



法律快餐丛书

FALU KUAICAN CONGSHU

房
产
地
产

阮望华
编著

200问



湖南人民出版社



法律快餐丛书

FALU KUAICAN CONGSHU

房
产
地
产

200问

阮望华 编著
湖南人民出版社

图书在版编目 (C I P) 数据

房产业 200 问 / 阮望华编著. — 长沙: 湖南人民出版社, 2001.5

(法律快餐丛书)

ISBN 7 - 5438 - 2554 - 6

I. 房... II. 阮... III. 房地产业 - 问答
IV. F293.3-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 20843 号

责任编辑: 戴 军

装帧设计: 尹文君

房产业 200 问

阮望华 编著

*

湖南人民出版社出版、发行

(长沙市银盆南路 78 号 邮编: 410006)

湖南省新华书店经销 湖南省印研所实验工厂印刷

2001 年 5 月第 1 版第 1 次印刷

开本: 850×1168 1/32 印张: 10.375

字数: 210,000 印数: 1—8,000

ISBN7 5438 - 2554 - 6

D·347 定价: 16.50 元

出版说明

法制宣传的目的，是为了让广大公民知法、守法，并且懂得运用法律武器来捍卫自身的权利。但法律条文浩如烟海，司法解释层出不穷，查找艰难，理解、运用则更不易。基于此，我们编辑出版了这套法律快餐丛书，以期给读者提供最方便、最快捷、最有效的法律帮助。

丛书采用问答形式，一问一答。设问，力求做到科学、合理。对于公民最关心、发生纠纷的可能性最大、最易产生歧义的问题，基本做到无遗漏，保证内容全面、完整。解答，力求做到权威、准确，简明扼要。解答完全以法律条文、司法解释为依据，尽量少做法理阐述，少讲为什么，多讲怎样做，注重实用性、可操作

性。对一些疑难问题，则通过举例进行说明。

作为快餐读物，文笔的生动流畅、表述的浅显易懂，也是我们追求的目标。如果读者在阅读过程中感觉轻松，且能释疑解惑，那我们的目的就达到了。

**湖南人民出版社
法律读物编辑室**

目 录

一 房地产管理制度

1. 什么是房产、地产？城市房地产管理有哪些制度？
..... (1)
2. 城市房地产权利人有哪些权利和义务？ (3)

二 房地产开发用地

3. 什么是土地使用权的出让？ (6)
4. 划拨土地使用权补办出让手续及办理土地登记有
哪些程序？ (8)
5. 土地使用权出让合同双方有哪些权利和义务？ ... (9)
6. 国有土地使用权出让合同有哪些主要条款？ (10)
7. 什么是土地使用权的划拨？划拨的条件和程序有
哪些？ (11)

三 房地产开发

8. 什么是房地产开发？ (13)
9. 怎样设立房地产开发企业？ (14)



10. 房地产开发企业的资质等级条件有哪些? (15)
11. 建设单位的质量责任和义务有哪些? (17)
12. 建设单位申办施工许可证应当具备哪些条件?
..... (20)
13. 申办施工许可证有哪些程序? (21)
14. 建筑工程施工许可有哪些规定? (22)
15. 建设单位违反工程质量管理法规的行为有哪些?
如何处罚? (24)
16. 勘察、设计单位的质量责任和义务有哪些? (26)
17. 勘察、设计、施工、工程监理单位违反工程质量管理
法规的行为有哪些? 如何处罚? (27)
18. 施工单位的质量责任和义务有哪些? (29)
19. 工程监理单位的质量责任和义务有哪些? (31)
20. 超越资质等级承揽工程或允许他人挂靠承揽工程
如何处罚? (32)
21. 建设工程质量保修期限及责任有哪些规定? (34)
22. 何谓建设工程的肢解发包、违法分包和转包? ... (35)
23. 工程建设中将承包(接)的工程转包或违法肢解分包
的如何处理? (36)
24. 建设工程施工合同应具备哪些主要条款?
..... (37)
25. 工程建设监理委托合同应具备哪些主要条款?
..... (41)
26. 房屋拆迁合同应具备哪些主要条款? (47)
27. 房地产开发项目竣工验收的依据和程序有哪些?
..... (49)

