



房屋 权益保护

■ 范兰德 向春 编著

■ 广州出版社

中国公民权益保护丛书

·中国公民权益保护丛书·

房屋权益保护

范兰德
向春 编著

广州出版社

责任编辑 赵辛予
责任校对 蚁燕娟
封面设计 蒙复旦

书 名 ·中国公民权益保护丛书·
房屋权益保护
编 著 者 范兰德 向 春
出版发行 广州出版社 (广州市东风中路 503 号 19 楼)
经 销 全国新华书店
印 刷 广东肇庆新华印刷有限公司 (广东省肇庆市狮岗)
规 格 787 毫米 × 1092 毫米 32 开本 8.625 印张
字 数 190 千字
版 次 1999 年 4 月第 1 版
印 次 1999 年 4 月第 1 次
印 数 1—6000 册
书 号 ISBN 7-80592-884-3/D·24
定 价 15.00 元

公民权益神圣 学会保护自己

范兰德

《宪法》规定：公民人身权和财产权不受侵犯，公民享有广泛的权利和充分的自由。然而，令人遗憾的是，在社会生活中，无视《宪法》的规定，侵害公民权益的现象时有发生，我们作为守法公民的正当权益或严重或轻微或已经或正在遭受非法的侵害。

有人可能莫名其妙地被“老板”“炒”掉，或者受工伤时得不到合理的补偿，其劳动就业权益遭到侵害。尤其在市场经济转轨的今天，公民的劳动、再就业、下岗失业问题显得突出，这方面的权益显得紧迫和重要。

买房是今后货币分房后百姓最大的购买消费行为，今后大多数人可能要花费毕生的积蓄用来购买商品房的，或者租房。但是，由于开发商等原因，人们在购房中常遇上欺诈或货不对板的现象，令毕生的血汗钱付之东流。

投资经商是现代公民的一个重要生活内容，但是在经营中常有欺诈、胁迫、不公平的事情发生，使投资者蒙受巨大的损失。

时至今日，随着物欲情欲的横流，维系婚姻家庭的纽带

也遭受冲击，遗弃、重婚、婚外性行为等现象屡见不鲜，这使得不少人婚姻家庭权益遭受损害，甚至家庭瓦解，妻离子散……

社会是复杂的，坑蒙拐骗、抢劫掠杀、枉拘枉判的事时有发生，公民的正当权益受到某些人的蔑视。公民的权益没能受到完全充分的重视当然有其历史的、文化的、经济的原因，然而，也与公民不知道自己的权益和不知道如何去保护自己的权益密切相关。这使得公民自己的人身、财产遭受损害，也给公民的人身和心灵带来痛苦与不安。

随着市场经济的发展，公民必然地要作为市场的主体进入市场，如果公民的正当权益得不到有力的保护和尊重，甚至遭到侵害，那么，公民也就无法作为正常主体进入市场，市场经济的正常秩序也就建立不起来。同时，公民利益的保护是社会政治稳定的重要因素，如果公民的权益保护不力，将会影响社会的稳定。

所以说，无论是公民自己还是国家、政府、经济组织等必须充分地认识到公民权益保护的重要性。令人高兴的是，随着历史的进步、我国民主法制建设的完善以及公民的素质的提高，国家和公民自己对公民权益的认识已有很大的提高。但是要使所有人，尤其公民自己知道有哪些方面的权益以及如何去保护仍然有大量的工作要做。基于这个方面的原因，我们编写了此套“公民权益保护丛书”，希望通过这套丛书能为公民权益的保护作出贡献。

丛书的宗旨：告诉广大公民他们自身有哪些权益，以及如何去保护这些权益。

丛书的内容：全面详尽系统地介绍公民权益的内容及公

民权益的具体的保护方法。它涉及劳动就业下岗失业、房屋买卖出租拆迁、投资经商、婚姻家庭、人身财产、消费服务等六个方面的内容，共六本。

丛书的特点：它是目前国内最全面最系统、第一次全面介绍公民权益内容与保护的丛书，具有知识性、通俗性、实用性、可操作性的特点，是现代中国公民的必备工具书，也是现代中国公民自我保护的武器。

本丛书花费了编著者们长达5年的时间，倾注了他们对公民权益保护事业的满腔热情，是他们多年学识、经验和汗水的结晶。本丛书得以问世是与许多专家和政法工作者的支持、帮助分不开的，也是与广州出版社的支持分不开的。在此，我们对他们为保护公民权益所做出的努力表示敬意。

