

房地产 200问

政策 ● 法规
交易 ● 抵押
诉讼 ● 仲裁
拆迁 ● 修缮
产权 ● 产籍
土地 ● 房改

李耀莉 编
廖一阳
谢大海 审订

成都科技大学出版社

房地产 200问

(川)新登字 015 号

责任编辑:里 菲

封面设计:文小牛

房地产 200 问

李耀莉 华阳 编

刘大海 审

成都科技大学出版社出版发行

四川省新华书店经销

成都科技大学出版社激光照排中心排印

开本:787×1092毫米 1/32 印张:7.8

1993年2月第1版 1993年2月第1次印刷

字数:16.9万 印刷1—5,000册

ISBN7-5616-1521-3/F·119

定价:3.85 元

。 送给读者的几句话。

当前,我国房地产制度的改革已经深入到千千万万家庭、万万企事业单位,房地产的发展以及在家庭消费结构中所占比重增加的趋势,使它一跃而成为众所瞩目的热点。亲爱的朋友,当您不知如何有偿取得土地使用权的时候;当您买卖房屋而还不知如何交易的时候;当您为“租房划算还是买房划算”而权衡再三的时候;当您为房地产官司而寻找法律依据的时候;当您想互换房屋,不知手续怎么办的时候;当您要整修房屋,不知如何申请的时候;当您要拆迁您的房屋,您不知有何权利及义务的时候……

请您翻开这本书吧,它通俗易懂,诚挚地为您指拨迷津,开凿出光亮。

本书由成都市房地产管理局调研室主任

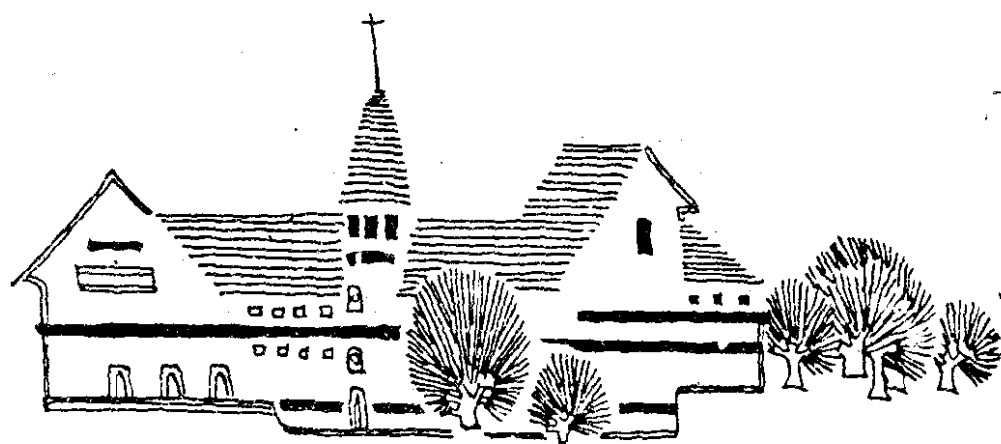
刘大海同志审订,他从事房地产工作多年,现任成都市房产及住宅研究会、成都房地产业协会秘书长,成都市房产住宅科研所所长,《四川房地产》杂志主编。刘大海同志有相当高的理论水平及丰富的实践经验,近年来在省内外报刊杂志上发表房地产方面的论文几十篇,其中有一些获得省、市优秀论文。

因此,本书政策性强,所供材料、数据翔实可靠,请您放心使用。

愿本书在房地产业知识方面为您排忧解难!

