

—— 中国法律咨询全书 ——

土地·房地产·城建 拆迁与责任补偿

(普及本)

张世琦 主编



3

政府越权批地造成损失怎么办？

什么是土地违法行为？

商品房交付使用时，购买人有哪些权利和义务？

哪些房产交易须办理公证手续？

什么是土地使用权转让？

法律对土地使用权转让有何具体规定？

他物遮挡自家光线，房主是否有权进行干涉？

中央民族大学出版社

中国法律咨询全书

土地·房地产·城建
拆迁与责任补偿

(第26册)



丛书主编 张世琦
本册主编 丁萍 李美荣
参著者 (以姓氏笔划为序)
丁萍 公民 李美荣
张基权 张荃全 柴玮

363153

广西工学院鹿山学院图书馆



d363153

中央民族大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

土地·房地产·城建拆迁与责任补偿/张世琦主编. —北京:
中央民族大学出版社, 2004.9

(中国法律咨询全书)

ISBN 7-81056-920-1

I. 土… II. 张… III. ①土地法-基本知识-中国②房地
产业-法规-基本知识-中国③城市-房屋拆迁-法规-基本
知识-中国 IV. ①D922.3②D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 087205 号

土地·房地产·城建拆迁与责任补偿

总体策划 红书坊文化

作 者 张世琦 主编

责任编辑 戴佩丽

封面设计 亮点设计工作室

出 版 者 中央民族大学出版社

北京市海淀区中关村南大街 27 号

电话: 68472815 (发行部)

68932218 (总编室)

邮编: 100081

传真: 68932751 (发行部)

68932447 (办公室)

发 行 者 全国各地新华书店

印 刷 者 保利达印务有限公司印刷

开 本 850 × 1168 (毫米) 1/32 印张: 90

字 数 2100 千字

版 次 2004 年 10 月第 1 版 2004 年 10 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 7-81056-920-1/D·63

定 价 150.00 元 (全十册)

版权所有 翻印必究

《中国法律咨询全书》编委会

编委会主任：张世琦

编委会副主任：阎芳振 王丹辉

编委会委员（按姓氏笔画为序）

丁伟	丁萍	万静	马志宁	邓卫卫
乌丽娜	公民	尹量建	方仲炳	牛丽
牛岱	王光	王旭	王曼	王瑞
王骥	王麟	王丹辉	王丹旗	王丽君
王远新	王俊哲	王春阳	王晓伟	王晓红
王桂莲	王越红	包玉秋	车传波	冯桂华
宁洪泉	平德利	田璐	田鹏辉	石冰心
龙海英	吕大可	曲阳	伍彦俊	关明春
再娜甫	刘阳	刘士琳	刘世权	刘文舸
刘东辉	刘旭光	刘丽林	刘丽霞	刘技辉
刘宗耀	刘建梅	刘艳丽	刘堂亮	孙东
孙阳	孙放	孙萍	孙兴名	孙丽艳
孙智慧	宇光	江霖	朴咏男	余枫
佟丽萍	何永昌	何连涛	宁智慧	吴凤君
吴雅娟	张力	张华	张虹	张磊
张静	张麟	张中石	张孔屏	张世琦

张东辉	张军茹	张百杰	张丽佳	张桌奇
张宝营	张国新	张荃全	张俊英	张基权
张曼莉	张舒佳	张锐铭	张新祺	李平
李健	李娟	李方华	李玉欣	李玉静
李权时	李声能	李前斌	李春华	李春放
李美荣	李艳萍	杜岚	社甲华	杨兆峰
杨玉宾	杨征军	杨荣珍	杨翠萍	杨德庆
单晓华	罗英	步广明	狄胜利	苏建
陆治波	陈恬	陈雍	陈秋红	周全
周世军	孟德敏	林池	武萍	范俊英
郑元	金柯	金文光	姚天冲	姚道武
姜斌	姜晓蔡	施宏	洪波	洪晓梅
赵冰	赵阳	赵凯	赵忠	赵明
越冬煊	赵绍华	赵建国	赵晓丽	郝红
郝建设	钟宇	钟政	柴伟	涂世奎
贾文颖	郭岩	郭文丽	郭玉兰	高岚军
高艳军	袁雅欣	崔巍	崔迎大	崔忠景
曹允志	黄书立	康峻青	阎芳振	隋军
隋永强	富强	焦淑敏	葛壮志	董国瑞
鲁晶	楼千里	解玉环	蔡员	冀凤丽
穆景仁	戴佩丽			

