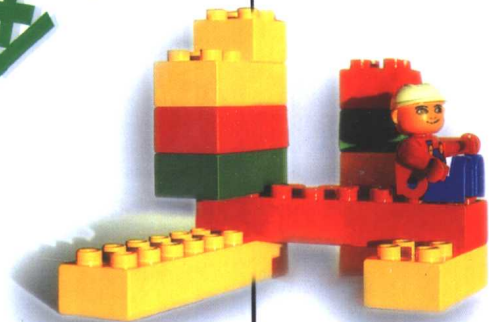


编委会主任 陈冀平

今日说法

JIN RI SHUO FA
社区普法



房产物业篇

马江
编著



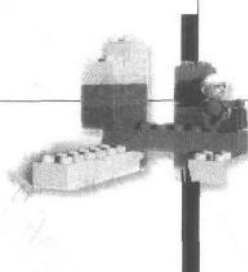
- 小区物业管什么?
- “买首层送花园,买顶层送天台”,真的那么好?
- 哪几类房屋不能租?

中国人民公安大学出版社

今日说法

马江 编著

房产物业篇



社区普法丛书

● 中国人民公安大学出版社

· 北京 · ●

图书在版编目(CIP)数据

今日说法·社区普法丛书·房产物业篇/马江编著. —北京:中国人民公安大学出版社, 2003. 7

ISBN 7-81087-311-3

I. 今... II. 马... III. 房地产业—民事纠纷—案例—分析—中国②物业管理—民事纠纷—案例—分析—中国 IV. D920.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 044604 号

今日说法·社区普法丛书

房产物业篇

JIN RI SHUO FA · SHE QU PU FA CONG SHU

FANG CHAN WU YE PIAN

马江 编著

出版发行:中国人民公安大学出版社

地 址:北京市西城区木樨地南里

邮 政 编 码:100038

经 销:新华书店

印 刷:北京牛山世兴印刷厂

版 次:2003 年 7 月第 1 版

印 次:2003 年 7 月第 1 次

印 张:6.25

开 本:850 毫米×1168 毫米 1/32

字 数:132 千字

印 数:0001~5000 册

ISBN 7-81087-311-3/D·288

定 价:10.00 元

本社图书出现印装质量问题,由发行部负责调换

联系电话:(010)83903254

版权所有 翻印必究

E-mail: cpep@public.bta.net.cn

《今日说法·社区普法丛书》

编委会名单

- 主 任 陈冀平

(以下按姓氏笔画为序)

- 副 主 任 孙明山 胡泽君
- 执行副主任 王彦吉
- 委 员 尹 力 王明黎
王新中 闫俊杰
肖义舜 李宝柱
罗建平

导言

Leading

“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜”是古代先贤的普世理想，“居者有其屋”则是近代先驱的不懈追求，而老百姓更是将“衣食住行”中的“住”作为基本的生活需要。这些都足以说明房产物业在人类生命进程中的地位是至关重要的。在进入 21 世纪的今日中国社会，富裕起来的人们对于自己安居方面的要求更是越来越高。房地产业、建筑装饰业、建材业等产业也因此而蓬勃发展，方兴未艾。可以说房产物业不论是对于国民经济、社会发展，还是对于普通中国百姓的日常生活，都是处于极为重要的位置。因此在建设社会主义法治国家的时代背景之下，有关房产物业方面的法律问题，也成为人们一个注目的焦点领域。为今日之中国百姓在房产物业法律方面做一些答疑解惑，也就是本书写作的初衷了。

房产物业方面的法律之所以重要，是因为

我们每一个人都要在生活中遇到房产物业方面的问题。比如说我们每一个人都希望在这个红尘纷扰的都市里能有一片属于自己的宁静空间，这就要涉及买房的问题。购房对于百姓来说可是一件大事，很多人都是倾注多年积蓄，才能真正拥有一套属于自己的房产。在第一个案例“房财两空”中，我们看到一家人辛苦积攒了一辈子的积蓄，由于房管登记方面的疏忽，付之东流。在为当事人同情之余，应当避免这样的悲剧在我们身边继续发生，因此了解房屋买卖方面的法律知识显得尤为重要。