编 者

1992.12 于成都



目 录

土地使用权的取得·土地开发经营和管理

1. 我国土地所有权是如何规定的? (1)
2. 如何办理土地所有权和土地使用权手续? (2)
3. 城镇土地使用权申报登记程序是什么? (2)
4. 办理土地使用权登记要缴纳哪些费用,费率是多少? ... (3)
5. 征(拨、占)用土地管理费标准是多少? (4)
6. 我国土地管理是如何分工负责的? (5)
7. 土地的具体管理措施有哪些? (5)
8. 国家建设需征用土地要办理哪些审批手续? (6)
9. 对国有土地(如荒山、荒地、滩涂)进行开发,各级政府的
审批权限是什么? (7)
10. 铁路、公路和输油、输水管线等建设项目用地,审批
程序是什么? (7)
11. 国家建设征用土地,各级政府的审批权限是什么? ... (8)
12. 国家建设用地单位需交哪些费用,标准是多少? (8)

13. 国家建设征用土地后农村劳动力如何安置? (9)
14. 国家建设施工中如何办理临时用地手续? (9)
15. 农民和场镇居民建造住宅如何办理用地手续? (10)
16. 农村承包经营户、个体工商户需要土地从事非农业
生产经营活动的,如何办理土地使用手续? (10)
17. 土地使用制度改革的具体含义是什么? (11)
18. 什么是土地和行政划拨? (12)
19. 怎样签订土地使用权出让合同? (12)
20. 土地使用权转让需要办理哪些手续? (13)
21. 如何签订土地使用权转让合同? (13)
22. 什么是土地使用权出租? (14)
23. 什么是土地使用权抵押? 双方的权利、
责任是什么? (14)
24. 什么是土地使用权的终止? (14)
25. 划拨土地使用权转让、出租、抵押的条件是什么? ... (15)
26. 对于外商投资开发经营土地,各级政府的审批权限
是什么? (15)
27. 与外商合资办企业如何签订用地合同? (16)
28. 土地为什么会增值? 土地增值表现在哪些方面? ... (19)
29. 政府如何调节土地增值收益? (20)
30. 为什么要增设土地税? (20)
31. 吸引外资地价水平高低如何衡量? (21)
32. 城市土地使用权转让中会出现哪些问题? 怎样解决
这些问题? (21)
33. 在何种情形下收回国有土地使用权? (23)
34. 农村宅基地的用地限额是多少? (23)

