

ANGDICHAN & ZHUFANG JIUFEN YU CHULI SHIWUQUANSHU

房

地产·住房

纠纷与处理实务全书

主编 王建中

中国民主法制出版社

房地产·住房 纠纷与处理实务全书

主编 王建中

(上)

中国民主法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产·住房纠纷与处理实务全书/王建中. 北京:中国民主法制出版社,
2000 12

ISBN 7-80078-532-7

I. 房… II. 王… III. 房地产-民事纠纷-处理-法规-基本知识-中国
IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 78680 号

房地产·住房纠纷与处理实务全书

王建中 主编

中国民主法制出版社

北京市丰台区玉林里七号(100054)

铁道部第十六工程局印刷厂印刷

新华书店经销

787×1092 毫米 16 开 170 印张 2400 千字

2001 年 1 月第 1 版 2001 年 1 月第 1 次印刷

ISBN 7-80078-532-7/D·414

定价:660.00 元(全三卷)

前言

当今世界,房地产业已成为国民经济的三大支柱产业之一。房屋、土地与人类的关系可谓密切,吃可以无鱼,穿可以无绸,而居却不可以无屋。自人类社会以来,除了吃饭、穿衣之外的主要任务便是建造自己的家园。房地产在国计民生、经济发展中的重要作用可见一斑。在我国,自改革开放以来,房地产业迅猛发展,伴随着土地使用制度、住房制度及房地产管理体制等方面改革的步步深入,房地产业在国民经济中的基础性、先导性、支柱性地位越来越为人们所认同。

近几年来,随着经济的腾飞和改革的深入,房地产市场逐步放开搞活,房地产开发及交易日益火爆,处于实践摸索阶段的房地产改革,难免会因政策、法规及行政管理等方面的漏网或行为人的违规经营产生各种争议。与房地产的重要性密切相关,因房地产滋生的纠纷也就无时无处不在。为了规范房地产开发、交易、管理等行为,保障和促进房地产业的发展,为解决房地产纠纷提供理论和法体上的依提,我国先后制定了一系列的法律法规,如《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国土地管理法实施细则》等。我国的房地产法律体系业已初步建立,并不断发展、完善。这一切都为房地产住房纠纷处理的法制化、规范化提供了可能。

而对数量庞大的法律、法规、规章和行政解释,如何准确地理解、运用其法体精神,就成为广大的实务工作者、房地产公司、个人购房者、房地产相关从业人员棘手而突出的问题。这些法律法规散见于各类法体书籍中,而且专业性强,对一般非法体专业的人士来说,理解运用有一些难度。而且房地产纠纷的处理,不是某一部法体法规所能调整的,而是柱往涉及到一个法律系统。鉴于房地产纠纷的多样性及所适用法律的复杂性,对其恰当地处理

解决也正是法律界人士探究的一个重大课题。为使群众及法律工作人员能全面了解该类纠纷的特点及处理对策,我们邀请了一些理论界和实务界的有关同志,对现行房地产方面的法律法规进行了详细而通俗的阐释。本书共分房地产综合知识、房地产用地、房地产开发、房地产管理、房地产交易、房地产相关法律法规等六篇。在编写时力求理论上准确完整,实践上通俗易懂,除相关法律法规篇外,各篇皆采用简明扼要的问答形式,使用通俗易懂的文字。为使读者了解房地产业的司法实务,我们又在每一篇之后相应编写了人民法院、仲裁机关已作出裁决的案例及一些实际生活中处理房地产纠纷的实例,基本涵盖了人们日常遇到的各类房地产纠纷,并指明了解决思路。

本书综合了房地产知识及纠纷处理在实践和理论上的最新成果,是指导处理房地产纠纷的最新之作,本书的内容决定其具有系统性、实用性和可操作性强的特色,希望本书能为广大房地产经营者等业内人士,房地产投资者及房产购买者依法维护自身合法权益,起到应有的指导、参考和借鉴作用。