说到买房，有很多人即便是倾尽全力也还不能交足房款，所以不少购房者都会选择贷款的方式买房。那么对于从来没有背过什么债务的人来说，一下子要负上十几万元甚至几十万元人民币的债务，对于复杂的住房贷款法律关系，不多一些了解能行吗？再说，辛辛苦苦买了房，可是房屋的质量有问题，房子的面积与当初的约定不符、房子的结构竟然改变了、建筑材料不合格、水电暖气都不通，这些恼人的问题哪个购房者遇到了不生气？那么该怎样避免买到这样的“生气房”、“伤心房”呢？房屋一旦出了质量问题该怎样解决呢？这方面的法律知识不可不备。

就算买到了自己满意的房子，总要装修吧，装修市场鱼龙混杂，一不小心就要上当受骗，一旦装修发生了问题，乔迁新居的好心情全都没了。那么怎样选择好的装修队伍，装修过程中要操哪些心，法律上有什么说法您不可不知。

总算搬进了新家，谁都希望住得安心，物业管理方



面的问题就又摆到了您的面前。物业管理合同是怎么回事，什么是业主公约，物业管理费怎么交才合理，物业公司都管些什么事，这些您都需要了解。

物业管理没问题了，若想安居乐业，邻里关系又显得十分重要了。远亲不如近邻，有一个好邻居，您能省去不少麻烦。而怎样搞好邻里关系，法律上原来也有规定，您能不知道吗？

如果拥有自己的家对您而言还是一个奢侈的梦，您可能就要遇到租房子的问题了，怎样租房才正确合法，要注意些什么问题，租赁双方都有些什么权利义务，您租房时可一定要心知肚明。如果您是房东需出租房子，这些法律规定您当然也要清楚。

当您借了别人的钱，需要用东西做抵押的时候，您所拥有的房产当然是最好的抵押物了。房产抵押有哪些法律要件，怎样抵押才能合法有效，哪些房产不能用于抵押，最好还是事先搞清楚的好。这些问题对于接受别人房产抵押的人来说，可能就更为重要了。

人有生老病死，这时就可能发生房屋继承的问题。房产继承有哪些方式，遗嘱继承和法定继承哪个优先适用，哪些亲属才能成为房屋的继承人，都是您需要知道的法律问题。

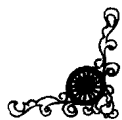
如果您住的房子属于拆迁范围，那么，房子是非拆不可的。不过你和拆迁单位之间的关系怎么定，拆迁后如何对您补偿安置，这些法律问题您能不关心吗？

国家进行的住房制度改革、住房公积金制度，这些都牵扯到您的切身利益，这方面的法律规定是怎样的，谁不希望了解？



如果发生了房产纠纷，该通过什么途径来解决纠纷，房产官司该上哪里去打，需要些什么证据，诉讼费该怎么交，这些问题您最好也都能了然于胸。上面所提到的种种问题，相信您在这本书里都能找到答案。

房产物业所涉及的法律问题十分广泛，从房地产开发，到商品房买卖；从房屋租赁，到房产抵押；从房屋产权登记，再到房屋拆迁管理；房产继承、住房贷款、物业管理、住房改革……可以说房产物业法律问题涉及民法、经济法、行政法、民事诉讼法、行政诉讼法、银行法、金融法、保险法等等多个法律部门，与之有关的法律、法规、部门规章、地方性法规、地方政府规章等等规范性文件多不胜数，而每年涌现出的案例更是浩如烟海。因此，要在一本篇幅有限的普及房产物业法律知识的小册子里包含所有的有关内容，不仅不大可能，而且对于绝大多数读者来说也是不必要的。因此本书以案例评析为引，辅以房产物业方面最为重要的法律概念的解释，全书核心部分以一问一答的形式将房产物业方面的重要法律问题分为9类，对每一个问题都给出简明扼要的解答。总而言之，全书以通俗易懂的文字，严密规范的逻辑，全面系统地分析、解答了房产物业方面最容易遇到的主要问题，希望能为大家在房产物业领域遇到的麻烦，提供一些有用的帮助。