35. 城市土地开发的具体含义是什么?	(24)
---------------------------	------

房地产交易·抵押

36. 房产交易的含义是什么?	(26)
-----------------------	------

37. 个人购买房屋有何证件, 单位购买房屋 须提交哪些证件?	(26)
--	------

38. 个人出卖房屋须提交哪些证件, 单位出卖房屋 须提交哪些证件?	(26)
---	------

39. 哪些房屋禁止买卖?	(27)
---------------------	------

40. 房产交易需缴纳哪些税费?	(28)
------------------------	------

41. 房屋交易手续在哪里办?	(28)
-----------------------	------

42. 如果房产交易中发现产权产籍同房产证件不相符时, 如何处理?	(28)
--	------

43. 出售单位优惠价所购的房屋有何规定?	(29)
-----------------------------	------

44. 非本市户口在本市买房可以吗?	(29)
--------------------------	------

45. 房屋交易活动中的违法行为如何处置?	(29)
-----------------------------	------

46. 怎样计算房屋的现值, 出售房屋时如何计算 它的建筑面积?	(30)
---	------

47. 房屋按结构怎样分类?	(30)
----------------------	------

48. 房屋出租必须具备什么条件, 承租人租房应持有 哪些证件?	(30)
---	------

49. 房屋租赁手续如何处理, 终止租赁关系要办 哪些手续?	(31)
---	------

50. 承租人有哪些义务, 出租人有哪些义务?	(31)
-------------------------------	------

51. 什么叫铺面房, 租赁铺面房的手续如何处理?	(32)
---------------------------------	------

52. 铺面房出租人与承租人各自的权利义务是什么? ...	(32)
-------------------------------	------

53. 租用铺面办营业执照时要注意什么?	(33)
----------------------------	------

54. 如何完善房地产市场质量?	(33)
55. 房地产产业政策的主要内容是什么?	(33)
56. 拥有部分产权的房主,有哪些权利?	(34)
57. 什么是房地产的抵押权?	(37)
58. 什么叫取消赎回权?	(37)
59. 房地产抵押权的内容有哪些,房地产抵押权的实行 有哪些规定?	(37)
60. 房地产抵押权与处分权的关系是什么?	(38)
61. 房地产抵押权与抵押物使用权的关系是什么?	(38)
62. 房地产抵押权的消灭是什么?	(38)
63. 拍卖抵押房地产有哪些手续,拍卖抵押房地产 需要理由吗?	(39)
64. 哪些房屋不能互换,换房有哪些具体规定?	(39)
65. 换房应缴纳哪些费用?	(40)
66. 什么是房屋的有偿互换?	(41)
67. 房屋有偿互换合法吗,有没有理论和政策依据? ...	(41)
68. 有偿互换房屋如何进行差价补偿?	(42)
69. 房屋契税有哪些规定?	(43)
70. 房产税有哪些规定?	(44)
71. 什么叫私有房屋,私房买卖有哪些规定和手续? ...	(44)
72. 租赁私房有哪些规定?	(45)
73. 解除租赁合同有哪些规定?	(46)
74. 一幢房屋,几次转手倒卖;过户时是否要追清上手 白契?	(46)
75. 离婚者的户口分立、迁转和房屋变动如何处理? ...	(46)
76. 城市土地和私房占用的地基是否允许买卖? 是否	

计算价值?	(47)
77. 按照房屋估价办法对买卖房屋估价时,是否要提高 30%的幅度?	(47)
78. 买卖房屋是否需要限制,怎样限制?	(48)
79. 违章建筑是否允许买卖,办理过户手续?	(48)
80. 房屋出卖后,原业主死亡无人继承, 是否予以过户?	(48)
81. 地产税区农民和农业税区居民购房在哪里办理 过户手续?	(48)
82. 房主将房屋出卖后返回原籍,如何办理 过户手续?	(48)
83. 对私自买卖房屋其价格高出估价办法规定的 高价部分如何处理?	(49)
84. 已批准改造但因房主生活困难而批准暂缓接收的房屋 是否允许买卖?	(49)
85. 房主出卖房屋时,现住房管是否有优先购买权? ...	(49)
房地产诉讼·仲裁·历史遗留问题	
86. 房屋纠纷的形式有哪些?	(50)
87. 刮“共产风”遗留的房屋退赔纠纷如何处理?	(51)
88. 土改遗留的房产纠纷如何处理?	(51)
89. 误登记产权人的房屋纠纷如何处理?	(54)
90. “四清”运动中遗留的房屋纠纷如何处理?	(54)
91. “文革”中被挤占、没收的私人房产问题 应如何处理?	(55)
92. 私房主权登记应具备哪些条件?	(57)
93. 诬认他人房屋为已有的纠纷如何处理?	(57)

94. 换房以后发生的房屋纠纷如何处理? (58)
95. 房地产纠纷最容易产生的是哪些环节,房屋纠纷
由谁仲裁? (59)
96. 仲裁申请书的内容有哪些? (59)
97. 房地产纠纷仲裁的程序主要有哪些,
其费用如何处理? (60)

住房制度改革与住房建设

98. 为什么要进行城镇住房制度改革? (61)
99. 城镇工商业用房经营管理中有哪些问题? (62)
100. 城镇住房改革的主要内容是哪些? (62)
101. 住房改革是否会降低人们的生活水平? (63)
102. 单位自管住房要不要房改? (63)
103. 房改中对私房如何办,非住宅房屋租金如何办? ... (63)
104. 对职工个人买房有什么优惠办法? (64)
105. 什么是完全产权和有限产权? (64)
106. 什么是住宅的建筑面积、使用面积、居住面积? ... (64)
107. 住房改革中工资如何配套改革? (65)
108. 含足平均必需的住房消费费用的增加工资的形式
有哪些? (65)
109. 含住房费的增资(补贴)标准是什么,住房标准
如何测定? (65)
110. 房租提高后,如何给职工发住房补贴? (66)
111. 什么是住房券? (66)
112. 什么是新房新租、累进计租? (66)
113. 怎样建立城市、单位、个人住房基金? (66)
114. 住房资金可用于哪些开支? (68)