（范兰德，硕士，律师，中国证监会证券投资咨询业务资格首批人员，作品有《市场经济法》、《企业破产与拍卖》等四部，著有《利用资本市场发展高新科技》等论文15篇。）

目 录

第一章 房屋买卖权益保护

1. 公民购房之前要做好哪些准备工作? (1)
2. 买房时选楼有何技巧? (2)
3. 开发商出售商品房应具备什么条件? (4)
4. 公民购买商品房(楼花)时需要办理什么手续? ... (4)
5. 公民在购买“楼花”时应注意哪些问题? (5)
6. 公民买卖现楼(或旧楼)时需办理什么手续? (6)
7. 如何防止买楼时“货不对板”? (7)
8. 现楼交易应注意哪些问题? (7)
9. 购房者与开发公司签订的《房屋认购书》有没有法律效力? (8)
10. 购房者在确定购房面积时应注意什么问题? (8)
11. 购房者如何选择合法的中介机构? (9)
12. 购房者如何订好购房合同? (9)
13. 如何处理预售合同中的暂测面积与实测面积的误差?
..... (10)
14. 在售房合同中如何确定违约条款? (10)
15. 如何识别购房合同中卖方的“不可抗力”陷阱? ... (11)

16. 如何识别开发商在卖房中的费用陷阱?	(11)
17. 如何制定购房合同的主要条款?	(12)
18. 卖房方有何权利与义务?	(14)
19. 买房方有哪些权利与义务?	(14)
20. 一般房地产买卖合同的格式如何?	(15)
21. 商品房预售合同与一般房屋买卖合同相比有何特 征?	(21)
22. 商品房预售合同的主要内容与格式是什么?	(21)
23. 房屋买卖合同是否一定要公证?	(25)
24. 出租房是否可以买卖? 应注意什么问题?	(26)
25. 抵押房屋能否买卖? 应注意什么问题?	(27)
26. 买卖房屋时应如何注意优先购买权?	(27)
27. 如何确定商品房的价格?	(28)
28. 房屋买卖所有权何时转移?	(29)
29. 哪些情况下的房屋买卖合同无效? 如何处理?	(29)
30. 私房买卖保证书有何作用? 其格式内容如何? ...	(30)
31. 如何办理侨汇购房申请亲属入户手续?	(31)
32. 何为蓝印户口? 有何权利与义务?	(32)
33. 个人房贷有何最新政策规定?	(34)
34. 购房者应交哪些税费?	(35)
35. 房屋买卖双方能否进行私下交易? 如何办理交易登 记、监证手续?	(36)
36. 哪些房屋不能进行买卖?	(37)
37. 职工购买的公房、集资房、廉租房、解困房在转让 时有何限制性规定?	(38)

38. 怎样进行购房付款？	(39)
39. 买房付款应注意什么问题？	(39)
40. 如何进行“楼花”的再转让（炒“楼花”）？	(39)
41. 按揭供楼有何法律特征？	(40)
42. 申办个人购房抵押贷款应具备哪些条件？	(41)
43. 按揭供楼是如何操作的？	(41)
44. 当前可向个人提供购房抵押贷款业务的银行情况如何？	(42)
45. 如何办理购房储蓄与购房抵押贷款申请？	(43)
46. 购房抵押贷款合同的主要内容是什么？	(43)
47. 建设银行进行按揭供楼贷款的条件、额度、期限、还款方式和程序如何？	(44)
48. 《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度主要内容是什么？	(45)
49. 常见的住宅建筑质量问题有哪些？ 如何避免购买质量低的住宅？	(46)
50. 城镇住宅装修有哪些标准？	(47)
51. 个人购买的新房和旧房如何进行保修与维修？ ...	(48)
52. 新建购房保修范围和保修期后维修的共用部分（设施）的范围指哪些？	(48)
53. 哪些人可以购买公房？ 哪些人不能购买公房？ ...	(49)
54. 公房出售是如何进行优惠的？	(50)
55. 如何计算公房售价？	(50)
56. 广东省干部、职工分配住房控购面积标准如何？ ...	(52)
57. 已住两套公房和超标的人员如何购房？	(53)

58. 公房出售后装修和维修有何规定？	(54)
59. 怎样购买解困房？	(55)
60. 怎样购买廉价房（微利房）？	(56)
61. 单位内部职工集资房有哪些形式？	(57)
62. 单位内部职工集资房的权益有何规定？	(58)
63. 市区边缘等地的以宅基地开发的商品房能否购买？ 购买了此类房怎么办？	(58)
64. 哪些人可以申请宅基地？怎样转让其房产？	(60)
65. 允许购买涉外房地产的个人和组织有哪些？	(60)
66. 怎样进行涉外私房买卖？	(61)
67. 住宅小区应有哪些配套设施？	(61)
68. 住宅小区管理费用有何规定？	(61)
69. 小区业主管委会有何职能？	(62)
70. 如何挑选物业管理公司？	(63)
71. 业主管委会如何监管物业管理公司？	(64)
72. 当前购房权益受到侵害主要表现在哪里？	(64)
73. 附录一：住宅建筑装修中常用的图例符号。	(66)
74. 附录二：住宅建筑名词一览表。	(69)