序 言

我们这支近 200 人的写作队伍，大家共同努力，终于将这套 30 册、共计 600 多万字的法学系列丛书《中国法律咨询全书》全部写完，经过层层把关，最后由吉林人民出版社和中央民族大学出版社编审定稿，并且交付印刷，与全国人民见面了。我们这支写作队伍，来自政法界、教育界和政府机关。他们有的是法官、律师、教授、专家、学者，还有杂志社的总编辑和政府机关中的执法人员等。大家根据各自的特长，撰写自己所熟悉的法律内容。写完由各册主编编审，编审后，交给我做最后统稿。大家各尽己所能，尽力使这套书的内容全面、准确，能解决实际问题。这套丛书，由于内容全面、系统、准确，因此它是各律师事务所、各单位的法律顾问处和人们家庭中不可缺少的藏书。人们遇到法律难题，只要翻开它，它就会给您解答疑惑，指点迷津。为了便于人们的学习和查阅，各册还附录了最常用的法律、法规。这会使人们更好地运用法律武器保护自己。

这套书的出版，除了我们近 200 名参著者的共同努力外，各个参著者所在的单位都给予了积极支持。东北大学文法学院、辽宁大学法学院、辽宁公安司法管理干部学院

和北京市政法管理干部学院以及广东南国德赛律师事务所、广东格林律师事务所、辽宁北斗律师事务所、辽宁世阳律师事务所、《法制与文明》杂志社，还有辽宁省高级人民法院等许多单位的主要领导，为我们组织作者队伍做了积极努力，有些还亲自参加写作。在此，我们深表谢意。

这套丛书，是参著者们在工作之余写出的，是各参著者心血的结晶。尽管我们已竭尽全力，但由于书中涉及的内容广泛，法律、法规更新频繁，在这套 600 多万字的丛书中，难免会有疏漏，希望广大读者及法律界朋友对本书提出批评指正。

丛 书 主 编

辽宁省高级人民法院 张世琦

目 录

一、土地管理

1. 我国为什么要加强土地管理法制? (1)
2. 哪些土地属于国有? 哪些土地属于集体所有? (2)
3. 农民承包的土地, 能出卖吗? (3)
4. 在承包的林地上建旅馆, 擅自改变了土地使用用途,
可以吗? (3)
5. 农民集体土地所有权的主体是谁? (4)
6. 企事业单位建筑用地和农民宅基地使用权能转让
吗? (5)
7. 怎样取得国有土地使用权? (7)
8. 怎样签订国有土地使用权出让合同? (8)
9. 修建娱乐场所, 可通过什么方式取得国有土地使用
权, 使用期限是多长? (9)
10. 如何理解土地承包经营权? (10)
11. 怎样签订农业承包合同? (11)
12. 对土地承包经营有期限限制吗? (12)
13. 承包期内个别承包者之间的承包地能否调整? (13)

14. 承包方私自转包承包合同是否有效? (14)
15. 越权发包的承包合同是否无效? (15)
16. 承包用地能否采矿? (16)
17. 土地权属发生争议怎么办? (17)
18. 集体土地使用权能用作抵押吗? (17)
19. 怎样修订土地利用总体规划? (18)
20. 新土地管理法为什么要增加耕地保护制度? (20)
21. 对耕地进行保护主要包括哪些法律措施? (21)
22. 对于占用耕地,我国实行什么制度? (22)
23. 对耕地的利用有什么限制? (23)
24. 法律对兴办砖、瓦、沙、石、土、矿场用地有哪
些要求? (24)
25. 农民在承包的耕地中挖鱼塘、种果树、造林等应
否允许? (24)
26. 对造成耕地荒芜的应怎么办? (25)
27. 怎样理解土地开发的含义? 法律对开发土地规定了
哪些前提条件? (26)
28. 开发者对开发的荒山、荒地、荒滩享有所有权吗? ... (28)
29. 什么是土地复垦? 土地复垦由谁负责? (28)
30. 土地复垦与非农建设占用耕地“占多少、垦多少”
有何不同? (30)
31. 复垦后的土地是否必须恢复原用途? (30)
32. 复垦后的土地使用权如何确定? (31)
33. 农用地转为建设用地的如何办理审批手续? (32)

34. 如何理解土地征用的含义? 若征用农用地如何办理审批手续? (33)
35. 怎样计算征用土地的补偿费和安置补助费? (34)
36. 哪些土地征用时要缴纳新菜地开发建设基金? (35)
37. 划拨方式取得的土地可以转让吗? (36)
38. 建设单位可以改变国有土地用途吗? (37)
39. 在临时用地上建永久性建筑合法吗? (38)
40. 怎样确定临时用地的补偿费用? (40)
41. 国家在什么情况下可以收回土地使用权? (40)
42. 什么是乡(镇)村建设用地? 乡(镇)村建设用地的管理的内容是什么? (41)
43. 兴办乡镇企业该如何办理用地审批手续? (42)
44. 怎样理解以土地使用权入股? (43)
45. 怎样办理乡(镇)村公共设施、公益事业建设用地的审批手续? (44)
46. 农村居民怎样申请使用集体土地建住宅? (45)
47. 村民出卖、出租住房后, 还能申请宅基地吗? (46)
48. 农村专业户需要建设用地如何解决? (47)
49. 城镇居民建住房需要使用集体土地的该怎么办理手续? (47)
50. 祖宗留下的宅基地所有权归谁? (48)
51. 宅基地的使用权可以继承吗? (49)
52. 转卖宅基地从中牟利合法吗? (50)
53. 房屋产权丧失后能继续享有宅基地使用权吗? (51)