115. 为什么说提高房租是住房改革的核心? (68)
116. 为什么房改中国家对房租实行“多提少补”? (69)
117. 我国目前实行了哪几种房改模式,房租和住房
补贴是多少? (70)
118. 国家为什么要选择房改五项因素作为本世纪末
要达到的房租水平? (71)
119. 以建房成本计算,每平方米使用面积成本的租金
(全国平均租金水平)是多少? (72)
120. 为什么目前有关租金和补贴的规定仍然与 1988 年
相同? (72)
121. “超标加租”的执行情况怎样? (73)
122. 实行提租补贴的标准是什么? (73)
123. 住房补贴是否随着工资的变动而变动,哪些职工
不发住房补贴,为什么? (74)
124. 优惠价售房其价格低于建造成本差额
由谁来补贴? (75)
125. 为什么买房要给优惠,哪些人可以购买
优惠价房? (75)
126. 职工购买的优惠房其产权是否归职工个人所有,
一次付清购房款有何优惠? (75)
127. 购买优惠价房如何实行分期付款? (76)
128. 职工购买了公有住房后,有哪些权利? (76)
129. 分期付款怎样计算利息,每期职工实付
金额多少? (77)
130. 我国近年来城镇住房建筑造价与成本租金的价格
趋势是什么? (77)

131. 国务院提出住房制度要贯彻“三方共负”的原则,其依据是什么? (78)
132. 什么是住房公积金制度? (79)
133. 推行住房公积金有哪些好处? (79)
134. 公积金的缴交率是怎样确定的,今后是否会变动? (80)
135. 公积金为什么采取低息,个人如何缴纳公积金,有谁代为办理? (80)
136. 职工调换工作、离、退休,出国定居、调离本市、或在职期间去世,公积金可否转移或归还,怎样办理? (81)
137. 职工在劳动教养或服刑期间,其公积金如何处理? (81)
138. 公积金的使用有何规定,职工家属同职工之间的公积金可否调剂使用? (81)
139. 职工将动用公积金购买的住房转让或出售后,对动用的公积金是否需要归还? (82)
140. 职工个人是否可以向公积金管理部门申请贷款,单位是否可以向公积金管理部门申请贷款? (82)
141. 实行提租补贴的具体范围和对象是什么? (82)
142. 什么是住房保证金租赁制度? (83)
143. 实行住房租赁保证金制度有哪些好处? (83)
144. 交保证金的标准和时限如何确定,住房保证金在什么情况下可以退给本人? (84)
145. 推行住房保证金租赁制度须注意哪些问题? (85)
146. 什么是集资建房? (86)
147. 集资建房主要有哪几种形式? (86)

- 148. 集资建房房屋的产权如何界定? (87)
- 149. 城镇个人建造住宅有哪些规定? (87)
- 150. 城镇个人建造住宅有哪些形式? (88)
- 151. 关于城镇住宅标准有哪些规定? (88)
- 152. 国家对分配住房有哪些规定? (89)
- 153. 什么叫“城镇住宅合作社”? (90)
- 154. 住宅合作社的设立、变更和终止程序是什么? (91)
- 155. 对于住宅合作社建设合作住宅、国家有什么政策? (92)
- 156. 合作住宅怎么实行管理和房屋维修工作? (93)
- 157. 关于住宅合作社的的罚则是什么? (94)
- 158. 怎样设置为房改服务的房地产金融机构? (94)

房屋产权·产籍管理

- 159. 什么是城市房屋的产权、城市房屋的产籍? (97)
- 160. 房屋产权转移房屋抵押时其房屋所占土地使用权怎么办? (97)
- 161. 什么情况下禁止房屋产权转移? (98)
- 162. 什么情况下私房可以代管? (98)
- 163. 如何实施城市房产权产籍管理? (98)
- 164. 外国人在中国的私房如何管理? (100)
- 165. 对外国人办理在中国的私房产权证、产权转移、变更登记手续时,除按规定提交有关文件外,还有什么特别手续? (100)
- 166. 什么叫公证,什么是公证处? (100)
- 167. 公证处的业务有哪些,办理公证的程序是怎样的? (100)

