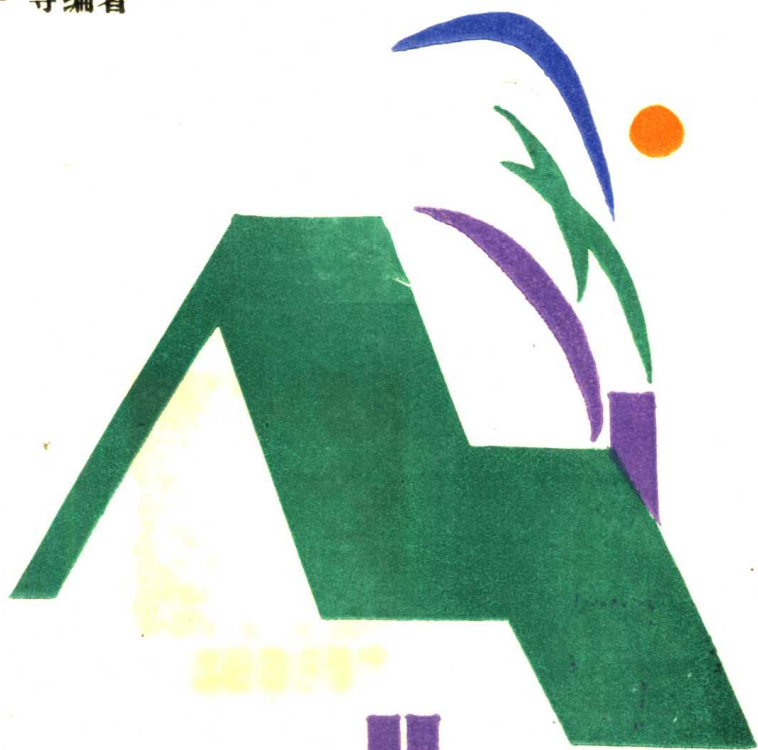


法律常识读物

房地产法律 实用指南

徐康平等编著



学苑出版社

房地产法律实用指南

徐康平 杜平 主编

高秋男 薛华
等编

郭振东

学苑出版社

D9.233-02

X 194

房地产法律实用指南

徐康平 杜平 主编

学苑出版社出版

(北京西四颁赏胡同四号)

新华书店北京发行所发行

北京仰山印刷厂印刷

787×1092 1/32 印张: 8.8125 字数: 185千字

印数: 0001—5000

1990年12月第1版 1990年12月第1次印刷

ISBN7-5077-0258-8/D·8 定价: 4.30元

目 录

一、综合

1. 中华人民共和国宪法中的规定……………(1)
2. 中华人民共和国宪法修正案……………(1)
3. 中华人民共和国继承法中的规定……………(2)
4. 中华人民共和国民法通则中的规定……………(2)
5. 土地改革法中的规定……………(5)
6. 城市郊区土地改革条例中的规定……………(6)
7. 中华人民共和国土地管理法中土地所有权和使用
权的规定……………(7)
8. 如何处理土改遗留的问题? ……………(9)
9. 对国有土地使用权有偿出让收入的管理有哪些原
则规定? ……………(9)
10. 房屋所有权的合法凭证有哪些? ……………(10)
11. 办理城镇房屋所有权登记应遵循哪些规定? ……(10)
12. 使用城市公地应否收取租金? ……………(11)
13. 如何办理在离婚和房产案件中的房产变动? ……(12)

二、公房使用及修善规定

14. 企业、事业、行政机关之间固定资产的调拨转移
处理应遵循哪些原则? ……………(13)
15. 怎样妥善解决各级工会房屋及设备等问题? ……(13)

16. 对高级干部住房有哪些原则规定?(14)
17. 怎样划分城市旧有住宅的翻修项目?(15)
18. 城市住宅维修应注意哪些事项?(15)
19. 出售公有旧房的政策和措施有哪些?(17)
20. 国营企业固定资产如何实行有偿调拨?(18)
21. 国家对住房分配工作有哪些规定?(20)
22. 房管部门统一管理的非住宅用房是否可划给各系
统自行管理?(22)

