



法北
實大 pkulaw.cn

中国法律资源阅读检索系统

北大法宝法律人高级助手书系

房地产法 精要与依据指引

(增订本)

主编 / 谭启平 赵勇山

Z H U A N Y E

Q U A N W E I

S H I Y O N G



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS



pkulaw.cn

中国法律资源阅读检索系统

北大法宝法律人高级助手书系

房地产法 精要与依据指引

(增订本)

主 编 / 谭启平 赵勇山

撰稿人 / 谭启平 周 曦 夏 璇 吴章敏
李 伟 化国宇



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

房地产法精要与依据指引/谭启平,赵勇山主编. —增订本. —北京:北京大学出版社,2011. 1
(北大法宝法律人高级助手书系)

ISBN 978-7-301-18227-7

I. ①房… II. ①谭… ②赵… III. ①房地产业-法规-基本知识-中国 IV. ①D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 242146 号

书 名: 房地产法精要与依据指引(增订本)

著作责任者: 谭启平 赵勇山 主编

责任编辑: 侯春杰

标准书号: ISBN 978-7-301-18227-7/D·2767

出版发行: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区成府路 205 号 100871

网 址: <http://www.yandayuanzhao.com> 电子邮箱: law@pup.pku.edu.cn

电 话: 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62117788 出版部 62754962

印 刷 者: 三河市欣欣印刷有限公司

经 销 者: 新华书店

787 毫米×1092 毫米 16 开本 43.5 印张 1437 千字

2011 年 1 月第 2 版 2011 年 1 月第 1 次印刷

定 价: 78.00 元

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究

举报电话:010-62752024 电子邮箱:fd@pup.pku.edu.cn

北大法宝引证码查询系统: www.pkulaw.cn/fbm

编写说明

最高人民法院一位资深法官曾经说过，在中国这样一个成文法国家，法官判案的过程实际上就是一个查找法律依据和运用法理解释法律的过程。对此，很多法律专家深有同感。

事实上，无论是法官、律师还是其他法律从业人员，遇到具体法律问题着重需要做的事情，一方面是判断该问题在法理上属于什么性质和范畴，另一方面就是查找相关的法律依据，并在此基础上运用法理、适用法律，参考司法判例解决问题。但是，日渐庞杂的法律体系中法律文件频繁的立、改、废，使对法律文献的检索面临困境。传统的纸本法律图书已跟不上这种变化，从这个意义上说，目前的专业法律实务出版物与法律从业人员的实际需求衔接得还不够紧密，要么是简单的法律条文释义，要么是有可能失效的法律、法规的罗列汇编，实在难以满足法律从业人员的深层次需求。

基于以上认识，我们先后召开了多次由资深法官、律师参加的论证会，在充分了解法律专业人员实际需求的基础上，组织近百位法律专家，按不同的法律门类，分成十八个专家小组，历时三年，编写了《法律专业人员高级助手书系》。2005年，本书系首批图书在人民出版社出版后，以其资料性、系统性、实用性强，使用便捷，体例独特等优点，在法律界和读者中产生了较大反响，受到广泛欢迎。一些读者通过写信或打电话的方式，询问或交流有关问题，把作者或编者当成了他们的“法律顾问”，表现出很大的信任和期待。书系一度成为一些法律图书专门销售店的月度最畅销品种，成为2005年相对平稳的法律专业图书市场的一个亮点。《法制日报》、《检察日报》、《中国图书商报》等有关媒体对书系的读者反应和销售情况纷纷予以关注、报道。

为了解决法律、法规更新过快，纸本工具书成本高、内容更新不及时的问题，北京大学出版社与北大英华公司合作，引入了“北大法宝引证码”的概念，在对原书系部分分册进行了深度“改造”后，于2011年推出新产品——《北大法宝法律人高级助手书系》，首次实现了法律专业纸本工具书与网络数据库的结合。

