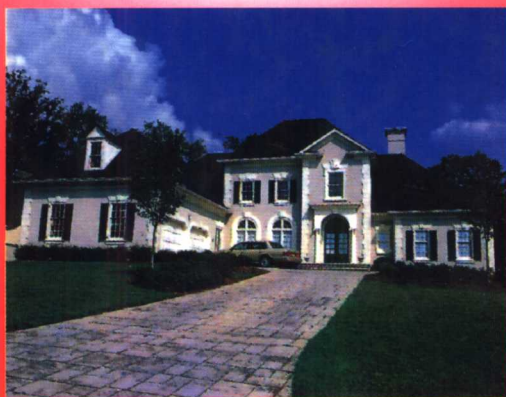


CHENGSHI
SIYOUFANGCHAN
BAIWEN

城市私有房产百问

郑吉荣 金绍达 编著



山西经济出版社

城市私有房产百问

郑吉荣 金绍达 编著



山西经济出版社

书 名： 城市私有房产百问

作 者： 郑吉荣 金绍达 编著

出版者： 山西经济出版社(太原市并州北路 69 号·
邮编:030001·电话:4044102)

发行者： 新华书店总店北京发行所

印刷者： 铁道部第三工程局印刷厂

开 本： 850×1168 1/32

印 张： 7.625

字 数： 182 千字

印 数： 0001—6000 册

版 次： 1998 年 6 月第 1 版 1998 年 6 月第 1 次印刷

书 号： ISBN 7-80636-162-6 / F·158

定 价： 12.80 元

责任编辑 张良瑾 **复 审** 张惠君 **终 审** 张凤山

前 言

私有房产是个人的主要财富,它的价值远大于一般的个人消费品。房产又是不动产,它的许多法律特征不同于其他财产。对房地产权利的行使和保护,远不同于一般财产,而是涉及到很多法律或政策问题。

随着我国住房商品化的推行和住房制度改革的深入,我国拥有私有住房的人已经越来越多。对大部分人来说,由于所从事的职业各不相同,不易对房地产的法律或政策有较为全面的了解。但是,如果不掌握这些知识,很有可能会使房产权利人蒙受重大的经济损失,这已为很多实例所证明了的。

笔者由于长期从事房地产管理工作,有机会经常地了解到全国各地私有房产管理的现状和问题。因此,在撰写本书时,力求从实际出发,从房地产权利的取得到各种权利的行使,以及在行使权利中可能会遇到的问题一

一作了解答。其中包括各类房产产权,房地产的买卖、租赁、抵押、典当、赠与、继承、交换、分割,房屋拆迁,住房贷款,私有房产公证,以及私有房产纠纷的调解和仲裁、诉讼等等。为了更直观地说明问题,书中还编入了不同类型私有房产案例 12 则,以使广大私有房产所有者能从中得到启示,进一步了解怎样依法保护自己的权利。

限于水平,书中错讹之处在所难免,诚望广大读者及专家批评指正。

编 著 者

1998 年 3 月于北京

目 录

各类房产产权

1. 什么是房地产产权? 产权和所有权有什么区别? (1)
2. 房屋所有权人有哪些权利? (2)
3. 什么是部分产权? 部分产权的房屋所有权人有哪些权利? (3)
4. 什么是成本价? 以成本价购买的住房是什么性质的产权? 购房者有哪些权利? (4)
5. 80年代购买的补贴出售住房是什么性质的产权? (5)
6. 购买的公有住房, 是否可以出售? 是否可以抵押? (6)
7. 什么是共有房产? (7)
8. 单元式住房, 在房屋结构中有共有部位, 该房屋是不是共有房产? (8)
9. 购买了股份制企业的股票, 是否就拥有了这一企业的房产所有权? (8)

土地使用权

10. 什么是土地使用权? (10)

11. 高层或多层房屋,楼上各层的房屋并不直接占用
土地,为什么也要办理土地使用权登记手续? (11)
12. 土地使用年限届满后,是否要把土地使用权连同
房屋都交还给国家? (12)