三、私房管理规定

23. 国家对城市私有房屋的保护是怎样规定的?(23)
24. 怎样办理城市私有房屋所有权的登记?(23)
25. 城市私有房屋的代管应遵守哪些规定?(24)
26. 最高人民法院关于贯彻执行民事政策法律若干问
题的意见中对房屋问题有哪些具体规定?(25)
27. 如何处理城镇私房遗留的代管房产问题?(27)

四、城乡建房规定

28. 如何划分楼堂馆所和一般房屋建筑的界限?(28)
29. 如何区分非经营性和经营性的楼堂馆所(29)
30. 楼堂馆所的项目建议书应按哪些程序审批?(29)
31. 楼堂馆所项目的开工报告应按哪些程序进行
审批?(30)
32. 楼堂馆所的建设总投资包括哪些部分?(31)
33. 对楼堂馆所项目的建设资金有哪些规定?(31)
34. 对违反楼堂馆所建设的处罚包括哪些内容?(32)
35. 城镇个人建造住宅有哪几种形式(33)

36. 城镇个人建造住宅应符合哪些条件?(33)
37. 旧城区的改建应遵循哪些原则?(34)
38. 对城镇住宅标准有哪些严格规定?(35)
39. 中央各部直属单位建造住宅应遵循哪些规定? ... (36)
40. 对自筹资金建设职工住宅有哪些规定?(37)

五、华侨及外国人房地产规定

41. 建国初期土改时对华侨房地产的处理有哪些政策规定?(38)
42. 对华侨出租房进行社会主义改造有哪些政策规定?(39)
43. 社会主义改造中, 对港澳同胞出租房屋有哪些政策规定?(40)
44. 如何解决中国血统外籍高级知识分子退休来华定居的房屋问题?(40)
45. 对落实“文革”期间被挤占的华侨私房有哪些政策规定?(41)
46. 如何落实退还在土改中有没收、征收的华侨私房?(43)
47. 如何解决在私房社会主义改造时错改造的华侨私房问题?(44)
48. 如何处理城市代管华侨私房?(44)
49. 如何解决腾退华侨私房的所需经费?(45)
50. 在处理华侨房地产中, 如何确认华侨等人的身份?(46)
51. 对落实华侨私房政策有哪些新规定?(47)
52. 建国初期我国对外国房地产的处理有哪些方

- 式?(48)
53. 如何解决旧政府时外国在华房地产的索赔问题?(49)
54. 如何办理外国人私有房屋所有权的登记?(49)
55. 如何确认华侨和外国人房地产权的公证文书效力?(51)
56. 如何办理台胞在大陆房产的公证?(52)

六、私房改造

57. 我国城市的私有出租房屋社会主义改造是如何提出的? 目前有哪些遗留问题?(53)
58. 对城市私有出租房屋社会主义改造遗留的问题, 将如何处理?(54)
59. 对于需要退还的改造房产, 在具体工作中应该怎样处理?(55)
60. 怎样理解关于已纳入改造的私房产权属于国家所有的问题?(56)
61. 哪些是属于不符合国家政策规定而错改了的房屋?(57)
62. 国家对私房改造的形式和起点有哪些规定?(58)
63. 怎样处理代管房产中属于改造起点以上的原租房问题?(59)
64. 私房改造采取国家经租属于什么性质?(59)
65. 国家对公私合营企业的房产估价有哪些政策规定?(60)
66. 如何处理索要、强占原公私合营企业、合作商店营业用房问题?(60)

67. 对私人房产的改造有哪些形式?(62)
68. 私房改造起点的调整有哪些具体规定?(62)

七、房屋买卖和租赁规定

69. 国家对房地产交易有哪些严格管理措施?(64)
70. 城市私有房屋买卖应遵守哪些规定?(66)
71. 租赁城市私有房屋应遵守哪些规定?(67)
72. 供销合作社是否可以购买农村生产队、社员的
房产?(68)
73. 机关、团体、企事业单位未经批准购买私有房屋
合同的公证证明是否有效?(68)