本书系按学科门类分册，正文由众多“法律问题”依章、节组成，“法律问题”下一般设置了“法律问题解读”、“法条指引”、“案例链接”和“学者观点”四个项目（后三个项目按需设置）。“法条指引”列明了“法律问题”所涉及的法规名称及相关法条，完整的法规可以通过文后所附“本书所引法律规范性文件与北大法宝引证码对照表”到北大法宝数据库中查询；“案例链接”和“学者观点”中所引用的案例、论文也可以根据其引证码，分别结合文后所附“本书所引司法案例与北大法宝引证码对照索引表”或“本书所引法学论文与北大法宝引证码对照索引表”进行查询。

需要说明的是，由于本书系涉及的法律门类众多，编写工作量大，参与编写的作者有的来自司法实践部门，有的来自教学、科研部门，分属不同行业和专业，尽管我们力求做到编写体例上的统一，但在语言风格、表述方式等方面，不同图书还存在一些差别。对以上方面存在的问题，希望专家和从事法律实践工作的读者为我们及时提供宝贵意见，以便再版时一并修订、补正。

本书纸本出版物使用资料的截止时间为 2010 年 12 月。北大法宝数据库中的文献资料将在专业人士的维护下即时在线更新。

欢迎读者按照本书的指引，进入北大法宝数据库，检索专业、准确的法律资源。

编者

2010 年 12 月

凡例

一、分册与体例概述

本书系按学科门类分册，正文由众多“法律问题”按章、节构成，“法律问题”下一般设置了“法律问题解读”、“法条指引”、“案例链接”和“学者观点”四个项目（后三个项目按需设置）。“法条指引”列明了“法律问题”所涉及的法规名称及相关法条，完整的法规可以通过文后所附“本书所引法律规范性文件与北大法宝引证码对照表”到北大法宝数据库中查询；“案例链接”和“学者观点”中所引用的案例、论文也可以根据其引证码，分别结合文后所附“本书所引司法案例与北大法宝引证码对照索引表”或“本书所引法学论文与北大法宝引证码对照索引表”进行查询。

二、具体说明

（一）法律问题

“法律问题”项是由编者根据法律实务工作中经常会遇到的具体法律问题提炼出来的一个个主题。读者既可按图书章节阅读，也可通过文后“法律问题拼音索引”进行查询。

（二）法律问题解读

“法律问题解读”项是由作者根据法律实务经验，对“法律问题”所作出的解读，对法律人具有较高的参考价值。

（三）法条指引

“法条指引”列明了“法律问题”所涉及的法规名称及相关法条，方便读者在看完法律问题的解读后，即时获得准确的法条依据。完整的法规可以通过文后所附“本书所引法律规范性文件与北大法宝引证码对照表”到北大法宝数据库中查询。

（四）案例链接

“案例链接”列明了北大法宝司法案例库中与当前“法律问题”相关的部分重要司法案例名称及案例的北大法宝引证码，读者欲了解案例详情，可以在北大法宝网站（www.pkulaw.cn）的地址栏或者引证码检索框中查询。

（五）学者观点

“学者观点”列明了北大法宝法学论文库中与当前“法律问题”相关的部分重要法学论文名称及论文的北大法宝引证码，读者欲了解论文全文，可以在北大法宝网站（www.pkulaw.cn）的地址栏或者引证码检索框中查询。

（六）法律问题拼音索引

为便于读者在遇到法律问题后能够迅速地查找到与解决该法律问题相关的法律信息，特设置了此项。

（七）本书所引法律规范性文件与北大法宝引证码对照表

虽然“法条指引”列明了“法律问题”所涉及的法规名称及相关法律条，但其列明的未必就是相关法律文件的全文，完整的法律文件可以通过文后所附“本书所引法律规范性文件与北大法宝引证码对照表”到北大法宝数据库中查询。此表在平时要查询某个法律文件时也非常有用。

（八）本书所引司法案例与北大法宝引证码对照索引表

虽然“案例链接”列明了北大法宝司法案例库中与当前“法律问题”相关的部分重要司法案例名称及案例的北大法宝引证码，但独立的“本书所引司法案例与北大法宝引证码对照索引表”也非常具有使用价值。