第二章 房屋产权权益保护

75. 房屋的产权(所有权)的涵义与法律特征如何？	(71)
76. 房屋的产权有哪些取得方式？	(71)
77. 引起房屋产权消失的原因有哪些？	(72)
78. 公民个人房屋所有权是如何受到法律保护的？ ...	(72)
79. 我国房屋产权民事法律保护有哪些内容？	(73)

80. 我国房产产权有哪些行政保护与刑法保护？	(74)
81. 房屋所有权包含哪些内容？	(74)
82. 何为房屋的“有限产权”？	(75)
83. 何为房屋所有权登记？	(76)
84. 房屋所有权登记有何法律效力和适用范围？	(76)
85. 房屋所有权登记有哪些种类？	(77)
86. 房屋产权证书主要有哪些？	(77)
87. 《房地产证》包括哪些内容？	(77)
88. 何为房地产共有权保持证和房地产他项权证？ ...	(78)
89. 房屋所有权登记程序如何？	(79)
90. 房地产登记费用有何政策规定？	(80)
91. 如何进行新建登记？	(80)
92. 如何办理买卖房地产的转移登记？	(81)
93. 如何办理房地产继承的转移登记？	(81)
94. 如何进行换房的产权转移登记？	(81)
95. 如何办理赠与和析产转移登记？	(82)
96. 如何办理产权证遗失登记？	(82)
97. 如何办理房屋抵押、担保的他项权利登记？	(83)
98. 房地产赠与合同的法律特征如何？	(83)
99. 房地产赠与合同的格式如何？	(84)
100. 房地产互换合同的法律特征和格式内容如何？	(86)
101. 房地产设立抵押应符合哪些法律要求？	(88)
102. 债权人(抵押权人)如何变卖或者取得抵押的房屋？	(89)
103. 房地产抵押办理程序如何？	(90)

104. 房地产抵押权具有哪些法律特征?	(90)
105. 房地产抵押合同的法律特征与内容格式如何?	(91)
106. 房屋典当的涵义与典当双方当事人的权利与义务 如何?	(93)
107. 房地产典当时要注意哪些事项?	(94)
108. 如何确定房屋典价和承典人在什么情况下成为典 房的业权人?	(95)
109. 房屋典当合同应具备哪些条款内容?	(95)

第三章 房屋租赁权益保护

110. 房屋租赁、公房租赁、私房租赁的涵义特征指什么?	(97)
111. 公房的租金是如何计算的?将如何进行改革?	(97)
112. 私房(含经济组织所有的房屋)出租要经过怎样 的法律手续?	(98)
113. 租赁协议的登记备案程序如何?	(99)
114. 如何办理租赁登记手续?	(99)
115. 哪些房屋不得出租?	(99)
116. 承租人出现什么的情况下出租人有权终止合同收 回房屋?	(100)
117. 转租有哪些法律规定?	(100)
118. 政府对私有房屋出租有哪些干预?	(101)
119. 房屋租赁双方有何权利与义务规定?	(101)
120. 房屋租赁合同应采取何种形式?	(102)
121. 如何订好房屋租赁合同的标的物条款?	(102)

122. 如何订好房屋租赁合同的租金、租期?	(103)
123. 如何约定好租赁合同期内的维修与装修工作?	(104)
124. 如何确立房屋租赁合同的违约责任?	(104)
125. 铺面房租赁有何特别的规定?	(105)
126. 房地产租赁合同和房地产租赁登记证书的格式内 容如何?	(105)
127. 如何处理拖欠租金?	(112)
128. 出租人出卖、赠与、继承房屋时的租赁关系如何处 理?	(112)
129. 租赁房屋拆迁时如何处理原租赁关系?	(112)
130. 承租人死亡后公房、私房的租赁关系变化有何不 同?	(113)
131. 如何处理租房中的租户“换房”、“借房”、“冲房”现 象?	(113)
132. 租赁房屋已重建、损毁后的租赁合同如何处理?	(114)
133. 业权人如何办理租赁期内的房屋的转让、抵押和 典当事宜?	(114)

第四章 房屋拆迁权益保护

134. 土地征用中的补偿方法与标准如何?	(116)
135. 拆迁安置的标准如何?	(117)
136. 房屋拆迁的法律涵义和拆迁工作的管理部门及其 职能如何?	(118)
137. 房屋拆迁有哪些形式?	(118)

