

○主編／楊炯之

法律指南 房地產業

○法律出版社

房地产业法律指南

杨炳芝 主编

法律出版社

(京)新登字 080 号

图书在版编目(CIP)数据

房地产业法律指南/杨炳芝主编. —北京:法律出版社,
1993

ISBN 7-5036-1374-2

I. 房…

II. 杨…

III. ①房地产—法规—汇编 ②房地产—法规—基本知识

IV. D922.181

法律出版社出版发行

北京宣武区大柵栏内登莱胡同 17 号)

激光照排印刷 新华书店经销

1993 年 12 月第 1 版 1993 年 12 月第 1 次印刷

开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: 72.5

字数: 1943 千字 印数: 3,000 册

定价: (精) 75.00 元

房地产业法律指南

编委会名单

主 编

杨炳芝

常务副主编

项学敏 魏 蒂 马 军

副主编

金 瑞 李鹤玲 刘治海 谭 渊 李 缨

编 委

(按姓氏笔划为序)

卫全恩	王丽艳	王超英	刘曰杰	刘淑强
齐 琳	齐永喜	孙振明	宋灵生	吴光友
杨成云	侯淑贤	张 阳	张 波	张建忠
张德忠	赵 明	黄正熙	景雨淮	

撰稿人

(按姓氏笔划为序)

卫全恩	马 军	马日良	马胜儒	王 斌
王汉黎	王永志	王连清	王连秀	王茂仁
王灵芝	王明立	王明学	王伯才	王金水
王洪萍	王奉昌	王联华	王超英	王复军
王丽艳	王俊生	方效功	韦爱日	卢 琼

宁建德	左辉平	冯志强	司秀云	司德献
刘广生	刘曰杰	刘枝芝	刘治海	刘普亮
刘爱芳	刘淑强	齐琳	齐永喜	齐连民
朱达春	许长兰	许德元	孙仁傅	孙忠仁
孙学儒	孙振明	芦笙	汪政	宋灵生
宋绍华	何文林	何曙初	吴友礼	吴生德
吴光友	吴肇鑫	余光明	陈斌	陈本立
陈家林	杜荣芝	李纓	李龙泉	李奎忠
李旭斌	李海林	李新民	李鹤玲	杨静
杨玉斌	杨凤山	杨立钧	杨成云	杨再勇
杨保玉	杨炳芝	杨德成	苏忠	苏晨
苏占彪	苏瑞英	严建明	邹有军	邹秉武
范庆安	易传禄	金瑞	欧阳晃明	
张阳	张波	张月霞	张泰初	张建忠
张勇惠	张德忠	张朝学	张湘平	赵明
赵玉鲜	赵光东	胡少东	胡惠芳	胡爱平
胡凯峰	胡密珍	项学敏	段晓辉	宣璽
侯淑贤	侯耀宗	郝树玲	费新实	姜开中
逢春华	高僖	高正身	袁筱春	贾玉英
贾智渊	梁庆民	钱金策	陶文良	聂文秀
夏柏青	章思遇	黄正熙	饶松金	屠惠珠
郭云	郭先楷	郭保民	郭森田	谢永达
谢昌林	景雨淮	彭才庚	董淑珍	傅文超
詹泽锦	楼松海	谭渊	漆安鲁	潘剑锋
薛自巧	薛利民	魏权	魏蒂	

前 言

房地产是人类生产和生活的基本物质资料。房地产业也是一个国家或地区经济繁荣和发展，并在现代国民经济中发挥重要作用的行业。

在我国，随着经济体制改革的逐步深化和社会主义市场经济的发展，近几年来，房地产业经济已经有了长足的进展并在不断扩大。在我国市场经济的推动下，房地产业的开发、经营、买卖、租赁、出让与转让、抵押等将会有更为广阔的前景。房地产经济是市场经济的一部分，大量的房地产关系需要用法律予以确认和保护，法律必须为房地产经济服务。为了向广大公民、法人和其他组织介绍房地产业法律基本知识，提供法律咨询服务，维护国家、集体和公民个人的合法权益，我们组织了部分教授和高级律师和具有中级职称律师编写了《房地产业法律指南》一书，奉献给广大读者。