本书编委会

2000.11

目 录

第 一 篇

房地产基本知识

第一章 房地产基本知识	(3)
一、什么是房产?	(3)
二、什么是地产?	(4)
三、房产和地产是什么样的关系?	(4)
四、房地产业务具体包括哪些业务?	(5)
五、房地产的概念是什么?	(6)
六、房地产的特性有哪些?	(7)
七、房地产业在国民经济中有什么地位和作用?	(8)
八、房地产开发有哪两种具体形式?	(10)
九、房地产交易包括哪些事项?	(10)
十、城市房地产管理法对房地产的管理有哪些事项?	(12)
十一、我国原有土地使用制度是怎样的?	(12)
十二、土地使用制度的改革是怎样进行的?	(15)
十三、怎样理解国有土地有偿、有限期使用制度?	(17)
十四、什么是划拨国有土地使用权?	(18)
十五、土地使用权划拨与出让之间有什么区别?	(19)
十六、土地使用权划拨与出让之间有什么联系?	(19)
十七、为鼓励和扶持房地产开发企业开发建设居民住宅,国家采取了	

哪些优惠政策?	(21)
十八、房地产权利人的义务有哪些?	(22)
十九、对房地产权利的保护,有哪些方法?	(23)
二十、我国房地产管理体制是怎样的?	(25)
二十一、国务院建设行政主管部门是什么? 其主管事项有哪些?	(27)
二十二、哪一个机构是国务院土地管理部门? 其设置及职责怎样?	(27)
二十三、地方人民政府房产管理、土地管理部门的设置及其职责是什么?	(28)
 第二章 房地产法基本知识	(31)
一、房地产法的概念是什么?	(31)
二、房地产法的调整对象有哪些?	(31)
三、房地产法的特征体现在哪几个方面?	(32)
四、房地产法的原则有哪几个?	(33)
五、城市房地产管理法的立法宗旨是什么?	(37)
六、房地产法的作用体现在哪几个方面?	(42)
七、我国的房地产法律体系是怎样的?	(44)
八、房地产法制整什么样的法体关系?	(45)
九、处理房地产案件应依据哪些原则?	(46)
十、房地产的法体主体包括哪些?	(47)
十一、房地产法律关系客体指什么?	(48)
十二、什么是房地产法体关系的内容?	(49)
十三、什么是房地产法体关系的产生、变更和终止?	(49)
十四、引起房地产法体关是产生、变更或终止的原因是什么?	(50)
十五、房地产纠纷有哪些类型?	(50)
十六、解决房地产争议有哪几种方法?	(52)
十七、城市房地产管理法适用的地域范围是什么?	(53)
十八、城事房地产管理法适用哪些事项?	(56)
十九、房地产开责用地的土地使用权是如何取得的?	(58)
二十、擅自出让或擅自批取出让土地使用权用于房地产开发的法律责任有哪些?	(62)
二十一、指自从事房地产开发要承据什么法体责任?	(64)
二十二、非法转让土地使用权要承担什么法律责任?	(65)
二十三、非法转让划拨土地使用权的房地产的法律责任是什么?	(67)
二十四、非法预售商品房要承担什么法体责任?	(68)
二十五、擅自从事房地产中介服务业务要承据什么法律责任?	(70)

二十六、向房地产开发企业非法收费要承担什么法律责任?	(72)
二十七、房地产管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权行为的法律责任是什么?	(74)
二十八、房地产管理部门工作人员索贿、受贿应承担什么法律责任?	(78)
二十九、哪些城外用地的土地使用权,可适当参照《中华人民共和国城市 房地产管理法》执行?	(81)
三十、《中华人民共和国城市房地产管理法》从何时起开始施行?	(82)
 第三章 招标和投标的基本知识	(89)
一、什么是招标?	(89)
二、招标有哪几种?	(90)
三、招标有哪些特点?	(91)
四、招标的适用范围是什么?	(95)
五、招标的前期工作有哪些?	(98)
六、什么是投标?	(108)
七、参加投标应具备什么条件?	(109)
八、参加投标应遵循哪些程序?	(109)
九、投标中应注意哪几个问题?	(110)
十、招标应遵循什么样的程序?	(111)
十一、建设工程施工应遵循什么样的招标投标程序?	(114)
十二、原材料采购应遵循什么样的招标投标程序?	(114)

