

老百姓法律顾问丛书



给个人说

卢炯星 等 编著

房产与地权

把法律顾问请到家
给自己撑起一把保护伞

厦门大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

给个说法:房产与地产/卢炯星等编著. —厦门:厦门大学出版社,1999.8

(老百姓法律顾问丛书/齐树洁主编)

ISBN 7-5615-1508-1

I. 给… I. 卢 II. 房地产业-法规-基本知识-中国 IV.
D920.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 37443 号

厦门大学出版社出版发行

(地址:厦门大学 邮编:361005)

<http://www.xmupress.com>

xmup@public.xm.fj.cn

福建沙县方圆印刷有限公司印刷

1999年9月第1版 2002年1月第4次印刷

开本:787×1168 1/32 印张:10.5625 插页:2

字数:254千字 印数:10 001—13 000册

定价:16.00元

本书如有印装质量问题请直接寄承印厂调换

一册在手 权益尽握

——代前言

社会生活一旦纳入市场经济的轨迹,各种关涉法律的事情,或迟或早,或大或小,谁知道什么时候就来叩响你的家门。要么是你的权益受到了践踏,要么是你自己误踩了“雷区”,要想摆平它,单靠人治时代的那几套路数是愈来愈捉襟见肘了,须知当今是“依法治国”的时代,法律才是你最可靠的朋友。你说人心不古也好,你说世风日下也好,飞速发展的社会是不会理会你的抱怨和牢骚的。当你碰上麻烦的时候,想讨个说法,想给个说法,倘若你是个法盲,在国家法制日益完善,全民法律意识普遍提高的今天和明天,纵然口若悬河,纵然满腹经纶,也是于事无补的。你不必是一个通晓法律的人,但你不能没有法律顾问。

日常生活中的婚姻家庭关系、财产权益问题、遗产继承、动产或不动产买卖、劳动用工等等,这些均涉及到法律。但因法律知识过于专业,或因法律制度过于复杂,我们常常无法系统学习法律的具体条款,致使我们的权益受到侵害时,不知该如何用法律武器来捍卫,有时甚至还不知自己的权益已受到了侵害。为了让普通读者不用花大量的时间和精力,且无须有法律专业知识基础,在轻松的阅读中就能学到准确的法律知识,并懂得在碰到纠纷时,如何到法院打官司,我们编写了本套丛书——《老百姓法律顾问丛书》。

本丛书主要作者均为经战多年的律师,又执教于厦门大学法学院,既有深厚的理论知识,又有丰富的实践经验,深谙民事法律问题的方方面面。丛书写作采用问答的形式,列举当

代生活中易碰到的或是疑难的有关法律的问题,然后结合案例给您一个说法。语言通俗易懂,并且尽量少用专业术语。书中所引用的案例相当多是由作者亲手经办的,在写作中作者亦融入了一些自己的办案感想及实用的打官司技巧。因此,丛书有非常强的实用性和可读性,即使读者法律知识甚少,在碰到具体问题时,亦可通过查找相关问题的解答而得到一个圆满的答案,从而知道自己该如何按法律规定行事。为方便读者对照阅读,每分册后附录了相关的法律条文及最高人民法院的司法解释等。

本丛书自从推出了《婚姻与家庭》、《财产与权益》、《遗产与继承》、《合同与交易》、《侵权与赔偿》、《纠纷与诉讼》等6个分册后,在社会上产生了良好的反响,许多读者纷纷来信,向作者咨询他们碰到的各种法律问题,也对我们这套丛书的内容和编写方式表示认同。同时,我们也从市场的反馈中,深感广大群众非常需要法律知识来保护自己的权利,为此,我们沿用丛书原有的编写方式,再推出《智慧与产权》、《劳动与权利》、《证券与投资》、《保险与理赔》、《消费与权益》、《房产与地产》等6个分册,涉及与大众百姓经济生活领域关系越来越密切的6部法律,加以阐释,以满足读者的需要。

由于我们水平所限,书中错误在所难免,敬请读者批评指正。

丛书编委会

目 录

一册在手 权益尽握——代前言

一、我国房地产制度改革

- 1 我国涉及房地产管理的法律、法规主要有
哪些? (3)
- 2 我国住房制度改革经历了哪些阶段? (6)
- 3 今后住房制度改革和住宅建设工作的重点
是什么? (9)
- 4 我国住房制度改革应坚持哪些基本原则?
主要内容有哪些? (10)
- 5 我国住房基金制度有哪些规定? (12)
- 6 我国公房租金改革及补贴政策有哪些规
定? (14)
- 7 什么是住房公积金? 住房公积金如何缴纳
和使用? (14)

