

■ 主编 梁书文 宋春华 潘明才 张民志
■ 顾问 马原 李振东 邹玉川 赵中孚 王利明

最新房地產法實用全書

人民法院出版社



最新房地产法实用全书

顾 问	马 原	李振东	邹玉川
	赵中孚	王利明	
主 编	梁书文	宋春华	潘明才
	张民志		

人民法院出版社

责任编辑 陈燕华 辛秋玲 刘德权 谢青 王颖
吕志 萧子浩 齐正东 马文香
技术编辑 舒合
封面设计 郭存善

最新房地产法实用全书

顾问/马原 李振东 邹玉川 赵中孚 王利明
主编/梁书文 宋春华 潘明才 张民志

出版发行/人民法院出版社

社址/北京市东交民巷27号(最高人民法院机关大院)

电话/65136849 65299981 65134290 邮编/100745

开户行/中国工商银行北京王府井分理处

开户名称/人民法院出版社 帐号/046061-68

(通过本社邮购另加15%邮费)

经销/各地新华书店和其他书店 印刷/北京市通县滨河印刷厂

开本/787×1092 16开本 印张/123.75 字数/4095千字

版本/1996年8月第1版 1997年6月第2次印刷

印数/6001—11000 定价/288.00元

书号/ISBN 7-80056-250-6/D·336

版权所有 侵权必究

《最新房地产法实用全书》

编 委 会

顾 问：

马 原(最高人民法院原副院长)
李振东(建设部副部长)
邹玉川(建设部副部长、国家土地管理局局长)
赵中孚(中国人民大学民法教授、博士生导师)
王利明(中国人民大学民法教授、博士生导师)

主 编：

梁书文(最高人民法院民事审判庭庭长)
宋春华(建设部总规划师兼房地产业司司长)
潘明才(国家土地管理局政法监察司司长)
张民志(全国人大常委会信访局副局长)

常务副主编：

汤树华(最高人民法院民事审判庭法官)

副 主 编：

黄建初 张景伊 张桂龙 李晓斌 汤树荣
朱书贵 连 丽

编

委(排名不分先后)

马原	李振东	邹玉川	赵中孚	王利明	梁书文	宋春华
潘明才	张明志	丁桥先	马志刚	于世平	王兴国	王闻越
王继安	孔三行	左令	刘政	刘玉春	刘家隆	孙元华
朱书贵	连丽	李大元	李来兴	李扬禄	陈秀兰	陈卓东
陈愿钢	吴兴林	汤树华	汤树荣	张跃	张运动	张泽兵
张桂龙	张继红	张晓军	张景伊	杨阳春	杨成德	杨贤才
郑力	郑楚云	武广韬	赵富林	姚祖彭	郭兵	钱卫清
秦知国	阎根武	徐瑞柏	黄晓帆	黄建初	崔玉林	彭光华
鲍建南	麻胜利	彭厚信	谢晓帆	马忠	郑学林	钱晓晨
刘延岭	叶祥贵	载世鹏	刘志远	蔡文龙	沈庆中	张嘉林
蒋志培	谭红	吴建伟	郑刚	张家广	刘国茂	张明杰
薛经建	于北平	贾文娟	向韩斌	稽昆梅	金湛庆	唐柏树

撰稿

人(排名不分先后)

