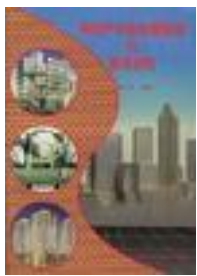


房地产法律问题解答与案例评析



[房地产法律问题解答与案例评析_下载链接1](#)

著者:

出版者:经济管理出版社

出版时间:1997-10

装帧:平装

isbn:9787801184979

作者介绍:

目录: 目录

第一编 房地产法律问题解答

一 房地产开发用地

1 什么是土地的征用?

2 房地产开发应背离哪些地域?

3 征用土地必须经过哪些审批程序?

4 在征用土地的审批中需注意什么?

5 征用临时用地需怎样办理? 期满不归还的应如何处理?

6 法律对征地的批准权限是怎样规定的? 无权批准或超越权限非法批准的如何处理?

7 征用土地时, 用地单位应怎样作出补偿?

8 我国的土地使用制度进行了哪些改革?

9 哪些单位和个人可以取得土地使用权? 其合法权益是什么?

10 什么是土地使用权出让?

11 土地使用权出让有哪几种方式?

12 什么是招标出让土地使用权?

13 什么是拍卖出让土地使用权?

14 什么是协议出让土地使用权? 协议出让有何限定条件?

- 15 土地使用权出让必须符合什么条件?
- 16 土地使用权出让由哪些部门如何组织实施?
- 17 土地使用权出让合同如何签订? 什么情况下可以解除合同?
- 18 土地使用权出让金如何确定? 土地使用权人能否在支付出让金后马上取得土地使用权?
- 19 土地使用权出让的最高年限是多久?
- 20 土地使用权出让期届满, 土地使用者必须办理什么手续? 可否续期?
- 21 土地使用权出让期届满, 地上建筑物 其他附着物的所有权如何处理?
- 22 土地使用者在出让期间可否改变土地用途及变更其它合同内容?
- 23 国家在土地使用权出让期间 能否提前收回土地使用权?
- 24 什么是土地使用权划拨?
- 25 土地使用权划拨有几种形式?
- 26 土地使用权划拨适用于哪些建设用地?
- 27 划拨土地使用权怎样才能转让 出租 抵押? 违法者如何处理?
- 28 国家在什么情况下可以收回划拨土地使用权?
- 29 什么是土地使用权转让?
- 30 土地使用权转让有哪几种方式?
- 31 土地使用权转让应当符合什么条件?
- 32 什么情况下, 土地使用权不得转让?
- 33 土地使用权转让需要办理哪些手续?
- 34 非法转让土地使用权的应如何处理?
- 35 土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权的转让会产生什么法律后果? 是否需要办理过户登记手续?
- 36 转让后的土地使用权期限如何计算?
- 37 法律对土地使用权转让的价格有何特殊规定?
- 38 土地使用权转让后, 土地使用权人怎样才能改变土地用途?
- 39 土地所有权和使用权发生争议的应如何处理?
- 40 非法开发土地、破坏土地资源的应如何处理?
- 41 非法占用土地的应如何处理?

二、房地产开发建设

- 1 房地产开发企业有哪些特点?
- 2 我国房地产开发企业主要有哪些类型?
- 3 设立房地产开发企业需要具备哪些条件?
- 4 设立房地产开发企业需要哪些程序?
- 5 设立房地产开发企业通常经历哪些阶段?
- 6 不同资质等级的房地产开发企业应分别具备什么条件?
- 7 我国有关法律、法规对房地产开发企业的设立登记、备案有什么规定?
- 8 如何对房地产开发企业进行监督管理?
- 9 房地产开发企业在什么情况下终止?
- 10 什么是房地产开发项目的立项?
- 11 合营企业项目建议书的报批应注意哪些问题?
- 12 怎样报批可行性研究报告?
- 13 立项的主管机关及权限是如何划分的?
- 14 什么是房地产开发项目建设条件意见书?
- 15 法律对房地产开发项目的报审报批程序是怎样规定的?
- 16 在房地产开发过程中如何落实“四源”?
- 17 什么是房地产开发项目建设的城市规划?
- 18 如何对房地产开发项目的城市规划进行审批?
- 19 如何对房地产开发用地出让、转让进行规划管理?
- 20 如何对房地产开发项目的选址进行规划管理?
- 21 如何对建设用地规划进行审批管理?
- 22 如何对建设工程规划进行管理?
- 23 如何对房地产开发项目进行勘察工作?