《指南》是一部房地产业法律实务工具书。全书共分为六个部分，包括：房地产业总论、房地产业法律咨询、房地产业法律、法规选编、房地产司法解释选编、房地产法律条文注释和房地产审判实例选编。全书内容丰富、实用性强，既有基本理论知识，又有实际操作内容。它是全国企业、事业单位和其他组织、房地产管理机构、房地产经营管理人员、房地产研究人员、审判人员、检察人员、律师、公证员、公民个人及其他有关人员学习、工作的参考工具书。同时，对经济和法律院校的教学也有重要的参考价值。

在编写本书过程中，得到了最高人民法院、最高人民检察院、建设部等有关部门领导和同志的大力支持和帮助，在此谨表衷心谢意！由于我们水平所限和编写的时间仓促，书中的缺点和错漏之处在所难免，敬请读者批评指正！

编 者

1993年元月

总 目

第一部分	房地产业总论	1
第二部分	实用房地产业法律咨询	367
第三部分	房地产法律、法规选编	593
第四部分	房地产司法解释选编	1603
第五部分	房地产法律条文注释	1733
第六部分	房地产业审判实例选编	2017

目 录

第一部分 房地产业总论

第一编 房 地 产 法

第一章 房地产法基本原理	3
第一节 房地产概述	3
第二节 房地产法的概念和调整对象	7
第三节 房地产法规的不断完善与立法	8
第四节 房地产法基本原则	16
第五节 房地产法律关系	19
第六节 房地产法与其他部门法的关系	25
第二章 房地产业机构	27
第一节 房地产业管理机构的设置	27
第二节 房地产开发机构	28
第三节 城市房地产服务	34
第四节 房地产研究会、协会	36

第二编 房 产 法

第三章 房屋产权法律规定	37
第一节 房屋产权概述	37
第二节 房屋产权共有关系	45
第三节 房屋产权相邻关系	49
第四章 房屋债权的法律规定	54
第一节 房屋债权概述	54
第二节 房屋买卖	58
第三节 房屋租赁	78

第四节	房屋借用	95
第五节	房屋代管与托管	97
第六节	房屋修缮	102
第七节	房屋建设	107
第八节	房屋保险	114
第五章	房屋财产权转移的法律规定	120
第一节	房屋赠与	120
第二节	房屋典当	123
第三节	房屋抵押	129
第六章	房屋继承的法律规定	136
第一节	房屋继承概述	136
第二节	房屋法定继承	144
第三节	房屋遗嘱继承	149
第四节	房屋遗赠及其他	154
第七章	房屋拆迁的法律规定	158
第一节	房屋拆迁的概念	158
第二节	房屋拆迁的补偿	171
第三节	房屋拆迁的安置	183
第四节	违反拆迁规定的法律后果	187

第三编 地 产 法

第八章	地产权的法律规定	193
第一节	地产权概述	193
第二节	地产权的归属	194
第九章	城镇国有土地的法律规定	200
第一节	城镇国有土地所有权概述	200
第二节	城镇国有土地使用权概述	203
第三节	城镇国有土地使用权出让	211
第四节	城镇国有土地使用权的转让	220
第五节	城镇国有土地使用权的出租	227
第六节	城镇国有土地使用权的抵押	231
第七节	城镇国有土地使用权的终止	240

第八节	城镇国有土地使用权的划拨·····	246
第九节	划拨土地使用权的转让、出租和抵押·····	251
第十节	划拨土地使用权的收回及出让·····	254
第十章	集体土地的法律规定·····	257
第一节	集体土地所有权概述·····	257
第二节	集体土地使用权概述·····	262
第三节	集体土地的征用·····	264
第四节	乡(镇)村建设用地·····	270
第五节	集体土地的承包·····	275
第六节	农村宅基地的有偿使用·····	284

