



《律师请进家》丛书

房地产纠纷 法律顾问

- 离婚案件中公房问题的处理
- 公有住房售后维护谁负责
- 怎样办理房产公证事项
- 对物业管理公司的投诉
- 如何办理个人住房贷款
- 对拆迁房屋如何安置
- 如何申请住房公积金
- 哪些房产不得转让

主编 李杰



陕西人民出版社

《律师请进家》丛书

房地产纠纷法律顾问

主编 李 杰

陕 西 人 民 出 版 社

(陕)新登字 001 号

图书在版编目(CIP)数据

房地产纠纷法律顾问/李杰主编,一西安:陕西人民出版社,2001

ISBN7-224-05776-2

I. 房… II. 李… III. 房地产业—法规—基本知识—中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 23488 号

《律师请进家》丛书

房地产纠纷法律顾问

主编 李 杰

陕西人民出版社出版发行

(西安北大街 131 号)

新华书店经销 西安青山彩印厂印刷

787×1092 毫米 32 开本 8.875 印张 4 插页 170 千字

2001 年 7 月第 1 版 2001 年 7 月第 1 次印刷

印数:1—6 000

ISBN 7-224-05776-2/F·751

定价:10.00 元

406151

序

中华全国律师协会秘书长 吴明德

随着社会主义市场经济体制的逐渐完善,依法治国、依法治市、依法治厂以及依法做人已逐渐成为人们的共识。但是,在社会和经济生活中,人们难免会被各种各样的现象及其法律问题所困惑。因此,如何掌握法律知识,并正确运用法律武器规范社会和经济活动,维护自己的合法权益,已成为当今人们最为迫切的需求之一。

有事找律师,律师将帮助您解除困惑。而能把“律师”请进家中,让其随时伴您左右,并及时帮助您测量行为尺度,那么也许您在处理各类问题时就少了很多后顾之忧。把律师请进家,做家庭法律顾问,在发达国家已成为社会的共识。但是,中国目前不是每个家庭都请得起或有必要去请律师。而若能把一直困扰您的问题的答案、处理问题的办法以及您今后行为的指南“请”进家中,则不失为简便、经济之明智之举。

李杰作为一名执业律师,在这套丛书中,依据其多年办案经验,以崭新的思维方式,面向百姓,提出一些百姓最为关注的法律问题,并一一予以解答,使本书的编著具有内容丰

富、实用性强及通俗易懂之特点。相信这套丛书将成为每个家庭的良师益友,同时希望这套丛书的出版也能对企业家们依法治厂(公司)、对法律工作者依法办案起到帮助和借鉴作用。

2001年4月18日



作者简介

李杰，毕业于西北政法学院，现为陕西许小平律师事务所执业律师。从事律师工作以来，先后共承办过百起各类诉讼案件，其中不乏在全国引起轰动的著名案例，如礼泉小学生杨某状告县教育局侵权纠纷案，该案获得极大成功，荣获司法部“首届全国律师业务案例”金解奖。办案之余，多次在《中国档案》《法律科学》《中国律师报》等全国性学术刊物上发表学术文章。1999年与他人合著《最新法庭辩论丛书—英雄死后的沉重官司》一书。2000年与国内著名律师许小平主编办案手记《仗义执言尽天职》一书。

责任编辑 李丽菊

封面设计 周国宁

版式设计 李又新

目 录

一 土地使用权问题

(一) 土地使用权出让、划拨

1. 土地按用途划分,可分为哪几类? (1)
2. 哪些土地属于国家所有? (1)
3. 什么叫土地使用权出让? (2)
4. 土地使用权出让应采取什么方式? (2)
5. 划拨土地使用权与出让土地使用权有何不同?
..... (2)
6. 哪些人可以取得出让土地使用权? (2)
7. 土地使用者取得出让土地,是否必须支付土地
使用权出让金? (3)
8. 土地使用权出让金的标准及支付方式是什么?
..... (3)
9. 土地使用权出让合同约定的使用年限届满后
应当怎么办? (4)
10. 申请补办划拨土地使用权出让手续应具备
哪些条件? (4)
11. 申请补办出让手续应报送哪些材料? (4)
12. 申请补办出让手续时填报的《申请审批表》的

- 内容及使用方法是什么? (5)
13. 土地管理部门补办土地使用权出让手续时的
审查要点是什么? (5)
14. 补办土地使用权出让合同的主要内容及出
让期限是什么? (6)
15. 政府对有偿出让国有土地使用权的批准权限
是什么? (6)
16. 土地使用权出让合同签订后,未办理有关登
记手续,该合同是否有效?怎样才能使出让合
同对双方当事人产生约束力? (6)
17. 对哪些国有企业使用权,必须拍卖出让? (7)
18. 对哪些国有企业使用权,必须公开招标出
让? (7)
19. 国有土地有偿使用的方式有哪几种? (8)
20. 有偿取得的土地使用权进行房地产开发的闲
置土地,长期未动工开发的,可以无偿收回土地
使用权吗? (8)
21. 什么叫土地使用权划拨?哪些建设用地的
土地使用权,可以依法批准划拨? (8)
22. 什么叫划拨土地使用权?划拨取得的土地
使用权是否可以转让、出租、抵押? (9)
23. 企业破产或出售的,原划拨土地使用权应
如何处置?应如何以该土地使用权安置破
产企业职工? (9)
24. 国有企业使用的划拨土地使用权,是否要
逐步实行有偿使用制度?哪些情况下,可以暂时