54. 强占宅基地应承担法律责任吗? (52)
55. 政府越权批地, 造成损失怎么办? (53)
56. 对不履行土地复垦义务的企业和个人该如何处理? ... (54)
57. 毁坏农田是否承担赔偿责任? (55)
58. 什么是土地监察? 土地管理部门在履行监察职责
时有权采取哪些措施? (56)
59. 什么是土地违法行为? 土地管理法主要规定了哪
些土地违法行为? (57)
60. 什么叫买卖、变相买卖或者以其他形式非法转让
土地? 应如何处罚? (58)
61. 对土地行政处罚不服的该怎么办? (60)
62. 罚款和罚金是一回事吗? (60)
63. 怎样理解非法批准征用、占用土地罪? (61)
64. 未经批准或骗取批准非法占用土地的应如何处理? ... (62)
65. 受到限期拆除处罚的建设单位或者个人继续施工
的怎么办? (63)

二、房 地 产

1. 什么是房地产? 它有哪些法律特征? (65)
2. 什么是“安居住宅”? 哪些人可以进住安居住宅? (66)
3. 什么叫商品房预售? 商品房预售的条件有哪些? (66)
4. 商品房买到手后, 住户享有哪些保修权利? (67)

5. 领到房屋开发商颁发的“村民证”、“入住通知书”
甚至房屋钥匙,是否等于已成为房屋的主人? (69)
6. 该商品房屋属于赠与的财产还是遗产? (70)
7. 刘流的妹妹可否独占父母遗留下的三房二厅住宅? ... (72)
8. 该古宅的产权究竟归谁所有? (72)
9. 他有钱就能开办“房地产开发企业”吗? (73)
10. 什么是房地产开发经营?它遵循的原则是什么? (74)
11. 商品房交付使用时,购买人赋有哪些权利和义务? ... (75)
12. 将验收不合格的房屋交付使用的,该房地产开
发经营单位应受到怎样的处理? (76)
13. 已购公有住房所有权人在上市出售时,应向有关
部门提交哪些材料? (77)
14. 哪些已购公有住房和经济适用住房不得上市
出售? (77)
15. 法律对已购公有住房和经济适用住房上市出售的
法定程序是如何规定的? (78)
16. 房改后夫妻离婚的,法院应如何认定房屋归属
问题? (79)
17. 什么是城市私有房屋? (80)
18. 房屋买卖过程中应如何认定房屋所有权的转移
时间? (81)
19. 怎样签订房屋租赁合同? (82)
20. 承租人换房应履行哪些手续? (83)
21. 私房买卖时,买卖双方应遵守哪些法律规定? (85)

22. 夫妻一方可否在婚姻关系存续期间对双方共有的住房单独进行抵押? (86)
23. 哪些房地产可以设定抵押? 哪些房地产依法不得抵押? (87)
24. 法律对房地产转让形式及办理程序是怎样规定的? (88)
25. 法律是如何规定房地产转让原则的? (89)
26. 未经其他房屋共有人同意能否出卖转让共有的房产? (90)
27. 该房主为何收不回出租的房? (91)
28. 当共有人与承租人同时主张房屋优先购买权时, 谁最优先享有此项权利? (92)
29. 已出租的房屋被继承转让后, 原租赁合同是否还有效? (94)
30. 该出租人张某的行为是否合法? (95)
31. 调解离婚后, 离婚一方长期以无房为借口, 暂住另一方住处拒绝让房, 另一方应如何主张自己的权利? (96)
32. 他为何要不回自己的房租? (96)
33. 承租人拖欠房租 9 个月, 出租人能否收回住房? (97)
34. 违反了《城镇廉租住房管理办法》的承租家庭应受到哪些法定处理? (98)
35. 法律为解决城镇最低收入家庭的住房问题作了哪些具体规定? (99)