八、房产典当规定

74. 建国初期在土改地区处理房地产的典当问题有哪
些政策规定?(69)
75. 房地产典期满后未经回赎, 承典人可否申请产权
登记?(70)
76. 如何处理解放前房屋典当回赎的纠纷?(71)
77. 对于解放前出典的封建性房地产能否由清理封建
性房地产的机关赎回?(72)
78. 如何处理私房改造中涉及典当房屋的问题?(72)
79. 地主家庭出身的是否可以回赎土改前出当给劳动
人民的房屋?(74)
80. 如何处理私房改造时被改造户出典的房屋问
题?(74)
81. 如何计算房屋典当回赎的时效期间?(74)
82. 怎样适用“典期届满逾期十年或典契未载明期限

经过三十年未卖的，原则上应视为绝卖”？……(75)

九、宗教、寺庙房产规定

83. 建国初期在处理寺庙房产时有哪些政策规定？…(76)

84. 建国初期对外国教会房地产的处理时，采取的办法有哪些？……(77)

85. 如何处理宗教活动场所及教会、庙观房屋的产权问题？……(77)

86. 如何解决落实宗教团体的房产问题？……(78)

87. 如何处理寺庙、道观等房屋产权的归属问题？…(79)

十、落实私房政策规定

88. 怎样处理“文革”期间错接、错管的城镇私房？……(80)

89. 如何处理复查历史案件中涉及私人房产的问题？……(81)

90. 如何处理机关部队挤占的私房问题？……(82)

91. 如何办理“文革产”的清退收尾工作？……(83)

92. 如何处理“平调”中的房地产问题？……(84)

93. 如何处理冤、假、错案中房产问题？……(85)

94. 如何处理国民党军队人员出走弃留的代管房产问题？……(85)

95. 如何做好对国民党军政人员出走弃留的代管房产的清退工作？……(87)

十一、部队用房规定

96. 如何处理部队退还占用地方房地产中的有关问

- 题?(88)
97. 如何解决军队住用宗教团体的房产和文物古迹
问题?(89)
98. 军队住用华侨和私人的房屋怎么办?(90)
99. 怎样确认由军队围垦的土地和接收的农场的产
权?(90)
100. 军队的楼堂馆所建设项目应按哪些程序审
批?(91)
101. 如何解决未随军的军队干部家属的住房困难? ... (91)
102. 如何妥善安排军队退休干部的住房建设?(92)

十二、宅基地和土地管理规定

103. 最高人民法院关于贯彻执行民事政策法律若干问
题的意见中有关宅基地问题?(93)
104. 对解放前劳动人民之间的宅基地租赁契约是否承
认和保护?(94)
105. 国家对农村社员的宅基地有哪些补充规定?(95)
106. 如何纠正和防止国家建设征用土地中的浪费现
象(96)
107. 如何处理征用土地中的浪费问题?(97)
108. 我国对中外合营企业用地的场地使用费有何规
定?(97)
109. 中外合营企业建设用地应遵守哪些规定?(99)
110. 如何解决农村建房侵占耕地的问题?(100)
111. 怎样解决城镇集体经济和个体经济所需场地问
题(102)
112. 怎样制止买卖、租赁土地的问题?(103)

113. 如何处理租赁买卖社队土地的问题……………(140)
114. 怎样统一规划村镇建房用地? ……………(105)
115. 国家对村镇建房的用地标准有哪些原则性规定? ……………(106)
116. 村镇建房用地应履行哪些审批制度? ……………(106)
117. 对村镇建房用地的奖惩有哪些规定? ……………(108)
118. 国家建设征用的土地的程序有哪些? ……………(108)
119. 对国家建设征用土地的审批权限有哪些规定? …(109)
120. 国家建设征用土地应支付哪些补偿费? ……………(110)
121. 国家建设征用土地付给安置补助费的标准是什么? ……………(110)
122. 办理临时征用土地应遵守哪些规定? ……………(111)
123. 已经征用土地两年还不使用的怎么办? ……………(112)
124. 对违反《国家建设征用土地条例》的有哪些处罚措施? ……………(113)
125. 什么是土地复垦? ……………(114)
126. 如何进行和做好土地复垦工作? ……………(114)
127. 如何支付土地损失补偿费? ……………(115)
128. 对土地复垦中的奖惩有哪些具体规定? ……………(116)
129. 我国对土地使用权出让有哪些规定? ……………(117)
130. 土地使用权转让的规定有哪些? ……………(118)
131. 城镇土地使用权的出租应遵守哪些规定…………(119)
132. 城镇国有土地使用权抵押的规定有哪些? ……………(119)