梁书文	宋春华	潘明才	张景伊	黄建初	胡久远	俞宏武
郭彦祯	范宁	冯晓光	汤树华	汤树荣	董华涛	黄晓
曲育京	赵富林	钱卫清	贾劲松	王超英	部凤明	唐世力
张运动	张桂龙	刘左军	贾静	王宛生	杨永明	宋芳
谢晓帆	张泽兵	陈秀兰	丁桥先	杨贤才	邹可嘉	李扬禄
梁聪	黄长营	徐钢	金民珍	关丽	辛正郁	陆宏达
刘久安	杜彬予	刘守豹	汪先富	吴锦标	张辉春	陈卫
吉玉刚	袁禹涛	姜丛华	俞雪坤	吴小隆	吴维翊	赵振欣
卫爱民	邹星	张跃	蔡雅云	刘云龙	胡维翊	王孙豹
曲进	曾暄	麦济艰	李雅云	乔冬生	杨伯盈	张明
马翔	王闻越	陈俊丽	王升	李清兰	彭千清	刘玉明
肖政月	肖维	李传忠	鹿云飞	新学军	琚存旭	陈新
周岩	要建春	涂木林	喻小平	汪国城	马信文	李成
彭建景	赵峰	许汉民	张瑾	苏建伟	杨育生	赵明
房金楹	辛尚民	崔海燕	郭泽华	安玉辉	薛云川	陈奇
邱国庆	高珂	杨晓明	万必闻	方军	杨逸强	于伟
盛勇强	周赞华	刘楷	赵国勇	许郑	李为民	林绍
陈国庆	武雪宁	谢毅	王志平	蔡志勤	潘科明	林建
吴杰	黄林	侯春盛	孙新	陈伯	乔英武	夏锁
林向同	邹建南	朱葛健	周功	于世平	郭玉元	吴文
侯镜宙	戚道中	朱凤英	王瑕	林穆	杨明	刘清
蒋建平	莫尚	董志	罗林	卓珍	阮志	林玲
张兰	张少	赵玉	朱红	胡友	林梦	杨芳
何林	许发清	周绿汀				

李凤祥	张 琴	冯永杰	李志喜	党建英	刘志国	胡国民
贺柏华	薛桂兰	常国宪	刘铁民	李为珍	侯雅卉	黄奕云
董 云	张加昌	王 培	查惠珠	柳承志	李全国	周 春
杜本好	王建伟	胡俊南	李盛来	崔世全	司丽君	王政祥
柏生渝	姜世平	李俊英	王俊萍	王学伟	曾跃辉	王希哲
孙吉业	孟秀华	颜 辉	陈春辉	赵保真	陆琳琳	
广东省高级人民法院民庭				江苏省南京市中级人民法院		
天津市高级人民法院民庭				湖北省武汉市汉南区人民法院		
福建省高级人民法院民庭				广西自治区北海市人民法院民庭		
湖南省高级人民法院民庭				浙江省绍兴市中级人民法院		
浙江省高级人民法院民庭				浙江省杭州市上城区人民法院民庭		
江西省高级人民法院民庭				福建省龙岩地区中级人民法院民庭		
广西壮族自治区高级人民法院民庭				四川省重庆市中级人民法院民庭		
湖北省高级人民法院民庭				甘肃省兰州市中级人民法院民庭		
吉林省高级人民法院民庭				山东省青岛市中级人民法院民庭		
云南省高级人民法院民庭				江苏省无锡市中级人民法院民庭		
广东省佛山市中级人民法院民庭				江苏省镇江市京口区人民法院民庭		
上海市中级人民法院民一庭				甘肃省天水市中级人民法院民庭		
福建省福州市鼓楼区人民法院				吉林省四平市中级人民法院		

序

房地产业是社会主义市场经济的重要组成部分。1995年1月1日施行的《中华人民共和国城市房地产管理法》，是我国社会主义市场经济法律体系中一部重要的法律，也是我国建国以来公布的第一部全面系统的房地产管理法。该法对房地产管理的基本原则、基本制度，以及对房地产的开发、转让、抵押、租赁、权属登记、法律责任等问题，都作了明确具体的规定，从而使我国房地产业的管理真正纳入了法制化的轨道。这部法律的公布施行，无疑对依法加强城市房地产的管理，维护房地产市场秩序，保障房地产权利人的合法权益，促进房地产业的健康发展，将发挥十分重要的作用。同时也是处理房地产纠纷的重要法律依据。

近些年来，我国房地产业迅猛发展，房地产案件的审判已经成为民事审判工作中的“重头戏”，不仅案件数量日益增多，诉讼标的额越来越大，而且新情况、新问题不断出现，审理难度增加。为了全面、准确、严格地理解和适用房地产管理法的规定，各级人民法院务必积极组织民事审判人员在学习有关社会主义市场经济基本理论的基础上，踏踏实实地学习房地产的业务知识和法律法规，切实提高房地产审判人员的业务素质和执法水平。同时，也希望广大的民事审判人员挤时间做些实务理论研究工作，认真总结房地产审判实践经验，举一反三，从理论与实践相结合上，弄通弄懂，以保证办案质量和办案效率的不断提高。