- 8 什么是住房的市场价、成本价、标准价？公
房出售有哪些折扣、具体如何规定？ (15)
- 9 以市场价、标准价购买的公有住房产权归
谁？是否可以上市交易？ (16)
- 10 购买房改公房的职工须办理哪些手续？以
标准价购买公房的职工自愿改按成本价购
房应怎么办？ (17)
- 11 已经以成本价或标准价购买公有住房的家
庭，是否可以再购买公有住房？ (17)
- 12 什么叫安居工程和安居住房？安居工程住
房是否可以上市交易？ (18)
- 13 我国土地使用制度有哪些改革？ (18)
- 14 什么是宅基地？处理宅基地使用权纠纷的
主要法律、法规有哪些？ (21)
- 15 宅基地能否出租、转让、抵押和继承？ (28)
- 16 宅基地长期借人使用能否收回自用？长期
闲置的宅基地使用权归谁？ (29)
- 17 城镇个人申请建造住宅有哪些条件？城镇
个人建造住宅的申请程序有何规定？ (31)

二、土地的使用与管理

- 18 我国土地管理的主要法律法规有哪些？ (36)

- 19 什么是土地的征用? 征用土地应经过哪些
程序? (38)
- 20 土地征用的批准权限是如何规定的? 违反
批准权限应承担什么责任? (40)
- 21 征用土地时, 用地单位应怎样作出补偿? 有
哪些补偿费用? (41)
- 22 什么是土地使用权出让? 其出让方式有哪
几种? (42)
- 23 土地使用权出让的最高年限是如何规定
的? 出让期满, 其地上的建筑物、其他附着
物的所有权如何处理? (44)
- 24 什么叫土地使用权的划拨? 有哪几种方式?
适用于哪些用地? (45)
- 25 划拨土地的使用权能否转让、出租、抵押?
法律如何规定? 违反者如何处理? (47)
- 26 什么是土地使用权转让? 土地使用权转让
有哪几种方式? 需符合哪些条件? (48)
- 27 土地使用权转让应办理哪些手续? 哪些土
地使用权不得转让? 违反土地使用权转让
的应承担哪些责任? (50)
- 28 土地所有权和使用权发生争议应如何解决? (51)

三、房地产买卖、抵押、登记法律制度

- 29 涉及房地产买卖的主要法律、法规有哪些? (54)
- 30 什么是房屋买卖? 法律规定哪些房屋不能
买卖? (55)
- 31 房屋买卖的当事人享有哪些权利? 承担哪
些义务? (56)
- 32 什么叫共有房屋? 共有房屋的买卖有哪些
法律规定? (59)
- 33 部分共有人擅自出卖共有房屋应如何处
理? (60)
- 34 未登记的房屋买卖合同有效吗? 什么时候
才能取得房屋的所有权? (61)
- 35 房屋买卖中哪些人享有优先购买权? 对善
意购买房屋的第三人利益应如何保护? (63)
- 36 什么叫商品房预售? 法律规定进行商品房
预售应具备哪些条件? (64)
- 37 商品房预售合同应包括哪些内容? (65)
- 38 预售商品房合同约定的商品房面积与建成
后实测面积有出入应如何处理? (66)
- 39 什么是“炒楼花”? 法律允许炒楼花吗? (68)
- 40 个人购买商品房时, 如何向银行办理按揭
手续? (69)

- 41 机关、团体、部队、企事业单位能否购买私房? (70)
- 42 农民能否购买城镇房屋? 没有当地户口的城镇居民能否在当地购买商品? (71)
- 43 国有土地使用权出让合同有哪些主要内容? (73)
- 44 划拨土地使用权补办出让合同的主要内容有哪些? (80)
- 45 土地使用权出让、转让、应办理哪些登记手续? (84)
- 46 房地产抵押的法律、法规有哪些? (86)
- 47 什么是房屋抵押? 哪些情况下抵押合同无效? (86)
- 48 房屋抵押合同的主要内容有哪些? (89)
- 49 房屋抵押合同双方当事人的权利、义务有哪些? (89)
- 50 同一房屋能否设定多个抵押? 同一房屋有数个抵押时应如何行使优先受偿权? (91)
- 51 债务人不能如期履行债务的,抵押物应如何处理? (93)
- 52 个人购买房屋如何向银行进行抵押贷款? (94)
- 53 房地产抵押如何办理抵押登记手续? (96)
- 54 土地使用权能否抵押,如何办理抵押手续? (97)