第 二 篇

房 地 产 用 地

第一章 城镇土地管理	(117)
一、《中华人民共和国土地管理法》的立法宗旨是什么?	(117)
二、我国土地的所有制形式是什么?	(121)
三、为什么说任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地?	(122)

四、什么是土地的征用？	(124)
五、土地使用权可以依法转让吗？	(124)
六、土地的有偿使用制度是什么？具体手续如何办理？	(124)
七、各级人民政府在土地方面有什么职责？	(125)
八、我国法律规定的土地管理机构有哪些？	(126)
九、什么是土地所有权？它有什么特征？	(128)
十、怎样理解国家土地所有权？	(130)
十一、怎样理解集体土地所有权？	(131)
十二、什么是集体所有土地的使用权？	(134)
十三、土地使用权如何确定？	(136)
十四、集体所有土地如何经营和管理？	(138)
十五、土地所有权和土地使用权如何登记与确认？	(139)
十六、如何办理土地所有权或使用权的变更登记？	(144)
十七、土地所有权和使用权的法律保护有哪些内容？	(149)
十八、土地所有权和使用权争议如何解决？	(149)
十九、土地调查统计制度包括哪些内容？	(154)
二十、土地利用总体规划如何编制和依行？	(161)
二十一、城市规划与土地利用总体规划之间有什么关系？	(163)
二十二、关于国有荒山、荒地、滩涂的开发依用有哪些规定？	(164)
二十三、什么叫土地复垦？土地复垦制度包括哪些内容？	(165)
二十四、何种情况下要收回土地使用权？	(169)
二十五、关于土地的保护我国法律有什么规定？	(170)
二十六、土地征用应遵循什么原则？	(173)
二十七、建设单依申请用地的家批要经过哪些程序？	(174)
二十八、国家建设用地的审批程序是怎样的？	(176)
二十九、土地征用的法律后果是什么？	(178)
三十、国定地设用地的审批权限有哪些？	(178)
三十一、出让国有土地依用权的批准权限是怎么建定的？	(178)
三十二、什么是“化整为零”与“分期、分段征地”？	(180)
三十三、土地补偿费如何计算？	(180)
三十四、安置补助费应遵循什么样的标准？	(181)
三十五、补偿费与补助费不足以使农民保持原有生活水平该怎么处理？	(181)
三十六、土地补偿费与安费补助费该如何给付和使用？	(182)
三十七、土地依征用后请如何变置多余劳动力？	(182)
三十八、大中型水利水电项目中怎样进行土助偿依和移民安费？	(183)
三十九、关于临时用助有哪些规定？	(185)

四十、国有荒山、荒地以及其他单位使用土地的划拨有什么规定？	(185)
四十一、城市集体所有制单位建设用地怎样适用法律？	(186)
四十二、联营企业如何征用土地？	(186)
四十三、乡村建设规划是怎样制定、批准和执行的？	(186)
四十四、乡镇企业建设用地应依制什么程序审批？	(189)
四十五、乡村公共设施、公益事业建设用地怎样报请和批准？	(189)
四十六、城镇非农业户口居民住宅用地如何报批？	(190)
四十七、国有单位、城市集体所有制单位非法占用土地的行政责任是什么？	(190)
四十八、乡村企业非法占用土地的行政责任是什么？	(192)
四十九、农村居民非法占用土地的行政责任是什么？	(193)
五十、城镇非农业户口居民、国家机关工作人员非法占用土地建住宅的行政责任是什么？	(193)
五十一、非法转让土地应如何处理？	(194)
五十二、非法批准占用土地应承担什么法律后果？	(195)
五十三、非法占用土地补偿费和安置补助费应怎样处理？	(197)
五十四、拒不交还到期临时用地应如何处理？	(199)
五十五、严重毁坏种植条件或因开发土地造成土地沙化、盐渍化、水土流失应如何处理？	(200)
五十六、行政处罚决定如何作出及其不服时法如何处理？	(201)
五十七、侵犯土地所有权或使用权应如何处理？	(204)
五十八、土地管理中的刑事责任有哪些？	(205)
五十九、外商投资企业使用土地如何运用法律？	(205)
六十、法规条例和实施办法应如何制定？	(211)