为了配合各地房地产审判人员、检察人员、律师以及房地产管理部门、各类房地产公司和广大公民学习宣传、贯彻执行城市房地产管理法，最高人民法院民庭的同志和建设部、国家土地管理局、国务院法制局、全国人大常委会法工委起草房地产管理法的同志，以及部分地方法院的院长、庭长，组织编写了这本《最新房地产法实用全书》。这是一部按照房地产管理法的体例、精神，紧密结合房地产司法实践编写的大型实用性工具书。该书从体例到内容都较为全面、系统、准确、新颖，既有房地产业操作方面的具体业务知识，又有房地产行政管理方面的实用知识，更着重阐述了房地产政策法律规范和实际问题的实例研究，且以如何正确适用城市房地产管理法及其他房地产法律规范处理房地产纠纷为全书的核心内容。因此，我认为这本书的组织者、编写者和出版者做了一项对民事审判、房地产管理乃至对全社会都很有意义的工作。我也相信，广大读者经过使用会发现这本书有较高的实用价值和学习参考价值。当然，也希望大家指出其中的不足之处，使之更趋完美。

是为序。

唐世华

一九九六年六月于北京

前 言

历时近两年,经过方方面面的努力劳作,《最新房地产法实用全书》终于面世了,时值《城市房地产管理法》实施一年有余、最高人民法院刚刚出台了关于房地产问题的两个重要司法解释——《关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答》、《关于审理离婚案件中公房使用、承租若干问题的解答》。本书依据的法律法规政策截止到1996年3月份。

该书的主要内容是:城市房地产管理法及其条文释义、立法意图、立法背景、制定过程与指导思想;房地产导论;房地产市场运作与管理;城建规划;建设用地;房地产招标、投标与拍卖;房地产开发;城镇住宅建设与住房制度改革;房屋拆迁;房地产金融;房地产交易(包括房地产买卖、租赁、抵押及商品房预售);土地使用权出让和转让;房地产价格及其评估;房地产权属与管理;物业管理与房地产维修;房地产公证;房地产仲裁与诉讼;房地产合同;房地产政策法律知识实用问答;房地产司法解释适用问答;各种房地产纠纷及其处理实用问答;房地产审判实务问题研究;典型、新型房地产案例选评等等。

尽管我们全体编写人员倾尽全力,丝毫不敢懈怠,但由于本书内容庞大,作者队伍众多,各自写作风格、文思不尽相同,加上时间及认识水平所限,书中一定会有不足之处。我们诚恳地希望广大读者在使用过程中不断提出宝贵意见,并反馈给我们,以便我们在今后根据审判实践经验和新形势的需要,及时进行修订。

中央书记处书记、中央政法委员会书记、最高人民法院院长任建新为本书题词并题写书名。最高人民法院副院长唐德华为本书作序。最高人民法院原副院长马原、建设部副部长李振东、建设部副部长兼国家土地管理局局长邹玉川、中国人民大学法学院博士生导师赵中孚教授、王利明教授等领导和专家对本书的写作给予了指导。本书的写作和出版,得到了最高人民法院民庭副庭长周贤奇、副庭长李凡、告申庭副庭长纪敏等领导和中央房地产行政主管部门的领导以及许多地方法院院长、庭长、业务骨干的热情支持和通力合作。人民法院出版社的领导和责任编辑为本书的出版付出了辛勤的劳动。在此我们致以诚挚的谢意和深深的敬意!

《最新房地产法实用全书》

编 委 会

一九九六年六月于北京

目 录

第一编 《中华人民共和国城市房地产管理法》及其释义

中华人民共和国城市房地产管理法·····	(2)
《中华人民共和国城市房地产管理法》释义·····	(7)
第一章 总 则 ·····	(7)
第二章 房地产开发用地 ·····	(18)
第一节 土地使用权出让·····	(18)
第二节 土地使用权划拨·····	(36)
第三章 房地产开发 ·····	(38)
第四章 房地产交易 ·····	(46)
第一节 一般规定·····	(46)
第二节 房地产转让·····	(53)
第三节 房地产抵押·····	(58)
第四节 房屋租赁·····	(63)
第五节 中介服务机构·····	(67)
第五章 房地产权属登记管理 ·····	(71)
第六章 法律责任 ·····	(77)
第七章 附 则 ·····	(85)