138. 房屋拆迁涉及哪些当事人?	(119)
139. 房屋拆迁一般包括哪些程序?	(119)
140. 房屋拆迁合同有何法律特征?	(120)
141. 如何订好拆迁补偿安置协议?	(121)
142. 被拆迁人与拆迁人有哪些权利与义务?	(121)
143. 拆迁安置补偿的对象与范围有哪些?	(122)
144. 拆迁补偿有哪些形式?	(123)
145. 拆迁补偿的标准与价格结算如何确定?	(124)
146. 拆迁房改房如何进行补偿?	(125)
147. 如何确定拆迁安置补助费?	(125)
148. 拆迁城镇华侨房屋有何特别规定?	(126)
149. 拆迁个体工商业用房如何补偿?	(127)
150. 临迁、回迁、永迁各指什么?	(128)
151. 设有抵押权的房屋的拆迁应如何补偿?	(128)
152. 拆迁与房屋出租关系如何?	(129)
153. 拆迁产权纠纷、产权不明、未办产权登记的被拆迁 房屋怎样进行补偿?	(130)
154. 哪些拆迁违法行为将会受到行政处罚?	(130)
155. 拆迁双方当事人达不成协议怎么办?	(131)
156. 什么情况下进行强制拆迁?	(131)
157. 如何对待政府下达的裁决与动迁决定?	(132)
158. 怎样处理拆迁中的“钉子户”?	(133)

第五章 公民房屋权益法律救济途径

159. 房地产违法行为及其构成如何?	(134)
---------------------------	-------

160. 违反房地产法规的法律责任方式如何?	(134)
161. 《城市房地产管理法》具体规定了哪些法律责任?	(135)
162. 房地产经营纠纷有哪些类型?	(136)
163. 处理和解决房地产纠纷的途径有哪些?	(136)
164. 如何通过行政机关调处解决房地产经营纠纷?.....	(137)
165. 如何通过仲裁程序解决房地产经营纠纷?	(137)
166. 如何通过民事诉讼程序解决房地产纠纷?	(140)
167. (房屋纠纷) 起诉状格式如何?	(143)
168. 如何通过行政诉讼程序解决房地产经营纠纷?.....	(147)

第六章 公民房屋权益保护实录

169. 建材调价上涨,有约的商品房的价格也要上涨? ...	(150)
170. 擅自改变商品房设计方案, 出售方应承担法律责 任。.....	(152)
171. 开发商违约必须支付违约金。.....	(156)
172. 按揭纠纷及其处理案。.....	(157)
173. 产权纠纷案例。.....	(159)
174. 单位出资, 职工为立权户的产权到底归谁?	(161)
175. 此笔欠租该谁支付?	(162)
176. 欠债与房屋抵押案例。.....	(166)
177. 抵押权人有优先购房权案例。.....	(167)
178. 拆迁纠纷案例。.....	(168)
179. 不服拆迁决定提起行政诉讼案。.....	(169)

第七章 公民房屋权益保护重要法规和政策

- 180. 《中华人民共和国城市房地产管理法》。 (171)
- 181. 《城市私有房屋管理条例》。 (180)
- 182. 《城市房地产转让管理规定》。 (186)
- 183. 《城市商品房预售管理办法》。 (191)
- 184. 《城市房屋租赁管理办法》。 (194)
- 185. 《城市房屋拆迁管理条例》。 (202)
- 186. 《广东省城镇私有房屋管理规定》。 (210)
- 187. 《广州市房地产交易管理办法》。 (218)
- 188. 《广州市房屋租赁管理办法》。 (228)
- 189. 《广州市购买商品住房贷款抵押规定》。 (239)
- 190. 广州市《关于房屋拆迁管理及补偿安置问题的若干规定》。 (246)
- 191. 《广州市新建住宅小区物业管理办法》。 (249)

第一章 房屋买卖权益保护

1. 公民购房之前要做好哪些准备工作？

随着国家货币分房政策的施行和房地产作为国家的经济增长点，购买商品房将是公民最大与最重要的购买行为。购买一套商品房将可能耗尽公民的毕生积蓄，也要花掉公民的许多精力与时间。因此，为了防止陷入购房陷阱之中，公民在购买商品房之前应做好一些工作，方可避免一些纠纷与损失。

首先要做好市场分析和调查。公民在与开发商签订购房合约的时候，须了解多个楼盘，对不同地点不同开发商的情况进行调查，再从市场分析入手，用调查来的数据分析对比开发商所提供的商品房条件，对其价格、楼房、方位等因素作出估算，计算出该商品房的实际市场价值，是否适合自己的购买能力和需求。如果分析得准确，那么买房决策将会正确，也就能较大程度地实现买房者的愿望。

其次要认真审查卖房者资信能力。公民在与卖房者签订预售合同之前：

一要审查卖房方是否具有合法的订约主体资格，这包括卖房方是否属于国家规定的审批程序成立的法人组织，卖房方参加签订合同的人员，是否具有法人代表的资格和法人代表的委托代理资格，代理行为是否合法，卖方（开发商、代