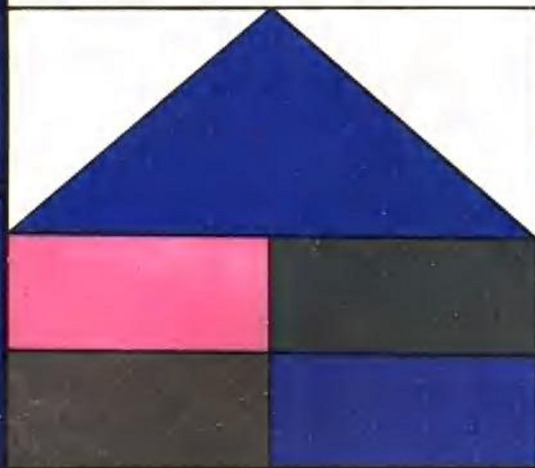


房地产

产 籍 产 权 知 识 问 答



3.3

(京)新登字160号

《房地产实用知识问答》丛书
房地产产籍产权知识问答

编著 陈小平 黄兴文
赵红卫 梁友君

北京师范大学出版社出版发行
全国新华书店经销
北京联华印刷厂印装

开本: 787×1092 1/32 印张: 7 字数: 148 千

1993年7月第1版

1993年7月第1次印刷

印数: 1—5 000

ISBN7-303-02793-9/F·28

定价: 4.60元

前 言

随着深化改革和扩大开放步伐的加快，中国房地产业正以迅猛的速度扩张。房地产开发和经营企业如雨后春笋般出现，在不到一年的时间里，全国房地产开发经营企业和从业人员增加了几倍，注入房地产业的资金也以几何级数增长。由于房地产业是一个关联性大的行业，具有较强的前后向联系，涉及到建筑、建材、机械、冶金、金融、保险等众多行业，因此，各行各业都不同程度地涉足房地产，为房地产业的发展推波助澜。除了内资外，外资特别是港澳台资金也大量投入大陆房地产业，使得房地产热潮越来越火爆。从地域上看，房地产热不再局限在沿海某些地区，已开始以令人惊奇的速度向内地扩展，大有席卷全国之势。从广度上看，随着住宅商品化政策的推行和住房制度改革的深化，房地产又与千家万户普通大众的切身利益联系在一起，因而越来越引起千千万万普通百姓的关注。由于住房是人们最基本的消费品之一，因此，不论工人、农民、商人、知识分子，也不论贫富贵贱，都必须自觉或不自觉地与房地产打交道。在这种形势下，迫切需要一套能适合各文化阶层、各不同行业人员阅读的房地产书籍，为他们提供基本的理论知识和实际操作技巧。《房地产实用知识问答》丛书正是应此形势之运而生的。本套丛书以问答形式介绍了国内房地产研究和应用开发实践的最新成果与经验，阐述并解释了土地使用权有偿出让、房地产综合开发，住房制度改革和房屋商品化等有关知识及其政策和法规。本套丛书内容丰富，详实，融知识性、

技巧性和科学性于一体，深浅适度，通俗易懂，适应面广，是从事房地产经营管理、房地产研究的人员以及涉及到房地产经营管理的党政机关、工商、税务、财政、金融等单位及其工作人员的良师益友。本套丛书共五册。

1. 《房地产产籍产权知识问答》

本书介绍了土地管理的基本知识和方法；房屋产籍产权的有关概念及其管理的基本知识；房地产产籍产权管理的有关政策和法规。

2. 《房地产综合开发知识问答》

本书介绍了城市基本建设、城市规划、城市环境设计、居住区规划、住宅设计、建筑施工及其管理等方面的基本概念、基本知识和操作的基本方法与程序。

3. 《房地产估价知识问答》

本书介绍了地产和房产的价格构成及影响因素；房地产价格评估的基本原则、基本知识、常用方法和技巧。

4. 《房地产交易知识问答》

本书介绍了中国房地产市场状况、市场构成及房地产市场流通形式、中国一些沿海城市及香港的房地产市场、房地产交易的基本程序、房地产交易的基本技巧、房地产市场管理及其有关政策和法规。