第四编 房地产管理

第十一章	房产管理的法律规定·····	287
第一节	房产管理概述·····	287
第二节	城市房屋产权产籍管理·····	288
第三节	房产市场管理·····	297
第四节	城市危险房屋管理·····	301
第五节	城市异产毗连房屋管理·····	306
第六节	落实私房政策管理·····	309
第七节	房屋税收管理·····	313
第十二章	地产管理的法律规定·····	317
第一节	地产管理概述·····	317
第二节	地权与地籍管理·····	319
第三节	地产市场管理·····	324
第四节	地产税收管理·····	330
第十三章	涉外房地产管理的法律规定·····	333
第一节	涉外房地产管理概述·····	333
第二节	涉外房产管理·····	335
第三节	涉外地产管理·····	339

第五编 房地产纠纷的解决

第十四章	房屋纠纷·····	346
------	-----------	-----

第一节 房屋纠纷的概念和分类	346
第二节 管辖	347
第十五章 协商解决	348
第一节 协商的概念	348
第二节 协商解决的原则	348
第十六章 调解解决	350
第一节 调解解决的概念和收案范围	350
第二节 调解程序和原则	351
第十七章 行政决定和仲裁	353
第一节 行政决定的概念及执行部门	353
第二节 处理房屋纠纷的范围、分工和程序	354
第三节 仲裁	355
第四节 行政决定和仲裁的原则	357
第十八章 诉讼	358
第一节 诉讼的概念和收案范围	358
第二节 诉讼的具体程序	359
第三节 诉讼的原则	361
第十九章 土地纠纷的解决方式和程序	363
第一节 土地纠纷的概念和解决方式	363
第二节 协商解决土地纠纷	363
第三节 人民政府处理土地纠纷	364
第四节 诉讼解决土地纠纷	365

第二部分 实用房地产业法律咨询

I. 房 产 业

一、房屋产权与登记	369
何为房屋所有权?	369
为什么对城市私有房屋进行所有权登记?	370
哪些城市私房须进行所有权登记?	370
城市私房所有人应办理哪些登记手续?	370

房屋所有权取得的方式是什么？	371
房屋所有权丧失的原因有哪些？	372
国有非住宅房屋的使用单位是否享有处分权？	372
城市私房所有权受到不法侵犯时如何保护？	373
私房改造时房主留下的自住房其产权归属如何处理？	373
擅自将他人私有房屋投资入股应如何处理？	374
对“平反”案件中涉及没收私人房产的后果时应如何处理？	374
父母生前购、建房屋，其产权证登记在子女一人名下，父母死后房屋 应如何继承？	375
夫妻关系存续期间，一方购置、继承、受赠的房屋其产权归谁所有？	376
夫妻离婚后如何办理房产变更、转移手续？	376
违章建筑的房屋能否允许登记？	377
哪些房屋暂缓登记？	377
房屋所有权登记时填写“申请书”和“墙界表”时应注意些什么？	378
何谓房屋产权公告？	379
房屋典权改为产权必须办理什么手续？	379
存在所有权争议的房屋能否申请登记？	380
落实政策归还的私房如何进行产权登记？	380
房屋共同共有部分怎样申请登记？	381
男女双方同居期间购置、继承、受赠的房产其确认原则是什么？	381
城镇私有房屋产权登记有误时如何处理？	382
委托代理房屋产权登记时应具备的条件是什么？	382
何谓房屋所有权登记？	383
为何进行房屋所有权登记？	383
房屋所有权登记中应具备的条件是什么？	384
房屋所有权登记申请人应具备的资格条件是什么？	385
城市私有房屋的性质是什么？	385
城市私房所有人行使占有、使用、收益、处分权利的方式是什么？	386
集体所有制房屋的范围是什么？	387
城市私房所有人在办理各项登记时应提交哪些证件？	387

