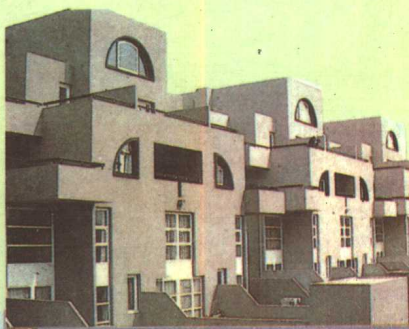


买房指南

●杨映霜/主编

警官教育出版社



买 房 指 南

杨映霜 主编

警官教育出版社

(京)新登字167号

撰稿人：白洁 苏晨 李湘如
汤树荣 胡微波 杨映霜

买房指南

杨映霜 主编

警官教育出版社

北京西城西绒线胡同贤孝里14号

邮政编码 100031



新华书店北京发行所发行长城印刷厂印刷

787×1092毫米32开本7.25印张160千字

1992年10月第1版 1992年10月第1印次刷

印数：1—10000册

ISBN7-81027-201-2/D·137 定价：3.90元

前 言

《买房指南》一书，是作者在对当前房改实践及有关法律政策进行深入研究的基础上，所编写的一本通俗读物。其目的是为房改中买卖房屋的单位和个人提供法律上的帮助，使其能够依法维护合法权益，依法履行应尽的义务，从而维护房屋买卖的交易安全，维护房地产市场秩序。

本书由四部分组成。第一部分“房地产基本知识”。这一部分主要讲述与房地产有关的基本法律常识，包括房地产权制度、房屋买卖、租赁、抵押的法律问题，与房地产有关的税收制度，以及解决房地产纠纷的法律途径等。第二部分“买房须知”。这一部分是用问答方式系统讲述房屋买卖实务中的操作性问题，包括买卖房屋的资格、房屋买卖的审批程序、如何签订房屋买卖合同、如何办理房屋买卖过户手续、在房屋买卖中出现问题如何依法解决、以及如何填写房屋买卖中所涉及的各种法律文书和表格等等。第三部分“法律与法规”。这一部分将我国现行的有关房产的法律政策，择其主要者予以汇编，其中包括有关房产的法律，国务院颁发的有关房产问题的行政法规，有代表性的地方房产法规和政府规章，以及国家有关房产的政策性规定。第四部分“中国房改面面观”。这一部分着重介绍和分析当前的房改问题，包括中央及地方的各种房改政策、房改方案，房改中

出现的突出问题及解决方式，房改的前景等等。

本书内容充分，语言通俗易懂，适应对房改有切身利益或对买卖房屋有兴趣的广大群众的需要。

目 录

第一部分 房地产基本知识

| | | |
|---|--------------------------|----|
| 一 | 房地产的范围 | 1 |
| | (一) 房屋与房产 | 1 |
| | (二) 土地与地产 | 5 |
| 二 | 房地产产权制度 | 6 |
| | (一) 关于房地产产权制度的基本认识 | 7 |
| | (二) 房地产产权的审查制度 | 14 |
| | (三) 房地产产权的登记制度 | 19 |
| 三 | 房地产建设制度 | 27 |
| | (一) 土地的征用制度 | 27 |
| | (二) 房屋的拆迁安置制度 | 32 |
| 四 | 房地产使用制度 | 37 |
| | (一) 房屋的使用制度 | 37 |
| | (二) 土地的使用制度 | 42 |
| 五 | 房地产的经营制度 | 48 |
| | (一) 房产经营制度 | 48 |
| | (二) 地产经营制度 | 53 |
| | (三) 搞活房地产经营 | 57 |
| 六 | 房地产行政管理制度 | 58 |

| | |
|----------------------------|----|
| (一) 房产的行政管理制度····· | 58 |
| (二) 地产的行政管理制度····· | 64 |
| 七 房产课税制度····· | 68 |
| (一) 概述····· | 68 |
| (二) 我国的房产课税及其所面临的重要课题····· | 70 |
| 八 房地产相邻关系····· | 75 |
| (一) 相邻用水、排水、流水关系····· | 76 |
| (二) 邻地通过、通行及使用关系····· | 77 |
| (三) 相邻疆界关系····· | 77 |
| (四) 相邻环保关系····· | 78 |