第二编 《中华人民共和国城市房地产管理法》讲话

第一章 城市房地产管理法的立法背景与制定过程 ·····	(88)
一、房地产与房地产业·····	(88)
二、房地产业在国民经济中的地位和作用·····	(93)
三、我国房地产业的改革与发展·····	(99)
四、我国房地产业目前的形势与任务·····	(108)
五、制定城市房地产管理法的必要性·····	(120)
六、城市房地产管理法的制定过程·····	(121)

七、制定城市房地产管理法的指导思想·····	(121)
第二章 房地产市场 ·····	(122)
一、房地产市场概述·····	(122)
二、城市地产市场·····	(127)
三、城市房产市场·····	(131)
四、房地产市场管理概述·····	(133)
五、土地市场管理·····	(142)
六、房产市场管理·····	(145)
第三章 房地产开发用地 ·····	(152)
一、传统房地产用地法律制度·····	(152)
二、现行房地产用地法律制度·····	(155)
三、土地使用权出让概述·····	(159)
四、土地使用权出让的条件·····	(165)
五、土地使用权出让的方式·····	(171)
六、土地使用权出让的程序·····	(217)
七、土地使用权划拨·····	(226)
第四章 房地产开发 ·····	(227)
一、房地产开发概述·····	(227)
二、城市房地产综合开发·····	(234)
三、涉外房地产开发的情况与问题综述·····	(244)
四、城市规划·····	(251)
五、住宅建设·····	(258)
六、房地产开发企业·····	(270)
七、城市房屋拆迁·····	(302)
八、房地产工程监理·····	(315)
第五章 房地产权属 ·····	(322)
一、房地产权属理论·····	(322)
二、房产权属制度·····	(325)
三、地产权属制度·····	(333)
四、房地产权属登记概述·····	(341)
五、房产权属登记·····	(343)
六、地产权属登记·····	(364)
第六章 房地产交易 ·····	(376)
一、房地产交易概述·····	(376)
二、房屋买卖·····	(380)
三、房屋租赁·····	(403)
四、房地产抵押·····	(432)
五、房产抵押·····	(440)
六、地产抵押·····	(443)

七、土地使用权转让	(446)
八、土地使用权出租	(457)
九、房地产中介服务	(459)
十、房地产信息及中介服务	(464)
第七章 房地产价格及其评估	(468)
一、房屋建筑基本知识	(469)
二、房屋建筑造价	(478)
三、房地产价格理论	(483)
四、商品住宅的价格管理	(488)
五、土地价格	(490)
六、房地产价格政策	(496)
七、房地产价格评估概述	(499)
八、房屋估价与预算定额	(511)
九、房产价格评估的内容与原则	(516)
十、房产价格评估的方法	(519)
十一、房产价格评估的程序	(530)
十二、土地价格评估原理	(535)
十三、土地价格评估的方法与程序	(544)
十四、房地产价格评估的管理	(558)
十五、房地产价格评估实例分析	(565)
第八章 物业管理	(622)
一、物业管理概述	(622)
二、经营机制转换中的物业管理	(624)
三、住宅小区的管理	(627)
四、房屋修缮管理	(645)
第九章 房地产合同	(648)
一、房地产合同概述	(648)
二、地产类合同	(678)
三、建设工程承包合同	(705)
四、房产类合同	(740)
第十章 城镇住房制度改革	(768)
一、我国进行住房制度改革的必要性	(768)
二、我国住房制度改革的历程及重要意义	(770)
三、我国住房制度改革的目标和模式	(772)
四、我国住房制度改革的主要内容	(776)
五、我国住房制度改革的几项基本原则	(778)
六、我国住房制度改革的主要配套政策	(781)
七、关于国有企业的住房制度改革	(792)