- 采取保留划拨方式处置? (10)
25. 国有企业改革中涉及的划拨土地使用权,可
分别采取哪些方式予以处置? (10)
26. 房地产开发公司兴建商品房是否一律要通过
出让方式取得土地? 如果是以划拨方式取得
土地的应当怎么办? (10)

(二) 土地使用权转让、抵押、出租

27. 什么叫土地使用权转让? 土地使用权转让后,
其地上建筑物是否也随之转让? 地上建筑物
转让时,其土地使用权是否也随之转让? (11)
28. 什么叫土地使用权抵押? 土地使用权抵押时,
其地上建筑物、其他附着物是否应随之抵押?
抵押人到期未能履行债务的法律后果是
什么? (11)
29. 实现抵押权时,如何办理乡村企业集体土地
使用权转移手续? (12)
30. 土地使用权抵押合同是否必须经登记后才生
效? 应到哪个部门去登记? (12)
31. 土地使用权抵押合同未经登记,但抵押权人
扣押了土地证,该土地证是否为抵押权成立的
合法凭证? (12)
32. 土地使用权抵押是否必须进行地价评估并
签订抵押合同? (13)
33. 能否将国有土地使用权折价抵偿给抵押
权人? (14)
34. 什么叫土地使用权出租? 土地使用权出租时,

- 其地上建筑物、其他附着物是否应同时租赁给承租人使用? (14)
35. 如何办理转让、出租、抵押土地使用权手续? (14)
36. 土地使用权转让、出租后,受让人、承租人需要改变出让合同规定内容的,应该怎么办? (15)
37. 土地使用权的出让、转让、出租、抵押、终止时,是否应办理登记手续? (16)
38. 什么叫国有土地租赁? 国有土地租赁的年限有限制吗? 承租土地使用权可以转租、转让或抵押吗? (16)
39. 国家对土地使用者依法取得的承租土地使用权可以提前收回吗? (17)
- (三)用地手续及土地监察等**
40. 什么叫土地使用权终止? 土地使用权期满后,其土地使用权及其地上建筑物所有权是否由国家无偿取得? (17)
41. 建设项目需要占用国有建设用地的,应怎样办理用地手续? (18)
42. 能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目涉及农用地的,应如何办理用地手续? (19)
43. 征用耕地的补偿费包含哪些费用? 其补偿标准及补偿对象分别是什么? (20)
44. 土地使用者需要改变土地用途的,应该怎么办? (21)
45. “规划设计条件及附图”应当包括哪些内容?

- 其作用是什么? (21)
46. 如何换发或更改土地证书? (22)
47. 对土地权属纠纷案件经人民政府处理后,是否
可以申请行政复议? (22)
48. 股份有限公司使用的国有土地使用权是否必
须评估? 如何评估? (23)
49. 企业是否可以将土地使用权作价入股? (24)
50. 国家是否可以国有土地使用权作价入股? 如何
作价折算? (24)
51. 如何确定集体土地建设用地使用权? (25)
52. 国有土地使用权在哪些情况下,可确定给直接
使用土地的单位和个人? (26)
53. 实地面积与批准面积不一致的,应如何确定土
地面积? (27)
54. 什么叫土地监察? 土地监察机构由哪个部门
设置? (28)
55. 土地管理部门的土地监察职责是什么? (28)
56. 土地监察的内容有哪些? (28)
57. 什么叫基准地价? 什么叫标定地价? 基准地
价和标定地价是如何制定的? (29)
58. 对国有企业土地产权不明晰的,企业是否可以
申请查询和鉴证? 如何查询和鉴证? (29)
59. 国家可以以土地使用权作价出资(入股)吗?
..... (30)
60. 土地使用权尚未登记或未进行地价评估的,可
否予以处置? 处置土地使用权的程序是怎样

- 的? (31)
61. 建设单位提出用地申请时,应当提交哪些材料? (32)
62. 什么叫闲置土地? 哪些土地可称为闲置土地? (33)
63. 对闲置土地应如何处置? (33)
64. 已经办理审批手续的非农业建设占用耕地,长期不用而又可以耕种的,是否应当恢复耕种? (34)

(四)土地使用权登记

65. 什么叫土地登记? 什么叫初始土地登记? 什么叫变更土地登记? (34)
66. 土地所有者、使用者应向哪个部门登记申请土地所有权或使用权证书? (35)
67. 改变土地所有权、使用权或改变土地用途的,是否需要办理登记手续? (35)
68. 进行土地登记的主体有哪些? (36)
69. 土地登记申请者必须提交哪些材料? (36)
70. 土地登记申请书应当载明哪些基本事项? ... (36)
71. 进行土地注册登记之前,是否应先对符合登记要求的宗地予以公告? (37)
72. 如何办理土地登记手续? (37)
73. 土地使用权、所有权和土地他项权利变更时,应如何办理土地变更登记手续? (39)
74. 土地名称、地址和用途变更时,应如何办理土地变更登记手续? (41)