- 24 如何对房地产开发项目进行设计工作?
- 25 房地产开发项目的资金筹集有哪些方式?
- 26 什么是房地产抵押贷款?
- 27 房地产抵押贷款一般是如何进行分类的?
- 28 获得房地产抵押贷款需要经过的程序是什么?
- 29 抵押贷款合同应包括哪些主要内容?
- 30 如何取得房地产开发企业流动资金贷款?
- 31 如何取得开发项目贷款?
- 32 什么是住房开发贷款?
- 33 国家对安居工程的资金来源与运用是怎样规定的?
- 34 银行对未按时清偿贷款的借款人如何处理?
- 35 房地产拆迁由哪些部门进行管理?
- 36 房地产拆迁需要经过什么程序?
- 37 房屋拆迁工作必须具备哪些文件?
- 38 我国关于拆迁补偿有哪些规定?
- 39 在房屋拆迁中有哪些安置政策?
- 40 当前房屋拆迁案件的现状是怎样的?
- 41 如何处理因房屋拆迁中当事人就补偿、安置产生争议而引起的诉讼?
- 42 拆除特殊用途房屋时应注意哪些问题?
- 43 在拆迁范围内户口一旦冻结,是不是就一律不许再迁入新户了?
- 44 “协议面积”与实际安置面积不符怎么办?
- 45 拆迁的方式有几种?
- 46 拆迁个体工商户,应如何安置和补偿?
- 47 拆除非住宅房屋造成停产,停业引起经济损失的、拆迁人按照什么标准进行补助?
- 48 在哪些情况下可以适当增加安置面积?
- 49 建设工程招投标主要有哪些类型?
- 50 房地产开发建设项目招标应具备什么样的条件?
- 51 房地产开发建设项目招标的程序是怎样的?
- 52 招标文件具体包括哪些内容?
- 53 什么是工程建设项目承包合同?
- 54 工程建设承包合同一般包括哪些主要内容?
- 55 建筑安装工程承包合同主要包括哪些内容?
- 56 什么是工程项目的竣工验收?
- 57 工程项目竣工验收的程序是怎样的?
- 58 竣工验收时要移交哪些技术文件?
- 59 房地产开发中,住宅小区竣工综合验收必须符合哪些条件?
- 60 房地产开发中,住宅小区竣工验收应按怎样的程序进行?
- 61 什么是建设监理?

三、房地产交易

(一) 房地产转让的一般规定

- 1 房地产转让有哪些合法方式?
- 2 房地产转让时必须遵循哪些原则?
- 3 房地产转让应当按照何种程序办理?
- 4 房地产转让当事人不如实申报成交价格时如何处理?
- 5 当事人双方当时对房地产交易行为无异议,但未办理有关手续,其行为是否应受法律保护?
- 6 未成年人出售自家私房的行为是否具有法律效力?
- 7 违章建筑能否作为买卖的对象?
- 8 不具有本市正式户口的人可否在本市购房?
- 9 未经其他共有人同意能否出卖共有房产?
- 10 企事业单位能否购买私房?
- 11 城市规划区内的集体土地能否进入房地产市场?
- 12 对住房投资体制改革以来所建造的各类房屋产权如何确认?

- 13 出售私房是否需要办理土地使用权出让手续?
- 14 国家或单位以各种形式补贴购、建的房屋能否出卖?
- 15 出卖已出租的房屋时应注意哪些问题?
- 16 买卖私房必须持有哪些合法手续?
- 17 房屋的价格是怎样确定的?
- 18 我国法律关于优先购买权的规定有哪些?
- 19 集资房能否公开发售?
- 20 什么叫“五五分成”? 此类房屋能否上市交易?
- 21 居住困难的私房主能否出售自住私房后再向单位申请住房?
- 22 房地产转让合同应具备哪些条款?
- 23 购买房地产时应注意查验哪些证件?
- 24 如何取得购房合同示范样本?
- 25 房地产转让应交纳哪些税费?
- 26 在房地产买卖过程中房屋遭受毁损如何处理?
- 27 房产过户后被人损坏还能毁约退房吗?
- 28 非产权人擅自转让他人房屋的行为有效吗?
- 29 在房地产交易中如何保护善意第三人的合法权益?
- 30 单元面积如何计算?
- 31 华侨、港澳台同胞和外国人能否在中国购买房屋?