28. 房屋建筑工程竣工验收备案管理有哪些规定?
..... (50)
29. 对房地产开发企业逾期开发土地的怎么处理?
..... (52)

四 房屋拆迁与安置、补偿

30. 城市房屋拆迁有哪些具体程序? (54)
31. 房屋拆迁补偿安置合同应具备哪些主要条款?
..... (55)
32. 城市房屋拆迁的法定形式有哪几种? (56)
33. 房屋拆迁补偿安置费是由哪些部分构成? (57)
34. 城市房屋拆迁如何补偿? (58)
35. 拆迁城市私有房屋其土地使用权是否予以补偿?
..... (59)
36. 城市房屋拆迁如何安置? (59)

五 房地产税收、贷款

37. 什么是土地增值税? 其税率是多少? (62)
38. 什么是城镇土地使用税? 其税率是多少? (63)
39. 什么是耕地占用税? 其税率是多少? (64)
40. 什么是固定资产投资方向调节税? 其税率是多少?
..... (65)
41. 什么是房产税? 其税率是多少? (65)
42. 什么是契税? 其税率是多少? (66)
43. 什么是印花税? 其税率是多少? (66)
44. 房地产贷款的条件有哪些? 如何订立房屋按揭、

- 购房贷款保险合同? (67)
45. 住房置业担保有哪些主要规定? (69)
46. 如何获得银行商业用房贷款? (72)

六 房地产交易

47. 房地产转让有哪些条件和程序? (75)
48. 划拨土地使用权转让房地产经批准可以不办理出让手续吗? (77)
49. 城市房地产交易价格评估有哪些主要规定? (78)
50. 房地产项目合作开发合同应具备哪些主要条款? (80)
51. 城镇住房制度改革的基本内容是什么? (81)
52. 哪些公有住房和经济适用住房不得上市出售? (81)
53. 已购公有住房和经济适用住房如何上市出售? (82)
54. 违反国家规定出售已购公有住房和经济适用房的将如何处罚? (85)
55. 住房公积金的缴存有哪些主要规定? (86)
56. 住房公积金的提取和使用有哪些主要规定? (89)
57. 违反住房公积金管理法规的应如何处罚? (90)
58. 转移土地、房屋权属都要缴纳契税吗? (91)
59. 国有土地使用权转让有哪些主要规定? (95)
60. 土地使用权转让有哪些形式和程序? (96)
61. 转让房地产开发项目有哪些规定条件? (98)
62. 房地产项目转让合同应具备哪些主要条款? (99)

目 录

63. 预售商品房应符合哪些条件? 有哪些程序? (100)
64. 商品房预售合同应具备哪些主要条款? (101)
65. 如何确定商品房销售面积? (104)
66. 商品房交付使用时应否提供《住宅质量保证书》和
《住宅使用说明书》? 其内容是什么? (105)
67. 房地产开发企业发给用户的《住宅使用说明书》有
什么作用? (106)
68. 购买商品房的应该注意哪些问题? (107)
69. 商品房销售面积计量监督管理有哪些主要规定?
..... (109)
70. 划拨土地使用权,未办理出让手续而建商品房出
售合法吗? (111)
71. 旧房屋买卖合同应具备哪些主要条款? (111)
72. 城市国有土地使用权价格管理有哪些主要规定?
..... (112)
73. 什么是房地产抵押? 城市房地产抵押权如何设定?
..... (114)
74. 如何进行房地产抵押登记? (117)
75. 土地使用权抵押必须办理登记才发生法律效力吗?
..... (118)
76. 如何申请土地使用权抵押登记? (120)
77. 怎样进行抵押房地产的占用、处分与管理? (122)
78. 违反房地产抵押管理办法有哪些法律责任? (124)
79. 农村集体土地使用权抵押登记有哪些规定? (126)
80. 什么是房屋租赁? 国家对公私房屋租赁的管理有哪
些主要规定? (128)