（九）本书所引法学论文与北大法宝引证码对照索引表

虽然“学者观点”列明了北大法宝法学论文库中与当前“法律问题”相关的部分重要法学论文名称及论文的北大法宝引证码，但独立的“本书所引法学论文与北大法宝引证码对照索引表”也非常具有使用价值。

（十）北大法宝引证码

本书“法条指引”中所引用的法律、法规，“案例链接”中所引的司法案例，“学者观点”中所引的法学论文，均源自“北大法宝”专业法律数据库。为方便读者使用，书中引用资料采用了“北大法宝引证码”作为标志。凡购买《北大法宝法律人高级助手书系》的读者，在“北大法宝”数据库网站（www.pkulaw.cn）的地址栏或者引证码检索框（www.pkulaw.cn/flbm）中输入“北大法宝引证码”，即可免费使用书中所引用的资料。

编者

2010年12月

北大法宝引证码说明

随着互联网的迅速发展，数字化已成为时代的标志，读者已不再满足单纯地从传统的纸本书上获取知识，而是希望通过图书这个媒介得到更多及时、准确的信息。在此形势下，纸本书面临从传统的编纂和出版模式向数字化转变的挑战。

《北大法宝法律人高级助手书系》是北京大学出版社首次尝试将纸本工具书与专业法律数据库相结合之作。通过与国内最大的法律数据库研发者“北大法宝”合作，将纸本书的内容延伸到互联网，极大地丰富了纸本工具书的内容比重，可满足读者的深度需求。北京大学出版社和“北大法宝”希冀由此在业界首开先河，开创一种新的法律图书编撰模式，实现纸本书向数字出版的华丽转身。

“北大法宝”法律专业数据库于1985年在北京大学法律学系诞生，是国内最早的法律信息检索系统，作为国家科委重点科技项目，曾荣获省部级科技进步奖。旗下拥有法律、司法案例、法学期刊、法律英文译本等多个检索系统，内容全面涵盖法律、法规、规章，司法解释，地方法规、规章，司法案例，仲裁裁决，中外条约，合同范本，法律文书，法学论文，法学期刊，专题参考及英文法规案例译本等中国法律信息的各个方面。

本书“法条指引”中所引的法律、法规，“案例链接”中所引的司法案例，“学者观点”中所引的法学论文，均源自“北大法宝”专业法律数据库，引用的资料数量近一万一千篇，极大地丰富了书籍的知识含量。为方便读者使用，书中所引用近一万一千篇资料均采用了“北大法宝引证码”作为标志。

“北大法宝引证码”缘起2004、2005年在北京大学法学院召开的两次“中国法律文献引用注释标准论证会”，该会由美国华盛顿大学法学院图书馆罗伟博士提议，北大法制信息中心主办。根据会议成果，“北大法宝”针对国内法律文献引用领域对法律数据库引证码研究的空白及对法律数据库和网络资源引证不规范的现状，借鉴美国通行引注标准——《蓝皮书：统一注释体系》模式，同时根据数据库的发展趋势，积极探索，自主研发出一套专业化程度高、实用性强的引证编码体系。希望以此推动业内对法律信息引证码体系的重视，建立法律数据库引证码规范，引领该领域引证码的发展方向，开创法律信息检索领域引证趋势。

“北大法宝引证码”主要用于引证和检索，现已在“北大法宝”法律法规、司法案例、法学期刊、法学文献、英文译本五个数据库中应用。凡购买《北大法宝法律人高级助手书系》的读者，在“北大法宝”数据库网站（www.pkulaw.cn）的地址栏或者引证码检索框中输入北大法宝引证码，即可免费参考使用书中所引用的资料。

下面将“北大法宝引证码”的编写规则进行说明。

“北大法宝引证码”的统一标志为CLI，即“Chinalawinfo”的简写，意即中国法

律信息编码。中文部分编写体例为“CLI. 文件类型代码. 文件编码”，英文部分编写体例为“CLI. 文件类型代码. 文件编码 (EN)”，其中文件编码具有唯一性。