第二部分 买房须知

| | |
|----------------------------|----|
| 一 什么是房屋买卖····· | 79 |
| 二 什么人可以作为买房人····· | 79 |
| 三 什么人可以作为卖房人····· | 80 |
| 四 购买商品住房应办理哪些手续····· | 80 |
| 五 职工购买单位出售的住房时需办哪些手续····· | 81 |
| 六 如何填写申请出售房屋登记表····· | 82 |
| 七 如何填写申请购买房屋登记表····· | 83 |
| 八 如何写办理房屋买卖事宜的委托书····· | 85 |
| 九 什么是房屋转移征询意见通知书····· | 86 |
| 十 什么是房屋买卖征询意见通知书····· | 87 |
| 十一 怎样订立房屋买卖合同····· | 89 |
| 十二 房屋买卖合同有哪些主要条款····· | 89 |
| 十三 哪些房屋可以作为房屋买卖合同的标的物····· | 90 |
| 十四 房屋价格如何确定····· | 91 |
| 十五 公有住宅楼房售价有哪些调节因素····· | 92 |

| | | |
|-----|---------------------------------------|-----|
| 十六 | 优惠售房有哪些规定 | 92 |
| 十七 | 优惠售房时怎样计算现住房的房价 | 95 |
| 十八 | 以准成本价售房有什么具体规定 | 96 |
| 十九 | 以准成本价售房的价格是怎样确定的 | 96 |
| 二十 | 以准成本价购买住房有几种付款方式 | 97 |
| 二十一 | 卖房人有哪些权利义务 | 97 |
| 二十二 | 买房人有哪些权利义务 | 98 |
| 二十三 | 职工对以准成本价购买的房屋有哪些处 置权 | 99 |
| 二十四 | 什么是优先购买权 | 100 |
| 二十五 | 什么是有限产权 | 100 |
| 二十六 | 个人购买的房屋如何维修管理 | 101 |
| 二十七 | 购买新建房屋的保修范围有哪些 | 102 |
| 二十八 | 什么是私房买卖保证书 | 102 |
| 二十九 | 什么是房屋分期付款买卖 | 104 |
| 三十 | 普通的房屋分期付款买卖有什么特点 | 104 |
| 三十一 | 在房屋分期付款买卖中如何确定首次付款 数额的比例 | 105 |
| 三十二 | 如何确定房屋分期付款买卖的价款总额 | 105 |
| 三十三 | 在房屋分期付款买卖中,应如何规定价款 的支付方式 | 106 |
| 三十四 | 在房屋分期付款买卖中,卖房人行使所有 权要求收回房屋的条件是什么 | 106 |
| 三十五 | 在房屋分期付款买卖中,当卖房人收回房 屋时,买卖双方的权利义务是什么 | 107 |
| 三十六 | 有银行参加的房屋分期付款买卖有何 特点 | 108 |

| | | |
|-----|----------------------------------|-----|
| 三十七 | 在房屋分期付款买卖中，贷款银行行使抵押权的条件是什么 | 109 |
| 三十八 | 什么是房屋拍卖 | 110 |
| 三十九 | 什么是强制拍卖和任意拍卖 | 111 |
| 四十 | 什么是有底价拍卖和无底价拍卖 | 111 |
| 四十一 | 怎样办理委托拍卖房屋的手续 | 112 |
| 四十二 | 进行房屋拍卖以前应做哪些准备工作 | 113 |
| 四十三 | 房屋拍卖的程序是什么 | 113 |
| 四十四 | 买卖房屋时应缴纳哪些税费 | 114 |
| 四十五 | 什么是房屋交换 | 115 |
| 四十六 | 怎样进行房屋交换 | 115 |
| 四十七 | 房屋交换的双方当事人义务是什么 | 116 |
| 四十八 | 什么是房屋所有权登记 | 116 |
| 四十九 | 房屋所有权登记有哪些种类 | 117 |
| 五十 | 房屋所有权登记的程序是什么 | 117 |
| 五十一 | 怎样填写房屋所有权证 | 119 |
| 五十二 | 怎样填写房屋共有权保持证 | 127 |
| 五十三 | 违反有关房屋买卖的法律规定应承担哪些法律责任 | 132 |