81. 房屋租赁合同应具备哪些主要条款? (130)
82. 怎样申请房屋租赁登记? (131)
83. 房屋租赁当事人有哪些权利和义务? (132)
84. 出租人可以提前解除房屋租赁合同吗? (133)
85. 什么是廉租住房? 承租廉租住房有哪些条件和程序?
..... (134)
86. 承租户未申报领取《房屋租赁证》其租赁关系受法律
保护吗? (135)
87. 城市房地产中介业务管理有哪些规定? (137)
88. 房地产代理销售合同应具备哪些主要条款? (138)
89. 房屋赠与合同应具备哪些主要条款? (140)
90. 人民法院审理未办结婚登记而以夫妻名义同居生
活案件如何处理财产分割问题? (141)
91. 人民法院审理离婚案件如何处理财产分割问题?
..... (142)
92. 夫妻共同居住的公房,在什么情况下,离婚双方
均可承担? (147)
93. 离婚双方对公房使用、承租有争议自行协商不成
如何处理? (148)
94. 离婚案件中涉及房屋产权变动怎么办? (149)

七 物业管理与房屋修缮

95. 住宅小区管委会的权利有哪些? (151)
96. 委托物业管理合同应具备哪些主要条款? (152)
97. 住宅小区物业管理公司的权利和义务有哪些?
..... (157)



目 录

98. 城市住宅小区物业管理服务收费有哪些主要规定?
..... (159)
99. 住宅小区公共性服务收费的费用由哪些构成?
..... (161)
100. 公有住宅售后维修养护有哪些规定? (162)
101. 物业管理公司不承担住宅小区管理义务怎么办?
..... (164)
102. 建筑装饰维修工程需要报建和许可吗? (165)
103. 建筑装饰装修工程的发包与承包有哪些主要规定?
..... (167)
104. 建筑装饰装修工程的质量与安全有哪些主要规定?
..... (168)
105. 违反建筑装饰装修管理规定应承担哪些法律责任?
..... (169)
106. 家庭居室装饰装修管理有哪些规定? (171)

八 房地产权属登记管理

107. 什么是房屋权属登记? (174)
108. 房屋权属登记有哪些类型? (175)
109. 房屋权属登记有哪些程序? (177)
110. 登记机关依法代为登记、暂缓登记、不予登记的情形有哪些? (179)
111. 农村土地所有权及国营农、林、牧、渔场等单位国有土地使用权如何登记发证? (180)

九 房地产违法违规行为的认定与制裁

112. 非法转让、倒卖土地使用权构成犯罪吗？如何认定和处罚？ (183)
113. 非法占用耕地构成犯罪吗？如何认定和处罚？ (184)
114. 非法批准征用、占用土地构成犯罪吗？如何认定和处罚？ (185)
115. 非法低价出让国有土地使用权构成犯罪吗？如何定罪处罚？ (186)
116. 对房屋拆迁管理中的违规行为如何处罚？ (187)
117. 对违反房地产开发管理规定的应如何追究法律责任？ (188)
118. 对房地产开发企业违法经营的，应如何处罚？ (190)
119. 对房地产开发企业的哪些违反资质管理规定的行为应给予处罚？ (191)
120. 对违反资质管理规定越级或超范围发包、承包工程任务的应如何处理？ (193)
121. 对未依法领取施工许可证或资质证书的违法违纪行为应如何处罚？ (194)
122. 对转让、出借资质证书、执业资格证书的违法违纪行为应如何处罚？ (197)
123. 违反法律和工程质量、安全标准规定的行为如何认定？对有关违规违纪单位和责任人如何处理？ (198)

目 录

124. 对哪些工程建设施工招标投标中的违规行为应给予处罚? (199)
125. 对哪些建设工程施工合同管理中的违规行为应予以处罚? (202)
126. 对勘察、设计、施工、监理单位将承包的工程违法分包、转包的,应如何处理? (203)
127. 对使用或强令、指定使用不合格建筑材料、构配件和设备的责任者应如何处罚? (204)
128. 对未按规定办理工程质量监督和施工许可证手续的,应如何处罚? (205)
129. 对工程未经验收或验收不合格即交付使用的房地产开发企业应如何给予处罚? (206)
130. 对物业管理中的哪些违规行为可以给予处罚?
..... (207)
131. 城市房屋的修缮责任应如何确定? 对违反规定的应如何处罚? (208)
132. 公有住宅售后维修养护由谁承担责任? (209)
133. 异产毗连的城市房屋发生危险造成损失,其赔偿责任如何确定? (211)
134. 对违反住宅共用部位、共用设施设备维护基金管理规定的行为应如何处罚? (212)
135. 对房地产开发企业在预售商品房中的哪些违规行为应给予处罚? (212)
136. 对违反商品住宅价格管理规定的行为如何给予处罚?
..... (213)
137. 对违反城市房屋交易价格管理的行为应如何处罚?

