民 法 院 出 版 社

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋买卖与租赁/官以德主编. — 北京: 人民法院出版社, 1999.12

(百姓法律“金钥匙”丛书·房产篇)

ISBN 7-80056-918-7

I. 房… II. 官… III. ①住宅-交易-经济合同-合同法-基本知识-中国-问答②住宅-租赁-经济合同-合同法-基本知识-中国-问答 IV. D923.65

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (1999) 第 72442 号

房屋买卖与租赁

主编: 官以德 种若静

人民法院出版社

(北京东交民巷 27 号 100745)

保定市印刷厂印刷

850×1168 毫米 1/32 16 印张 385 千字

1999 年 12 月第 1 版 2000 年 6 月第 2 次印刷

印数: 3001—8000 册

ISBN 7-80056-918-7/D·990

定价: 24.00 元

前 言

随着我国逐步从计划经济向市场经济体制转变，房地产业获得了前所未有的发展契机。与此同时，土地使用权有偿制度的建立以及住宅商品化的推广和住房改革制度的深入，改变了建国以来我国长期实行的城市土地无偿使用制度和职工住房低租金分配制度，这些都成为推进房地产业蓬勃发展的有利因素，对今后的住房发展将产生巨大而深远的影响。房地产业的迅猛发展使其成为一种引人瞩目的新兴产业，可以预见在未来数十年中，房地产业将会成为我国国民经济的重要经济支柱。

应该看到，住房制度作为国家的一项重要经济制度，推行房改必将会涉及每个人的利益。随着我国人民生活水平的不断提高，人们对住房的需求将会不断扩大。城镇住房体制由实物分配转为货币分配，由福利制转为商品化，必将促进居民住房消费和投资。此外，随着住房货币化和商品化改革的推进，商品房租赁市场也会日益活跃起来。房屋买卖与租赁业的发展使该领域也出现了大量的纠纷，究其原因，往往可归结为当事人对相关房地产法律、法规缺乏了解。因此，使更多的公民树立法律观念，依法处理房屋买卖、租赁等各类房地产纠纷成为当务之急。

本书采用问答的形式，依据我国有关房地产法律、法规、政策以及司法解释文件，回答了房屋买卖与租赁中经常遇到的数百个问题，以帮助广大读者了解相关的房地产政策和法律制度，并

ABD 38/8

掌握解决房地产纠纷的法律方法。全书共分为十个部分。第一部分，总则，简要介绍房地产、房地产法和房地产法律关系的概念；第二部分，房屋买卖与租赁涉及的房地产用地，介绍分析房地产开发用地及土地使用权的出让和划拨；第三部分，房地产权属登记，介绍房屋买卖中所有权登记及变更手续等；第四部分，房屋买卖，分析房屋买卖的条件和程序等；第五部分，房屋租赁，分析房屋租赁的概念、条件和双方当事人的权利与义务等；第六部分，房屋买卖与租赁中的房地产中介活动，阐述房地产中介服务机构的设立条件和工作制度；第七部分，房屋买卖与租赁涉及的费税，介绍现行的房地产费和房地产税规定；第八部分，住房贷款，介绍住房金融和住房贷款渠道；第九部分，住房制度改革中的房屋买卖与租赁，介绍我国城镇住房制度改革的规定和思路；第十部分，房地产政策的落实。本书内容系统完整，具有较强的可操作性，能起到房屋买卖与租赁“法律顾问”的作用，广大读者能从中了解许多有关房屋买卖与租赁中所涉及法律问题的解答。