第三部分 法律和法规

| | | |
|----|---|-----|
| 一 | 全国性法律与法规 | 133 |
| 1. | 国务院住房制度改革领导小组关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案 | 133 |
| 2. | 城乡建设环境保护部关于开展城镇房产产权登记、核发产权证工作的通知 | 142 |
| 3. | 城乡建设环境保护部关于颁发《房屋所有权证》 | |

| | |
|--|-----|
| 式样及房屋所有权登记发证工作的通知 | 144 |
| 4. 城乡建设环境保护部城镇房屋所有权登记暂行 办法 | 147 |
| 5. 城市私有房屋管理条例 | 150 |
| 6. 城镇个人建造住宅管理办法 | 154 |
| 7. 城乡建设环境保护部关于外国人私有房屋管理的若干 规定 | 157 |
| 8. 关于用侨汇购买和建设住宅的暂行办法 | 158 |
| 9. 中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行 条例 | 161 |
| 二 地方性法规 | 169 |
| 1. 北京市房屋买卖管理暂行规定 | 169 |
| 2. 北京市城市公有房屋管理的若干规定 | 173 |
| 3. 北京市关于加强城市私有房屋买卖价格和单位租用私 有房屋租金管理的暂行规定 | 178 |
| 4. 上海市房屋拍卖办法 | 181 |
| 5. 广州市房屋交易暂行办法 | 185 |
| 6. 重庆市关于开放房产市场的若干规定 | 189 |
| 7. 沈阳市房产交易管理暂行办法 | 190 |
| 8. 武汉市房产市场管理试行办法 | 194 |

069326

第四部分 中国房改面面观

| | |
|--------------------------|-----|
| 一 房改——我国经济发展的历史必然 | 200 |
| (一) 住房紧张的原因探究 | 200 |
| (二) 经济体制改革呼唤住房制度改革 | 203 |
| 二 房改——现实的选择 | 204 |
| (一) 现有房屋的使用状况 | 204 |

| | |
|--|-----|
| (二) 低房租制不能适应现代经济改革的步伐 | 204 |
| 三 中国房改现状 | 206 |
| (一) 已经实践过的改革方案 | 206 |
| 四 中国房改展望 | 210 |
| (一) 房改之风吹遍全国，已形成了一股势不可挡的房 改气候 | 211 |
| (二) 房地产热将推动房改大步前进 | 214 |
| (三) 中国的住房必将加入商品市场 | 221 |

第一部分 房地产基本知识

一、房地产的范围

“**房地产**”是房屋财产与土地财产的总称。无论在物质形态上还是经济形态上，房屋和土地都是紧密相连的，凡有房屋所有权，就必然存在土地的使用权，一旦房屋所有权转移，与之相关的土地使用权也随同一并转移，房屋所有权人即是土地使用权人（按照1982年宪法土地所有权的主体只能是国家或集体），二者存在主体上的统一性。就城市房屋所占用的土地而言，即是确定土地使用权权利归属的重要标志。因此，关于对房地产范围的界定，可以作如下分析：

（一）房屋与房产

众所周知，衣、食、住、行是人类赖以生存和发展必不可少的四大要素。房屋即是住的一个方面，是人们用于生活、生产和从事其他活动而且具有顶盖和围护特征的建筑物。房屋的构造是人类劳动的结果，作为劳动产品，它具有以下特征：