房 地 产 转 让

13. 什么是房地产转让? (13)
14. 购买房屋要注意哪些问题? (13)
15. 什么是《商品房预售许可证》? (14)
16. 房地产开发公司售出的房屋,面积多算了怎么办? (15)
17. 订立了商品房预售合同后,购房者又感到不满意
应如何处理? (17)
18. 房地产开发公司没有按合同规定的期限交付房屋
怎么办? (18)
19. 商品房质量不好向谁投诉? (19)
20. 房屋期权可否转让? (20)
21. 出卖出租的房屋,承租人有哪些权利? (22)
22. 出卖共有的房屋,共有人有哪些权利? (22)
23. 同一房屋,如果承租人和共有人都提出要优先购
买,谁应更为优先? (23)
24. 什么是房屋买卖中的契税? (24)
25. 未成年人可否购买房屋? (25)
26. 私营企业购买房屋,应以企业的名义还是业主个
人的名义购买? (26)
27. 为什么要实行房地产成交价格申报制度? (26)
28. 什么是房地产价格评估? (27)
29. 如何办理房屋交换手续? (28)

房地产抵押和典当

- 30. 什么是房地产抵押? (30)
- 31. 设定房地产抵押权,为什么要进行登记? (31)
- 32. 房屋销售广告中常见的“按揭”是什么? (32)
- 33. 已抵押的房屋,所有权人在行使权利时有什么
限制? (33)
- 34. 用抵押贷款购买房屋后,如确实无力归还贷款
怎么办? (35)
- 35. 房屋期权可否抵押? (36)
- 36. 什么是房屋典当?“典”和“当”有什么区别? (37)
- 37. 押租和顶首是不是典当? (38)
- 38. 典期届满后,出典人无力回赎房屋怎么办? (39)

房 产 继 承

- 39. 什么是房产继承? (40)
- 40. 继承人按遗嘱继承了房产后,另有遗嘱未曾提
及的房产,是否可以再继承? (42)
- 41. 什么是代位继承? (43)
- 42. 什么是转继承? (43)
- 43. 表示放弃继承权后,是否可以将原来应继承的
份额让给指定的其他继承人? (44)
- 44. 遗嘱是否一定要公证? (45)
- 45. 已订立的遗嘱是否可以变更? (46)

房屋租赁

- 46. 什么是房屋租赁? (47)
- 47. 房屋租赁为什么要办理备案登记? (48)
- 48. 如何办理房屋租赁备案登记? (49)
- 49. 承租人有哪些权利和义务? (50)
- 50. 出租人有哪些权利和义务? (51)
- 51. 承租人不按期交纳房租怎么办? (52)
- 52. 出租人可以随意增加房租吗? 房租应按什么标准收取? (52)
- 53. 出租人不及时修缮房屋怎么办? (54)
- 54. 租赁期限届满后,出租人是否立即可以叫承租人迁出承租的房屋? (55)
- 55. 职工调离后,原工作单位可否因此而解除与该职工订立的房屋租赁合同? (56)
- 56. 出租的房屋如果遇到拆迁,原租赁关系是否就此终止? (57)

房屋拆迁

- 57. 房地产开发公司可以随便拆除居民的旧房吗? (58)
- 58. 拆迁补偿中的“重置价”是什么意思? (60)
- 59. 是不是不达到被拆迁人的要求,被拆迁人就可以不动迁? (61)
- 60. 如果被拆迁的房屋产权纠纷还没有解决,拆迁时如何处理? (62)
- 61. 如果被拆迁的房屋已经抵押,拆迁时如何处理? (62)

62. 临时过渡的被拆迁人,对拆迁人不按拆迁补偿、安置协议确定的期限安置住房怎么办? (63)
63. 经建筑管理部门批准的临时建筑,拆迁时能否获得补偿? (64)

住房制度改革

64. 什么是住房公积金? (66)
65. 政策性贷款和其他贷款有什么区别? 购房职工怎样取得政策性贷款? (67)
66. 什么是安居工程? 哪些人可以购买安居工程住房? ... (68)

私房改造遗留问题

67. 什么是私有出租房屋社会主义改造? (70)
68. 什么是私有出租房屋社会主义改造的改造起点? (71)
69. 什么是自留房? 自留房的所有权归谁? (72)
70. 被改造的私有房屋能否退还? (73)

房地产权属登记

71. 什么是房地产权属登记制度? 为什么要实行这种制度? (76)
72. 哪些房地产权利要进行登记? 什么时候登记? (77)
73. 在房、地分属两个部门管理的城市,办理权属登记时应先办理房屋所有权证还是土地使用权证? (78)
74. 房屋所有权证上所有权人姓名可否换成子女