由于作者水平有限，书中难免有疏漏不妥之处，敬请读者批评指正。

编著者

一九九九年十二月

目 录

一、总 则

【问 1】	什么是房地产？	(1)
【问 2】	什么是房地产业？	(1)
【问 3】	什么是房屋？	(2)
【问 4】	什么是房地产法？	(2)
【问 5】	什么是我国房地产法的基本原则？	(4)
【问 6】	我国《城市房地产管理法》的适用范围是 什么？	(6)
【问 7】	什么是房地产法律关系？	(7)
【问 8】	什么是房地产法律关系的要素？	(7)
【问 9】	什么是房屋所有权？	(8)
【问 10】	我国房屋所有权包括哪几类？	(8)
【问 11】	公民死亡遗留下来的哪些房产可以成为 遗产？	(9)
【问 12】	我国对房地产进行管理遵循的基本原则 是什么？	(10)
【问 13】	我国对城市私有房屋如何进行管理？	(11)
【问 14】	什么是房地产成交价格申报制度？	(11)
【问 15】	什么是房地产转让？	(12)

- 【问 16】 什么是房地产交易? (13)
- 【问 17】 如何建立和健全房地产交易所? (13)
- 【问 18】 在我国住宅建筑设计应符合什么要求? (14)
- 【问 19】 我国的住宅设计如何计算面积? (14)
- 【问 20】 在我国住宅各主要部位的设计应符合什
么要求? (15)
- 【问 21】 房地产开发项目的竣工验收应遵循哪些
规定? (16)
- 【问 22】 新建房屋申请接管验收应具备什么条件? (17)
- 【问 23】 新建房屋的接管验收应提交哪些资料?
依照何种程序进行? (18)
- 【问 24】 新建房屋的质量与使用功能应符合哪些
条件,方能验收合格? (19)
- 【问 25】 对新建房屋接管验收时发现的质量问题
如何处理? (22)
- 【问 26】 我国对原有房屋的接管验收是如何规定
的? (22)
- 【问 27】 什么是商品住宅性能认定? (24)
- 【问 28】 怎样申请商品住宅性能认定? (24)
- 【问 29】 商品住宅性能认定工作由什么部门负责? (26)
- 【问 30】 商品住宅性能认定的内容是什么? (27)
- 【问 31】 商品住宅投资包括哪些部分? (28)
- 【问 32】 商品住宅建设项目的审批权限是怎样的? (29)
- 【问 33】 商品住宅建设销售计划的审批权限是怎
样的? (30)
- 【问 34】 怎样对商品房屋建设进行有计划的管理? (30)
- 【问 35】 住宅小区竣工综合验收工作由什么部门

负责管理?	(32)
【问 36】 住宅小区竣工综合验收须符合哪些条件?	(33)
【问 37】 开发建设单位依据何种程序申请住宅小 区竣工综合验收?	(33)
【问 38】 什么是城市居民住宅工程初装修竣工制 度?	(34)
【问 39】 城市居民住宅工程实行初装修竣工制度 应如何操作?	(35)
【问 40】 在规定的保修期内, 房地产开发项目工 程的保修范围是什么?	(36)
【问 41】 房地产开发项目各类建筑物的保修日期 应如何确定?	(37)
【问 42】 房地产开发项目工程使用单位与施工单 位质量责任应如何划分?	(37)
【问 43】 什么是房地产开发?	(38)
【问 44】 房地产开发应依据什么原则?	(39)
【问 45】 我国的房地产开发经营活动的监督管理 工作由什么部门负责?	(40)
【问 46】 房地产开发企业未在动工开发期限内进 行项目开发的, 如何处理?	(40)
【问 47】 设立房地产开发企业, 应当具备哪些条 件?	(41)
【问 48】 我国的房地产开发企业按资质条件分为 几个等级? 各级的资质标准是怎样的?	(42)
【问 49】 房地产开发企业在申请资质等级时应提 交哪些文件? 分别由哪些部门审批?	(44)
【问 50】 房地产开发企业升级应具备哪些条件?	(45)