5. 《房地产金融及投资知识问答》

本书介绍了房地产金融及投资的基本概念；房地产经营管理中融资、投资等资金运作的各种途径、方法和技巧；房地产投资管理的有关政策和法规。

本套丛书由赵红卫、黄兴文、陈小平、梁友君四人共同编著而成，由赵红卫、黄兴文最后统审定稿。由于时间仓

促，加上编者的知识水平和业务能力有待提高，书中定然存在很多不足，望广大读者批评指正并不惜赐教。

本套丛书在编著过程中，得到建设部房地产业司等单位的多位领导和专家的帮助和支持，在此一并致谢！

编著者

1993.1. 北京

目 录

1. 什么是土地整治?	(1)
2. 什么是土地改良?	(1)
3. 何谓土地利用?	(1)
4. 怎样进行土地分类?	(3)
5. 土地利用管理包括哪些内容?	(3)
6. 土地利用布局的内容和原则有哪些?	(4)
7. 什么是土地利用总体规划?	(5)
8. 土地规划的基本任务和原则有哪些?	(6)
9. 什么是土地利用结构?	(8)
10. 土地调整是怎么回事?	(9)
11. 土地评价有哪些类型?	(9)
12. 什么是土地所有权?	(11)
13. 什么是土地使用权?	(11)
14. 什么是土地收益权?	(12)
15. 什么是土地处分权?	(13)
16. 什么是土地占有权?	(13)
17. 什么是土地永租权?	(14)
18. 什么是土地永佃权?	(14)
19. 什么是地上权?	(14)
20. 什么是土地纠纷处理程序?	(14)
21. 什么是地役权?	(15)
22. 他项权利包括哪些?	(15)
23. 什么叫土地权属?	(16)

24. 土地权属调查的主要内容包括哪些?	(16)
25. 土地权属审核的内容有哪些?	(18)
26. 何谓土地权属审批?	(18)
27. 土地权属确认的内容和原则有哪些?	(19)
28. 土地权属纠纷是怎么回事?	(20)
29. 什么是土地纠纷类型?	(22)
30. 什么是变更权属调查?	(24)
31. 土地所有制有哪几种形式?	(24)
32. 土地国有化是怎么回事?	(25)
33. 土地征收是怎么回事?	(26)
34. 什么是土地征用?	(26)
35. 什么是旗地?	(27)
36. 什么是份地?	(28)
37. 什么叫屯田?	(29)
38. 什么叫庄园?	(29)
39. 什么是庄园制度?	(30)
40. 土地管理的核心和工作内容是什么?	(31)
41. 地权管理的内容有哪些?	(33)
42. 地籍管理的原则和内容有哪些?	(33)
43. 什么是土地管理体制?	(36)
44. 怎样确定建设用地定额指标?	(37)
45. 土地征拨程序有哪些?	(38)
46. 土地征拨审批权限应遵循哪些规定?	(39)
47. 农村宅基地审批程序有哪些?	(39)
48. 什么是产权地籍?	(40)
49. 税收地籍是怎么回事?	(41)

50. 土地利用现状调查包括哪些内容?	(41)
51. 土地分类系统有几种?	(42)
52. 土地利用现状分类应遵守什么原则?	(43)
53. 地籍测量的内容有哪些?	(43)
54. 什么是地籍细部测量?	(44)
55. 地籍调查是怎么回事?	(45)
56. 什么是地籍图?	(46)
57. 基本地籍图包括哪些内容?	(47)
58. 什么是宗地号?	(48)
59. 宗地草图包括哪些内容?	(48)
60. 插花地有哪几种形式?	(49)
61. 什么是土地复丈?	(49)
62. 变更地籍调查是怎么回事?	(49)
63. 变更地籍测量是怎么回事?	(50)
64. 土地登记有哪些规定?	(51)
65. 土地登记工作程序包括几个阶段?	(52)
66. 土地证书有哪几种?	(54)
67. 土地动态监测有哪几种方法?	(54)
68. 什么是土地统计?	(55)
69. 土地统计工作程序包括几个阶段?	(56)
70. 什么是土地统计设计?	(58)
71. 经常土地统计的基本任务是什么?	(59)
72. 土地统计调查应注意什么问题?	(60)
73. 如何进行土地分等定级?	(61)
74. 何谓土地分等定级体系?	(64)
75. 城镇土地分等定级的方法和步骤有哪些?	(65)