目录

Contents

导 言

案件再现

房财两空	1
通气的故事	6
小区物业管什么	12
氯气事件	18

房屋产权

1. 什么是房屋产权?产权人对房屋有什么权利?	26
2. 如何合理行使房屋的产权?	26
3. 确认和处理房屋产权的一般原则是什么?	27
4. 保护公民房产合法权益的手段有哪些?	28
5. 对自己的房屋可以为所欲为吗?	29
6. 对私人房屋产权的保护有哪些方法?	30
7. 靠什么来确认房屋产权?	31
8. 部分产权,你有什么权利?	31
9. 拥有房屋产权后,您对房屋所占的土地享有什么权利?	32

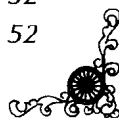
10. 什么是建筑物区分所有?哪些是我的,哪些是大家的?	33
11. 专有权利和共有权利有什么不同?	33
12. 异产毗连房屋是怎么回事?发生损坏该怎么办?	34
13. 异产毗连房屋发生纠纷应如何处理?	36

房屋共有

14. 什么是房屋共有?	38
15. 同是共有,还有不同?	38
16. 什么情况会形成对房屋的共同共有呢?	39
17. 同是房屋产权人,我有没有权利自己处分房屋?	39
18. 处理房屋共同共有关系时,有哪些重要问题您应该知道?	40
19. 哪些房产属于夫妻双方共有?	41
20. 离婚了,房子怎么办?	41
21. 一大家子人,房子怎么算?	42
22. 共有房屋,谁有权处置?	43

房产登记

23. 房产登记,该去哪里?	46
24. 您的房子,要办哪些登记手续?	46
25. 办房产登记,需要哪些文件?	47
26. 房产证遗失了怎么办?	48
27. 房产登记,可以延期办理吗?	48
28. 共有的房屋该怎么办理登记呢?	49
29. 违章建筑,还能办登记吗?	50
30. 别人替我办登记,行吗?	50
31. 房产登记该如何申请?	51
32. 房屋改扩建,登记要更新吗?	52
33. 买了二手房,要办登记吗?	52



34. 受赠的房屋,继承的房屋,该怎么办登记?	53
35. 换了满意的房子就完事了?	54
36. 房产抵押,也要登记吗?	55
37. 您对房地产权属登记有异议,该怎么办?	56

房屋买卖

38. 购房前需要注意了解房产的哪些情况?	60
39. 购房时存在哪些风险需要提防?	61
40. 商品房买卖的哪些问题值得购房者重视?	62
41. 购房者要关注哪些容易引起纠纷的问题?	62
42. 房地产开发阶段的哪些不规范行为需要提防?	63
43. 房屋买卖,我能行吗?	64
44. 签订怎样的房屋买卖合同才是有效的?	65
45. 与开发商签订房屋买卖合同,该注意哪些细节?	66
46. “买首层送花园,买顶层送天台”,真的那么好?	67
47. 什么样的房产才可以买卖?	68
48. 买卖房屋应办理哪些手续?	69
49. 什么样的房屋买卖可能无效?	69
50. 我交了钱,他交了房,怎么买卖还不成?	70
51. 你买我也买,房子归谁好?	71
52. 一房多卖,怎样协调各方利益?	72
53. 什么样的商品房可以买卖?	72
54. 房地产广告,说的和真的一样?	73
55. 您的“房产证”是有效的吗?	74
56. 买期房,要操什么心?	75
57. 开发商逾期交房怎么办?	76
58. 交房时发现房屋面积不符合原来的约定该怎么办?	77
59. 房屋产权在房屋买卖成交后何时转移?	78
60. 怎样办理房屋买卖合同的公证?	78
61. 违章建筑的房屋可以买卖吗?	79

62. 房屋的部分共有人未经同意擅自出卖共有房产, 出现纠纷怎么办?	80
63. 享受国家或单位补贴而购买的私房, 在出卖时有限制吗?	81
64. 将离婚时双方各自分得的房屋都出卖给他人, 是否有效?	81
65. 私有房屋出卖时, 哪些人享有优先购买权?	82
66. 公民的哪些房地产不能转让?	83
67. 从银行得不到开发商所承诺的按揭贷款, 购房者该怎么办?	83
68. 所购买房屋的格局被改变, 购房者的期望落空谁来赔?	84
69. 开发商指定的律师和自己聘请的律师是一回事吗?	85
70. 房屋质量引发的纠纷该如何处理?	86
71. 开发商擅自改变已规划的住宅小区配套设施的用途怎么办?	86
72. 开发商把预售的房产又抵押出去, 购房者该如何应对?	87
73. 开发商售房手续不完备, 发生问题该如何处理?	88