- 【问 51】 房地产开发企业将未经验收的房屋交付使用，会受到何种处罚？（46）
- 【问 52】 对《城市房地产管理法》施行前，不具备房地产开发经营资格的企业与他人签订的以房地产开发经营为内容的合同，如何处理？（47）
- 【问 53】 房地产开发经营机构哪些用地行为应受到处罚？（48）
- 【问 54】 房地产开发经营企业在预售商品房中的哪些行为应受到处罚？（48）
- 【问 55】 我国对军队利用房地产开展经营活动有哪些规定？（49）
- 【问 56】 军队利用房地产开展经营活动应依何种程序办理？（50）
- 【问 57】 如何处理军队利用房地产开展经营活动发生的纠纷？（51）
- 【问 58】 人民法院对有关房地产纠纷案件的受理是如何规定的？（51）
- 【问 59】 如何加强对房地产交易市场的管理？（52）
- 【问 60】 为促进房地产业的健康发展，各地应为房地产交易活动创造哪些必要条件？（54）
- 【问 61】 房地产开发项目的立项须经历哪些步骤？（55）
- 【问 62】 在完善房地产开发投资管理方面，我国采取哪些措施？（56）
- 【问 63】 如何建立和培育完善的房地产市场体系？（57）

二、房屋买卖与租赁涉及的房地产用地

【问 64】	什么是土地所有权？	(58)
【问 65】	我国的土所有权有哪些种类？	(58)
【问 66】	什么是土地使用权？	(59)
【问 67】	土地使用权从土地所有权分离出来有哪 几种情形？	(60)
【问 68】	我国土地处分权的行使表现在哪些方面？	(60)
【问 69】	土地使用权的取得有哪些方式？	(61)
【问 70】	土地使用权因哪些事由而终止？	(62)
【问 71】	土地使用权终止后产生怎样的法律后果？	(63)
【问 72】	我国土地使用权的主体有哪些？	(64)
【问 73】	土地使用权期满，其地上建筑物及其 他附着物应如何处理？	(64)
【问 74】	什么是土地使用条件？	(65)
【问 75】	什么是土地使用权划拨？	(65)
【问 76】	我国土地使用权划拨的使用范围是什么？	(66)
【问 77】	转让划拨土地使用权应具备什么条件？	(66)
【问 78】	转让划拨土地使用权应依照什么程序办 理？	(67)
【问 79】	什么是土地使用权转让？应遵循哪些规 定？	(68)
【问 80】	土地使用权转让的条件是什么？	(69)
【问 81】	土地使用权转让应遵循什么原则？	(69)
【问 82】	什么是土地使用权出让？	(70)
【问 83】	出让的土地使用权包括哪些内容？	(71)

- 【问 84】 出让土地使用权应具备哪些条件? (72)
- 【问 85】 我国土地使用权出让方式有哪几种? (73)
- 【问 86】 我国土地使用权出让的批准权限是怎
样的? (74)
- 【问 87】 我国协议出让土地使用权的适用范围是
什么? (74)
- 【问 88】 我国土地使用权出让的最高年限是什么? (75)
- 【问 89】 我国土地使用权出让合同有几种构成
方式? (76)
- 【问 90】 土地使用权出让合同应具备哪些内容? (77)
- 【问 91】 我国的国有土地使用权出让合同的示范
文本是怎样的? (78)
- 【问 92】 土地使用权出让合同当事人的主要义务
是什么? (97)
- 【问 93】 土地使用者改变土地使用权出让合同约
定的土地用途应依何种程序办理? (99)
- 【问 94】 土地使用权出让金是如何征收的? (99)
- 【问 95】 我国在出让城市国有土地使用权的价格
管理方面是怎样规定的? (100)
- 【问 96】 出让国有土地使用权的报批程序是怎样
的? (101)
- 【问 97】 《出让国有土地使用权呈报表》的格式
是怎样的? (103)
- 【问 98】 怎样确定协议出让国有土地使用权的最
低价? (108)
- 【问 99】 在我国土地使用权出让、转让与受让人的
哪些行为会受到政府价格检查机构的

