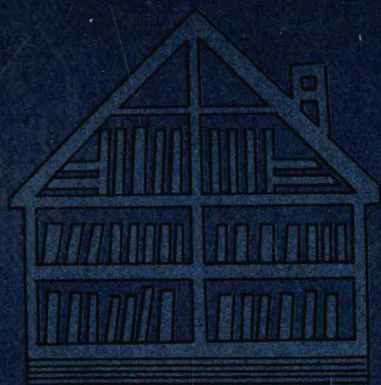


FANG DI CHAN
ZHENG CE
WEN DA



**房
地
产
政
策
问
答**

北京燕山出版社

房地产政策问答

北京燕山出版社

书号:京新登字 209 号

房地产政策问答

北京燕山出版社出版

(北京市东城区府学胡同 36 号)

责任编辑:宋惕冰 傅增杰 张燕

封面设计:王建春

开本:850×1168 毫米 1/32 开本 印张:14.5 字数:267 千字

1992 年 12 月第一版 1992 年 12 月北京第一次印刷

印数 1-10000 册 ISNT-5402-0545-8/D 0026

出版说明

本书采用简明通俗的问答方式，向读者较为详细地介绍房地产管理，特别是北京市房地产管理的基本政策、法规。本书涉及房屋产权、租赁、买卖、托代管、土地有偿使用、征地拆迁、房屋纠纷调处、危房改建、修缮定额、换房、历史遗留房产、涉外产、房产税收、行政诉讼等十多个方面的问题。

为方便读者，本书附录还收集了公房管理、私房管理、土地有偿使用、房屋拆迁、房屋买卖交易等重要法规。

本书适用于从事房地产管理的实际工作者、各自管房单位的房屋管理人员，还可以作为房地产管理学校教学以及有关人员和广大市民了解房地产管理政策的参考资料。

编 者

目 录

一、房屋产权产籍管理

- 1 《宪法》对保护房屋所有权有什么规定? (2)
- 2 什么是城镇房屋产权管理? (2)
- 3 国家对国有房产所有权有什么规定? (2)
- 4 国家对集体所有的房产所有权有什么
规定? (3)
- 5 国家对私有房产所有权有什么规定? (3)
- 6 房屋产权管理的主要任务有哪些? (3)
- 7 为什么要办理房屋所有权登记? (4)
- 8 房屋登记的范围有什么规定? (4)
- 9 城镇地域范围以外的哪些房屋也要进行
登记? (4)
- 10 登记的房屋范围是哪些? (4)
- 11 市、区县政府房管机关办理所有权登记
的范围是怎样划分的? (5)
- 12 全民、集体、私人所有的房屋由谁申请
房屋所有权登记? (5)
- 13 单位申请房屋所有权登记需要提交哪些
身份证明? (5)
- 14 房屋所有权有变动是否需要登记? (5)

- 15 房屋所有权登记有无时间限制? (6)
- 16 申请房屋所有权登记要交纳哪些费用? (6)
- 17 逾期未进行登记的是否加征罚金? (6)
- 18 房屋所有权证工本费如何收取? (6)
- 19 领取房屋所有权证是否要交纳印花税? (7)
- 20 产权转移书据如何交纳印花税? (7)
- 21 赠与房屋交纳契税和手续费有什么规定? (7)
- 22 办理房屋所有权转移应征契税的还有哪些? (7)
- 23 办理析产、继承房产是否征收契税、
手续费? (8)
- 24 为什么申请房屋所有权登记需要
所有权人亲自办理? (8)
- 25 如果申请房屋所有权登记所有权人不能
亲自办理怎么办? (8)
- 26 为什么申请房屋所有权转移登记必须由现
所有权人和原所有权人共同办理? (8)
- 27 设定典权或抵押权等他项权利的房屋
是否登记? (8)
- 28 申请房屋所有权登记需要提交哪些产权
来源的证件? (9)
- 29 申请房屋所有权登记房屋所有权人或
当事人有哪些法律行为必须进行公证? (10)
- 30 申请房屋所有权登记可以使用化名、