房屋租赁

74. 房屋租赁合同该怎么签?	92
75. 签订房屋租赁合同应注意哪些重要问题?	92
76. 房屋的出租人有哪些权利和义务?	93
77. 房屋的承租人有那些权利和义务?	94
78. 房屋的租金应如何确定?	95
79. 租期内房屋所有人(出租人)死亡, 该房屋的继承人能否解除租约?	96
80. 在租期内承租人死亡, 其共同生活的亲属子女能否继续租住该房屋?	97
81. 承租人可以把房子再转租或分租给他人吗?	98



82. 在租赁期内房屋所有权人能不能出卖、赠与、典当和抵押所出租的房屋?	99
83. 租赁期满,承租人如果要继续租住房屋的该怎么办?	99
84. 承租人擅自改变房屋使用用途,出租人该怎么办?	100
85. 租期还未到,房东能让我搬走吗?	101
86. 出租人可以要求承租人交纳押金吗?	101
87. 来了新房东,作为租户就非搬不可?	102
88. 出租房屋的维修费用应当由谁来承担?	103
89. 出租房屋若发生倒塌、伤人等情况,责任该由谁承担?	104
90. 在租赁期内,出租人能否提高租金水平?	104
91. 出租人在哪些情况下可以收回房屋?	105
92. 在什么情况下承租人可以优先购买自己所租住的房屋?	106
93. 作为承租人,为什么又不能优先购房了?	106
94. 承租人既不优先购买房屋,又拒不搬出的,出租人该怎么办?	107
95. 没有订立书面租赁合同,租赁关系还受法律保护吗?	108
96. 租房后进行装修,出了纠纷怎么办?	109
97. 在租期内,承租人能否与他人互换房屋居住?	110
98. 对承租人未经房主同意,私自拆改房屋的行为该如何处理?	110
99. 房屋出租必须经当地政府房地产管理部门批准吗?	111
100. 哪几类房屋不能租?	112
101. 如何办理房屋租赁登记备案手续?	112



住房抵押贷款和房产抵押

- | | |
|-----------------------------------|-----|
| 102. 住房按揭贷款是怎么回事? | 116 |
| 103. 办理住房按揭贷款需要什么条件? | 117 |
| 104. 除了按揭贷款外,还有没有其他的贷款担保方式? | 118 |
| 105. 办理抵押贷款时所要买的保险是怎么回事? | 119 |
| 106. 什么是房产抵押? | 120 |
| 107. 怎样设定房产抵押担保? | 120 |
| 108. 这样的房产抵押为什么无效? | 121 |
| 109. 为什么一定要办理房产抵押登记手续? | 122 |
| 110. 办理房产抵押登记需要什么手续? | 123 |
| 111. 哪些房产可以设定抵押? | 124 |
| 112. 用一处房产可以重复设定多个抵押吗? | 124 |
| 113. 房屋抵押后新增的房屋也属于抵押物吗? | 125 |
| 114. 房屋和土地使用权可以分别设定抵押吗? | 126 |
| 115. 作为抵押物的房屋毁损灭失了怎么办? | 126 |
| 116. 房产抵押所担保的债务范围包括哪些? | 127 |
| 117. 直接约定不清偿债务,该抵押的房屋就直接归债主所有可以吗? | 127 |
| 118. 房产在抵押期间所获得的租金等收益归谁所有? | 128 |
| 119. 抵押过的房屋,想卖就卖吗? | 129 |
| 120. 抵押的房屋被侵害而导致价值减少时,该怎么办? | 129 |
| 121. 债务到期债务人还不了债的,债权人的抵押权该怎样实现? | 130 |
| 122. 怎么房屋上还有别人的抵押权,那我的抵押权该怎么办? | 131 |

房屋继承

- | | |
|-----------------|-----|
| 123. 房屋继承有哪些形式? | 134 |
|-----------------|-----|