军队与地方部分房屋产权不明应如何处理?	388
国有房屋的范围是什么?	389
公民个人所有房屋的范围是什么?	389
公民个人所有房屋是怎样分类的?	390
新建、翻建和扩建私房,应如何办理私房所有权登记手续?	390
公民购买私房应如何办理私房所有权转移登记手续?	391
私房赠与应如何办理私房所有权转移登记手续?	391
私房继承应如何办理私房所有权变更登记手续?	392
公民相互交换的房屋应如何办理所有权变更登记手续?	392
分家析产、分割的房屋,应如何办理所有权转移手续?	392
哪些房屋暂缓办理所有权登记?	393
私房所有权证遗失后如何补领?	393
二、房屋共有	395
何谓房屋共有?	395
房屋共有的种类及其特征是什么?	395
房屋共有人的权利和义务有何特点?	395
处分共有房产应依据的原则有哪些?	396
按份共有房产产生的原因有哪些?	396
房屋共同共有关系是怎样形成的?	396
房屋按份共有与共同共有的区别何在?	397
共有的庭院、门厅、大门等的权属如何确认?	397
共用的庭院、门厅、大门等共有人可以出卖自己的份额吗?	398
为家庭购置的房屋是否为家庭共有财产?	398
三、房屋继承	399
何谓房屋继承?	399
房屋法定继承人的范围包括哪些?	399
胎儿何时取得亡父的房产?	400
公民可以放弃自己的房屋继承权吗?	400
房屋继承与分家析产有何区别?	401
被剥夺政治权利的犯罪分子有无房屋等财产的继承权?	402
子女能否代替父母继承祖父母、外祖父母的房产?	402
丧偶儿媳、女婿对公婆、岳父母尽了主要赡养义务的,有继承其房产 的权利吗?	403

养子女继承了养父母的房产后, 还能否再继承生父母的房产?	403
已出嫁的女儿能否继承父母的房产?	404
子女能否以放弃对父母的房产继承权为条件而不履行赡养父母的义务?	405
死者生前立有数份遗嘱处理自己的房产, 执行时应以哪份为准?	405
房产继承分割的基本原则有哪些?	406
执行房产遗嘱过程中应注意哪些问题?	406
“五保户”死后的房产归谁所有?	407
房产共有人之一立遗嘱处分全部的共有房产是否有效?	408
公民以口头形式立遗嘱处分房产的行为有效吗?	408
房产人被判处死刑, 其房产归谁所有?	409
无人继承的房产如何处理?	409
已按遗嘱取得了部分房产, 还有权参与其他房产的法定继承吗?	410
父母所立的将全部房产留给儿子而无其女儿份额的遗嘱有效吗?	410
旧社会遗留下来的妻、妾所生子女是否拥有平等的继承房产的权利?	411
父母健在时, 子女能否继承其房产?	411
我国房屋继承纠纷产生的原因是什么?	412
我国处理房屋继承纠纷的主要法律依据有哪些?	413
外国人继承在中国境内的房产应依据哪国的法律?	414
华侨或外国人继承在中国的房产应办理哪些手续?	414
房屋继承的地点如何确定?	415
对分家析产的房屋, 再立遗嘱变更产权, 其遗嘱是否有效?	415
父母的房屋遗产由兄弟姐妹一人领取了房屋产权证并视为已有, 发生纠纷应如何处理?	416
解放前外国人遗留的房产应如何继承?	416
四、房屋代管	418
何谓房屋代管?	418
私房代管有哪些种类?	418
私房国家代管与公民代管的区别是什么?	418
国家代管私房有处分权吗?	419
国家代管私房遭损毁时应如何处理?	419
房屋代管有无期限限制?	419

公民如何向房管机关讨回被代管的房屋所有权?	420
怎样才能收回契证已遗失的代管房?	420
代管房收归国有后, 原产权人重新出现并要求收回其权利应如何处 理?	420
对代管的华侨房产如何处理?	421
如何处理国民党军政人员出走弃留的代管房?	421
公民之间私房代管关系的建立应履行什么法定手续?	422
私房代管权能否继承?	422
五、房屋建设	423
我国关于城镇个人建房的主要法律、法规有哪些?	423
国家为何要鼓励城镇个人建房?	423
城镇居民建房须具备哪些条件?	423
农村居民建房应履行哪些手续?	424
《城镇个人建造住宅管理办法》是否也适用于村镇个人?	424
个人建造住宅可以采取哪几种形式?	424
对个人建房人民政府或职工所在单位应提供哪些帮助?	424
城镇个人建房如何办理审批手续?	425
城镇个人建房如何解决土地问题?	425
城镇个人建房的标准是什么?	425
何为异地住宅?	425
确保个人建房按城市规划进行的措施是什么?	426
个人建房应注意哪些房屋相邻问题?	426
职工所在单位应用哪些资金来补贴职工个人建房?	426
职工个人建房其所在单位补贴金额最多能有多少?	426
对违反规定的个人建房应如何处理?	427
为何把个人建房所需材料列入当地物资供应计划?	427
房屋建筑如何通过招标方式选择施工单位?	427
什么是住宅建筑面积?	427
什么是住宅使用面积?	428
什么是住宅居住面积?	428
什么是住宅辅助面积?	428
什么是住宅结构面积?	428
房屋建设需经过哪几个基本建设程序?	428