75. 土地使用者、所有者和土地他项权利者在哪些
 情况下应办理注销土地登记? (42)
76. 在什么情况下,土地管理部门不予受理或暂缓
 土地登记? (43)
77. 土地管理部门进行土地登记的规定时限是多
 长时间? (43)
78. 土地使用者、所有者不按规定办理土地登记的
 法律后果是什么? (44)
79. 如何办理划拨土地使用权出让登记手续? ... (44)
80. 如何办理土地使用权转让、出租、抵押登记?
 (44)
81. 如何办理注销土地使用权出租、抵押、出让
 登记? (45)
82. 如何补办划拨土地使用权出让及土地登记
 手续? (45)
83. 补办土地使用权出让手续时应如何进行注册
 登记? (46)
84. 改建或新设公司使用集体所有土地的,如何
 办理变更登记手续? (47)
85. 抵押权合同签订后应在多少天内办理登记手
 续? 办理登记时应持哪些文件和证件? (47)
86. 土地使用权抵押登记和变更登记的时限是怎
 样规定的? (48)
87. 如何办理农村集体土地使用权抵押登记手续?
 (49)
88. 如何向国有资产管理部门申办国有土地产权

登记? (51)

二 公房购买、使用及承租问题

89. 在离婚案件中,当事人对公房的使用、承租问题发生争议,人民法院应怎样处理? (52)
90. 公有住房售后维修养护工作应由谁负责? ... (54)
91. 商品住房和公有住房的共用部位及共用设施设备分别包括哪些部分? 其维修基金来源是什么? (54)
92. 什么叫国有住房? 国有住房包含哪些范围? (55)
93. 什么是住房公积金? 职工在什么情况下,可以提取职工住房公积金账户内的存储余额? ... (56)
94. 住房公积金存、贷利率是如何规定的? (57)
95. 目前是否还可以进行住房实物分配? 职工购房资金来源包括哪些部分? 住房公积金缴交率应为多少? 是否应对职工实行住房补贴? (57)
96. 职工购买现已住用的公有住房,是否可以给予折扣? (58)
97. 新设立的单位及单位合并、分立、撤销、解散或者破产的,以及单位录用或解除职工的,应如何办理住房公积金缴存、转移或者封存手续? (58)
98. 职工住房公积金的月缴存额应为多少? (59)
99. 职工应如何申请提取住房公积金存储余额? (60)

100. 缴存住房公积金的职工,在购买、建造、翻修住房时,是否可以向住房公积金管理中心申请住房公积金贷款? (60)
101. 职工、单位对住房公积金账户内的存储余额有异议的,应当怎么办? (60)
102. 在哪些情况下,已购公有住房和经济适用住房不得上市出售? (61)
103. 房屋所有权人要求将已购公有住房和经济适用住房上市出售的,应如何处理申请手续及售后过户手续? (61)
104. 已购公有住房和经济适用住房上市出售后,该户家庭是否还可以再购买公有住房? (62)
105. 什么叫城镇廉租住房? 其来源是什么? (62)
106. 承租廉租住房的申请及审批程序是怎样的? 承租廉租住房的家庭,可否将承租的廉租住房转租? (63)
107. 城镇现有公有住房,哪些属于可售公有住房范围? (63)

三 房屋拆迁、补偿及安置问题

108. 当事人因房屋拆迁、补偿、安置等问题依法向人民法院提起诉讼的,人民法院应作为民事案件还是行政案件处理? (64)
109. 拆迁人和被拆迁人是指哪些单位和个人? 被拆除房屋及其附属物的使用人,也属于被拆迁人吗? (64)

110. 单位或者个人依法拆迁房屋的凭证是什么？
..... (65)
111. 拆迁范围确定后，拆迁人与被拆迁人是否应
签订《补偿、安置协议》？该协议是否必须
办理公证？..... (65)
112. 拆迁人与被拆迁人达不成补偿、安置协议的，
可否直接向人民法院起诉？..... (65)
113. 在什么情况下，有关部门可进行强制拆迁？
..... (66)
114. 拆迁人应当对哪些人给予补偿？..... (66)
115. 拆除用于公益事业的房屋或住宅房屋、有产
权纠纷房屋、设有抵押权的房屋的，其补偿
办法是什么？..... (66)
116. “被拆除房屋使用人”是指哪些单位或个人？
他(它)们都是应当被安置的对象吗？..... (67)
117. 对拆除房屋，是否应按照原建筑面积安置？
..... (68)
118. 被拆除房屋使用人因拆迁而迁出的，拆迁人
是否应当付给搬家补助费或临时安置补
助费？..... (68)
119. 对由于拆迁人的责任致使被拆除房屋使用人
延长过渡期限的，拆迁人是否应当增加临时
安置补助费？..... (68)
120. 在什么情况下，房屋拆迁主管部门应当责令
停止拆迁？..... (69)
121. 被房屋拆迁主管部门处罚的拆迁人或被拆迁