法律法规、司法案例、法学期刊、法学文献和英文译本的引证码编写规范分述如下。

一、法律法规

1. 文件类型代码

法律：1

行政法规：2

司法解释：3

部门规章：4

团体规定：5

行业规定：6

军事法规：7

军事规章：8

军事规范性文件：9

地方性法规：10

地方政府规章：11

地方规范性文件：12

地方司法文件：13

2. 例如：《中华人民共和国保险法》（2009年2月28日修订）

北大法宝引证码：CLI. 1. 113980

二、司法案例

1. 文件类型代码：C (case)

2. 例如：郑筱萸受贿、玩忽职守案

北大法宝引证码：CLI. C. 99328

三、法学期刊、法学文献

1. 文件类型代码：A (Article)

2. 例如：陈兴良：《四要件：没有构成要件的犯罪构成》

北大法宝引证码：CLI. A. 1143788

四、英文译本（法律法规、司法案例、法学期刊、法学文献）

1. 文件类型代码与中文部分相同

2. 例如：Law of the Application of Law for Foreign-related Civil Relations of the People's Republic of China 《中华人民共和国涉外民事关系法律适用法》（2010. 10. 28）

北大法宝引证码：CLI. 1. 139684(EN)

编者

2010年12月

总目录

编写说明 001

凡例 003

北大法宝引证码说明 005

目录 007

正文 001—640

本书所引法律规范性文件与北大法宝引证码对照表 641

本书所引司法案例与北大法宝引证码对照索引表 649

本书所引法学论文与北大法宝引证码对照索引表 663

法律问题拼音索引 671

目录

第一章 房地产管理基本制度

001

• 本章为读者提供与以下题目有关的法律问题的解读及相关法律文献依据

土地	001	使用费	024	监督检查	047
土地用途管制制度	002	土地复垦	025	土地行政执法	048
土地种类	002	建设用地	029	土地行政争议	048
土地登记制度	003	招标投标挂牌出让国有建		土地法律责任	049
土地利用总体规划	008	设用地使用权	032	房屋	052
土地利用区	010	农用地转用	033	房地产	053
土地利用总体规划审批	011	土地征收	038	房地产法基本原则	053
土地估价	012	征地补偿	041	房地产法律关系	054
土地市场	013	新菜地开发建设基金	044	房地产市场行政管理	055
耕地占用税	019	建设项目可行性研究审查		房地产税	056
闲置土地处理	020		044	房地产费	058
外商成片土地开发	023	临时用地	045	房地产纠纷	059
外商投资企业场地		土地增值税	046	房地产法律责任	060

第二章 土地所有权

062

• 本章为读者提供与以下题目有关的法律问题的解读及相关法律文献依据

社会主义土地公有制	062	集体土地所有权	069	土地登记效力	076
土地所有权	063	集体土地所有权的范围	070	土地证书	077
土地所有权的保护	064	集体土地所有权的行使	072	土地权属争议	078
国家土地所有权	065	土地权属	073	争议解决程序	079
国家土地所有权的范围	066	土地所有权权属登记	074	各级土地管理部门受案范	
国家土地所有权的行使	068	土地所有权变更登记	075	围	081

第三章 土地使用权

083

• 本章为读者提供与以下题目有关的法律问题的解读及相关法律文献依据

土地使用权	083	土地使用权出让方式	098	划拨土地使用权出让	122
土地使用权与地上权	084	土地使用权出让年限	102	破产企业国有划拨土地使	
土地使用权的取得、变更	086	土地使用权出让合同	104	用权的处理	123
国有土地使用权	086	地价	105	土地使用权抵押	125
集体土地使用权	088	土地使用权转让	108	土地使用权抵押合同	127
集体土地使用权流转	091	土地使用权转让合同	109	土地抵押权的实现	128
农民宅基地使用权	092	土地使用权的入股、合营	110	土地使用权出租	129
土地使用权出让	093	土地使用权的入股、合营	111	土地使用权出租的条件	131
土地使用权出让范围	094	协议	111	土地使用权租赁合同	132
土地使用权出让批准权限	095	划拨土地使用权	111	土地使用权的消灭	133
土地使用权出让宏观调控	096	划拨土地使用权的范围	117	国有土地使用权收回的条	
		划拨土地使用权的行使	120	件	134
		土地使用权划拨的程序	121	集体土地使用权收回的条	
				件	136