36. 未经房管部门登记备案的城市私有房屋租赁合同
是否有效? (101)
37. 私自购买的违章房屋是否有效? (102)
38. 出租房屋有哪些法律规定? (103)
39. 目前我国常见的无效城市私房租赁合同有哪些? (104)
40. 赠与未成年人的房屋, 应认定为未成年人的个人
财产还是家庭共有财产? (105)
41. 他物遮挡自家光线, 房主是否有权进行干涉? (106)
42. 法律对拒绝、拖延毗连房屋的修缮行为是如何
处理的? (107)
43. 什么是房地产抵押贷款? 订立抵押贷款合同时
应包括哪些主要内容? (108)
44. 个人在办理住房贷款时应注意了解哪些常识性
知识? (109)
45. 目前, 国家有关部门对房地产中介收费是如何
规定的? (111)
46. 哪些房产交易须办理公证手续? (112)
47. 职工在哪些情况下可以申请办理住房公积金
业务? (113)
48. 什么叫住房公积金和住房公积金的提取? 其性质
和特点是什么? (114)
49. 发生房地产纠纷时, 选择哪种途径解决效果好? (115)
50. 公民的房地产纠纷案件应由哪个法院管辖? (116)
51. 房屋纠纷案件应怎样起诉和应诉? (117)

52. 什么是土地使用权出让? (121)
53. 法律对土地使用权出让中的权利义务是如何规定的? (122)
54. 什么是土地使用权转让? 法律对土地使用权转让有何具体规定? (123)
55. 什么是土地使用权出租? 土地使用权出租的条件是什么? (124)
56. 土地使用权能否实行抵押? 法律对其有何具体规定? (125)
57. 土地使用权终止的原因有哪些? 法律对终止后的土地使用权有何具体规定? (126)
58. 刘二卖房行为是否合法? (126)
59. 父子共用的宅基地被儿子占用建房应怎么解决? (127)
60. 什么是宅基地使用权? 实践中解决宅基地使用权纠纷案件应遵守的原则有哪些? (128)
61. 宅基地纠纷的案件应如何起诉和应诉? (130)
62. 因宅基地引发的纠纷应由哪个部门解决? (131)
63. 杨某的购房申请能否得到支持? (132)

三、城建规划

1. 某建筑单位申请领取建筑施工许可证应当具备什么条件? (133)

2. 施工单位的行为是否合法?	(134)
3. 他们应具备什么条件, 方可从事建筑活动?	(134)
4. 他们的做法符合法律规定吗?	(135)
5. 转包工地责任应由谁承担?	(136)
6. 哪些情况下, 建设单位应按照国家有关规定办理 申请批准手续?	(137)
7. 他们是否应承担责任?	(137)
8. 下列情况是否需要办理建筑工程施工许可证?	(138)
9. 申请办理施工许可证应按怎样程序进行?	(139)
10. 正在建设中的建筑工程中止或中止后重新恢复施 工需如何做?	(139)
11. 对以下行为如何处理?	(140)
12. 他们的做法对吗? 应如何处理?	(141)
13. 建筑设计单位的做法合法吗?	(141)
14. 某建筑施工企业的做法对吗?	(142)
15. 发现建筑质量有问题怎么办?	(142)
16. 要求施工单位保修商品房合法吗?	(143)
17. 对交付竣工验收的建筑工程是如何规定的?	(143)
18. 对工程建设违法违纪行为应如何处理?	(144)
19. 哪些建设工程必须实行监理?	(147)
20. 建设工程竣工验收应当具备哪些条件?	(147)
21. 勘察、设计单位的质量责任和义务有哪些?	(148)
22. 施工单位的质量责任和义务包括哪些内容?	(148)
23. 工程监理单位的质量责任和义务包括哪些内容?	(150)

24. 在正常条件下, 建设工程的最低保修期限
为多少? (151)
25. 县级以上人民政府建设行政主管部门和其他有关
部门履行监督检查职责时, 有权采取哪些措施? (151)
26. 对违反建设工程质量管理条例的行为应当怎样
处罚? (152)
27. 建设工程质量管理条例所称违法分包是指哪些
行为? (152)
28. 对没有依法取得施工许可证, 而擅自施工的行为
应如何处理? (153)
29. 对违反勘察、设计、施工、监理单位资质、执业
资格规定的行为应如何处理? (153)
30. 对将承包的工程或承接的工作转包或违法分包的
单位应当如何处理? (154)
31. 对违反《工程建设若干违法违纪行为处罚办法》
第7条规定的单位和个人应当如何处理? (155)
32. 对违反《工程建设若干违法违纪行为处罚办法》
第8条规定的单位和个人应当如何处理? (156)
33. 对违反《工程建设若干违法违纪行为处罚办法》
第9条规定的单位和个人应当如何处理? (158)
34. 对违反《工程建设若干违法违纪行为处罚办法》
第10条规定的单位和个人应如何处理? (159)
35. 对违反《工程建设若干违法违纪行为处罚办法》
第11条规定的单位和个人如何处理? (160)