

大众房地产法律丛书

买房·租房

王颖 编著
赵婉明



中国政法大学出版社

大众房地产法律丛书

买房·租房

王颖
赵婉明 编著

中国政法大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

买房·租房/王颖等编著. -北京:中国政法大学出版社,
1998

ISBN 7-5620-1724-7

I. 买… II. 王 III. ①房屋-租赁-法规-基本知识-中国
②房屋-购买-法规-基本知识-中国 IV. D922.181.5
中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 28131 号

责任编辑 吕志红

出版发行 中国政法大学出版社

经 销 全国各地新华书店

承 印 北京市巨山印刷厂

开本 787×960 1/32 4印张 字数 63千字

1999年1月第1版 1999年1月第1次印刷

ISBN 7-5620-1724-7/D·1683

印数:0,001-5,000册 定价:5.80元

社址:北京市海淀区西土城路 25 号

邮编: 100088 **电话:** 62229803 或 62010851

声明: 1. 版权所有, 侵权必究。

2. 如有缺页、倒装, 由本社发行科负责退换。

出版说明

亲爱的读者，当您拿到《买房·租房》这本小书时，您已经找到了一个解决买房、租房问题的好帮手。在经济高速发达的今天，房地产深入千家万户，每个公民都可能面临这一问题。无论是买房、租房，还是房地产抵押或拆迁，都关系着公民的切身利益，要解决这一问题，寻找专业人士咨询，费用可观，而这本由熟悉买房、租房法律问题、具有相当高专业水准的律师撰写的小书，对买房、租房中常见的实际问题，用通俗浅显的语言进行讲解，应该不失为您的首选。

《买房·租房》一书包含了买房、租房过程中能够遇到的各种实际问题，如具备什么条件的预售商品房可以购买？购买商品房要交哪些税费？哪些房屋不能上市买卖？城市郊区农民的私房是否可以买卖？机关、团体、部队、企事业单位可否购买私房？什么样的房屋不可以出租？出租房屋的修缮应由谁负责？离婚案件中，公房承租问题？在房屋买卖过程中，律师能提供什么帮助？商品房买卖纠纷

的诉讼时效怎样确定？等等。作者在写作过程中，力求引用法律条文准确，解释具体明了，语言通俗易懂。而此书采用小开本印制，又使读者感觉阅读方便，贴身实用。

我们衷心希望此书能给您带来确实的帮助。

编 者

1998年10月

目 录

上 编

买房租房常见法律问题

(一) 买房

1. 具备什么条件的预售商品房
可以购买? (3)
2. 购买预售商品房时, 应办理
怎样的法律手续? (3)
3. 入住商品房前应注意哪些问题? (4)
4. 购买商品房地都要交哪些税费? (4)
5. 订立商品房买卖合同时应当
注意什么问题? (5)
6. 购买了预售商品房后, 买方在
实际使用房屋前拥有什么权利? (6)
7. 商品房销售面积如何计算? (7)
8. 商品房预售和商品房现售的区别
在哪里? (7)

-
9. 购买预售商品房应如何办理房屋
产权登记手续? (7)
 10. 购买外销商品房应提交哪些文件? (8)
 11. 购买内销商品房应提交什么文件? (9)
 12. 购房时都需要做哪些公证? (9)
 13. 购房者如何挑选房屋质量? (10)
 14. 哪些房屋不得上市进行买卖? (11)
 15. 在房屋买卖过程中, 律师能提供
什么帮助? (11)
 16. 房地产纠纷都可以采取哪些方式
解决? (12)
 17. 用仲裁方式如何解决房地产纠纷? (12)
 18. 房地产纠纷中的当事人如何到
法院提起诉讼? (13)
 19. 商品房买卖纠纷的诉讼时效
怎样确定? (14)
 20. 怎样写房地产纠纷的起诉状? (14)
 21. 什么叫上诉? 怎样计算上诉期限? (15)
 22. 城市郊区农民的私房是否可以
买卖? (16)
 23. 什么样的城市私有房屋可以购买? (16)
 24. 购买城市私有房屋时应当注意
什么问题? (17)
 25. 预售商品房可以转让吗? (18)
 26. 预售商品房转让应当办理什么样