	依法查处?	(109)
【问 100】	什么是土地使用权出租和抵押?	(110)
【问 101】	土地使用权出租后, 承租人受到哪些条件约束?	(110)
【问 102】	根据土地使用权转移方式的不同, 如何计算地租、地价?	(111)
【问 103】	转让、抵押和出租土地使用权, 其地上建筑物和其他附着物如何处理?	(113)
【问 104】	土地他项权利包括哪些内容?	(113)
【问 105】	什么是土地登记?	(114)
【问 106】	土地登记的收费原则、收费范围和收费项目及标准是怎样的?	(115)
【问 107】	土地使用权、所有权和土地他项权利设定登记应遵循哪些规定?	(117)
【问 108】	初始土地登记应由谁来申请并提供什么资料?	(118)
【问 109】	在哪些情况下必须办理注销土地登记手续?	(119)
【问 110】	土地价格评估机构进行工商登记要符合哪些条件?	(120)
【问 111】	在我国哪些土地归国家所有?	(121)
【问 112】	在我国哪些土地归集体所有?	(124)
【问 113】	国有土地使用证的式样是怎样的?	(126)
【问 114】	集体土地所有证的式样是怎样的?	(133)
【问 115】	集体土地使用证的式样是怎样的?	(142)
【问 116】	如何认定《城市房地产管理法》施行前签订的国有土地使用权出让合同?	(150)

- 【问 117】 怎样认定《城市房地产管理法》施行前
签订的国有土地使用权转让合同？ (151)
- 【问 118】 如何认定《城市房地产管理法》施行前
签订的以国有土地使用权投资的合作建
房合同？ (153)
- 【问 119】 如何征收国有土地收益金？ (155)
- 【问 120】 国有土地使用权有偿使用收入包括哪几
部分？ (156)
- 【问 121】 在加强土地管理、促进地产市场健康发
展方面，我国采取哪些措施？ (157)
- 【问 122】 在深化土地使用制度改革方面，我国采
取哪些措施？ (158)
- 【问 123】 申请国家建设用地的条件和审批程序是
怎样的？具体建设项目使用土地应如何
办理审批手续？ (161)
- 【问 124】 如何确定使用国有土地的单位的国有土
地使用权？ (163)
- 【问 125】 如何确定集体土地建设用地使用权？ (166)
- 【问 126】 如何确定直管国有房屋土地使用权？ (167)
- 【问 127】 直管公房的土地使用权应由什么部门来
确认？ (168)
- 【问 128】 地方土地管理部门能否将国有直管公房
的土地使用权确认给承租者？ (168)
- 【问 129】 以划拨方式取得土地使用权，转让房
地产时，在何种情形下，可以不办理
土地使用权出让手续？ (169)
- 【问 130】 我国对境外出售、出租房产活动中的土

	地管理工作是如何开展的？	(170)
【问 131】	在我国，军队有偿转让空余军用土地应遵循哪些规定？	(171)
【问 132】	什么是外商投资成片开发土地？	(173)
【问 133】	外商投资成片开发土地企业如何取得和转让国有土地使用权？	(173)
【问 134】	怎样计收中外合营企业用地的场地使用费？	(174)
【问 135】	外商投资成片开发土地使用耕地的审批权限是怎样的？	(176)
【问 136】	外商投资企业划拨土地使用权合同的示范文本是怎样的？外商投资成片开发土地可成立哪几种类型的企业？	(176)
【问 137】	在加强对外商投资企业用地管理方面，我国采取有什么措施？	(180)

三、房地产权属登记

【问 138】	什么是房屋权属登记？	(183)
【问 139】	在哪些情况下，房屋权属登记机关可依法直接代为登记？	(184)
【问 140】	房屋权属登记的程序是怎样的？	(184)
【问 141】	在哪些情形下，城市房屋权属登记机关可作出暂缓登记或不予登记的决定？	(187)
【问 142】	什么是城镇房屋所有权登记？申请城镇房屋所有权登记必须遵循哪些规定？	(187)
【问 143】	城镇房屋所有权登记中公有房屋登记发	