第二章 土地使用权的出让与转让 (212)

一、为什么要制定《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》？	(212)
二、《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》制定的宗旨是什么？	(213)
三、怎样理解《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》规定的 所有权与使用权分离的原则？	(216)
四、《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》的适用范围是什么？	(217)
五、什么是土地使用权的转让权？	(218)
六、什么是土地使用权的出租权？	(218)
七、土地使用权的抵押权指的是什么？	(218)

- 八、土地使用者开发、利用、经营土地活动应遵循的基本原则是什么? (218)
- 九、《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》是怎样规定监督检查权的? (219)
- 十、《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》关于土地登记是怎样规定的? (219)
- 十一、土地使用权出让的概念是什么? (220)
- 十二、土地使用权出让的意义是什么? (221)
- 十三、土地使用权出让的性质是什么? (223)
- 十四、土地使用权转让的效力是什么? (225)
- 十五、通过转让方式取得的土地使用权年限如何确定? (226)
- 十六、土地使用权转让时,其地上建筑物及其他附着物是否同时转让? (226)
- 十七、地上建筑物及其他附着物转让时,其使用范围内的土地使用权是否同时转让? (227)
- 十八、我国法律关于土地使用权转让过户登记是怎样规定的? (227)
- 十九、《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》对土地使用权转让价格的管理是怎样规定的? (230)
- 二十、我国法律关于土地使用权转让后土地用途的变更程序是怎样规定的? (230)
- 二十一、通过出让方式取得土地使用权,必须符合哪些规定? (231)
- 二十二、土地使用权的出让必须坚持哪些原则? (231)
- 二十三、土地使用权出让的出让方和受让方各自的权利义务有哪些? (232)
- 二十四、对城市规划区内集体所有土地的出让,法律有哪些规定? (237)
- 二十五、征用集体土地审批程序及权限是怎样的? (238)
- 二十六、征用集体土地怎样进行补偿? (238)
- 二十七、国家建设征用集体土地应如何进行安置? (239)
- 二十八、为什么对集体所有土地出让进行限制? (239)
- 二十九、为什么土地使用权出让必须符合土地利用总体规划? (240)
- 三十、为什么土地使用权出让必须符合城市规划? 城市规划有哪几类? (242)
- 三十一、为什么土地使用权出让必须符合年度建设用地计划? (243)
- 三十二、关于年应出让土地使用权总量控制的规定是怎样的? (245)
- 三十三、国家对出让土地使用权用于房地产开发的用地实行总量控制的措施主要有哪两转? (245)
- 三十四、怎样理解“土地使用权出让,由市、县人民政府有计划、有步骤地进行”这句话? (246)
- 三十五、什么是土地使用权的出让方式,有哪几种方式? (247)
- 三十六、什么是土地使用权出让的协议方式,其程序怎样? (247)
- 三十七、什么是土地使用权出让的招标方式,其程序怎样? (248)

