

 法律实务与案例评析丛书

房地产法

实务与案例评析

根据国务院最新行政法规和建设部、
国土资源部最新行政规章编撰

编委会主任/江平 主持/中国行为法学会

主编/高凌云 翟泽珠

- 商品房销售按套内建筑面积或者建筑面积计价的，合同约定面积与产权登记面积之间允许多大的误差？
- 商品房预售合同未办理登记备案手续的，预售合同是否有效？
- 房地产开发企业交付的商品房与商品房广告的宣传内容不符，应该怎么办？
- 以尚未办理权属证书的房地产设定抵押的，其效力如何确定？
- 《合同法》实施以前签订的超过20年租期的房屋租赁合同效力如何认定？
- 房地产中介服务的收费标准是怎样的？
- 如何签订房屋拆迁安置补偿合同？
- 房屋拆迁货币补偿的标准是多少？

中国工商出版社

法律实务与案例评析丛书

编委会主任 江 平

主持 中国行为法学会

房地产法实务与案例评析

——根据国务院最新行政法规和建设部、
国土资源部最新行政规章编撰

主 编 高凌云 翟泽珠

中国工商出版社

丛书策划 王景明 张文锐
责任编辑 张文锐 吴长清
装帧设计 欣 然

图书在版编目(CIP)数据

房地产法实务与案例评析/法律实务与案例评析丛书/高凌云, 翟泽珠主编. —北京: 中国工商出版社, 2002. 10

ISBN 7-80012-758-3

I. 房… II. ①高…②翟… III. ①房地产业—法规—中国②房地产业—法规—案例—分析—中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 077619 号

法律实务与案例评析丛书

主 名/房地产法实务与案例评析
主编/高凌云 翟泽珠

出版·发行/中国工商出版社
印刷/北京翌新工商印制公司
开本/890×1240 毫米 1/32 印张/14.25 字数/383 千
版本/2002 年 10 月第 1 版 2002 年 10 月第 1 次印刷
印数/01-10000 册

社址/北京市丰台区花乡育芳园东里 23 号(100070)
电话/(010)63730074, 63748686
出版声明/版权所有, 侵权必究

书号: ISBN 7-80012-758-3/D·177
定价: 29.00 元

(如有缺页或倒装, 本社负责退换)

序

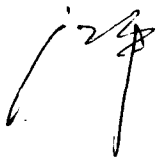
我们从“法律虚无主义”的时代走出来，对民主与法制的向往与追求、对历史与现实的反思与考量，直接催生了一部部法律，也使法律意识逐渐在广大人民群众中植根。现如今，我国立法工作已驶入快车道，民法典立法已经启动，行政程序法、行政许可法等行政法律也纳入立法规划，为适应加入WTO后的需要，许多法律的修改已列入议事日程。可以预见，在不久的将来，具有中国特色的社会主义法律体系必将最终形成。

随着立法的逐渐完善，“无法可依”的时代会渐渐离去，执法的问题会越来越成为“依法治国”的主要矛盾。制定和颁布一部好的法律固然重要，而真正有效地、全面准确地实施业已生效的法律，更属要端！为使众多的法律为人们所知悉、理解，成为个人、企业和国家机关的行为规范，法制宣传任重而道远。

我一向认为，中国法学不仅要有“阳春白雪”，而且还需要“下里巴人”。创造性的法学研究对中国法学的成长无疑是至关重要的，但实用法学同样不可或缺，因为法学本质上是一门实用科学，法律的每一个规范都来源于社会生活并服务于社会。中国工商出版社向以繁荣法学研究、服务法律实践为己任，在不断推出理论新著的基础上，以罕见的勇气和远见，约请全国人民代表大会常务委员会、最高人民法院、最高人民检察院、中国政法大学、中国人民大学、北京大学、清华大学等单位的专家、学者共同编撰了这套《法律实务与案例评析丛书》，将法律从庙堂之上、从象牙塔之顶搬下来，形成