- 的手续? (29)
27. 现房转让需办理怎样的手续? (20)
28. 成本价购房是什么含义? (20)
29. 标准价购房的含义是什么? (21)
30. 购买成本价住房能获得房屋产权
吗? (21)
31. 以优惠价购买的住房在产权方面
存在什么限制? (21)
32. 住房公积金可以用于支付哪些
支出? (22)
33. 以成本价可以买几套住房? (22)
34. 以成本价购房必须一次性付款吗? (23)
35. 公积金可以继承吗? (23)
36. 哪些公有住宅可以向职工出售? (23)
37. 职工购买公有住房需要缴纳
税费吗? (24)
38. 我国银行住房贷款的贷款对象
是什么? (24)
39. 向银行提出个人住房贷款申请
的借款人必须符合什么条件? (25)
40. 个人住房贷款的借款申请人应当
向银行提供哪些文件? (25)
41. 申请个人住房贷款需要哪些程序? (26)
42. 个人住房贷款和所谓的“按揭
贷款”有何不同? (27)

-
43. 住宅小区在经过怎样的验收程序
后, 方可交付使用? (27)
44. 个人为什么不能从事房地产中介
服务工作? (28)
45. 如何办理房地产评估? (28)
46. 什么是房地产转让? (29)
47. 房地产转让一定要签订书面合同吗?
(1) 这样的合同必须具备什么内容? (29)
48. 房地产权属登记是指什么? 它有
(2) 什么作用? (29)
49. 在什么情况下, 应当进行房地产
(3) 权属登记? (30)
50. 房地产权属登记的具体内容是
(4) 什么? (30)
51. 为什么要进行房屋所有权登记? (31)
52. 在什么机关进行房屋所有权登记? (32)
53. 合作建房是怎么回事? 在实践中
(5) 需注意哪些问题? (32)
54. 无当地户口的公民能否预购
(6) 商品房? (33)
55. 住用他人房屋而为房屋增添附属
(7) 物的, 怎么办? (33)
56. 因房屋赠与行为引起产权纠纷,
(8) 怎么办? (34)
57. 公民和单位之间因合建房屋产生

- 纠纷，怎么办？ (34)
58. 机关、团体、部队、企事业单位可否
购买私房？ (35)
59. 以标准价购买的优惠房都拥有哪些
权利？ (35)
60. 职工购买的优惠住房受到非法
侵犯，可否直接起诉？ (36)
61. 优惠房的产权和风险从何时起
转移？ (36)
62. 优惠住房能否设定抵押？ (37)
63. 优惠房的产权如何分割？ (37)
64. 现在的物业管理都有哪些方式？ (38)
65. 物业管理公司都应负责哪些事务？ (38)
66. 什么是住宅小区管理委员会？它有
哪些职责？ (39)
67. 住宅小区管理委员会和房地产
开发企业指定的物业管理公司
是什么关系？ (39)
68. 物业管理公司有自己的权利吗？ (40)
69. 私房维修检查谁来管？ (41)
70. 与发展商签订商品房预售合同时
应注意什么问题？ (41)
71. 涉外不动产（房屋）继承应适用哪
个国家的法律？ (42)
72. 什么是房地产行政纠纷？出现

- 此类纠纷如何提起诉讼? (43)
- (二) 租房
1. 什么是房屋租赁? (44)
2. 什么样的房屋不可以出租? (44)
3. 房屋租赁是否必须签订协议? (45)
4. 租赁合同应包括哪些内容? (45)
5. 租赁期满, 承租人要想继续租房
应如何办理? (45)
6. 什么是“买卖不破租赁”? 出租人或
承租人死亡租赁关系如何? (46)
7. 签订了租赁合同, 租赁行为是否
就合法了呢? (46)
8. 如何办理房屋租赁证? (47)
9. 租赁登记备案制度是怎么回事? (47)
10. 承租人可否将房屋转租给别人?
如何办理? (48)
11. 向外地来京人员出租房屋, 应如何
办理? (48)
12. 什么情况下, 可以变更或解除租赁
合同? (48)
13. 出租房屋的修缮应由谁负责? (49)
14. 出租人在什么情况下有权终止合同
收回房屋? (49)
15. 承租人应如何履行承租房屋的