三十八、什么是土地使用权出让的拍卖方式,其程序怎样?	(250)
三十九、怎样在三种出让方式中择样最优者?	(251)
四十、土地使用权出让最高年限是怎样规定的?	(254)
四十一、土地使用权出让合同的形式和种类有哪些?	(255)
四十二、土地使用权出让合同的法律特征是什么?	(256)
四十三、土地使用权出让合同订立的原则是什么?	(256)
四十四、土地使用权出让合同订立的程序是怎样的?	(257)
四十五、签订土地使用权出让合同,应当注意哪几个主要问题?	(258)
四十六、关于土地使用者支付土地使用权出让金的义务,法律是怎样规定的?	(277)
四十七、土地使用者未按照出让合同约定支付土地使用权出让金的,该怎么解决?	(279)
四十八、法律是如何规定出让方(土地管理部门)提供出让土地的义务的?	(281)
四十九、出让方未按照出让合同约定提供出让土地的法律后果是什么?	(281)
五十、改变土地用途应遵循什么程序?	(283)
五十一、对土地使用权出让金的管程是怎样规定的?	(284)
五十二、国家提前收回土地使用权时,如何处理?	(285)
五十三、出让方提前收回土地使用权必须遵守什么规定?	(286)
五十四、土地使用权灭失的法律后果是什么?	(287)
五十五、土地使用权出让合同约定的使用年限届满后的续期处怎么回事?	(289)
五十六、土地使用权出让合同约定的使用年限届满后收回的法律后果是什么?	(290)
五十七、什么是土地使用权划拨?它的特征主要表现在哪些方面?	(290)
五十八、土地使用权划拨包括哪两个方面的含义?	(293)
五十九、土地使用权划拨与出让并存情况下存在哪些法律问题?	(294)
第三章 土地使用权转让的具体操作	(299)
一、土地使用权出让程序有哪些?	(299)
二、土地使用权出让合同的含义是什么?主要条款有哪些?	(310)
三、土地使用权出让的方式有哪些?	(318)
四、土地使用权出让受让方有缴纳土地使用权出让金的义务吗?	(375)
五、土地使用权出让时出让方的交付土地的义务指的是什么?	(375)
六、取得土地使用权需要登记吗?	(375)
七、受让人如果没有依合同规定的条件和要求使用土地,要受到哪些处罚?	(376)
八、受让方可以改变土地用途吗?	(376)
九、土地使用权转让的含义是什么?	(376)
十、土地使用权转让的形式有哪几种?	(377)
十一、土地使用权转让的实质要件有哪些?	(378)

十二、土地使用权转让的形式要件是什么?	(381)
第四章 土地使用权的出租与抵押	(383)
一、土地使用权出租的概念是什么?	(383)
二、土地使用权出租的条件有哪些?	(385)
三、土地使用权租赁合同主要条款有哪些?	(385)
四、土地使用权租赁合同双方当事人的主要权利义务有哪些?	(386)
五、违反土地使用权租赁合同要承担哪些责任?	(387)
六、土地使用权租赁合同与土地使用权出让合同的关系是怎样的?	(388)
七、办理土地使用权租赁登记的程序有哪些?	(388)
八、土地使用权可以抵押吗?	(389)
九、完备有效的土地使用权抵押,其土地使用权必须具备哪些条件?	(389)
十、土地使用权的抵押具有哪些特征?	(389)
十一、土地使用权抵押的客体是什么?	(391)
十二、什么是土地使用权抵押合同?	(393)
十三、土地使用权抵押合同双方当事人的权利和义务有哪些?	(393)
十四、对土地使用权抵押登记的法律效力是怎样规定的?	(394)
十五、土地使用权抵押的地价评估和合同签订的具体规定是怎样的?	(394)
十六、土地使用权设立抵押权后,需要办理抵押登记吗?	(395)
十七、在什么情况下土地使用权的抵押权才能实现?	(396)
十八、抵押权人实现抵押权的方式有哪几种?	(396)
十九、抵押合同解除或终止后需要注销登记吗?	(397)
二十、土地使用权的终止事由有哪几种?	(397)
二十一、土地使用权终止的法体后果是什么?	(398)
二十二、土地使用权期满后可以续期吗?	(398)
二十三、土地使用权因提前终止可以得到补偿吗?	(399)
二十四、划拨土地使用权指的是什么?	(399)
二十五、土地使用权划拨主要有哪两种形式?	(400)
二十六、划拨土地使用权的转让、出租、抵押受限制吗?	(402)
二十七、划拨土地使用权转让、出租、抵押的条件有哪些?	(402)
二十八、划拨土地使用权转让、出租、抵押的程序是怎样的?	(403)
二十九、划拨土地使用权补办出让手续及办理土地登记的程序是怎样的?	(403)
三十、未经批准擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权的有哪些法体后果?	(406)
三十一、在哪些情况下划拨土地使用权要收回?	(407)
三十二、怎样理解我国法律对土地使用权继承的规定?	(407)
三十三、土地使用者的纳税义务指的是什么?	(407)