一种“大众法学”，形成一种“活生生的法学”、“有血有肉的法学”、“栩栩如生的法学”。本套丛书卷帙浩繁，凡百余册，涵摄社会经济生活中常用的近百部法律、行政法规。

本套丛中各册均包括法律实务与案例评析两大部分，以最新的法律、行政法规、行政规章、司法解释、行政解释以及我国参加的国际公约（如WTO相关协定）为基础，用平实的语言对该部门法在司法实务、行政执法实务的主要问题作了介绍，并精选典型案例，从案情与审判、法律问题、问题解说的角度作了评析。本套丛书除了关注实务，具有很强的针对性和可操作性之外，对有关疑难问题也作了相当的理论探讨，其中不乏灼见。我确信，本套丛书的出版，对于促进国家机关依法行使职权，提高司法、行政执法工作者的理论素养和实务水平，增强个人、企业依法维护自身合法权益的自觉性，都会有所裨益。



2002年8月

目 录

房地产开发用地

核心提示..... (1)

土地使用权出让

□ 什么是国有土地有偿、有期限使用制度? (1)

□ 什么是土地使用权出让? (3)

□ 哪些土地使用权可以出让? (4)

□ 集体所有土地出让有何限制? (5)

□ 什么是集体所有土地的征用? (6)

□ 征用土地的批准权限是怎样的? (7)

□ 农用地转用征地有何特别审批程序? (8)

□ 对被征地单位和农民如何进行补偿? (10)

□ 对土地使用权出让有何宏观管理措施? (16)

□ 什么是年度出让土地使用权总量控制? (18)

□ 年度出让土地使用权总量控制的措施有哪些?
..... (19)

□ 土地使用权出让的程序是怎样的? (20)

□ 土地使用权出让有哪几种方式? (22)

□ 如何以拍卖方式出让土地使用权? (22)

□ 如何以招标方式出让土地使用权? (24)

□ 如何以协议方式出让土地使用权? (26)

- 三种出让方式应如何选择? (28)
- 如何以挂牌方式出让土地使用权? (30)
- 土地使用权出让的最高年限有多长? (31)
- 什么是土地使用权出让合同? (32)
- 土地使用权出让合同的主要内容有哪些? (33)
- 如何签订土地使用权出让合同? (34)
- 土地使用权出让合同订立应遵循哪些原则? (44)
- 土地使用权出让合同订立的程序是怎样的? (45)
- 签订土地使用权出让合同应当注意哪些问题?
..... (46)
- 土地使用权出让合同中土地使用者的主要义务
是什么? (47)
- 土地使用者未按照出让合同约定支付土地使用
权出让金产生什么法律后果? (48)
- 土地使用权出让金如何使用和管理? (49)
- 土地使用权出让合同中出让人的主要义务是什
么? (50)
- 出让人未按照出让合同约定提供出让的土地产
生什么法律后果? (51)
- 什么是土地用途管理制度? (52)
- 土地使用者改变土地用途的程序是怎样的? (53)
- 出让土地使用权在什么情况下可以提前收回?
..... (54)
- 提前收回土地使用权的程序是怎样? (56)
- 提前收回土地使用权是否应当予以补偿? (56)
- 土地灭失对土地使用权有何影响? (57)
- 土地使用权出让年限届满后产生什么法律后果?
..... (58)
- 擅自出让或擅自批准出让土地使用权用于房地

产开发应承担什么法律责任?	(60)
---------------------	------

土地使用权划拨

□ 什么是土地使用权划拨?	(62)
□ 哪些建设用地的土地使用权可以通过划拨取得?	(63)
□ 具体划拨用地项目包括哪些?	(65)
□ 划拨土地使用权有哪几种情形?	(71)
□ 土地使用权划拨的程序是怎样的?	(73)
□ 土地使用权划拨的批准权限是怎样的?	(74)
□ 划拨土地使用权在什么情形下应当收回?	(74)
□ 划拨土地使用权如何转让?	(75)
□ 国有企业改革中划拨土地使用权的管理应如何 处理?	(76)
□ 国有企业改革中涉及的划拨土地使用权在什么 情形下应当采取出让或租赁方式处置?	(78)
□ 国有企业改革中涉及的划拨土地使用权在什么 情形下可以采取国家以土地使用权作价出资 (入股)的方式处置?	(78)
□ 国有企业改革中涉及的划拨土地使用权在什么 情形下可以保留划拨方式?	(79)
□ 国有企业改革处置的土地使用权,应当具备什 么条件?	(79)
□ 国有企业改革中处置土地使用权的程序是怎样 的?	(80)