- 假名吗? (10)
- 31 什么是《房屋所有权证》? (10)
- 32 申请登记的房屋需要具备什么条件才能
 领取房屋所有权证? (11)
- 33 房屋所有权人对已申请登记并领取《房屋
 所有权证》的房屋,可以受到国家法律
 哪些保护? (11)
- 34 未落实私房政策的房屋是否可以办理
 申请房屋所有权登记? (11)
- 35 哪些情况可以申请缓期登记? (12)
- 36 未领取房屋所有权证的房屋,其所有权受
 国家法律保护吗? (12)
- 37 无人申请登记的房屋怎么办? (12)
- 38 遗失房屋所有权证怎么办? (12)
- 39 对虚报、瞒报房屋所有权情况的如何处理? ... (13)
- 40 违章建筑的房屋能否登记? (13)
- 41 解放前建造的正规房屋,未领过产权
 证件的怎么办? (13)
- 42 遗失《建设工程施工许可证》怎么办? (13)
- 43 自行买卖的房屋能否申请办理房屋登记? ... (14)
- 44 什么是“拨用房屋”?“拨用房屋”由谁
 登记? (14)
- 45 宗教团体房屋如何处理申请登记? (14)

- 46 已按国家和有关政策规定接管的会馆、祠堂、善堂、书院、行帮等房产如何登记? ... (15)
- 47 “文革”期间本市接管的外省、自治区、直辖市驻京办事处及企业在京的房产如何确认其房屋所有权? (15)
- 48 “代管房产”是否登记? (15)
- 49 房管部门已移交给有关单位管理的房屋由谁申请登记? (15)
- 50 征而未拆的房屋,由谁进行登记? (16)
- 51 房管部门直管房屋如何登记? (16)
- 52 承租单位在直管公房院内自建的房屋如何登记? (16)
- 53 借地(或租地)建房不拆屋的房产如何登记? (16)
- 54 单位之间合建的房屋如何登记? (17)
- 55 中央、国家机关行政用房,由于机构变动改为企事业用房或调拨移交给企事业单位的,是否由企事业单位登记? (17)
- 56 经上级主管领导机关批准调拨或移交的全民所有房屋由谁进行登记? (17)
- 57 全民所有房屋证件不全如何处理? (17)
- 58 私房主要献产是否接受? (18)
- 59 受赠私有房屋有哪些规定? (18)
- 60 国家对处理军队与地方部分房地产权属

问题有哪些主要规定？	(18)
61 国家对外国人私有房屋管理有哪些主要规定？	(19)
62 对外国人私有房屋办理房屋所有权登记或转移、变更登记和委托手续的证件有什么规定？	(19)
63 代管房产分为几类？	(19)
64 什么是委托代管产？	(19)
65 什么是弃留代管产？	(20)
66 什么是无主代管产？	(20)
67 如何确认代管房产的自住房？	(20)
68 什么是监管房产？	(20)
69 在处理房产问题中,产权人不能出示房产所有证时如何处理？	(20)
70 对单位自管的代管房产如何管理？	(21)
71 什么是法院改判的原没收房产？	(21)
72 法院改判的没收房屋如何处理？	(21)
73 申请处理法院改判的原没收房产需要哪些手续？	(22)
74 已经纳入公私合营的房屋是否可退还本人？	(23)
75 原来店、家不分的商店,房屋产权如何处理？	(23)

- 76 原小商小贩参加合作社时折价入股的营业用房是否可以重新处理? (23)
- 77 什么是国家经租产? (24)
- 78 国家规定的改造起点是多少? (24)
- 79 已经纳入国家经租的房产是否落实政策? ... (24)
- 80 处理私改遗留问题时,如何确定华侨私房产权人的身份? (25)
- 81 港澳同胞是否按华侨对待? (25)
- 82 产权人系台胞或去台人员等被改造的房屋按什么规定处理? (25)
- 83 关于领取定租有哪些规定?原产权人已故其未领的定租是否可以继承? (25)
- 84 私改时产权人一家在外地本市未留自留房现在申请补留自留房,是否还给补留? (26)

二、房屋管理与租赁

- 1 本市城镇房屋的行政管理机关是什么单位? (28)
- 2 什么是公房? (28)
- 3 目前北京市依照什么法规管理本市的城镇公有房屋? (28)
- 4 房地产管理部门对直管公房用户有哪些主要要求? (28)
- 5 对损坏、拆改房屋或设备的应如何处理? (29)
- 6 公用房屋装修、设备损坏由谁赔偿? (29)