我国城市住宅设计要贯彻什么原则?	429
六、房屋拆迁	430
什么是房屋拆迁?	430
什么是房屋拆迁合同?	430
房屋拆迁合同应包括哪些内容?	431
房屋拆建人(拆迁人)的基本权利和义务是什么?	432
房屋搬迁人(被拆迁人)的基本权利和义务是什么?	432
什么是法定搬迁人(被拆迁人)?	432
房屋拆建人(拆迁人)应具备哪些条件?	433
什么是拆迁户?	433
什么是钉子户?	434
拆迁农村私房应如何补偿?	434
拆迁公房应如何补偿?	435
什么是拆迁还建?	435
拆迁城市私房应如何补偿?	435
拆迁代管房屋应如何补偿?	436
拆迁企业房屋应如何赔偿?	436
拆迁事业单位房屋应如何赔偿?	437
拆迁集体所有制单位房屋应如何补偿?	437
拆迁寺庙、教会房屋应如何补偿?	438
拆迁名胜古迹房屋应如何处理?	438
什么是违章建筑物?	438
拆除临时建筑物及违章建筑物是否给予补偿?	439
什么是房屋拆迁安置?	439
什么是一次性安置?	440
什么是二次性安置?	441
房屋拆迁纠纷应如何处理?	441
七、房屋相邻关系	443
什么是房屋相邻关系?	443
什么是房屋相邻纠纷?	443
房屋相邻纠纷主要有哪些种类?	443
处理房屋相邻关系的原则有哪些?	444
因临时维修房屋是否可以占用邻居的地面?	444

水管、暖气管是否可以通过邻居室内？	444
建房是否可以妨碍邻居房屋的通风、采光？	445
房屋相邻各方因通道产生的纠纷应如何处理？	445
房屋相邻各方因排污产生的纠纷应如何处理？	445
房屋相邻各方因危险侵害产生的纠纷应如何处理？	446
房屋相邻各方因噪音产生的纠纷应如何处理？	446
房屋相邻各方因利用自然流水产生的纠纷应如何处理？	446
房屋相邻各方因房屋屋檐滴水产生的纠纷如何处理？	446
房屋相邻一方因排水经过他方土地而产生的纠纷应如何处理？	447
房屋墙壁相邻纠纷的表现形式是什么？如何处理？	447
房屋空间延伸物相邻纠纷应如何处理？	447
房屋管线设置相邻纠纷应当如何处理？	448
八、房屋买卖	449
房屋买卖应遵循的政策、法律规定有哪些？	449
房屋买卖当事人应具备哪些条件？	449
房屋买卖合同应具备哪些条款？	450
如何办理房屋买卖合同公证？	450
口头达成的房屋买卖协议是否有法律效力？	450
私房买卖适用的政策法规依据是什么？	451
私房买卖应办理的手续有哪些？	451
如何确定私房的买卖价格？	451
国家机关、团体、部队、企事业单位为何不能购买私房？	452
享受国家或单位补贴而购买或建造的房屋可以出卖吗？	452
违章建筑的房屋的买卖行为是否有效？	452
非所有权人出卖他人房屋应如何处理？	453
部分共有人擅自出卖共有房屋应如何处理？	453
旧有公房出售时应执行哪些规定？	453
公房在出售范围上有哪些限制？	454
何谓商品房？	454
公房出售的对象有哪些？	455
出售公有住房的价格计算原则是什么？	455
商品房的价格如何确定？	455
商品房价格由哪几部分组成？	456