三十四、外商开发经营成片土地应当具备的备件有哪些?	(408)
三十五、外商开发经营成片土地的权利和义务有哪些?	(410)
第五章 本篇相关案例	(412)
一、如何对待征地难?	(412)
二、理应胜诉的土地行政案件为何部分败诉?	(413)
三、围占人行道,刘某应被罚	(414)
四、法院越权干预行政不应该	(416)
五、出租私有房屋,行吗?	(417)
六、岂能以罚代法	(419)
七、校园能盖商场出权吗?	(420)
八、临时用地能永久性建筑吗?	(421)
九、擅自涂改土地证书被宣布无效	(422)
十、判决之后论是非	(423)
十一、谁是谁非?	(425)
十二、能的建房损失为何由乡政商赔偿?	(426)
十三、乡败商越权行为无效	(428)
十四、乡败府确认的违法主体是错是对?	(429)
十五、征地补能漫天要价吗?	(430)
十六、国土局能否第二次作出行政处罚决定?	(432)
十七、一起不服乡政府行政处罚申错复议案	(433)
十八、谁是本案被告?	(434)
十九、一宗不该打的官司	(436)
二十、乡败府的执行申请书建何被退回?	(438)
二十一、乡败商在本案中扮演什么“角色”?	(440)
二十二、此案土地部门是否构成不作为?	(442)
二十三、一起土地行政诉讼案件的判决及思考	(444)
二十四、这个处罚决定应该撤销吗?	(446)
二十五、一波三折土地案	(448)
二十六、发证程序错了吗?	(449)
二十七、为了 100.9 平方米耕地	(451)
二十八、一起“四至界线”引发的纠纷	(455)
二十九、省商胜诉	(459)
三十、九年争一地	(462)
三十一、此案土地局擅权了吗?	(465)
三十二、突击发证此路不道	(467)

三十三、这个乡政府文件为何被撤	(468)
三十四、该案的处理应全面公正	(469)
三十五、从歧路到正路	(471)
三十六、越权办证应承担什么责任	(472)
三十七、这样的批准行为能受法律保护吗?	(474)
三十八、板子该打在谁身上?	(476)
三十九、旧村怎么改造成别墅了?	(478)
四十、警惕投标中的不正当竞争	(479)
四十一、谁是竞买之主?	(481)
四十二、法院不能拍卖这宗土地	(482)
四十三、政府岂能替人还债?	(483)
四十四、“城市碉堡”终被攻破	(485)
四十五、村支书的党籍为何被开除?	(487)
四十六、是土地违法案还是房产纠纷案?	(488)
四十七、是炒卖地皮,还是合法转让?	(491)
四十八、集体土地岂能买卖!	(492)
四十九、厂房改成商场,行吗?	(493)
五十、这份联建合同无效	(495)
五十一、村委会同意用地行为就合法吗?	(496)
五十二、他们为何受处罚?	(497)
五十三、法官引出来的官司	(498)
五十四、私房岂能建在基本农田上!	(500)
五十五、不符合条件建房,拆除!	(501)
五十六、建住宅少批岂能多占!	(501)
五十七、这起非法转让土地案该如何处理?	(503)
五十八、要严肃查处私下出卖集体土地	(504)
五十九、承包田能私下买卖吗?	(506)
六十、划拨土地不能擅自转让	(507)
六十一、谁定抵押的房屋能否变卖?	(508)
六十二、这份抵押合同无效	(510)
六十三、集体土地岂能非法转卖	(511)
六十四、非法转让土地使用权申请复议无效	(513)
六十五、这起宅基地纠纷何时了?	(514)
六十六、550亩山地应归谁?	(517)
六十七、私订征地协议受罚	(519)
六十八、占耕地建府终受罚	(521)