- 证的有关产权是如何确认的? (189)
- 【问 144】 城镇房屋所有权登记中宗教房产登记的有关产权是如何确认的? (190)
- 【问 145】 办理城市私有房屋登记手续时, 应提交哪些证明文件? (191)
- 【问 146】 外国人在中国境内拥有私有房屋应遵守哪些管理规定? (192)
- 【问 147】 外国人办理在华境内私有房屋登记手续, 需提交哪些证明文件? (193)
- 【问 148】 什么是公有房屋所有权登记制度? (194)
- 【问 149】 如何对公房所有权进行登记? 办理公房屋所有权登记手续, 应提交哪些证明文件? (195)
- 【问 150】 什么是《房屋所有权证》? (196)
- 【问 151】 对于给一个平方米单位产权颁发《房屋所有权证》的做法, 如何认识和处理? (197)
- 【问 152】 在哪些情形下, 城市房屋登记机关有权注销房屋权属证书? (197)
- 【问 153】 我国的新版房屋权属证书有哪些特征? (198)
- 【问 154】 契证是否是房屋产权的合法凭证? (199)
- 【问 155】 我国在房屋产权管理方面有什么规定? (199)
- 【问 156】 建设部在加强商品房屋的产权产籍登记管理方面有何规定? (200)
- 【问 157】 怎样确认住房投资体制改革以来所建造的各类房屋产权? (201)
- 【问 158】 房改售房的权属登记发证工作由什么部门办理? (202)

【问 159】	职工购买住房，如何申请权属登记？	(202)
【问 160】	典当房屋被视为绝卖后确认其产权的程 序是怎样的？	(203)
【问 161】	在房地产管理中，什么是房屋所有权与 土地使用权主体一致的原则？	(204)
【问 162】	房地产管理部门直管公房所有权和相应 的房地使用权由何部门行使？	(205)
【问 163】	房管部门统一经营管理的非住宅用房能 否划拨给使用单位自管？	(205)
【问 164】	房地产开发项目竣工交付使用后，应由 谁办理房地产权属登记手续？	(207)
【问 165】	在房产登记管理中，哪些事项需要办理 房地产公证？	(208)
【问 166】	华侨、港澳同胞、台湾同胞以及外国人 办理房屋产权登记事宜，如何确认公证 文书效力？	(209)

四、房屋买卖

【问 167】	什么是城市公有房屋？	(211)
【问 168】	城市公有房屋的管理工作由什么部门负 责？	(212)
【问 169】	在公有房屋管理方面，房地产行政主管 部门对哪些行为有权处罚？	(212)
【问 170】	合理使用公有房屋应遵循哪些规定？	(213)
【问 171】	擅自买卖公房的，如何处理？	(214)
【问 172】	强占公有房屋的，如何处理？	(214)

- 【问 173】 买卖公有房屋，应遵循什么规定？ (215)
- 【问 174】 如何处理涉及公有房屋的纠纷？ (215)
- 【问 175】 如何处理涉及房屋产权的纠纷？ (216)
- 【问 176】 什么是城市私有房屋？ (217)
- 【问 177】 房屋所有人出卖共有房屋，共有人能否
优先购买？ (217)
- 【问 178】 买卖城市私有房屋，如何确定其价格？ (218)
- 【问 179】 私有房屋买卖，怎样办理转让手续？ (218)
- 【问 180】 出售私房是否需要办理土地使用权出让
手续？ (219)
- 【问 181】 出卖享受国家或企事业单位补贴廉价购
买或建造的城市私有房屋是否受限制？ (220)
- 【问 182】 国营企业购买私房已经使用多年何时补
办批准手续买卖关系方有效？ (220)
- 【问 183】 买卖出租房屋有哪些事项需注意？ (221)
- 【问 184】 房地产的优先购买权存在于哪些情形？ (221)
- 【问 185】 房屋买卖有效成立的条件是什么？ (222)
- 【问 186】 房屋买卖合同应包括哪些主要内容？ (223)
- 【问 187】 我国对房屋购买人的资格有哪些限制性
规定？ (224)
- 【问 188】 一些特殊的售房主体在出售房屋时应分
别遵循什么条件？ (225)
- 【问 189】 以房地产赠与形式掩盖房地产买卖事实
的行为是否有效？ (225)
- 【问 190】 在我国，华侨、归侨、侨眷用侨汇购买
住宅适用什么政策？ (226)
- 【问 191】 什么是商品房？ (227)