



实用法律咨询丛书

怎样

拥有自己的住房

武钦殿

王学保

编著

中国矿业大学出版社

81.4

怎样

钦殿

王学保

编著

拥有自己的住房

中国矿业大学出版社

总体策划 黎 强
责任编辑 黎 强 何 戈
责任校对 周俊平

图书在版编目(CIP)数据

怎样拥有自己的住房/武钦殿,王学保编著.
—徐州:中国矿业大学出版社,1999.7
(实用法律咨询丛书;1)
ISBN 7-81070-021-9

I. 怎… II. ①武… ②王… III. 住宅-行政管理-行政法-中国-普及读物 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)
第 21292 号

中国矿业大学出版社出版发行
(江苏徐州 邮政编码 221008)

出版人 解京选

徐州新华印刷厂印刷 新华书店经销

开本 787×1092 1/32 印张 5.375 字数 103 千字

1999 年 7 月第 1 版 1999 年 7 月第 1 次印刷

印数 1~3000 册 本册定价 8.00 元

(总定价 32.00 元)

(本书如有缺页、倒页、脱页,请寄本社发行部调换。)

序

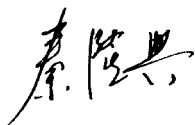
市场经济在一定意义上就是法治经济。江泽民同志在中共十五大报告中指出,依法治国是发展社会主义市场经济的客观需要,是社会文明进步的标志。而要进一步推进依法治国,除必须坚持有法可依、有法必依、执法必严、违法必究四个方面的有机统一外,更必须坚持立法、执法、司法和普法教育四个方面的协调发展。自70年代末以来,特别是确立社会主义市场经济体制以来,全国人大加快了立法步伐,在经济、政治、文化及社会生活等各个方面制定了大量的法律、法规,初步形成了较为完善的具有中国特色的社会主义法律体系。同时,执法、司法机关在利用法律保障社会正常秩序,维护广大公民、法人的合法权益方面,也发挥了重大作用。但正如邓小平同志所指出的那样:“加强法制,重要的是要进行教育,根本问题是教育人。”因而,从某种意义上说,加强全民法制教育是一个更为重要的基础性工程。

目前我国正处于“三五”普法时期,我国的法律工作者紧密结合社会主义市场经济运行中的新问题,借鉴古今中外立法经验和法学研究成果,不断探索研究,涌现出一大批具有一定理论深度的高质量的法学学术论文、专

著等成果,但那些能直接指导公民、法人行为,为公民、法人提供法律帮助的应用型法学读物却略嫌不足。其实,我国的改革开放,在带来国民经济繁荣和社会生活多样化的同时,也使人们改变了以往那种难以适应日趋复杂、多变的现实生活的传统的行为模式,人们开始从法律的角度去思考问题,用法律的手段来保护自己。法律不只是高深的,也是大众的,不只是属于专业的法律工作者,更是属于广大人民群众。随着我国市场经济的不断完善,随着广大群众法律意识的不断提高,人们学法用法、以法律保护自己合法权益的自觉性将会越来越高。“实用法律咨询丛书”正是为了满足广大群众了解法律知识、提高法律意识、解决实际问题的迫切需要而编写的。这套丛书的作者都是既有扎实的法学理论功底,又有丰富司法实践经验的法官或律师,他们本着忠于法律、宣传法律、维护正义、服务人民的善良愿望,充分发挥其富有实务经验和理论修养的优势,选择了住房、保险、消费者权益保护和律师业务等四个与人们日常生活密切相关的热点领域,编写出这套包括《怎样拥有自己的住房》、《怎样买保险》、《消费者怎样保护自己》、《怎样请律师》的四卷本丛书,该丛书的每一本均精选了百余个该领域内人们经常关注、触及和经历的实用法律问题,用问答的形式和通俗易懂的语言,解释法律,剖析案例,讲明法学原理,为读者提供准确、实用的法律咨询。这套丛书的主要特点是:一问一答,简洁明了;贴近生活,精选问题;深入浅出,通俗易懂。

相信本丛书的出版,将为广大读者学法知法守法,用法律解决日常工作、生活中可能遇到的实际法律问题提供很好的帮助,也将对促进我国的全民法制教育工作起到积极的推动作用,对法官、律师等法律工作者的实务活动也有着重要的参考价值。

是为序。

A handwritten signature in black ink, appearing to read '陈光' (Chen Guang), written in a cursive style.