房地产开发

核心提示	(82)
------------	------

房地产开发企业

- 什么是房地产开发? (82)
- 从事房地产开发的企业应当具备什么资格? (83)
- 什么是房地产开发企业? (84)
- 设立房地产开发企业应当具备哪些条件? (84)
- 房地产开发企业的设立程序是怎样的? (87)
- 房地产开发企业如何备案? (90)
- 房地产开发企业分为哪几级资质等级? (90)
- 新设立的房地产开发企业如何确定资质? (92)
- 房地产开发企业资质等级如何申请核定和审批?
..... (93)
- 房地产开发企业分立、合并的, 其资质等级如何
处理? (94)
- 房地产开发企业的资质如何实行年检制度? (94)
- 各级资质的房地产开发企业承担的房地产项目
的建设规模是怎样的? (94)
- 企业未取得资质证书或超越资质等级从事房地
产开发经营的, 应承担什么责任? (95)
- 房地产开发企业的升级管理如何进行? (95)
- 房地产开发企业注册资本与投资总额的比例应
达到什么要求? (97)
- 开发居民住宅有何优惠政策? (98)
- 擅自从事房地产开发应承担什么法律责任? (100)
- 向房地产开发企业非法收费应承担什么法律责
任? (102)

房地产开发经营合同

- 认定房地产开发经营合同效力的法律依据有哪

些?	(104)
□ 哪些房地产开发经营合同无效?	(105)
□ 如何确定房地产开发经营合同的成立和生效?	(106)
□ 土地使用权转让合同的效力如何认定?	(107)
□ 房地产开发企业依合同约定的土地用途、动工 开发期限开发土地的义务包括哪些内容?	(108)
□ 房地产开发企业逾期开发土地应承担哪些违约 责任?	(108)
□ 房地产开发企业逾期开发土地在什么情况下不 承担违约责任?	(109)
□ 房地产开发项目的设计应注意哪些问题?	(110)
□ 房地产开发项目的施工应注意哪些问题?	(116)
□ 房地产开发项目的竣工验收应注意什么问题?	(118)
□ 房地产开发项目竣工验收的标准有哪些?	(119)
□ 房地产开发项目竣工验收的依据是什么?	(122)
□ 房地产开发项目竣工验收的程序是怎样的?	(122)
□ 住宅小区的竣工验收有何特别规定?	(124)
□ 房地产审判中的鉴定包括哪些类型?	(125)
□ 在房地产审判中, 鉴定程序由谁启动?	(128)
□ 房地产审判中, 如何确定鉴定部门和鉴定人?	(130)
□ 房地产审判中, 如何对鉴定结论进行审查?	(132)
□ 什么情况下可对鉴定结论进行重新鉴定?	(134)

房地产联建

□ 什么是房地产联建?	(134)
□ 土地使用权作价入股, 合资、合作开发经营房	

- 地产应具备什么条件? (135)
- 土地使用权作价入股, 经营房地产可以采取什
么方式? (136)
- 合作建房合同是什么性质的合同? (137)
- 合作建房合同约定一方收取固定利润而不承担
经营风险的, 应如何处理? (137)
- 合作建房合同约定不办理变更登记手续的, 应
如何处理? (138)
- 合作建房合同的当事人经其他方当事人同意转
让合同权利义务的, 应如何处理? (138)
- 合作建房合同中, 提供土地使用权一方未付清
全部土地使用权出让金, 应如何处理? (139)
- 退出合作建房所签合同的效力如何认定? (139)

房地产转让

核心提示..... (140)