- 55 城市房屋所有人在办理各项登记时应提交
哪些证件? (99)
- 56 新建、翻建和扩建房屋如何办理所有权登
记手续? (100)
- 57 房屋继承和分家析产、分割的房屋如何办
理所有权变更和所有权转移登记手续? (101)
- 58 公民之间交换房屋如何办理所有权变更登
记手续? (102)
- 59 公民购买和赠与房屋应如何办理房屋所有
权登记手续? (102)
- 60 夫妻离婚后,如何办理房屋所有权变更转
移手续? (105)
- 61 离婚时,夫妻在婚姻关系存续期间购置的
房改公房应如何处理? (105)
- 62 男女双方同居期间购置、继承、受赠的房产
的确认原则是什么? (107)

四、房屋继承、赠与、典当、交换

- 63 房屋继承、赠与、典当、交换涉及哪些法律、
法规? (110)
- 64 什么是房屋继承? 房屋继承成立的要件有
哪些? (114)

- 65 什么是房屋法定继承和房屋遗嘱继承？以遗嘱方式处理其房屋应采取哪几种方式？立有数份遗嘱处理房屋，应以哪一份为准？…… (115)
- 66 欧阳亮与冯敏未履行结婚登记手续，请问冯敏能否继承欧阳亮的遗产？…… (119)
- 67 张荣是出嫁之女，请问她能否继承父母的遗屋？…… (121)
- 68 贾义夫妇生前遗嘱把所有房产留给养子贾仁，而未给女儿贾芳任何份额，该遗嘱是否有效？…… (123)
- 69 李娜已经继承了她继父的遗产，她是否还能继承生父的遗产？…… (126)
- 70 王英与何炎已结婚十多年，两人协议离婚，问何炎在婚前购买的房产可否作为夫妻共同财产进行分割？…… (128)
- 71 继承开始后房屋遗产尚未分割，而继承人死亡，被继承人的房屋该由谁继承？…… (129)
- 72 什么是房屋赠与？合法的房屋赠与应办理哪些手续？…… (131)
- 73 张辛将房屋赠与自己女儿，但在未办理过户手续前又将房屋出卖给他人，张辛的买卖行为是否有效？…… (133)

- 74 赠与未成年人的房屋,是否可作为家庭共有财产? (135)
- 75 赠与人在破产前,为转移财产将自己的房产赠与他人,该赠与关系是否有效? (135)
- 76 什么是房屋典当?承典人和出典人的权利、义务有哪些? (136)
- 77 房屋抵押与房屋典当有什么区别? (138)
- 78 房屋的典当期限是如何规定的?应如何计算回赎期? (140)
- 79 典当房屋在“文革”期间未能按期回赎,应如何处理? (142)
- 80 房屋使用权是否可以交换?房屋使用权交换必须具备哪些条件? (143)
- 81 互换住房使用权,如何办理换房手续? (144)
- 82 换房协议的主要内容有哪些?签订协议后,一方不履行怎么办? (145)
- 83 未经出租人同意,擅自与他人换房应如何处理? (146)
- 84 张海与林诚以换房为名而转让房屋,是否发生法律效力? (146)

五、房屋租赁、装修、中介和物业管理

- 85 涉及房屋租赁、装修、中介和物业管理的法律、法规有哪些? (149)
- 86 什么叫房屋租赁? 房屋租赁主要有哪些类型? (150)
- 87 房屋租赁合同应包括哪些主要条款? (152)
- 88 出租人和承租人具有哪些权利和义务? (153)
- 89 哪些房屋不能出租? 出租房屋应办理哪些手续? (156)
- 90 将房屋租出去以后,李峰能否再将房屋卖掉? 乔滨买下该房后,能否要求原承租人赵志刚搬出? (158)
- 91 出租的房屋能否转租? 合法转租应具备哪些条件? (160)
- 92 承租人拖欠房租达两年之久,出租人能否收回房屋? (160)
- 93 租赁期未满,能否变更或提前解除租赁合同? (161)
- 94 租赁期未满,由于情势变更,出租人能否要求承租人增加房屋租金? (163)