(二) 住房制度改革中有关房地产交易的规定

- 32 什么是住房公积金?
- 33 哪些公有住宅不能出售给职工?
- 34 什么是住宅的市场价、成本价、标准价?
- 35 以市场价购买的公有住房产权归谁? 能否上市交易?
- 36 以成本价购买的公有住房产权归谁? 能否上市交易?
- 37 以标准价购买的公有住房产权归谁? 进入市场有何限制?
- 38 房改售房的单位需办理哪些手续?
- 39 购买房改公房的职工需办理哪些手续?
- 40 公房出售都有哪些价格折扣?
- 41 职工购买公房可采用哪几种付款方式?
- 42 职工购买公有住房的面积是否有限制?
- 43 已经以成本价或标准价购买住房的家庭, 能否另行购买住房?
- 44 已注销城镇常住户口的公派出国人员能否购买公有住房?
- 45 以标准价购房的职工自愿改按成本价购房的怎么办?
- 46 购买公有住宅是否交纳契税?
- 47 什么是安居工程?
- 48 购买安居住宅的居民应符合哪些条件?
- 49 安居住宅以什么价格向个人出售?
- 50 购买安居住宅一次付款有困难的怎么办?
- 51 已被逮捕的犯罪嫌疑人能否购买单位优惠房?

(三) 商品房预售与销售

- 52 什么叫商品房预售?
- 53 商品房预售需要具备哪些手续?
- 54 商品房预售的条件是什么?
- 55 对商品房预售条件中的实际投资比例的规定应怎样正确理解?
- 56 商品房预售合同应包括哪些内容?
- 57 如何取得商品房预售许可证?
- 58 商品房的现房出售应具备什么条件?
- 59 预售合同中约定的商品房面积与建成后实测面积有出入的如何处理?
- 60 签订商品房预售合同时怎么定违约责任条款?
- 61 炒楼花是否允许?
- 62 购买期房应注意哪些问题?
- 63 商品房的使用面积是否应在合同中明确?
- 64 商品房的外销应注意哪些问题?

- 65 房地产交易所的主要业务是什么?
- 66 什么是房地产开发建设项目的转让?
- 67 房地产开发建设项目的转让需要具备什么样的条件?
- 68 部队可以经营房地产吗?

(四) 房地产租赁

- 69 房屋租赁主要有哪些类型?
- 70 承租人具有哪些权利义务?
- 71 出租人都有哪些权利义务?
- 72 房屋租赁合同应包括哪些主要条款?
- 73 租金的构成应包括哪些要素?
- 74 出租房屋应具备哪些条件?
- 75 哪些房屋不得出租?
- 76 出租房屋应办理哪些手续?
- 77 房屋租赁证有什么法律效力?

78

在租赁期间,出租人死亡,房屋发生继承,该房屋的继承人是否有权以原出租人已死亡为由要求终止合同?

- 79 在租赁期间,承租人死亡,其他家庭成员能否继续租用此房?
- 80 在租赁期间,房屋所有权人能否出卖、赠与典当、抵押出租的房屋?
- 81 租期未到,出租人能不能提前收回出租房?
- 82 未经出租人同意,承租人能否擅自转租房屋?

联合建房协议书

建设工程施工合同协议条款

商品房购销合同

房屋租赁合同

中国建设银行(个人住房贷款)借款合同

中国建设银行(个人住房贷款)抵押合同

深圳市住宅局住宅区委托管理合同书(草案)

商品房买卖合同纠纷起诉状

联建合同纠纷起诉状

附录:最新法律法规汇编

城市房地产开发管理暂行办法

城市商品房预售管理办法

房地产开发企业资质管理规定

城市房地产转让管理规定

城市房地产中介服务管理规定

城市房屋租赁管理办法

城市公有房屋管理规定

城市新建住宅小区管理办法

后记

• • • • • ([收起](#))

[房地产法律问题解答与案例评析_下载链接1](#)

标签

评论

[房地产法律问题解答与案例评析_下载链接1](#)

书评

[房地产法律问题解答与案例评析_下载链接1](#)