第十一章 房地产金融	(794)
第十二章 房地产保险	(823)
一、保险的基本知识	(823)
二、房地产保险概述	(825)
三、房产保险的内容	(830)
四、房产损失的风险估计	(834)
第十三章 房地产税收	(846)
一、税收的基本知识	(846)
二、房产税收	(851)
三、土地税收	(856)
四、相关税收	(864)
第十四章 房地产公证	(868)
一、公证的基础知识	(868)
二、房地产公证	(872)
第十五章 房地产仲裁	(880)
一、房地产纠纷仲裁概述	(880)
二、房地产纠纷仲裁的机构和程序	(887)
三、房地产纠纷仲裁中应注意的事项	(894)
四、房地产仲裁裁决的执行	(899)
五、房地产仲裁与落实房屋政策	(900)
第十六章 房地产诉讼	(901)
一、房地产民事诉讼程序	(901)
二、房地产行政诉讼与复议	(907)
三、房屋拆迁争议的诉讼与处理	(922)

第三编 房地产法律问题解答

一、房地产政策法律知识实用问答	(930)
1. 处理房地产案件的政策法律依据可分为哪些层次	(930)
2. 我国宪法中有哪些规定与房地产有关	(930)
3. 我国《民法通则》中有哪些规定与审理房地产案件有关	(931)
4. 我国《继承法》、《婚姻法》、《妇女权益保障法》等法律中有哪些规定与审理房地 地产案件有关	(931)
5. 与审理房地产案件有关的程序法规定有哪些	(931)
6. 审理房地产案件时如何适用地方性法规、规章	(932)
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》对房地产业的发展与房地产管理作了	

哪些原则性规定	(932)
8. 对违反《城市房地产管理法》的行为如何进行处罚	(932)
9. 在处理房地产案件时如何适用《中华人民共和国城市规划法》	(933)
10. 《城市规划法》适用于什么范围	(933)
11. 《城市规划法》规定城市建设必须遵循哪些原则	(933)
12. 如何制定城市规划	(934)
13. 什么是城市总体规划和城市详细规划	(935)
14. 城市新区开发和旧区改建应当遵循哪些基本原则（建设项目的选址、定点有 哪些基本要求）	(935)
15. 关于城市规划的实施有哪些法律规定	(935)
16. 《城市规划法》对违反规划的建设行为规定了哪些法律责任和制裁措施	(936)
17. 人民法院审理房地产案件时通过城市规划部门可查到哪些有关城市规划的基础 资料	(936)
18. 城市总体规划的内容、图纸和文件有哪些	(937)
19. 城市详细规划的内容、图纸和文件有哪些	(937)
20. 城市道路的分类标准是什么	(937)
21. 在城市规划区内进行建设需办理哪些手续	(938)
22. 《城市私有房屋管理条例》适用于什么范围	(938)
23. 如何办理城市私有房屋的所有权登记	(938)
24. 《城市私有房屋管理条例》对私房买卖作了哪些具体规定	(939)
25. 《城市私有房屋管理条例》对城市私房租赁作了哪些具体规定	(939)
26. 《城市私有房屋管理条例》对城市私房代管作了哪些规定	(940)
27. 城镇个人建造住宅有哪几种形式	(940)
28. 城镇个人建造住宅有哪些法定条件	(940)
29. 建筑工程的保修范围是什么	(941)
30. 建筑工程的法定保修期是多长时间	(941)
31. 如何办理建筑工程保修手续	(941)
32. 如何确定使用单位和施工单位对工程质量的返修责任	(942)
33. 评定房屋的完损等级有何依据	(942)
34. 关于房屋修缮的范围和标准有何规范性依据	(942)
35. 什么情况下允许适当提高或降低修缮标准？房屋修缮应贯彻什么原则	(942)
36. 房屋修缮工程可分为哪几类	(943)
37. 如何确定房屋的修缮范围	(943)
38. 房屋修缮应注意哪些问题	(943)
39. 关于房屋修缮工程施工管理有何规定	(944)
40. 关于房屋修缮的技术管理有何规定	(944)
41. 关于房屋修缮工作质量的检验评定有什么标准规定	(944)
42. 危险房屋的鉴定有什么规范性标准	(944)
43. 如何对危险房屋及危险点进行处理	(944)
44. 关于城市危险房屋管理有何规范性依据	(945)
45. 如何对城市危险房屋进行鉴定	(945)
46. 如何对城市危险房屋进行治理	(946)
47. 如何确认因城市危险房屋而产生的法律责任	(946)
48. 关于城市房屋修缮管理有何规范性依据	(946)