124. 房屋法定继承人都包括哪些人?	134
125. 同是法定继承人,难道继承时还有差别?	135
126. 养子女能够继承亲生父母的房屋遗产吗?	136
127. 继子女与继父母之间可以相互继承房产吗?	137
128. 胎儿可以继承已身故的生父或生母的房产吗?	137
129. 继承开始后,继承人也身故的,房产该由谁继承?	138
130. 拥有房产的被继承人的子女先于被继承人死亡的,该房屋应由谁继承?	139
131. 丧偶儿媳对公婆或丧偶女婿对岳父母尽了主要赡养义务的能否继承公婆或岳父母的房产?	140
132. 法定继承人以外的人也可以分得他人的房产吗?	141
133. 立了房产遗嘱后,立遗嘱人还能再变更遗嘱或再立新遗嘱吗?	142
134. 附有义务的遗嘱,继承人若未履行遗嘱规定的义务,还能继承房产吗?	142
135. 若存在多个继承人继承房产时,该房产应如何分配?	143

物业管理

136. 购房人有权重新选择物业管理公司吗?	146
137. 物业管理公司,谁来“管理”它?	147
138. 成立业主委员会是广大业主的权利吗?	148
139. 物业管理中主要涉及哪些法律文件?	148
140. 物业管理公约应如何签订?	149
141. 怎样与物业管理公司签订合同?	150
142. 住宅小区内的公建设施设施的产权属于物业管理公司吗?	151
143. 物业管理收费如何确定?	152
144. 维修基金如何收取与使用?	153
145. 物业管理公司的哪些行为是不当的?	153



房屋的其他问题

- | | |
|---|-----|
| 146. 房屋典当中的双方当事人各有什么权利和义务? | 156 |
| 147. 怎样的房屋典当才有效? | 156 |
| 148. 自家的门口,想怎么样就怎么样? | 157 |
| 149. 做邻居,就要替人消灾? | 158 |
| 150. 房屋代管人有权处置房屋吗? | 159 |
| 151. 您选择的家庭装修队能让人放心吗? | 159 |
| 152. 家庭装修协议该怎么订? | 160 |
| 153. 装修款超过了当初的约定,该怎么办? | 161 |
| 154. 城镇职工购买的公有住房可以转让吗? | 162 |
| 155. 住房公积金该如何缴纳? | 163 |
| 156. 职工调离原单位或辞职时,住房公积金该怎么办? | 163 |
| 157. 拆迁的房屋进行买卖,是否有效? | 164 |
| 158. 哪个机关才有权进行强制拆迁? | 165 |
| 159. 被拆迁人的权利被侵害时,该怎么办? | 166 |
| 160. 拆迁双方发生纠纷应由哪个机构解决? | 166 |
| 161. 拆迁当事人对拆迁主管部门补偿安置的裁定不服时,可以向人民法院起诉吗? | 167 |
| 162. 真要打官司了,该向哪里起诉? | 168 |
| 163. 打房产官司该向法院提供哪些涉及房产纠纷的相关证据? | 169 |
| 164. 房产案件的诉讼费该如何交纳? | 170 |

相关法律索引

171

法律服务连接

175



房财两空

本案于 2001 年 12 月 19 日由中央电视台《今日说法》栏目播出

题 记

一对夫妇含辛茹苦攒了一辈子的钱，好不容易给儿子买了一套新房，谁知没住两天就被赶了出来。当初买房是办过正常过户手续的，怎么竟会出现这种结果呢？

一房出现二主

陈振是河南省郑州铁路段的货车司机。多年来，陈振一家 4 口人挤在一套 30 多平方米的风子里。为给儿子筹办婚事，1999 年 12 月 10 日，陈振花了 12 万元，从一个自称陈德林的人手中购买了一套面积 110 平方米的二手房，并在郑州市房地产交易中心办理了合法的过户手续。

陈振：“房屋的位置、面积蛮符合我们要求的，感到地方也比较繁华，反正儿子很高兴。”

房子到手的陈振：“当时想不开，想着还不如死了才能解脱呢。”

陈振的妻子：“儿子办婚事的钱也没有了，房子也没有了，所以我们觉得很绝望。”