- 的姓名? (79)
75. 夫妻共有的房产,在登记产权时是以一方申请
登记,还是由双方共同申请登记? (80)
76. 什么是“一平方米单位”产权?为什么不能给
“一平方米单位”房屋产权颁发房屋所有权证? (81)
77. 某一房屋产权人去世,继承人因房产分割不能
统一,可否再以原产权人的名义登记? (83)
78. 外籍人士如何办理私有房屋权属登记? (84)
79. 办理了公证,是否还要办理权属登记? (85)
80. 以成本价购买的公有住房,在购房者领取的《房屋
所有权证》上所注记的房屋总价款,为什么高于
购房者实际支付的价款? (86)
81. 房地产管理部门在受理房地产权属登记时,为什
么要公告?如果公告的内容有出入怎么办? (87)
82. 《房屋所有权证》遗失了怎么办? (88)

行政复议和行政诉讼

83. 什么是行政复议? (90)
84. 不服行政复议的决定,是否可以再向更上一级的
行政机关提出复议申请? (91)
85. 什么是行政处罚? (92)
86. 什么是行政诉讼? (94)
87. 什么是行政赔偿? (95)

仲裁和民事诉讼

88. 什么是仲裁? (97)

89. 仲裁和人民调解有什么区别?	(98)
90. 哪些房地产纠纷可以仲裁?	(99)
91. 认为仲裁不公正,可否上诉?	(99)
92. 发生房地产纠纷时,选择仲裁好还是诉讼好?	(101)
93. 什么是财产保全?	(102)
94. 仲裁时是否可以申请财产保全?	(103)
95. 什么是民事诉讼?	(104)
96. 民事诉讼是否可以委托他人代理?	(105)
97. 进行民事诉讼,是不是一定要请律师?	(106)
98. 通过民事诉讼来解决房地产纠纷时,是否应作 为原告才更为有利?	(107)
99. 在房产继承纠纷中,某一继承人既不愿意参加 诉讼,也不愿意放弃继承权利怎么办?	(107)
100. 什么是诉讼时效?	(108)

附录一 案 例

赠与房屋以买卖立契是否有效	(113)
因转卖房屋引起的纠纷	(116)
抵押权不因抵押期限届满而无效	(121)
因转继承引起的纠纷	(123)
遗赠抚养协议纠纷	(128)
陶×是否还有优先购买权	(130)
从一起行政诉讼案引起的思考	(133)
从一起房产诉讼案谈“时效”	(137)
因房产登记引出行政诉讼的诉讼期限问题	(141)
山墙归属的争议	(146)
夫妻离异时争要“部分产权”房屋	(148)
违章实施拆迁理应赔偿	(150)

附录二 法律 法规 规章

中华人民共和国城市房地产管理法	(155)
中华人民共和国土地管理法	(168)
中华人民共和国继承法	(180)
城市私有房屋管理条例	(187)
城市房屋拆迁管理条例	(192)
城市房屋权属登记管理办法	(200)
城市商品房预售管理办法	(208)
城市房地产转让管理规定	(211)
城市房地产抵押管理办法	(216)
城市房屋租赁管理办法	(226)

各类房产产权

1. 什么是房地产产权？ 产权和所有权有什么区别？

产权实质上就是财产权，基于房屋和土地产生的财产权就称为房地产产权。

财产可以有形的，即看得见的东西，如归我们所有的房屋、日常用品；也可以是无形的，如版权、专利权；还可以是特定的当事人之间特定的权利、义务关系，如租用房屋的人应当按期向房主交纳房租。因而法律上把财产权分成物权、知识产权和债权。

财产权是对社会物质财富的占有、支配、流通关系的法律表现，也是直接体现为经济利益的一种权利，这种利益一般都可以以货币来计量。如一套房屋在市场上有一个相应的价格，某一商标也有一个价格，这些价格就可以度量出经济利益的大小。

房地产产权一般是指房屋和土地的所有权、从土地所有权中分离出来的土地使用权、用房地产作担保的房地产抵押权、房屋典当而产生的典权，以及属于债权的房地产租赁权等。

产权和所有权的区别是：产权是一个较大的概念，产权包括所有权，房地产所有权只是主要的一种房地产产权。

2. 房屋所有权人有哪些权利?