76. 什么是农用土地分等定级?	(66)
77. 土地分等定级工作程序可分为几个阶段?	(68)
78. 土地评价参数体系有几种类型?	(70)
79. 如何进行土地级差收益测算?	(72)
80. 土地档案整理应注意哪些问题?	(74)
81. 土地档案分类的方法有几种?	(75)
82. 土地档案立卷是怎么回事?	(76)
83. 什么是土地档案全宗?	(78)
84. 土地档案鉴定要做哪些工作?	(78)
85. 什么是土地开发管理?	(79)
86. 什么是不动产?	(80)
87. 什么叫产权?	(80)
88. 房屋产权可分为哪几类?	(81)
89. 什么叫产别?	(81)
90. 何谓代管产?	(82)
91. 何谓托管产?	(82)
92. 何谓拨用产?	(82)
93. 什么叫中外合资产?	(82)
94. 什么是外产?	(83)
95. 什么是军产?	(83)
96. 什么是房屋产籍管理?	(83)
97. 什么是房屋产业管理?	(83)
98. 什么是房屋技术管理?	(84)
99. 什么是房产经营管理?	(84)
100. 房产他项权利登记有哪几类?	(85)
101. 抵押权的涵义是什么?	(85)

102. 遗嘱继承有哪些特征?	(86)
103. 什么是动产?	(86)
104. 房产转移登记应注意什么问题?	(87)
105. 产权管理的工作内容有哪些?	(88)
106. 房产抵押是怎么回事?	(88)
107. 何谓房产总登记?	(89)
108. 何谓房产遗失登记?	(89)
109. 什么是产权分割?	(90)
110. 何谓有限产权?	(90)
111. 什么是住宅所有权?	(90)
112. 房屋租赁管理是怎么回事?	(90)
113. 何谓共有房产?	(92)
114. 什么叫私产?	(93)
115. 如何进行产权登记?	(94)
116. 产权变更登记必须办理什么手续?	(96)
117. 如何进行城镇房屋所有权登记发证?	(97)
118. 什么是房地产业?	(99)
119. 房地产业管理包括哪些内容?	(101)
120. 产权登记的范围包括哪些?	(102)
121. 产权登记包括哪几类?	(103)
122. 产权证件有哪些类型?	(105)
123. 产权总登记前应作哪些业务准备?	(110)
124. 产权总登记的行政事务准备包括哪些内容?	(111)
125. 产权法律关系的内容是什么涵义?	(112)
126. 国家对房产产权的保护方式有哪些?	(113)
127. 产别房产违章房屋登记一般有哪几种?	(115)

128. 房地产产权可分为哪几类?(118)
129. 房屋所有权发生的方式有哪些?(119)
130. 房屋所有权灭失有哪几种?(120)
131. 如何进行登记收件?(120)
132. 产权审查应遵循哪些原则?(126)
133. 产权审查要注意哪些事项?(127)
134. 房产产权审查要经历几道程序?(127)
135. 房屋继承包括哪几类?(129)
136. 继承的房产需办理什么手续?(130)
137. 审查继承房产应注意什么问题?(131)
138. 购买的房屋必须提交和办理哪些证件
与手续?(132)
139. 赠与的房产必须提交和办理哪些证件
与手续?(133)
140. 交换的房产必须提交和办理哪些证件
与手续?(134)
141. 分家析产、分割的房产必须提交和 办 理
哪些证件与手续?(134)
142. 落实私房政策退还的房产必须提交和 办 理
哪些证件与手续?(134)
143. 典权改为所有权登记的房产必须分别提交和 办 理
哪些证件与手续?(135)
144. 新建的房屋必须提交和办理哪些证件
与手续?(135)
145. 翻建、扩建房产必须提交和办理哪些证件
与手续?(136)