- 95 房屋租赁期限应如何约定?如未定租期该如何处理?如承租人不肯搬迁,应如何处理? (169)
- 96 拆除租赁房屋后,原租赁合同应如何处理? (171)
- 97 夫妻离婚后,承租的公房应如何处理? (172)
- 98 具备什么条件才能从事房屋装饰、装修? (174)
- 99 从事家庭装饰、装修的单位和个人,应当遵守哪些规则? (176)
- 100 家庭装饰、装修发生质量问题应如何处理? (177)
- 101 什么叫房地产中介服务,房地产中介机构应具备哪些条件? (178)
- 102 房地产中介合同应包括哪些主要条款? (180)
- 103 房地产中介服务费用如何收取?房地产中介服务人员能否收取合同以外的酬金、财物或佣金? (182)
- 104 因房地产中介服务人员的过失,给当事人造成经济损失的,应如何处理? (185)
- 105 什么是物业管理?物业管理与房屋管理有什么不同? (186)
- 106 物业管理公司的设立应具备什么条件?如何选择物业管理公司? (188)
- 107 物业管理合同应包括哪些主要内容? (189)

- 108 我国对物业管理的收费标准有何规定?发生收费纠纷应如何解决? (191)
- 109 昌琪物业管理公司对公用水箱维修不及时造成陈浩人身损害其应承担什么责任? (193)

六、房屋拆迁、房地产保险法律规定

- 110 房屋拆迁、保险涉及哪些法律、法规? (196)
- 111 什么叫房屋拆迁? 拆迁的方式有几种? 房屋拆迁由哪些部门进行管理? (197)
- 112 房屋拆迁必须具备哪些文件? 需要哪些审批程序? (198)
- 113 房屋拆迁补偿合同的主要内容有哪些? (199)
- 114 我国关于房屋拆迁补偿有哪些规定, 具体标准如何? (200)
- 115 房屋拆迁有哪些安置政策? (203)
- 116 拆迁个体工商户的经营用房, 应如何安置和补偿? 拆除非住宅房屋造成停产、停业引起的经济损失的, 拆迁人按照什么标准进行补助? (205)
- 117 什么叫房地产保险? 房地产保险的范围有哪些? (205)
- 118 房地产保险合同的主要内容有哪些? (208)

- 119 房屋保险后发生火灾应如何进行索赔? (209)
- 120 房屋保险人和被保险人有哪些权利和义务? (210)

七、华侨房地产和涉台房地产政策

- 121 我国涉及华侨房地产政策的法律、法规有哪些? (214)
- 122 什么是华侨私房?对华侨出租房屋进行社会主义改造有哪些规定? (216)
- 123 对华侨私房改造时错改造的华侨私房有什么特别规定? (217)
- 124 在土改中没收、征收的华侨私房应如何退还? (218)
- 125 对代管的华侨房产应如何处理? (219)
- 126 用侨汇购买和建设住宅有何规定? (220)
- 127 哪些华侨私房应落实政策予以退还?应办理什么手续? (222)
- 128 我国对涉台房地产问题有何规定? (223)
- 129 “文革”期间被挤占的华侨私房应如何落实退还政策? (226)
- 130 国民党军政人员出走弃留的房地产应如何处理? (227)

八、房地产税收法律制度及房地产纠纷解决

- 131 我国房地产税收的法律、法规有哪些? (230)
- 132 我国城镇土地使用税是如何规定的? (231)
- 133 李琴转让房屋应缴纳多少土地增值税? (233)
- 134 我国耕地占用税如何征收? (236)
- 135 房屋租赁应缴纳哪些税费? (237)
- 136 房屋买卖应缴纳哪些税费? (240)
- 137 将房屋赠与他人也要纳税吗? (241)
- 138 房屋继承须缴纳多少遗产税? (243)
- 139 房地产企业印花税如何征收? (243)
- 140 房地产企业营业税如何征收? (245)
- 141 丰华房地产开发公司究竟要缴纳多少企
业所得税? (246)
- 142 房地产纠纷解决涉及的法律、法规有哪些? (249)
- 143 什么是房地产纠纷的调解解决?哪些机关
和部门受理房地产纠纷的调解? (252)
- 144 房地产纠纷调解原则和程序是如何规定的? ... (253)
- 145 房地产发生纠纷向法院起诉,如何写民事
诉状(起诉书)? (255)
- 146 公民因房地产发生纠纷,怎样向法院起诉? (259)
- 147 商品房预售合同未登记备案能否退房? (260)
- 148 商品房发生纠纷打官司需要哪些证据? (261)