- 7 私自拆毁、盗卖承租公房装修设备的应
如何处理? (30)
- 8 民用液化石油气发生事故损坏房屋应
如何处理? (30)
- 9 对强占公房的应如何处理? (30)
- 10 对已出国的归侨原住公房应如何处理? (30)
- 11 什么是建筑面积? (31)
- 12 什么是住宅使用面积? (31)
- 13 什么是居住面积? (31)
- 14 私房所有人可以向单位申请要房吗? (32)
- 15 什么是房屋委托管理? (32)
- 16 哪些房屋可以委托房管部门管理? (32)
- 17 民用电梯、锅炉、供暖可以委托房管部门
代管、代装、代烧吗? (32)
- 18 公房被建设单位征用拆除或调拨给其它单
位使用,是否应对所有权单位给以补偿? (32)
- 19 建设、施工单位将竣工的房屋交房屋管理
部门接管验收时,须交验竣工图和有关
资料吗? (33)
- 20 多户承租人共同使用的房屋设备能一家
独占吗? (33)
- 21 楼房阳台整治方面有何规定? (34)
- 22 违反楼房阳台整治规定的要给予处罚吗? ... (34)

- 23 楼房阳台整治规定由哪个单位负责实施? ... (34)
- 24 房屋出租人须具备什么条件? (35)
- 25 什么房屋不允许出租? (35)
- 26 什么是房屋租金? (35)
- 27 外地企事业单位在本市租房兴办第三产业
须具备什么条件? (35)
- 28 公房租赁双方要不要签订合同? (35)
- 29 在什么情况下,房地产管理部门可以与公房
承租人(承租方)中止合同收回房屋? (35)
- 30 什么叫擅自改变房屋用途? (36)
- 31 《公有住宅租赁合同》中止时,双方应
办理什么手续? (36)
- 32 公有住宅承租人应具备什么条件? (36)
- 33 承租的公房可以分户吗? (37)
- 34 承租人迁移或死亡,同住人可以继续租用吗?..... (37)
- 35 原住公房系委托房管部门代管的房屋,
在解除托、代管后,承租人与房管部门要
中止合同吗? (37)
- 36 承租人可委托他人代签租赁合同吗? (37)
- 37 本市现行房屋租金标准有几个?适用范围是
什么?大体水平? (37)
- 38 同样的住宅,楼层高低不同、朝向不同、设备
多少不同,租金一样吗? (39)

- 39 房屋计租条件变更时,从何时调整租金? (39)
- 40 租用房屋不满一个月应如何计租? (39)
- 41 发现租金计算有误差时怎么办? (39)
- 42 交租时间有规定吗?对住公房拖欠房租的
应如何处理? (40)
- 43 公房的起租日期有何规定? (40)
- 44 借用的房屋是否交纳房租? (40)
- 45 新建竣工交房管部门接管待分配的房屋需
交纳看房费吗? (40)
- 46 微利、便民和政策性亏损企业租用直管公
房交租确有困难,可以申请减租吗? (40)
- 47 工商企业租用直管公房要签订租赁
合同吗? (41)
- 48 什么房屋租赁可实行议定租金? (41)
- 49 《北京市工商企业用房租金标准》适用于自管
房单位吗? (41)
- 50 外地来京暂住人员租用房屋怎么办? (41)
- 51 单位租用城市私房如何办理租赁手续? (42)
- 52 租用私房主客双方需签订租赁合同吗? (42)
- 53 私房租赁双方的主要权利和义务是哪些? (42)
- 54 私房出租人需收回出租房自住时怎么办? (43)
- 55 出租共有私房怎么办? (43)
- 56 私房所有权人因故不能到房管部门办理租赁