1999年5月

目 录

一、住房建设篇

1. 国家对开发建设居民住宅采取
哪些优惠政策? (1)
2. 住宅建设用地可通过哪些方法取得? (3)
3. 转让土地使用权应当具备哪些条件? (3)
4. 以转让方式取得土地使用权,应办理
哪些手续? (4)
5. 在农村建住宅是否应按照乡(镇)村的
规划进行? (5)
6. 农村居民建住宅,应当使用哪种土地? (6)
7. 农村居民建住宅,需要使用集体土地的,
应当按照什么程序办理? (6)
8. 农村专业户建房需要建设用地的,
怎么办理? (7)
9. 城镇居民建住宅,需要使用集体土地的,
怎么办理? (8)

10. 回原籍乡村落户的职工、退伍军人
和离退休人员,能否用集体土地
建住宅? 如何办理? (8)
11. 农村居民未经批准或骗取批准,非法
占用土地建住宅的,怎么处理? (8)
12. 城镇非农业户口居民、国家公职人员
未经批准或骗取批准,非法占用土地
建住宅的,怎么处理? (8)
13. 城镇非农业户口居民建住宅需要使用
集体土地的,应履行哪些手续? (9)
14. 房屋所有权登记的主要事项有哪些? (9)

二、买房篇(总则)

1. 什么叫房屋买卖? (11)
2. 何谓房地产转让? 除买卖外,房地产转让
还有哪些形式? (12)
3. 转让房屋所有权时,该房屋占用范围内的
土地使用权是否同时转让? (15)
4. 哪些房地产不能转让? (16)
5. 房地产转让应当按照哪些程序办理? (19)
6. 以出让方式取得土地使用权的,转让
房地产时应当符合哪些条件? (20)
7. 以划拨方式取得土地使用权的,转让
房地产时应具备什么条件? (22)

8. 在什么情形下,以划拨方式取得土地
使用权的房地产转让可以不办理
土地使用权出让手续? (24)
9. 购房人买到的是什么权利? (25)
10. 哪些房产纠纷可以向法院起诉? (26)

三、购买公房篇

1. 什么是公房? (29)
2. 我国公房买卖制度产生和发展的
状况如何? (31)
3. 房改的目的和主要内容是什么? (32)
4. 1998 年房改有哪些重大突破? (33)
5. 什么是货币分房? (34)
6. 怎样理解“取消福利分房”? (35)
7. 为什么要取消福利分房? (35)
8. 国家将采取哪些措施提高居民的
购房能力? (37)
9. 如何建立低收入者的住房政策保障机制? (38)
10. 建立住房补贴制度的原则是什么? (39)
11. 住房补贴是人人有份吗? (39)
12. 什么是住房公积金? (41)
13. 什么人可以建立住房公积金? (41)
14. 住房公积金有什么作用? (41)
15. 什么是个人住房委托贷款? (42)

16. 个人住房委托贷款的对象和条件
是什么? (42)
17. 个人住房委托贷款对于抵押物和质物
有什么特殊要求? (42)
18. 个人住房贷款的对象和条件是什么? (43)
19. 如何办理个人住房贷款? (43)
20. 如何办理个人住房贷款的抵押
和质押手续? (44)
21. 什么是个人住房组合贷款? (45)
22. 如何办理个人住房组合贷款? (45)
23. 对于居民贷款买房来说,个人住房委托
贷款、个人住房贷款及个人住房组合
贷款三种贷款,哪一种最合算? (46)
24. 职工购买公房是否应当缴纳契税? (47)
25. 什么样的公有住房可以向职工出售? (48)
26. 购买公有住房与出售公有住房
应坚持什么原则? (48)
27. 国家对贱价出售公有住房有什么规定? (48)
28. 公有住房的成本价由哪几部分组成?
旧房的成本价怎样计算? (49)
29. 成本价和标准价有什么区别? (50)
30. 什么是合理房价? (51)
31. 职工购买公房有哪些优惠和折扣? (52)
32. 如何具体计算公房价格? (54)