房地产转让的条件和程序

- 什么是房地产转让? 房地产转让有哪些形式?
..... (140)
- 房地产转让应具备哪些条件? (141)
- 哪些房地产不得转让? (143)
- 单位实行住房制度改革和机构改革而卖房引起
的纠纷, 人民法院是否受理? (147)
- 以出让方式取得土地使用权的房地产的转让应
达到哪些条件? (149)
- 非法转让土地使用权应承担什么法律责任? (150)
- 以划拨方式取得土地使用权的房地产的转让应

- 达到哪些条件? (153)
- 以划拨方式取得土地使用权的房地产转让的程序是怎样的? (153)
- 非法转让划拨土地使用权的房地产应承担什么法律责任? (156)
- 房产转让时,房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权是否必须同时转让? (157)
- 土地使用权转让时,占用该土地使用权范围内的房屋是否必须同时转让? (158)
- 房地产转让的程序是怎样的? (159)

房地产转让合同

- 房地产转让合同应包括哪些内容? (160)
- 如何签订商品房买卖合同? (162)
- 房地产转让合同与土地使用权出让合同是什么关系? (174)
- 房地产转让后土地使用权的使用年限如何计算? (175)
- 房地产转让后土地使用权用途发生变更应如何处理? (176)

商品房现售

- 商品房现售应满足哪些条件? (177)
- 购买了违章房屋应如何处理? (180)
- 未成年人能否成为房屋产权人? (180)
- 房地产开发企业销售设有抵押权的商品房的,应如何处理? (181)
- 房地产开发企业是否可以采取返本销售、售后包租的方式销售商品房? (181)

- 商品房销售有哪几种计价方式? (182)
- 商品房销售按套(单元)计价的,应当注意什么问题? (183)
- 商品房销售按套内建筑面积或者建筑面积计价的,合同约定面积与产权登记面积之间允许多大的误差? (183)
- 商品房按建筑面积计价的,应当注意什么问题? (184)
- 商品房销售中房地产开发企业是否可以向买受人收取预订款性质的费用? (185)
- 商品房买受人在什么情况下可以退房? (186)
- 商品房交付使用时,买受人怎样验收? (188)
- 房地产开发企业向买受人交付商品房时是否必须提供《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》? (189)
- 商品房的质量保修期有多长? (191)
- 商品房如何保修? (191)
- 商品房交付使用后,主体结构质量不合格的,应如何处理? (193)
- 商品房买卖合同是否因未办理产权过户登记而无效? (193)
- 买卖双方约定由开发商负责办理房屋产权登记手续,开发商迟延办理房产证的,应如何处理? (195)

商品房预售

- 商品房预售的条件有哪些? (196)
- 商品房预售的程序是怎样的? (198)
- 非法预售商品房应承担什么法律责任? (199)

- 不具备商品房预售条件, 房地产开发企业与预
购人签订的商品房预售合同是否有效? (201)
- 商品房预售合同未办理登记备案手续的, 预售
合同是否有效? (202)
- 预售方与预购方签订的商品房认购合同是否有
效? (202)
- 对预售商品房价格纠纷如何处理? (203)
- 预售方擅自改变房屋面积的, 应如何处理? (204)
- 商品房预售发生后发生规划、设计变更的, 应如何
处理? (205)
- 预购的商品房是否可以再行转让? (206)
- 对于房地产开发企业在未解除商品房买卖合同
之前又将该商品房销售给他人的, 应如何处理?
..... (208)
- 发布商品房广告应注意哪些问题? (209)
- 房地产开发企业交付的商品房与商品房广告的
宣传内容不符, 应该怎么办? (211)
- 如何确认商品房预售合同履行中的不可抗力?
..... (212)
- 商品房预售合同中如何适用情势变更原则? (214)
- 预售商品房如何交付? (216)
- 预售方逾期交房的, 应如何处理? (217)
- 预售方在销售商品房时设置样板房的, 交付商
品房时是否应与样板房一致? (218)