十三、房地产税和房屋保险规定

133. 我国法律对城镇土地使用税有什么规定? ……………(120)
134. 我国法律对耕地占用税有什么规定? ……………(122)

135. 我国法律对房产税有什么规定?(125)
136. 房屋保险当事人的权利和义务是什么?(126)
137. 什么是房屋保险责任?(128)
138. 房屋保险费的收取采什么因素制约?(130)
139. 制定房屋保险费率应遵循什么原则?(132)

十四、最高人民法院 有关房产纠纷的批复

140. 最高人民法院关于国营企业购买私房已成使用多年经补办批准手续后可承认买卖关系有效的批复(132)
141. 最高人民法院关于对分家析产的房屋再立遗嘱变更产权, 其遗嘱是否有效的批复(133)
142. 最高人民法院关于在土改前已分家析产的房屋, 土改时误登记在一人名下的产权仍归双方各自所有的批复(134)
143. 最高人民法院关于土改后不久被收养的子女能否参加分割土改前的祖遗房产的批复(135)
144. 最高人民法院关于产权人双方在“文革”期间互换房屋各自行使权利多年后能否反悔的批复(136)
145. 最高人民法院关于财产共有人立遗嘱处分自己的财产部分有效处分他人的财产部分无效的批复(137)
146. 最高人民法院关于租赁契约在履行期间发生争执所订立的协议在办理公证时一方反悔并拒绝签字, 受领公证书应如何处理问题的批复(137)
147. 最高人民法院关于非所有权人将他人房屋投入

- 股应如何处理问题的批复……………(138)
148. 最高人民法院关于契约已载明借钱借房的房产纠纷不宜确认为房屋买卖的批复……………(139)
149. 最高人民法院关于土改时部分确权、部分未确权的祖遗房产应如何继承问题的批复……………(140)
150. 最高人民法院关于父母的房屋遗产由兄弟姐妹中一人领取了房屋产权证并视为已有发生纠纷应如何处理的批复……………(141)
151. 最高人民法院关于产权人生前已处分的房屋死后不应认定为遗产的批复……………(142)
152. 最高人民法院关于典当房屋，在“文革”期间未能按期回赎应作时效中止处理的批复……………(142)
153. 最高人民法院关于土改前地主出典的城镇房屋经过三十年能否回赎问题的批复……………(143)
154. 最高人民法院关于公民对宅基地只有使用权没有所有权的批复……………(144)
155. 最高人民法院关于李桂莲诉夏传叶房屋纠纷一案管辖问题的批复……………(145)
156. 最高人民法院关于处理私房社会主义改造中房屋典当回赎案件中的两个问题的批复……………(146)
157. 最高人民法院关于未成年的养子女，其养父在国外死亡后回生母处生活，仍有权继承其养父的遗产的批复……………(147)
158. 最高人民法院关于国家经租的房屋不允许继承问题的批复……………(147)
159. 最高人民法院关于继承开始时继承人未表示放弃继承遗产又未分割的可按析产案处理的批复……………(148)

160. 最高人民法院关于王棟华等人与王庆贞等人房屋
继承案的批复……………(149)
161. 最高人民法院关于华侨买卖国内房屋问题的批
复……………(150)
162. 最高人民法院关于黄大荣与臧学稷等房屋纠纷案
的批复……………(151)
163. 最高人民法院关于武都县佛教协会与罗兆年、罗
玉成、罗志民及武都县城关镇供销服务公司房屋
纠纷案的批复……………(152)