- 33. 公有住房的标准价怎样计算? (55)
- 34. 公有房屋买卖时,是否应当进行房地产
价格评估? (55)
- 35. 职工购买现已住用的公房,可怎样
适当地给予折扣? (57)
- 36. 职工按成本价或标准价购买公房,
每个家庭可享受几次? (57)
- 37. 职工购买公房怎样支付房款并获得
相应的产权? (58)
- 38. 购买公房时现款一次付清好还是
分期付款好? (59)
- 39. 职工以市场价、成本价、标准价等不同
价格购买的公房,其产权有何区别? (60)
- 40. 职工购买的公房,是否都应办理登记手续?
以市场价、成本价、标准价等不同的价格
购买的公房,其产权证书是否相同? (61)
- 41. 职工购买的公房,其维修费用怎样负担? (62)
- 42. 国家对售后公房上市有什么规定? (62)
- 43. 出售公有住房时,承租人是否享有
优先购买权? (63)
- 44. 出售共有房屋时,房屋共有人是否享有
优先购买权? (63)
- 45. 房屋的承租人、共有人行使优先购买权
时,应注意哪些事项? (64)

46. 到底早买房和晚买房哪个更合算? (65)
47. 自修自住的公房,其产权归谁所有? (67)
48. 居民与居民之间、居民与所在单位之间
或家庭成员之间共同投资建房,所建
房屋的产权归谁? 父母用子女给付的
赡养费建房,该房的所有权归谁? (67)

四、购买经济适用房篇

1. 什么是中低收入家庭住房困难户? 中低
收入家庭住房困难户和离退休职工适合
购买哪种住房? (69)
2. 什么是经济适用住房? (69)
3. 经济适用住房的价格是如何确定的? (70)
4. 实施国家安居工程的目的和基本原则
是什么? (71)
5. 国家对安居工程的建设规模、资金来源和
资金运用有什么规定? (71)
6. 国家对安居工程的规划和建设
有什么规定? (73)
7. 什么样的家庭可以购买安居工程房? (73)
8. 安居工程住房以什么价格出售? 其价格
由哪几部分构成? (74)
9. 为什么有的城市没有安居工程住房出售? (74)
10. 购买经济适用住房、安居工程住房,

- 是否应办理房屋产权登记手续? (75)
11. 购房定金与预付款有何区别? (75)
12. 以抵押或按揭方式购房,如何领取
《房屋所有权证》? (75)

五、购买私房篇

1. 什么是私房买卖? (77)
2. 农村户口的居民能否在城镇购买住宅? (78)
3. 异地的城镇居民能否到本地城镇买房? (78)
4. 私房买卖是否必须订立书面合同? (79)
5. 房屋买卖合同是否必须经过公证或鉴证? (79)
6. 买卖城镇私有房屋是否必须办理
过户登记? 怎样办理? (80)
7. 什么样的私房不准或限制买卖? (81)
8. 房屋共有人之一出卖共有房屋,
有什么特别要求? (82)
9. 城镇私房的买卖价格是如何确定的? (83)
10. 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,需要出卖时,
应如何处理? (85)
11. 什么是房屋部分所有权? 什么人才能
取得房屋部分所有权? (85)
12. 房屋部分所有权人依法应享有的权利
和承担的义务是什么? 部分所有权人

- 在购房 5 年后,能否出售或出租该房屋? (86)
13. 单位出资以个人名义购买的私房,
其产权归谁所有? (88)