所有权是最主要也是最重要的物权。房屋所有权人对其拥有的房屋有行使占有、使用、收益和处分的权利,并有排除他人干涉的权利。

占有,就是对房屋实际上的控制和支配。如房屋所有权人可以自己来控制和支配这一房屋,也可以按照自己的意愿而让非所有权人来控制和支配。

使用,就是依照房屋的用途来利用。如房屋所有权人按自己的意向可以用于居住,也可以用于开设商店或办公。

收益,就是因房屋而产生的合法的物质利益。如房屋所有权人把房屋用于开设商店,就可以从经营中获得一定的利益,这些利益中有一部分是因房屋而产生的;又如把房屋出租给他人,可以按期收取租金,租金中就有很大一部分是收益。

处分,就是在法律许可的范围内,依房屋所有权人的意志对房屋的处置。这种处分可分为两个方面:一是事实上的处分,如将房屋拆除或翻建、改建;二是法律上的处分,如将房屋出卖、赠与他人。

需要说明的是,房屋所有权人行使上述权利,都应当在法律规定的范围内进行,所有权人合法地行使这些权利,其他人不能加以干涉。如果因他人的不法行为,而使所有权人无法行使上述权利时,所有权人有权向人民法院提起诉讼,请求法院排除这一妨害。如果他人的行为已对所有权利人造成损害,所有权人有权要求赔偿损失。

3. 什么是部分产权？部分产权的房屋所有权人有哪些权利？

部分产权是指按住房制度改革的规定,以“标准价”购买的住房产权。

什么是标准价？标准价最早是1992年初在国务院办公厅批准的国务院住房制度改革领导小组《关于推进城镇住房制度改革的意见》中提出的,其中规定标准价是由房屋的造价加上征用土地和拆迁安置的费用构成。国务院在1994年7月18日发布的《关于深化城镇住房制度改革的决定》中对标准价的涵义作了修改。修改后的标准价和房屋本身状况已没有联系,是“按负担价和抵交价之和测定”的一个人为的价格。即由市、县人民政府依据当地职工上年平均工资增长水平、单位发给住房补贴和资助职工建立住房公积金年增长水平等因素逐年测定。

部分产权的房屋所有权人对房屋有占有权、使用权、有限的收益权和处分权,可以继承。有限的处分权是指购房者住用5年后方可将所购房屋进入市场流通,在同等条件下,原售房单位有优先购买、租用权。有限的收益权是指售房或租房收入扣除有关税费后的收益,应当按政府、单位、个人的产权比例进行分配。这一产权比例原来是按出资各方的出资比例计算。国务院在上述决定中明确规定这一产权的比例“按售房当年标准价占成本价的比重确定”。

以标准价购买的住房,从本质上来说虽然应当是属于政府(或单位)和个人的共有财产,但在实际上是作为购房者个人私有的房产来处理的。其主要依据是:

一、国务院《关于深化城镇住房制度改革的决定》第二十一条明确了部分产权的住房可以继承。而按照《中华人民共和国继承

法》(以下简称《继承法》))的规定,只有属于个人的财产才可以继承。

二、建设部在1995年8月16日发出的《关于房改售房权属登记发证若干规定的通知》第二条关于“发证与权证登记”中明确:“职工以标准价购买住房,拥有部分产权。经登记核实后,也发给《房屋所有权证》,产别为私产(部分产权)。”

4. 什么是成本价? 以成本价购买的住房是什么性质的产权? 购房者有哪些权利?

1994年,国务院在《关于深化城镇住房制度改革的决定》中规定:向高收入职工家庭出售公有住房实行市场价,向中低收入职工家庭出售公有住房实行成本价。

成本价由住宅建造中的征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建筑安装工程费、住宅小区基础设施费、管理费、贷款利息、税金等7项费用构成。旧住宅的成本价以当年新住宅的成本价按成新折扣计算。

但各地在制定以成本价出售公有住房的方案中,大多是综合各项因素人为地确定一个标准,然后按住房的坐落、层次及房屋新旧程度计算,所得的售价实际上低于真正的成本价。

以成本价购买的住房,房屋产权归购房者个人所有,也就是购房者拥有该房屋的所有权。

我国自进行住房制度改革以来,作了许多有益的探索。从向职工补贴出售公有住房开始,推行了许多住房制度改革的方案。由于我国职工平均收入水平不高,能以商品价购买住房的职工很少。为使职工得以购买公有住房,政府或单位以各种形式对职工进行补贴。以成本价出售公有住房,就是其中的一种形式。按以