六十九、如此“开地”岂能不“发”？	(522)
七十、“帝王花园”的启示	(523)
七十一、村民委员会能否向法院起诉？	(525)
七十二、法院能受理此案吗？	(526)
七十三、这个案件应先适应何种程序？	(528)
七十四、这块土地如何确权？	(529)
七十五、这块宅基地应定给谁？	(531)
七十六、蚕种场为何被“敲竹杠”？	(533)
七十七、袁伟启不服湖北省老河口市土地管理局对其出租土地行政处罚决定案	(534)
七十八、黎德胜不服广东省番禺县土地管理局对其租地建房行政处罚决定案	(537)
七十九、魏海村等不服阳谷县人民政府确认土地所有权归属决定案	(539)
八十、确阳县石桥镇宏道村三组村民小组不服襄阳县人民政府土地所有权行政 处理决定案	(543)
八十一、洪绥熙诉鲤城区开元街道办事处返还出借的空地纠纷案	(546)
八十二、陈雪诉樱桃郭村七组收回划给其使用的宅基地使用权纠纷案	(549)
八十三、徐华平等诉灌南县汤沟镇沟东村村民委员会以应随夫分地不发给土地征用 补偿费纠纷案	(552)
八十四、一起土地使用权出让纠纷案	(553)

第三篇

房地产开发

第一章 房地产开发企业	(561)
一、什么是房地产开发企业？	(561)
二、房地产开发企业可分为哪几种？	(561)
三、设立房地产开发企业应具备什么条件？	(562)
四、设立房地产开发企业的程序是怎样的？	(564)
五、房地产开发企业的性质是什么？	(566)
六、房地产开发企业分为哪两类？	(567)
七、房地产开发企业的企业形态有哪两种？	(567)
八、房地产开发企业可采用哪几种公司形式？	(573)

九、符合什么条件才可设立有限责任公司？	(573)
十、有限责任公司怎样设立登记？	(576)
十一、什么是出资证明书和股东名册？	(577)
十二、股东出资后有哪些权益？	(577)
十三、为什么股东不得抽回出资？	(578)
十四、股东出资怎样进行转让？	(578)
十五、设立股份有限公司要具备哪些条件？	(579)
十六、股份有限公司设立的程序是怎样的？	(581)
十七、发起人对设立股份有限公司有什么责任？	(584)
十八、国有企业改为股份有哪公司时，有何特殊之处？	(585)
十九、有限责任公司变更为股份有限公司应遵守哪些规定？	(586)
二十、房地产开发企业的备案有哪些规定？	(588)
二十一、房地产开发企业的分级标准是什么？各级开发企业承包工程的范围怎样？	(588)
二十二、房地产开发企业的注册资本与投资总额的比例是怎样的？	(589)
二十三、房地产分期权贡额与项目规模有什么关系？	(590)
二十四、原有房地产开发企业的规范要求有哪些？	(590)
二十五、设立房地产开发公司应当具备哪些条件？	(594)
二十六、《城市房地产开发管理暂行办法》关于房地产开发公司的备案是怎样规定的？	(596)
二十七、房地产开发企业应当具备哪些条件？	(596)
二十八、房地产开发企业抽资质条件划分的等级及各级企业的贡股标准？	(596)
二十九、怎样时房地产开发公司进行资质评定？	(599)
三十、企业升级的考核标准有限些？	(600)
三十一、企业升级的规划及程序是什么？	(601)
三十二、《城市房地产开发管理管行办法》中《房地产开发项目手质》的记质与验模的目的是什么？	(604)

第二章 房地产开发管理 (605)

一、房地产开发的概念及其法律特征是什么？	(605)
二、怎样理解“严格执行城市规划”的原模？	(606)
三、怎样理解“坚持经济效益、社会处益、环境效益相统一”的原则？	(607)
四、怎样理解“坚持全面规划、合理布局、综合开发、配案质设”的原期？	(608)
五、为什么模按合同约定的动工开发期限开发土地？	(609)