168. 公证处拒绝公证怎么办? (102)
169. 什么叫异户毗连房屋, 异户毗连房屋所有人
和使用人的义务有哪些? (102)
170. 异户毗连房屋发生自然损坏, 所需修缮费
如何处理? (103)

房 屋 拆 迁

171. 拆迁房屋(含其他拆除物, 下同)由谁主管? (105)
172. 什么是房屋拆迁公告, 它有何意义? (105)
173. 拆迁人应持何手续才能进行拆迁工作? (106)
174. 拆迁的实施有无手续, 拆迁安置工作
由谁实施? (106)
175. 拆迁公告发布后, 对被拆迁房屋有何限制? (106)
176. 关于拆迁补偿有哪些规定? (106)
177. 具备哪些条件才可当作拆迁安置户? (108)
178. 在拆迁规定期限内, 拆迁安置户住(用)房的
临时过渡怎么办? (108)
179. 拆迁人对非住宅拆迁户的住(用)房安置原则
是什么? (109)
180. 拆迁人对住宅拆迁安置户的安置
有哪些规定? (110)
181. 拆迁工作中的奖励规定有哪些? (110)
182. 有哪些情况拆迁后不安置住房? (111)
183. 被拆迁人购买被安置住房的付款办法
是什么? (111)
184. 新房出售价格如何计算? (111)

185. 领取“拆迁许可证”须具备哪些文件和手续?	(112)
186. 申请仲裁拆迁纠纷须具备哪些文件和手续?	(112)
187. 拆迁形式有哪几种? 国家鼓励哪种形式?	(113)
188. 房屋拆迁协议包括哪些内容?	(113)
189. 拆迁中公证的作用是什么?	(113)
190. 城市房屋拆迁行政强制执行对象 包括哪两类人?	(114)
191. 什么是房屋修缮,其管理机构的职责有哪些? ...	(115)
192. 房屋修缮的责任范围有哪些规定?	(116)
193. 年度房屋修缮计划有哪些内容?	(117)
194. 房屋修缮资金如何筹措,对房屋修缮资金的安排 有什么要求?	(117)
195. 房屋修缮的法律责任有哪些?	(118)
196. 修缮工程有哪些类别?	(119)
197. 房屋完损状况分几类?	(120)
198. 怎样鉴定危房,其工作程序是什么?	(120)
199. 我国目前能常采用的危房鉴定的基本手段 是什么?	(122)
200. 我国目前哪些地区对危房拆除重建给了优惠 政策?	(123)

附 录

中华人民共和国宪法(摘录).....	(126)
中华人民共和国土地管理法.....	(127)
中共中央、国务院关于加强土地管理制止乱占耕地的 通知.....	(139)
中华人民共和国继承法.....	(144)

中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让	
暂行条例·····	(151)
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例。·····	(159)
城市房屋产权产籍管理暂行办法·····	(161)
城镇个人建造住宅管理办法·····	(165)
关于严格控制城镇住宅标准的规定·····	(168)
城市房屋拆迁管理条例·····	(170)
中华人民共和国房产税暂行条例·····	(178)
城市私有房屋管理条例·····	(179)
关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的	
实施方案·····	(184)
关于全面推进城镇住房制度改革的意见·····	(194)
关于认真做好住房分配工作的通知·····	(202)
成都市确定国有土地权属问题的有关规定·····	(205)
成都市作出合资合作房地产开发的规定·····	(212)
上海市住房制度改革实施方案·····	(216)
上海市房管局对职工拥有部分产权的住房调剂余缺	
作出规定·····	(224)
关于转发陕西省西安市《关于办理离婚、房产案件中	
有关户粮分立,迁转和房产变动问题的联合通知》	
的通知·····	(227)
广州市人民政府批转关于广州市土地管理体制	
改革方案·····	(230)