六、购买商品篇

1. 什么是商品房买卖? 目前,我国商品房
买卖有哪几种形式? (89)
2. 我国商品房市场的现状如何? (90)
3. 商品房销售的基本程序是什么? (92)
4. 商品房销售价格有哪些特征? (93)
5. 商品房开发建设造价(即房屋建筑造价)
由哪些费用构成? (94)
6. 目前我国商品房销售价格由
哪些部分构成? (102)
7. 建设部对我国城市商品住宅价格的指导
趋向是“四类三档”,其内容是什么? (103)
8. 什么是商品房预售? (104)
9. 购买预售商品房对购买者有什么好处?
存在什么风险? (105)
10. 商品房预售应当符合哪些条件? (107)
11. 开发经营企业进行商品房预售,是否必须
向承购人出示《商品房预售许可证》? (109)
12. 商品房预购人对未竣工的预售商品房
能否再行转让(即“炒楼花”)? (109)

13. 现货销售的商品房和预售的商品房何时
办理权属登记手续? 怎样办理? (109)
14. 各种房地产登记(权属登记)需提交
什么材料? (110)

七、房屋租赁篇

1. 什么是房屋租赁? (112)
2. 什么样的房屋可以出租? (113)
3. 什么样的房屋不能出租? (114)
4. 目前,对住宅用房的出租有哪些限制? (114)
5. 租赁房屋,是否必须签订书面租赁合同? (116)
6. 房屋租赁合同应当具备哪些条款? (116)
7. 在租房合同中,为什么要规定租赁用途? (117)
8. 确定房屋租金的标准是什么? (118)
9. 房屋租金的基本构成因素包括
哪几个方面? (119)
10. 出租房屋的修缮责任应由哪一方承担? (121)
11. 什么情形可导致房屋租赁合同终止? (121)
12. 房屋租赁期满后,承租人需要续租
房屋怎么办? (123)
13. 承租人的哪些行为可使出租人有权
终止租赁合同? (123)
14. 在租赁期限内,出租人转让房屋所有权,
对租赁合同的履行有什么影响? (124)

15. 在什么情形下,出租人可以解除房屋租赁合同? (125)
16. 在什么情形下,承租人可以解除房屋租赁合同? (126)
17. 解除房屋租赁合同的程序是什么? (127)
18. 因变更或解除租赁合同,给一方造成损失的怎么办? (127)
19. 房屋租赁是否必须进行登记备案? 登记备案的内容是什么? (127)
20. 申请房屋租赁登记备案应提交哪些文件? (128)
21. 什么是房屋租赁证? 房屋租赁证的作用是什么? (129)
22. 房屋的承租人能否将承租的房屋再出租(转租)? 国家对转租有什么规定? (129)
23. 房屋转租的条件是什么? (130)
24. 出租人是否可以从转租中获得收益? (131)
25. 转租房屋应当办理哪些手续? (132)
26. 为什么要提高公房租金? (133)
27. 公房租金究竟会提高多少? (135)
28. 对现住公房到底是买合算还是租合算? (135)

八、拆迁补偿与安置篇

1. 什么是房屋拆迁? (138)

2. 什么是拆迁人? (139)
3. 什么是被拆迁人? (140)
4. 拆迁补偿的对象和范围是什么? (140)
5. 拆迁补偿有哪些形式? (141)
6. 拆迁非住宅房屋的法定补偿标准
是什么? (143)
7. 拆迁住宅房的法定补偿标准是什么? (143)
8. 拆除已出租的住宅房屋应怎样补偿? (144)
9. 拆迁有产权纠纷的房屋应怎样补偿? (145)
10. 居民正在使用的房屋被拆迁, 拆迁安置的
对象是谁? 使用人能否得到安置? (146)
11. 居民的房屋被拆迁后, 应在什么地点安置?
拆除房屋的居民, 从区位好的地段迁入区位
差的地段, 能否要求增加安置面积? (148)
12. 拆除居民的住宅房屋, 应当按什么标准
确定安置居住面积? (148)
13. 居民因拆迁迁出, 拆迁人是否应给付
搬家补助费和临时安置补助费? (149)
14. 由于拆迁人的责任, 使被拆除房屋
使用人延长过渡期限的, 怎么办? (150)
15. 被拆迁的居民在什么时间与拆迁人
订立补偿安置协议? 补偿安置协议的
内容是什么? (151)