49. 城市房屋修缮管理机构应履行哪些职责	(946)
50. 房屋修缮的责任应由谁承担	(947)
51. 如何对房屋修缮进行计划管理	(947)
52. 如何对房屋修缮进行资金管理	(947)
53. 如何对房屋修缮进行质量管理	(947)
54. 如何对房屋修缮进行定额管理	(948)
55. 如何对从事房屋修缮的企事业单位进行管理	(948)
56. 如何确定房屋修缮的法律责任	(948)
57. 对经租房屋清产估价应坚持哪些原则	(948)
58. 对单位自有房产有哪些管理办法	(949)
59. 关于城市公有房屋要统一经营管理有哪些文件规定	(950)
60. 为什么要禁止将房管部门统一经营管理的非住宅用房划拨给使用单位自管? 应该 如何管理这部分非住宅用房	(951)
61. 关于公有住宅售后维修养护管理有何规定	(951)
62. 关于城市公有房屋管理有什么规范性文件规定	(952)
63. 关于城市公有房屋的所有权登记有何规定	(952)
64. 关于城市公有房屋的使用有何规定	(953)
65. 关于城市公有房屋的租赁有何规定	(953)
66. 关于城市公有房屋的买卖有何规定	(954)
67. 关于城市公有房屋的修缮有何规定	(954)
68. 对违反公房管理规定的行为如何进行处罚	(954)
69. 关于建设工程招标投标有何文件规定	(955)
70. 关于建设工程招标有什么具体规定	(955)
71. 关于建设工程投标有什么规定	(956)
72. 关于建设工程评标定标有何规定	(956)
73. 关于集体和个体设计单位管理有何文件规定	(957)
74. 如何对集体和个体设计单位进行资格审查	(957)
75. 如何对集体和个体设计单位进行经营管理和质量管理	(957)
76. 关于工程设计招标投标有何文件规定	(958)
77. 关于工程设计招标有何规定	(958)
78. 关于工程设计投标有何规定	(959)
79. 关于工程设计的评标定标有何规定	(959)
80. 关于工程勘察、设计单位资格认证管理有何文件规定	(959)
81. 发给工程勘察证书和工程设计证书应具备哪些发证条件	(959)
82. 如何对工程勘察证书和工程设计证书进行管理和监督	(960)
83. 关于建筑工程施工现场管理有何规范性文件规定	(960)
84. 关于建筑工程施工现场管理有何一般性规定	(961)
85. 关于建筑工程施工现场的环境管理有何具体要求	(962)
86. 对违反建筑工程施工现场管理规定的行为如何进行处罚	(962)
87. 关于工程建设监理单位资质管理有何规范性文件规定	(962)
88. 工程建设监理单位如何进行变更与终止	(963)
89. 对工程建设监理单位违反管理规定的行为如何进行处罚	(963)
90. 关于建设项目(工程)竣工验收有何规范性文件规定	(963)
91. 关于房屋接管验收标准有何规范性文件规定	(964)