十五、北京市房地产法律规定

164. 北京市对损坏公有房屋装修设备的赔偿有什么规
定? ……………(153)
165. 北京市落实私房的规定中关于“现住房十分困难
的房主”是指什么? ……………(155)
166. 北京市对拆迁居民房屋的安置有什么规定? ……(155)
167. 北京市对拆迁单位房屋的安置有什么规定? ……(158)
168. 北京市对拆迁农村社员房屋的安置有
什么规定? ……………(159)
169. 北京市对修建围墙有什么规定? ……………(159)
170. 北京市对私有房屋有什么管理规定? ……………(160)
171. 北京市对农村建房用地有什么管理规定? ……(164)
172. 农村土地管理机关是什么部门?
有什么职责? ……………(167)
173. 北京市的土地管理机关有什么奖惩权限? ……(167)
174. 北京市对征收中外合营企业土地使用费
有什么规定? ……………(169)

175. 北京市对征收商业用地闲置费有什么规定?(171)
176. 北京市对城市私有房屋买卖价格和单位租用私有
房屋租金有什么管理规定?(173)
177. 北京市对房产税有什么规定?(176)
178. 北京市对外埠暂住人员租赁私有房屋有
什么管理规定?(177)
179. 北京市对公房买卖有什么规定?(179)
180. 北京市对公房租赁有什么规定?(179)
181. 北京市对城市公有房屋的管理育有什规定?(181)
182. 北京市对城市私房翻建、扩建有什么
管理规定?(184)

十六、天津市房地产法律规定

183. 天津市落实私房政策的范围是什么?(186)
184. 天津市对落实政策的私产房屋的产权
有哪些规定?(187)
185. 天津市对私房公购有些什么规定?(187)
186. 天津市对落实私房政策时的经济结算
有什么规定?(188)
187. 天津市在落实私房政策中对私房的腾退与腾迁有
什么规定?(189)
188. 天津市对违反落实私房政策行为的处罚作了什么
规定?(190)
189. 天津市对经济技术开发区的土地管理
有什么规定?(191)
190. 天津市对城市建设拆迁安置有什么管理规定? ... (193)

十七、上海市房地产法律规定

191. 上海市在落实私房政策方面有什么规定?(196)
192. 上海市对沿街公有营业用房有什么管理规定? ... (199)
193. 上海市对房产税有什么法律规定?(203)
194. 上海市对私有居住房屋的租赁有什么管理规定?(205)
194. 上海市对外商投资建筑的商品住宅的出售有什么管理规定?(211)
195. 上海市对土地使用权有偿转让的公证作了哪些规定?(213)
196. 上海市对土地使用权有偿转让委托律师代理有哪些规定?(216)
197. 上海市对土地使用权有偿转让中的房产经营有哪些管理规定?(218)
198. 上海市对实行土地使用权有偿转让地块上的房屋出售有什么管理规定?(219)
199. 上海对市土地使用权有偿转让地块上的房屋预售有什么管理规定?(220)
200. 上海市对土地使用权有偿转让地块上的房屋出租有什么规定?(222)
201. 上海市对土地使用权有偿转让房地产登记有哪些规定?(223)
202. 上海市对拆迁房屋的程序作了哪些规定?(226)
203. 上海市对拆迁房屋的安置、补偿办法有哪些规定?(228)
204. 上海市在房屋拆迁中对被拆迁户是如何进行安

- 置的?(229)
- 205.上海市对被拆迁户中需要安置住房的人口是如何规定的?(231)
- 206.上海市对拆除市区和郊县城镇的单位和居民房屋的补偿办法有哪些规定?(232)
- 207.上海市对违反拆迁工作的行为规定了哪些处罚办法?(233)

十八、经济特区房地产法律规定

- 208.深圳经济特区商品房产的预售和预购应遵守哪些规定?(235)
- 209.深圳经济特区对商品房产权的转移作了哪些规定?(236)
- 210.深圳经济特区商品房产的抵押应遵守哪些规定?(237)
- 211.深圳经济特区对商品房屋租赁规定了哪些要求? (238)
- 212.深圳经济特区对商品房产的登记作了哪些规定?(241)
- 213.深圳经济特区对土地的有偿使用有哪些规定? ... (243)
- 214.深圳经济特区对土地使用权有偿转让作了哪些规定?(244)
- 215.深圳经济特区土地使用费优惠减免的对象有哪些?(245)
- 216.厦门经济特区对土地的使用年限是如何规定的? (246)
- 217.厦门经济特区对土地使用费有哪些规定?(247)
- 218.珠海经济特区对土地使用年限是怎样规定的? ... (248)