第四章 住房制度改革

138

• 本章为读者提供与以下题目有关的法律问题的解读及相关法律文献依据

住房制度改革	138	住宅合作社的组织机构	158	已购“两房”不能出售的	
住房制度改革的基本内容	142	社员个人对合作住宅享有	158	限制	170
经济适用住房	146	公有住房	159	已购“两房”上市出售的	
经济适用住房计划	147	公有住房出售	159	程序	171
经济适用住房建设资金的	148	公有住房出售的特殊要求	160	已购“两房”上市出售的	
筹集	148	公有住房出售的价格	160	法律后果	172
经济适用住房开发贷款	148	公有住房出售的付款方式	161	廉租住房	173
经济适用住房开发贷款的	149	公有住房出售收入的管理	162	廉租住房的保障方式	174
经济适用住房建设中的特	150	公有住房出售后的产权归	163	廉租住房的保障资金	174
殊规定	151	属	163	廉租住房的来源	175
经济适用住房价格构成	153	已购公有住房和经济适用	163	廉租住房承租程序	176
经济适用住房购买	153	住房上市出售	163	廉租住房的管理	177
合作建房	154	开放已购“两房”上市出	170	住房公积金	178
合作建房享有的优惠	155	售的交易市场的条件	170	住房公积金管理委员会	179
住宅合作社	156			住房公积金管理中心	181
住宅合作社的设立	157			办理住房公积金金融业务	184
				住房公积金的缴存	185

住房公积金缴存的程序	186	个人住房贷款的贷款人	194	贷款的发放限额	196
住房公积金的提取	187	个人住房贷款的借款人	195	贷款期限	197
住房公积金贷款	188	个人住房贷款应提供的资		贷款利率	197
住房公积金的监督管理	189	料	196	借款人的违约责任	198
个人住房贷款	193	个人住房贷款的程序	196		

第五章 房地产开发经营

199

• 本章为读者提供与以下题目有关的法律问题的解读及相关法律文献依据

房地产开发	199	范围	227	项目手册制度	241
土地开发和再开发	200	二级资质企业的设立条件、		房地产开发兼营企业	242
房屋开发和再开发	201	主管部门及承揽业务范		房地产开发项目公司	242
居民住宅建设开发的优惠		围	228	房地产开发项目转让的条	
措施	201	三级资质企业的设立条件、		件及后果	243
房地产开发基本原则	204	主管部门及承揽业务范围		房地产开发联营及有效条	
房地产开发用地	205		229	件	244
房地产开发用地的取得方		四级资质企业的设立条件、		合作建房合同及其有效要	
式	210	主管部门及承揽业务范围		件	247
逾期用地的责任	216		231	房地产联营和联建的区别	
房地产开发企业	218	暂定资质证书	232		251
房地产开发企业设立的条		资质证书的年检、注销、		合作建房合同的无效	255
件	220	收回和降级	233	合作建房合同无效的处理	
房地产开发企业设立的程		房地产开发企业的注册资			256
序	224	本与投资总额	235	合作建房成果的产权归属	
房地产开发企业资质等级		房地产开发立项	235		257
管理	224	房地产开发项目资本金	236	联建合同重大误解或显失	
一级资质企业的设立条件、		开发项目质量责任制度	238	公平的处理	258
主管部门及承揽业务		住宅小区的竣工验收	240		

第六章 城市房屋拆迁

261

• 本章为读者提供与以下题目有关的法律问题的解读及相关法律文献依据

城市房屋拆迁	261	城市房屋拆迁单位	268	房屋拆迁许可证	279
房屋拆迁的原则	263	房屋拆迁资格证书管理	270	拆迁公告	280
拆迁人	264	房屋拆迁法律关系	271	拆迁范围	281
被拆迁人	265	房屋拆迁行政法律关系	273	拆迁期限	282
房屋拆迁管理部门	266	房屋拆迁民事法律关系	275	自行拆迁	283
拆迁管理部门的职能	267	房屋拆迁的法定程序	276	委托拆迁	283