1. 与土地的不可分性

房屋是建于土地之上的，只要有房屋存在，人们去分离房屋与土地是根本不可能的，“万丈高楼从地起”即是这个道理。

2. 生产周期较长、投资也大

房屋的生产周期和投资视其自身的特性而有不同。一般地，如果房屋的结构较复杂，体系较庞大，那么房屋的生产周期较长，投资也大，需要集中和消费大量的人力、物力和财力。在基本建设的投资比例中，房屋建设所占的比例是较高的；在个人消费性支出中，房屋建设的耗费也大大高于一般个人消费品。

3. 使用时间较长

房屋在使用过程中，通过维修劳动基本可以保持其原有价值，而且通过新的投入（劳动、资金等）可以增加其原有的价值（比如，对旧房的翻建和重修）。除了房屋的自然损耗或天灾人祸外，房屋的使用时间一般可达数十年、几十年甚至上百年上千年之久（比如，有些中国的古建筑即是历经几个朝代仍可现其原貌）。

4. 具有商品属性

按照马克思主义理论观点，商品是用来交换的劳动产品，它是一定历史条件下的产物。在产品经济形态时期以前，一般是以自给自足为特征，房屋也是自建自用，不进入流通领域进行交换。到了商品经济形态时期，房屋作为商品开始进入流通领域，房屋的社会属性发生了根本变化。在我国，随着经济体制改革和对外开放对内搞活方针的实施和发展，以房产和地产为特征的房地产业正在悄然兴起。

房产则是房屋的经济形态，具有财产内容，是商品经济中以房屋形态存在的一种财产价值。由此可见，房屋与房产

有一定联系，也有一定区别，二者是不可等同的，在分类标准和内容上也是不一样的。

按房屋用途，可以将房屋分为住宅房屋和非住宅房屋。顾名思义，住宅房屋是作为人们安居栖身的处所，这是人们从事一切社会、经济、文化活动最基本的物质前提之一；非住宅房屋是除住宅房屋之外的所有其他房屋的统称，主要包括生产用房（厂房、仓库、办公室等）、营业用房（商店、银行、旅馆等）、行政用房（党、政、军、工、青、妇等团体用房）和其他专业用房（科技、教育、文化、卫生事业等用房）。

从所有权角度，由于我国正处在社会主义的初级阶段，房产呈现多种形式并存，这也是与多种所有制形态相适应的。

1. 全民形式的房产

国有房产，属社会主义全民所有。国家按照统一领导，分级管理原则，授权国家机关、国营企业和事业等单位管理国有房产。国家机关、国营企业和事业单位在国家授权的范围内，对国有房产行使占有、使用、收益、处分的权利；同时负有保护国有房产不受损失的义务。受权单位转移国有房产时，必须征得上级主管机关的同意并经当地房地产管理机关审查批准。城市房管机关依照国家有关规定统一直管的国有房产，由城市房管机关在国家授权范围内代表国家行使占有、使用、处分的权利。国家房产是我国城镇房产的主要所有制形式，国家房产的所有权主体只能是国家，因此，从严格意义上讲，具体占有、使用甚至收益国家房产的单位或组织对国家房产不具有法律意义上的所有权，仅仅是作为这部分财产运行的一种形式，这种形式是通过国家授权的方式。

来实现的。国家授权的方式主要有三种：一是通过法律、法规和规章的形式，如国家对一些房产产权进行政策处理的文件和规定；二是通过行政决定和命令，主要是指作为行政机关的国务院和地方政府对一些房产所做的特殊处理，如政府对房产的部门和单位之间的调配，或决定某处房产由某部门单位使用，或决定某处房产由此部门为彼部门使用；三是通过批准，全民单位建造或购买房屋只有在符合国家规定而且得到相关批准后方可进行，否则是非法的。