92. 对新建房屋应如何接管验收	(965)
93. 对原有房屋应如何接管验收	(965)
94. 原有房屋在质量和使用功能方面应符合哪些接管验收标准	(965)
95. 房屋接管验收的交接双方各自应承担哪些责任	(966)
96. 关于建筑工程质量的责任问题有何规定	(966)
97. 设计单位(含勘察设计单位)应承担哪些质量责任	(966)
98. 建筑施工企业应承担哪些质量责任	(967)
99. 建筑构配件生产单位应承担哪些质量责任	(967)
100. 建筑材料、设备供应单位应承担哪些质量责任	(968)
101. 如何对建筑工程质量进行管理与监督	(968)
102. 由什么部门对建筑工程质量责任争议进行裁决	(968)
103. 如何对建筑工程质量负有责任的单位和个人进行处罚	(968)
104. 关于城市住宅小区竣工综合验收管理有何规定	(969)
105. 关于建筑市场的管理有何规章	(970)
106. 建筑市场管理机构应履行哪些主要职责	(970)
107. 关于建筑发包管理有何规定	(971)
108. 关于建筑承包管理有何规定	(971)
109. 关于建筑工程承发包合同管理有何规定	(972)
110. 对建筑市场中的哪些行为应给予处罚	(972)
111. 关于楼堂馆所建设的管理有何规定	(972)
112. 建设楼堂馆所项目应按什么程序审批	(973)
113. 对楼堂馆所项目的建设资金有何规定	(974)
114. 对楼堂馆所项目的建设标准有何规定	(974)
115. 对楼堂馆所建设如何进行监督与处罚	(974)
116. 对《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》之前发生的“五五分成”合作 建房行为如何处理	(975)
117. 关于城市异产毗连房屋的管理有何规范性文件依据	(975)
118. 关于城市异产毗连房屋的管理有何具体规定	(976)
119. 关于在住宅建筑设计中加强安全防范措施问题有何规定	(977)
120. 关于城市房屋拆迁管理有何规范性文件依据	(977)
121. 《城市房屋拆迁管理条例》对拆迁管理作了哪些一般规定	(978)
122. 如何对城市房屋拆迁进行补偿	(979)
123. 如何对城市房屋拆迁进行安置	(979)
124. 如何对城市房屋拆迁中的违法行为进行处罚	(980)
125. 什么是城市房屋拆迁单位?对城市房屋拆迁单位的管理有何文件规定	(980)
126. 关于城市房屋拆迁单位的管理有何具体规定	(980)
127. 如何对城市房屋拆迁单位及其工作人员的违法行为进行处罚	(981)
128. 关于城镇房屋所有权登记有何规范性文件规定	(981)
129. 《城镇房屋所有权登记暂行办法》中对城镇房屋所有权登记有何具体要求	(982)
130. 《城市房地产管理法》对房地产权属登记管理问题作了哪些规定	(983)
131. 如何加强《房屋所有权证》发放管理工作	(983)
132. 如何加强商品房屋产权产籍登记管理	(984)
133. 在房屋所有权登记工作中对违章建筑应按什么原则进行处理	(984)
134. 什么是“中央级公产”	(984)

135. 如何对公有房屋登记发证进行产权确认 (985)
136. 如何对宗教房产登记进行产权确认 (985)
137. 关于城市房屋产权产籍的管理有何规范性文件规定 (986)
138. 关于城市房屋产权管理有何具体规定 (986)
139. 关于城市房屋产籍管理有何具体规定 (987)
140. 如何在房产登记管理中加强公证工作 (987)
141. 关于铺面房屋管理有何文件规定 (988)
142. 如何对铺面房屋进行管理 (988)
143. 关于建立和健全房地产交易所有何文件规定 (988)
144. 房地产交易所所长应具备哪些岗位必备知识并符合哪些能力要求 (989)
145. 如何加强房地产交易市场的管理 (989)
146. 《城市房地产管理法》对房地产交易问题作了哪些一般规定 (991)
147. 《城市房地产管理法》对房地产转让问题作了哪些规定 (991)
148. 《城市房地产管理法》对商品房预售问题作了哪些规定 (991)
149. 《城市商品房预售管理办法》对商品房预售问题作了哪些规定 (992)
150. 《城市房地产管理法》对房地产抵押问题作了哪些规定 (993)
151. 《城市房地产管理法》对房屋租赁问题作了哪些规定 (993)
152. 关于城市房屋租赁管理有何新规定 (993)
153. 《城市房屋租赁管理办法》关于房屋租赁合同作了哪些规定 (994)
154. 《城市房屋租赁管理办法》对房屋租赁登记有何规定 (995)
155. 《城市房屋租赁管理办法》对房屋租赁当事人的权利和义务作了哪些规定 (995)
156. 《城市房屋租赁管理办法》对房屋转租问题作了哪些规定 (996)
157. 《城市房屋租赁管理办法》对违反房屋租赁管理规定的行为规定了哪些法律
 责任 (996)
158. 《城市房地产管理法》对房地产中介服务机构作了哪些规定 (996)
159. 机关、团体、企事业单位未经批准购买私有房屋合同的公证证明是否有效 (997)
160. 城乡建设环境保护部对机关、团体、部队、企业、事业单位私自购买城市私房的
 处理原则是什么 (997)
161. 关于私房改造中处理典当房屋问题有什么政策意见 (997)
162. 对合作商店入股房产的处理原则是什么 (998)
163. 原私营企业的营业用房屋, 公私合营时已经折价入股, 现在是否可以退还? 对于
 索要、强占折价入股房屋的, 如何处理 (998)
164. 折价入股的营业用房是否要发给股息 (999)
165. 如何处理应入股而未入股以及入股后当时又退还了的房屋问题 (999)
166. 原私营企业典入的营业用房, 公私合营时已归公私合营企业使用, 现在原房主同
 私营企业业主私自办了赎当手续, 是否可将房屋退给原房产主 (1000)
167. 如何处理“文化大革命”中被占用的校舍、土地 (1000)
168. 关于处理机关、部队挤占私房进一步落实私房政策有何规定 (1000)
169. 对“文化大革命”期间错接、错管的城镇私房应如何处理 (1002)
170. 我国城市的私有出租房屋社会主义改造是如何提出来的, 目前有哪些遗留问题 (1002)
171. 私房改造采取的主要形式是什么 (1002)
172. 关于城市私有出租房屋社会主义改造遗留问题(主要是已经私房改造的房屋
 是否退还问题)的处理有何政策意见 (1003)
173. 对于需要退还的改造房产, 在具体工作中应该怎样处理 (1005)