146. 房地产产权产籍管理工作的任务和作用
 是什么?(137)
147. 产籍管理现代化的涵义是什么?(139)
148. 房地产产籍管理现代化的优越性体现
 在哪儿?(141)
149. 房地产产籍管理现代应具备哪些条件?(143)

附录

- 《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日
 六届全国人大常委会第十六次会议通过, 1988
 年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员
 会第五次会议修正).....(146)
- 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院
 令第73号, 1991年2月1日).....(157)
- 国家土地局《土地复垦规定》(1988年10月21日)(165)
- 国务院《城市私有房屋管理条例》(1983年12月
 17日).....(169)
- 建设部《城镇房屋所有权登记暂行办法》(1987年
 4月21日).....(174)
- 建设部房地产业司发出《关于转发北京市人民政府
 〈关于加强城镇私有危险房屋修缮管理的通知〉
 的通知》(1989年10月12日)(177)
- 建设部《城市异产毗连房屋管理规定》(1989年11
 月16日).....(180)
- 建设部《城市危险房屋管理规定》(1989年11月16
 日).....(183)
- 建设部《城市房屋产权产籍管理暂行办法》(1991

年 1 月 1 日).....	(188)
建设部关于颁发《房屋所有权证》式样及房屋所有 权登记发证工作的通知 (1987年 1 月11日).....	(192)
建设部《关于外国人私有房屋管理的若干规定》 (1984年 8 月25日).....	(195)
建设部《房地产市场管理、产权管理创全国先进水 平考核标准和办法》(试行)(1990年 1 月 8 日)...	(197)
《土地登记规则》(1989年11月18日国家土地管理局 发布).....	(199)
《关于土地登记收费及其管理办法》(1990年 7 月 21日国家土地管理局、国家测绘局、国家物价 局、财政部发布).....	(207)

1. 什么是土地整治？

土地整治是对土地进行考察、规划、开发、利用、改良、治理、保护等各项措施的总称。它是农业基本建设的重要内容之一。科学地进行土地整治，有利于合理开发和利用土地资源，提高土地生产力，保持生态平衡，防止水土流失以及土壤沙化和碱化。土地整治必须依照土地的自然规律和经济规律，实行“全面规划、统筹安排、综合治理”的方针。

2. 什么是土地改良？

土地改良是为改变土地的不良性状，防止土地退化，恢复或提高土地生产力而采取的各种措施的总称。土地改良措施主要有工程措施、生物措施和技术措施三种。工程措施主要有：兴建农田水利工程来蓄水、灌溉、防洪、排水以及洗碱、放淤；修筑梯田，改造坡耕地，平整土地，实行园田化等。生物措施主要有：营造护坡林、护田林、固沙林、固沙草等。农业技术措施包括采取合理的种植制度、耕作制度、施肥制度等。按投入效果分，有大型土地改良和小型土地改良。进行土地改良，必须搞清引起土地退化的潜在因素和限制土地生产率提高的关键因素，因地制宜地制定好改良规划，注意把近期利益和长远利益结合起来，分期分批有步骤地进行。

3. 何谓土地利用？

所谓土地利用是指人类为了某种目的，对土地所进行的干预活动。也包括在特定的社会生产方式下，人类依据土地的

自然和社会属性，进行有目的的开发、利用、整治和保护的活动。土地利用包括土地的生产性利用和非生产性利用两种。土地的生产性利用是指，把土地作为主要生产资料、劳动对象，以生产生物产品或矿物为主要目的的利用。土地的非生产性利用是指，利用土地的空间和承载力，作为各种构筑物的场所、基地，不以生产生物产品为主要目的的利用。土地利用状况是否合理，可以不同的方面进行评价。常用的主要指标有：

（1）土地利用程度。通常用土地利用率，即已利用的土地面积占土地总面积的比重表示。衡量耕地利用程度的指标，通常用复种指数，即全年农作物的播种面积与耕地面积之比表示，可用来说明同一亩耕地上一年内平均收获农作物的次数。