- (214)
138. 对将已购公有住房或经济适用住房上市出售后,又以非法手段按成本价格购买公有住房的家庭如何处罚? (214)
139. 对房地产抵押人违反房地产抵押管理规定的行为如何处理? (215)
140. 对违法进行房屋租赁的,应如何处罚? (216)
141. 城市私有房屋的承租人有哪些行为的,出租人有权解除租赁合同? (216)
142. 城市公有房屋的承租人有哪些行为的,出租人有权解除租赁合同? (217)
143. 对违反廉租住房管理规定的家庭应如何处罚? (217)
144. 对房地产评估中的哪些违法行为应追究法律责任? (218)
145. 对房地产中介服务人员的违规行为应如何追究法律责任? (219)
146. 对违反城市公有房屋管理规定的行为人如何处罚? (221)
147. 对违反城市房屋产权权属登记管理规定的行为应如何处罚? (222)
148. 对违反划拨土地使用权管理规定的行为如何处罚? (223)
149. 对哪些违反城市国有土地使用权价格管理规定的行为应当依法查处? (223)
150. 在处理非法转让土地案件中应当如何适用土地管



目 录

- 理法和城市房地产管理法? (224)
151. 土地管理监督检查人员履行职责时有权采取哪些措施? (225)
152. 土地违法案件的立案条件是什么? (226)
153. 当事人对行政处罚不服怎么办? (227)
154. 土地管理部门对土地违法案件应如何调查和处理? (229)
155. 如何认定收回土地使用权行政决定法律性质? 其决定书如何送达和执行? (232)
156. 对违法违纪行为进行行政处罚有追溯时效的限制吗? (236)
157. 土地权属争议处理的申请和受理有哪些规定? (237)
158. 土地权属争议处理如何调解和处理? (241)
159. 不服政府价格主管部门处罚决定怎么办? (242)

十 土地管理

160. 划拨土地使用权补办出让手续及办理土地登记有哪些主要程序? (243)
161. 申请补办划拨土地使用权出让手续应具备哪些条件、报送哪些材料? (245)
162. 土地使用权的出让和转让登记可以一并办理吗? (245)
163. 土地使用权的出让与出租或抵押登记可以一并办理吗? (246)
164. 出让土地使用权期满,其地上房屋产权归谁所有?

- (247)
165. “三资”企业取得土地使用权的方式有哪些? ... (248)
166. 房地产联合开发合同应具备哪些主要条款? ... (249)
167. 关于对境外出售出租房产活动中土地管理有哪些主要规定? (250)
168. 划拨土地使用权转让、出租、抵押的条件是什么? (251)
169. 如何办理划拨土地使用权转让、出租、抵押手续? (252)
170. 划拨土地使用权转让、出租、抵押后有哪些注意事项和法律后果? (253)
171. 国有土地使用权抵押、出租、商品房预售必须办理土地登记吗? (255)
172. 国家对股份有限公司土地使用权如何管理? ... (257)
173. 国企改革中划拨土地使用权如何处置? (258)
174. 对国企改革中的划拨土地使用权应当采取出让或租赁方式处置的有哪些? (259)
175. 国企改革中可采取国家以土地使用权作价出资(入股)方式处置的有哪些? (260)
176. 国企改革涉及土地使用权可以采取划拨保留方式处置的有哪些? (260)
177. 国企改革中处置划拨土地使用权应符合哪些条件? (261)
178. 国企改革中处置划拨土地使用权有哪些程序? (261)
179. 什么是国有土地租赁? 如何办理国有土地租赁?