- 义务? (49)
16. 划拨土地上建成的房屋能出租吗? (50)
17. 违反租赁管理办法的人有哪些行政
处罚? (50)
18. 出租房屋如何办理纳税手续? (51)
19. 出租房屋如何缴纳房产税? (51)
20. 出租房屋如何缴纳城镇土地使用
税? (52)
21. 出租房屋是否要缴纳营业税? (52)
22. 房屋租赁合同印花税如何缴纳? (53)
23. 房屋权属证书包括哪些? (53)
24. 什么是契税? 税率是多少? (53)
25. 出租房屋的企业如何缴纳所得税? (54)
26. 个人出租房屋如何缴纳所得税? (54)
27. 出租人可以要求承租人交付租赁
保证金吗? (55)
28. 房屋的承租人之间可以相互
换房吗? (55)
29. 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
法院可否予以处理? (56)
30. 夫妻共同居住的公房, 在什么情况
下, 离婚双方均可承租? (56)
31. 对夫妻双方均可承租的公房, 应
依照什么原则处理? (57)

32. 离婚时，一方对另一方婚前承租的公房无权承租的，可否暂时居住？…… (7)
33. 离婚时，一方对另一方婚前承租的公房无权承租而另行租房经济上确有困难的，如何处理？…… (58)
34. 在调整和变更单位自管房屋租赁关系时，是否需征得自管房单位的同意？…… (58)
35. 对夫妻双方共同出资而取得“部分产权”的房屋，应如何处理？…… (58)

下 编

律师解答疑难

1. 购买预售商品房应注意哪些问题？…… (63)
2. 何种预售商品房可以进行转让？…… (64)
3. 转让预售商品房需要交纳哪些税费？…… (65)
4. 要转让预售商品房，需事先具备哪些条件？…… (66)
5. 和发展商签署购买合同前，需要审查哪些文件？…… (67)
6. 购买“二手房”需办理什么样的法律手续？…… (69)

-
7. 如何避免发生“二手房”转让中的
纠纷? (70)
 8. 发展商不能兑现房地产广告中的承诺
怎么办? (71)
 9. 这份书面字据是否可以证明房子
是我的? (73)
 10. 办理房屋产权过户、登记手续
到底应交多少税费? (74)
 11. 办理房屋产权过户、登记手续
到底需要经过哪些程序? (75)
 12. 舅舅的这套院子是否算作我所有? (76)
 13. 舅舅是否有权独自继承外公外婆
遗产? 其卖房行为合法吗? (78)
 14. 非产权所有人的卖房行为是否
有效? (79)
 15. 购买外销公寓都需提供哪些
文件? (80)
 16. 我的外地亲戚可以购买北京市
商品房吗? (82)
 17. 农民是否可以购买城里的商品房? (83)
 18. 城里人可以购买农民自建的
房子吗? (84)
 19. 我可以不买这种合住房吗? (85)
 20. 我买房时一定要办公证吗? (86)
 21. 买房者在收楼时应注意哪些

- 问题? (88)
22. 房地产纠纷是否可以采用仲裁方式解决? (89)
23. 公房的承租和继承问题? (90)
24. 针对单位同事拒不交房的行为, 我是否有权直接告他呢? (91)
25. 被继承人生前已处分完毕的房产, 还算作他的遗产吗? (92)
26. 居住小区的管理委员会都有哪些工作? (94)
27. 房屋产权人不同意物业管理公司的服务怎么办? (95)
28. 我应该签这份“承诺书”吗? (96)
29. 物业管理委员会和物业管理公司应当签署怎样的文件, 才能保证全体产权人的利益? (98)
30. 律师在购买房屋的事情上能提供什么帮助呢? (99)

附 录

1. 《城市商品房预售管理办法》 (102)
2. 《城市房屋租赁管理办法》 (105)

上 编

买房租房常见法律问题