异地委托拆迁	285	申请行政裁决	300	产权调换	315
房屋拆迁管理费	286	行政裁决的受理	301	拆迁公益事业房屋及其附 属物	316
房屋拆迁补偿安置协议	287	行政裁决程序	302	租赁房屋的拆迁	317
房屋拆迁安置补偿协议的 公证	289	中止裁决的情形	302	产权不明确房屋的拆迁	317
房屋拆迁证据保全公证	290	终结裁决的情形	303	设有抵押权房屋的拆迁	318
房屋拆迁证据保全公证的 申请	291	行政裁决书	303	代管房屋的拆迁	319
房屋拆迁证据保全的办理	293	不服行政裁决的处理	303	共有房屋的拆迁补偿	320
强制拆迁房屋的证据保全 公证	294	强制拆迁	306	有限产权房屋的拆迁补偿	321
达成协议后拒绝搬迁的法 律后果	296	行政强制拆迁程序	307	拆迁安置	322
房屋拆迁先予执行	298	拆迁教堂、寺庙等房屋	309	拆迁安置补助费用	323
房屋拆迁行政裁决	299	未完成拆迁补偿安置的建 设项目转让	309	过渡期限	324
		房屋拆迁补偿	311	因拆迁非住宅房屋造成停 产、停业的补偿	325
		房屋拆迁补偿方式	313		
		货币补偿	314		

第七章 房屋工程建设

327

• 本章为读者提供与以下题目有关的法律问题的解读及相关法律文献依据

楼堂馆所建设	328	及资格的认定	354	工程招标代理机构资格条 件	383
楼堂馆所的法律监督与处 罚	328	工程造价咨询单位资质标 准及业务范围	356	建设工程招标备案	384
城镇个人建造住房	329	建设工程质量保证金制度	358	招标文件	385
建设项目选址意见书	331	建设工程质量监督机构	360	招标公告	389
工程建设项目报建	332	注册建筑师执业规定	361	资格预审程序	391
资质审查	334	注册建筑师的签字及盖章	363	工程标底的编制	393
建设工程勘察设计企业资质 分类和分级	338	注册工程师	364	招标文件的发售	395
建设工程勘察设计资质的 申请和审批	339	注册结构工程师执业	367	投标人资格	397
与勘察、设计资质证书相 关的法律责任	341	村镇建筑工匠	369	投标文件的内容	400
建设工程勘察设计文件的 编制与实施	344	监理工程师	370	投标担保	402
建筑业企业资质分类和分 级	345	造价工程师考试与注册	371	共同投标与串通投标	403
工程建设监理制度	346	建设工程招标和投标	371	非法手段谋取中标	406
工程建设监理单位	348	可以不进行招标的情形	372	开标	407
工程建设合同担保制度	352	工程建设项目招标范围	373	评标委员会	408
工程咨询行业管理	354	工程建设项目招标规模标 准	375	评标报告	410
工程咨询单位的业务范围		建设工程招标的方式	377	推荐中标候选人及定标	412
		自行招标与委托招标	379	定标报告	414
		工程招标代理机构	381	中标通知书	415
				建设工程合同的订立	418
				履约担保、付款担保、 退还投标保证金及合	