174. 如何理解已纳入改造的私房产权属于国家所有的问题	(1005)
175. 什么是不符合国家和省、自治区、直辖市人民政府的政策规定而错改了的房屋	(1006)
176. 如何理解补留自住房的问题	(1006)
177. 关于代管房产有哪些主要的政策法律规定	(1007)
178. 如何处理“文革”中被挤占、没收的私房	(1009)
179. 处理城镇私房遗留问题有哪些具体办法	(1009)
180. 关于对华侨、港澳同胞出租房屋进行社会主义改造问题有何政策规定	(1010)
181. 关于落实华侨私房政策有何规定	(1010)
182. 什么是商品房屋	(1013)
183. 国家对商品房屋开发公司有何规定	(1013)
184. 国家关于商品房屋建设的资金来源有何规定	(1013)
185. 城镇住房制度改革的根本目的和基本内容、任务是什么	(1013)
186. 如何全面推行住房公积金制度	(1014)
187. 如何积极推进公有住房租金改革	(1014)
188. 如何稳步出售公有住房	(1015)
189. 关于商品住宅价格管理有何文件规定	(1016)
190. 如何制定商品住宅价格	(1016)
191. 如何对商品住宅价格进行管理	(1017)
192. 如何对违反商品住宅价格管理规定的行为进行处罚	(1017)
193. 房地产评估员应具备哪些岗位必备知识并符合哪些能力要求	(1017)
194. 如何加强城镇地产价格评估工作	(1018)
195. 关于土地评估机构管理有何新规定	(1018)
196. 关于城市房地产市场估价管理有何规范性文件规定	(1019)
197. 房地产市场估价应当按照什么程序进行	(1020)
198. 如何加强商品住宅建设管理	(1021)
199. 如何做好房屋产权属于房地产管理部门的市镇粮店改革工作	(1022)
200. 如何加强商品房销售管理	(1022)
201. 关于城市商业网点建设问题有何规定	(1023)
202. 如何加强住宅小区建设管理, 提高住宅建设质量	(1024)
203. 关于城市新建住宅小区管理有何规范性文件规定	(1025)
204. 住宅小区管理委员会有哪些权利义务	(1025)
205. 物业管理公司有哪些权利和义务	(1025)
206. 对在住宅小区管理中违反规定的行为应如何处罚	(1026)
207. 房地产开发项目的成本项目包括哪些	(1026)
208. 哪些费用应列入建设开发工程成本, 哪些费用不得列入开发工程成本	(1026)
209. 对房地产开发企业如何进行管理	(1027)
210. 关于房地产开发企业资质管理有何规定	(1028)
211. 对违反城镇合作住宅管理规定的行为如何进行处罚	(1030)
212. 关于城镇土地开发和商品房贷款有何规范性文件规定	(1030)
213. 关于职工住房抵押贷款有何规范性文件规定	(1031)
214. 关于职工住房贷款的抵押有何规定	(1031)
215. 《城市房地产管理法》对房地产开发问题作了哪些规定	(1032)
216. 《城市房地产管理法》对房地产开发企业的设立条件和运作要求作了哪些规定	(1032)
217. 关于城市房地产开发管理有何新规定	(1033)