手续的怎么办?	(43)
---------------	------

三、房屋买卖交易

1 什么是房屋买卖?.....	(46)
2 买卖城镇房屋怎样办理过户手续?	(46)
3 出卖房屋时哪些人有优先购买权?	(47)
4 办理房屋买卖手续时须交纳哪些税费?	(47)
5 买卖房屋有无免征或减征契税的规定?	(48)
6 房屋买卖合同应载明哪些主要内容和条款?	(48)
7 哪些房屋买卖到市房地产交易管理部门办理 手续?	(48)
8 哪些房屋买卖到区房地产交易管理部门办理 手续?	(49)
9 哪些房屋买卖当事人需事先办理公证?	(50)
10 办理房屋买卖手续后还须办理哪些手续?	(51)
11 华侨、归侨、侨眷用侨汇购建住宅有何 规定?	(51)
12 什么叫“五五分成”?合建房屋可否实行 “五五分成”的办法?	(52)
13 对房屋买卖中隐瞒真实情况的如何处理?	(53)
14 外省市驻京单位购买房屋有何规定?	(53)
15 华侨、港、澳、同胞和外国人购买房屋 有哪些规定?	(54)
16 单位承租的房屋能否由租改买?	(54)

17 全民单位购买集体所有制单位房产有何规定? ...	(55)
18 以房抵债是否算房屋买卖?	(55)
19 政府主管部门对从事房屋买卖管理和交易的人员 有何要求?	(55)
20 市、区房地产交易所办理哪些交易业务?	(56)
21 没有城镇常住户口的个人可否购买城镇 房屋?	(56)
22 本市全民和集体所有制单位可否购租私房?	(56)
23 哪些房屋不准买卖?	(57)
24 交易双方(或一方)要求撤销房屋买卖登记或办 理完买卖手续后又反悔,须办理什么手续?	(57)
25 房屋买卖价格有什么规定?	(57)
26 什么是准成本价?	(58)
27 准成本价售房有什么具体规定?	(58)
28 什么是优惠价?	(59)
29 什么是重置价?	(59)
30 污染扰民企业转让房产有哪些规定?	(59)
31 污染扰民企业搬迁转让的房产如何定价?	(61)
32 对新技术产业开发试验区的房屋买卖价格 有何规定?	(61)
33 居民购买新建商品房有哪些规定?	(61)
34 个人购买商品房须办理哪些手续?	(62)
35 对购买新建商品房者有哪些优惠?	(62)

- 36 购买的新建商品房可以出售吗? (62)
- 37 商品住宅出售后如何进行管理? (62)
- 38 商品住宅出售后其共用部位的修缮基金如何
解决? (63)
- 39 什么是非法买卖公有房屋使用权?表现形式
如何? (63)
- 40 为什么说出卖公房使用权是违法行为? (63)
- 41 对倒卖公房使用权如何处理? (64)

四、房屋纠纷调处

- 1 北京市城镇房屋纠纷为何先由房管部门
处理? (68)
- 2 本市房屋纠纷调处机构是怎样设置的? (68)
- 3 房管部门房地产纠纷调处机构受理哪些房屋
纠纷案件? (68)
- 4 市区(县)房地产纠纷案件调处是怎样
分工的? (69)
- 5 哪些房地产纠纷应直接向人民法院起诉? (69)
- 6 房地纠纷调处机构调处处理案件对诉讼时效是
如何规定的? (69)
- 7 案外调处的纠纷是指什么样的争议? (70)
- 8 申请人向房地产纠纷调处机构申请立案应
具备哪些条件? (70)
- 9 申请书应写明哪些事项? (70)

10 申请人需提交哪些书面文件?	(70)
11 申请调处房屋纠纷需经过哪些程序?	(71)
12 可否委托他人代理参加纠纷调处?	(71)
13 对办案人员回避有何规定?	(71)
14 当事人对调处办的处理决定不服怎么办?	(71)
15 房地产纠纷调处机构处理房地产纠纷 如何收费?	(72)

五、落实“文革”房产政策

1 什么是落实“文革”房产政策?	(74)
2 落实私房政策机构是如何设置的?	(74)
3 哪些“文革”产私房属于落实私房政策腾退 范围?哪些不属于腾退范围?	(74)
4 私房院落土地是否发还?	(74)
5 单位已实行房改的,腾退私房时怎么办?	(74)
6 危改区内的“文革”私房产权如何处理?	(75)
7 危改区内“文革”中被占用的私人自住房如何 处理?	(75)
8 占用私人自住房职工所在单位的职责 是什么?	(75)
9 什么是产权人的自住房?	(76)
10 什么是产权人的共居亲属?	(76)
11 被占用的私人自住房应腾退给谁?	(76)
12 非原共居亲属继承产权后,被占用私人自住房如何	