同备案	420	施工许可证	440	商品住宅性能认定	460
中标项目转让的禁止	421	与施工许可证相关法律责		住宅质量保证书	462
中标项目分包	423	任	443	建筑装饰装修工程报建与	
建设工程合同	424	施工许可证的有效期限	444	许可	464
建设工程合同当事人	425	开工报告的有效期限	445	涉及建筑主体和承重结构	
建设工程勘察设计发包与		建筑工程安全标准	445	变动的工程装修	464
承包	426	工程建设强制性标准	448	建筑装饰装修工程的发包	
建筑工程勘察设计业务合		建设工程监理合同	450	与承包	465
同	428	建设单位责任	451	建筑装饰装修质量与安全	
发包承包活动中的商业贿		勘察、设计单位责任	452		466
赂	429	施工单位责任	453	管理服务协议	468
建筑工程造价	430	工程监理单位责任	454	住宅室内装饰装修工程的	
工程款项的拨付	431	工程建设临时用地	455	委托与承接	469
建筑工程施工发包方式	432	建设单位要求降低工程质		物业管理单位的监督	470
建筑工程施工承包单位的		量的处理	456	住宅室内装饰装修室内环	
确定	434	偷工减料	457	境质量	470
建设施工联合共同承包	435	竣工验收和发现质量缺陷		家庭居室装饰装修	471
建筑工程项目转包	436	的处理	458	家庭居室装饰装修合同价	
建筑工程项目分包	437	建设工程质量保修	460	格及纠纷处理	472
带资承包	440				

第八章 房屋所有权

474

• 本章为读者提供与以下题目有关的法律问题的解读及相关法律文献依据

房屋所有权	474	系	480	理	484
房屋所有权的分类	474	相邻建筑物共用墙及其他		城市私有房屋的委托代管	
房屋的独有	475	相邻关系	480		486
房屋的共有	475	危险房屋	481	权属不明房屋的国家代管	
房屋的共同共有	476	危险房屋造成损害的责任			486
房屋的按份共有	477	承担	482	华侨私房的所有权权属	488
建筑物的区分所有	478	违章建筑的物上权利	483	房屋继承	489
房地产相邻关系	478	违章建筑物的合法化追认		房屋权属登记	490
因建筑物通风、采光而发			484	房屋权属登记的种类	491
生的相邻关系	479	“文革”遗留房产问题的处		房屋权属登记的程序	493
相邻建筑物之间的通行关					

第九章 房屋买卖

496

• 本章为读者提供与以下题目有关的法律问题的解读及相关法律文献依据

房屋买卖	496	房屋出卖人的物之瑕疵担 保义务	504	房地产价格评估的基本要 求	509
房地一体原则	497	房屋出卖人的权利瑕疵担 保义务	505	不同价格评估机构的评估 范围	510
受限制的房地产转让	498	房屋买受人	506	房地产成交价格的申报	511
共有房屋的买卖	500	房屋买受人的义务	506	房屋买卖的价格管理	512
有限产权房屋的买卖	501	房屋买卖中风险的移转	508	房屋买卖的税费	513
房屋出卖人	501	房屋的优先购买权	508	一房多卖的处理	514
房屋出卖人的交付义务	502				
房屋出卖人的登记义务	503				

第十章 商品房买卖

516

• 本章为读者提供与以下题目有关的法律问题的解读及相关法律文献依据

商品房买卖合同	516	公摊面积的计算	535	的条款	550
商品房现售	518	商品房实际面积误差处理	536	预售商品房价格纠纷的处 理	551
商品房预售	519	屋顶平台不能买卖	538	预售商品房再转让的处理	552
商品房预售的条件及其限 制	521	商品房预售后规划、设计 变更的争议处理	539	一房二卖	552
商品房预售合同的签订	523	商品房的交付及其条件	541	商品房买卖合同的解除	553
《商品房买卖合同》示范文 本的适用	523	逾期交房的处理	542	违约金数额或者损失赔偿 额计算方法	555
商品房预售合同登记备案 的效力及争议处理	525	商品房出卖人的保修责任	544	商品房买卖中的惩罚性赔 偿	556
商品房预售款的法定用途 及其监管	526	商品房质量问题纠纷及其 处理	545	购房者可退房的情形	557
商品房广告和宣传资料的 法律约束力	527	不合格商品房交付中的救 济措施	547	商品房包销	559
合同定金的认定及其处理	529	房屋质量问题严重影响正 常居住使用的处理	548	办理房屋产权登记证	559
定金与预付款	530	样板房的认定及其处理	549	房地产权属登记的公信力	561
商品房计价方式	532	预售合同中有关不可抗力		商品房担保贷款	562