房屋赠与

- 什么是房屋赠与? 房屋赠与在何时成立? (218)
- 如何签订房屋赠与合同? (219)
- 对《合同法》实施前后发生的房屋赠与的效力

- 应如何认定? (221)
- 房屋赠与成立后赠与人是否应承担交付房屋的义务? (222)
- 赠与人在转移房屋所有权之前是否可以撤销赠与? (222)
- 经过公证的房屋赠与在房屋所有权转移之前是否可以撤销? (223)
- 房屋所有权转移之后,在什么情况下可以撤销赠与? (224)

房地产抵押

- 核心提示..... (225)
- 什么是房地产抵押? (225)
- 房地产抵押时,房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权是否同时抵押? (227)
- 哪些房地产可以抵押? (228)
- 待建建筑和在建建筑是否可以抵押? (229)
- 哪些房地产不能设定抵押? (230)
- 以出让形式取得的土地使用权是否可以设定抵押? (231)
- 哪些土地使用权不能设定抵押? (233)
- 什么是房地产抵押登记? (234)
- 房地产抵押登记的机关是哪个? (234)
- 如何办理房地产抵押登记? (235)
- 如何办理土地使用权抵押登记? (236)
- 房地产抵押设定登记有何效力? (238)
- 以尚未办理权属证书的房地产设定抵押的,其效力如何确定? (239)

- 因登记部门的原因致使无法办理抵押物登记的，
 房地产抵押的效力应如何认定？…………… (240)
- 房地产抵押合同应包括哪些内容？…………… (241)
- 如何签订房地产抵押合同？…………… (245)
- 房地产抵押的范围包括哪些？…………… (246)
- 房地产抵押权实现的条件和方式是怎样的？…………… (247)
- 房地产抵押权实现的程序是怎样的？…………… (249)
- 划拨的国有土地使用权抵押权实现的特殊程序
 是怎样的？…………… (250)
- 房地产抵押后土地上的新增房屋如何处理？…………… (251)

房屋租赁

- 核心提示**…………… (253)
 - 什么是房屋租赁？…………… (253)
 - 哪些房屋不能出租？…………… (254)
 - 房屋租赁合同应当包括哪些内容？…………… (255)
 - 如何签订房屋租赁合同？…………… (260)
 - 房屋租赁的租赁期限如何确定？…………… (263)
 - 《合同法》实施以前签订的超过 20 年租期的
 房屋租赁合同效力如何认定？…………… (264)
 - 如何办理房屋租赁合同的登记备案手续？…………… (265)
 - 房屋租赁合同不登记备案就无效吗？…………… (266)
 - 城市私有房屋的租赁有何特别规定？…………… (267)
 - 城镇廉租住房的租赁有何规定？…………… (268)
 - 非住宅用房的租赁有何规定？…………… (269)
 - 以划拨方式取得的国有土地上的房屋出租有何
 特别规定？…………… (270)
 - 房屋租赁期间，由谁负责修缮房屋？…………… (271)

- 承租人应当在什么时候交付房屋租金? (274)
- 租赁期间, 房屋毁损灭失责任由谁承担? (274)
- 租赁期满后承租人继续使用房屋可以产生什么后果? (275)
- 出租房屋在租赁期间发生所有权变动的, 原房屋租赁合同有何影响? (276)
- 出租人出卖出租房屋时, 承租人是否有优先购买权? (277)
- 房屋转租是否一定得经出租人同意? (279)
- 房屋转租中出租人有何权利和义务? (280)
- 房屋转租中承租人有何权利和义务? (281)
- 房屋转租中次承租人有何权利和义务? (282)
- 因房屋租赁合同终止而引起的收房纠纷应如何处理? (283)
- 承租人在房屋租赁期间死亡的, 与其生前共同居住的人是否可以按照原租赁合同租赁该房屋? (285)
- 因追索欠租, 或因租金的变更而引起的租金纠纷应如何处理? (286)
- 租赁房屋装修投入纠纷应如何处理? (287)
- 房屋租赁在什么时期终止? (289)

房地产中介服务

- 核心提示..... (291)
 - 什么是房地产中介服务? (291)
 - 什么是房地产咨询机构? (292)
 - 什么是房地产价格评估机构? (292)
 - 什么是房地产经纪机构? (293)