（2）土地生产能力。通常用土地生产率，即单位面积土地上所得到的产品产量或产值表示。

（3）土地抗灾能力。可用易受害的土地总面积中具有灌溉排水条件的面积、防涝面积及其所占比重，以及森林覆盖面积、林带有效控制面积、水土保持面积及其比重等表示。

（4）土地利用结构。以各类用地面积在土地总面积中所占的比重，或各项生产部门用地面积在生产用地总面积中的比重，以及各种用地面积相互之间的比例关系表示，用于反映各生产部门的构成是否合理，是否有利于保持生态系统的平衡等。土地利用是受自然条件和社会经济条件及社会制度的影响和制约的。因地制宜地确定农业的部门结构和生产布局，节约利用土地，提高农业的技术装备水平，加强土地管理等都有利于土地的合理利用及其良性、合理的循环。土

地利用效果的好坏可以通过土地利用经济效益、土地利用社会效益及土地利用环境效益三个指标来衡量。

4. 怎样进行土地分类？

为了便于切实掌握土地资源状况，改善土地利用，有必要根据土地的个别性状或综合性状的差异性和相似性，将一国或一地区范围内的土地分成若干类别。土地分类可按自然因素来分类，也可按经济因素来分类。例如，按地貌特征可分为山地、高原、盆地、丘陵、平原等类；按土壤质地可分为粘土、壤土、沙土等类；按盐碱状况可分为盐土、碱土、非盐碱土等类。还可按自然肥力、植被类型、土壤色调来分类。按社会经济因素分类，主要有两类：一是依土地的经济用途，可分为耕地、林地、牧地等类。其中耕地按作物类型还可分为粮食作物用地、经济作物用地、蔬菜用地等；按产量高低可分为丰产地、低产地等；按灌溉条件可分为水田、水浇地、旱地等；林地可分为用材林地、防护林地、薪炭林地、水土保持林地和苗圃地等类。二是依土地的权属关系，可分为国家所有土地、集体所有土地、私人所有土地等。美国、英国、加拿大等一般按土地自然特性、土地利用现状、土地适宜农业利用的程度、土地利用可能性及土地的某一特定目的等五种方法分类。

5. 土地利用管理包括哪些内容？

土地利用管理是指：政府从国家利益的全局出发，根据国民经济和社会发展的需要，以及土地的自然特性和地域条件，对土地资源的开发、利用，整治和保护进行统筹规划安排，综合平衡和计划分配，以达到充分发挥土地效益，合理利用土地这一目的的过程。主要包括：进行区域性土地

规划，审批土地规划方案及监督方案的实施，确保土地资源的合理利用；对于非农业土地使用单位进行土地利用监督；预防土壤冲刷、土壤盐渍化和沼泽化；防治企业“三废”污染土地；对被基本建设挖废和压废的土地实行改造和利用，尽快成为农业生产用地。具体划分为编制土地利用总体规划和土地利用计划；搞好土地的开发管理，加强土地的复垦整治；土地利用监督；土地主管部门依法进行管理四个部分。

6. 土地利用布局的内容和原则有哪些？

土地利用布局又称各种用地配置，是指在一个国家或地区范围内，工业、农业、交通运输等各种不同土地利用类型、规模和利用方式在地域上的安排。它是根据国民经济各部门、各企业的发展对土地的不同要求，并考虑土地资源的数量、质量和适宜性以及人口、市场位置、交通运输条件等因素，所进行的土地资源的合理分配，并确定土地的不同功能和区域分工，以合理配置不同用途的土地及其与各种土地利用有关的各项设施（如道路、渠道、水工建筑物等）的整个工程。土地利用布局是在土地利用过程中进行宏观和微观调控的一种措施和手段。它是随着社会制度、土地使用关系的变化和生产力的发展而变化的，并受自然因素、经济因素、技术因素和社会因素的制约。土地利用布局的基本任务是，根据土地利用现状分布，在不同部门和不同用途之间合理调整分配，确定各类用地的比例、规模、空间位置和界限，充分合理利用全部土地，并最大限度地满足各部门、各项目在数量和空间上对土地的需求。

土地利用布局应遵循以下原则：（1）比较利益原则。即以较少的投入取得较高的产出，充分发挥地区优势；（2）