2. 集体房产

集体房产是所有权为集体组织的房产，因此，集体组织对房产拥有完全意义上的所有权主体资格，占有、使用、收益和处分权能均由其独立行使，任何单位和部门（包括具有行政隶属关系的上级单位和部门）均不得随意平调甚至侵犯集体组织的所有权；由集体组织行使权能并承担相应的义务，集体组织的成员享有房产权益并承担义务，但对外也不具有产权人的法律地位。由此可见，集体房产的产权主体是单一的。

3. 私有房产

私人房产是房产所有权为私人所拥有的房产，从权利的分享和义务的承担上可以将其分为个人房产和共有房产两种情况。在个人房产的情况下，房产所有权主体是特定的、单一的，权利和义务均由特定的人享受和承担；在共有房产的情况下，权利主体不是一个，而是必须两个以上，而且每个产权人对房产都享有所有权，在法律上的地位是独立的，可以独立参加诉讼等。但关于房产的占有、使用、收益和处分（买卖、抵押、拆建等）等所有权能的实现，则必须经过全体共有人的一致同意，未经全体共有人一致同意的民事行为是无效的。这已为我国有关的民事法律、法规所规定。

随着我国住房制度改革的推行，私人房产中出现了一些新的情况。一是个人建房。个人建房的规模和范围经历了一个较长的发展时期，早期少数城镇自发开始组织职工和群众进行自建住宅的活动，以后范围逐渐扩大，充分发挥国家、集体和个人三方面的积极性，提高了人民生活住房水平，因此，1983年国务院颁发了《关于城镇个人建造住宅管理办法》，将个人建房推向了一个新的发展阶段。二是商品房出售。自实施住宅商品化后，全国大部分省市开始了新、旧公有住宅的售卖活动，从目前看，群众购买公房已有一定的数量（总的说来，比例还是小的），随着人民生活水平的不断提高，住宅商品化将不断发展，这也是顺应商品经济发展趋势的。

(二) 土地与地产

土地作为人类赖以生存和发展的要素之一，是由气候、地貌、岩石、土壤、植物和水文等组成的一个独立自然综合体。土地具有以下特征：

1. 土地的有限性

土地作为非再生性资源，不可能通过再生产而增加其数量，因此，土地总是有限的，关键在于提高对有限土地の利用。

2. 土地的恒定性

从性质上看，土地属于不动产的范畴，不能移动位置，只能就地加以利用。

3. 土地的永续性

虽然土地是非再生性资源，但对其的利用和消费并不会使其丧失固有的使用价值，利用不当也只会导致生产能力下降，并不会因此失去其存在或完全丧失其价值。

4. 具有商品属性

作为自然资源的土地，它的本身是没有价值的，一旦为人们利用和开发，凝结了人类的劳动，从这种意义上讲，应该说土地也是一种劳动产品，如把荒地开辟成良田。

地产是指经过人类加工，凝结人类劳动的社会资产，并不包括所有的土地自然资源形态。

从用途上看，城市用地的类型大体包括：生活居住用地（包括建造用于居住，文化、科技、教育、卫生等方面的房屋和设施用地）；工业用地（用于建造厂房、仓库、实验楼等方面的用地）；交通用地（车站、港口、机场等方面的房屋和设施用地）；公用设施用地（排水管道、公园、绿化、排污等方面的用地）和其他用地（如军事方面的用地等）。

以上从房产和地产两个有机组成部分概括了房地产的大致范围。值得指出的是，房地产的范围并不是一成不变的，它随着其制约因素的变化而变化。

二、房地产产权制度（产权登记制度）

在民法理论上，产权亦即财产的所有权，又称物权。是指财产所有者依法对其财产享有的占有、使用、收益和处分的权利。在我国，1982年宪法规定了土地的国家所有和集体所有两种形式，即在我国只能存在国家和集体为主体的两种合法所有权，个人不可能对土地拥有所有权。因此，对房产所有者而言，他们拥有对房屋的所有权，对土地只有使用权，房地产产权制度即是对房地产财产的所有权制度，它的涵义界定在对房屋的所有权和对土地的使用权，二者互相依存、密不可分。