

# 《房地产行政管理法律实务》

## 图书基本信息

书名：《房地产行政管理法律实务》

13位ISBN编号：9787509312827

10位ISBN编号：7509312825

出版时间：2009-6

出版社：中国法制出版社

作者：黄家城

页数：426

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介以及在线试读，请支持正版图书。

更多资源请访问：[www.tushu000.com](http://www.tushu000.com)

# 《房地产行政管理法律实务》

## 前言

《房地产行政管理法律实务》一书对当前房产行政管理工作中的一些疑难实际问题进行了比较深入的研究，邀我作序，再三推辞不得，只好勉强来谈谈我的粗浅感想。经过一百多年的艰苦奋斗，我国终于逐渐走出落后的小农生产社会，日益步进繁荣昌盛的工商社会。随着社会经济的发展，房地产行政管理部门也发挥着日益重要的作用。同时，房地产行政管理中存在众多法律问题的现状和新颁法律对行政执法提出的一系列新课题，使得理性的管理者们开始认真地思考如何做好房地产行政管理工作，更好地服务社会经济发展的问题也日益突出。在这里，我很愿意引用马克思和恩格斯在《共产党宣言》中的一段话：“生产的不断变革，一切社会关系不停的动荡，永远的不安定和变动，这就是资产阶级时代不同于过去一切时代的地方。一切固定的古老关系以及与之相适应的素被尊崇的观念和见解都被消除了；一切新形成的关系等不到固定下来就陈旧了。一切固定的东西烟消云散了，一切神圣的东西都被亵渎了。人们终于不得不用冷静的眼光来看他们的生活地位、他们的相互关系。”这既是资产阶级时代的特征，也是现代人类社会发展的基本特征。因此，任何国家的建设与发展，不仅要努力顺应“生产的不断变革”的现代化潮流，而且要努力使自身的变革与发展成为这个潮流的前沿。

# 《房地产行政管理法律实务》

## 内容概要

《房地产行政管理法律实务》的目的正是为了使行政管理工作实现从肤浅的容易出错的经验操作水平向高效成熟的程序化、规则化依法行政管理水平转变，从而开创行政管理工作的新局面。随着社会经济的发展，房地产行政管理部门发挥着日益重要的作用。同时，房地产行政管理中存在众多法律问题的现状和新颁法律对行政执法提出的一系列新课题，使得理性的管理者们开始认真地思考如何做好房地产行政管理工作，以便更好地服务社会经济的发展。

## 书籍目录

第一章 房屋权属登记有关问题 问题1.房屋初始登记费收取问题 一、房屋初始登记收费的相关依据 二、房屋初始登记收费的计费方式 三、房屋初始登记收费的收费标准 问题2.开发商未按约定办理房屋初始登记是否应承担违约责任问题 一、典型案例 二、案例分析 问题3.夫妻共同房产属登记在谁名下的问题 一、“夫妻共同财产”在权属登记中出现的问题 二、我国现行法律对“夫妻共同财产”的规定 三、登记机关没有查明房屋是否属于“夫妻共同财产”的能力和义务 四、登记机关对“夫妻共同财产”进行权属登记的出路 问题4.房屋登记中必须公证做法的质疑 一、目前房屋权属登记管理工作中要求必须公证的事项与依据 二、对上述要求、做法的合法性分析 三、对某些房屋权属登记一律要求公证的法律后果 问题5.生效的司法裁判文书能否作为权属来源资料 一、司法裁判文书的概念 二、司法裁判文书的效力 三、司法裁判文书的生效 四、生效的司法裁判文书能否作为权属来源资料 五、对生效司法裁判文书的履行 问题6.房屋登记的审查形式是形式审查还是实质审查，抑或是其他 一、房屋权属登记的概念 二、房屋权属登记的审查形式 三、弥补形式审查缺陷的对策 问题7.开发商提供的办证资料不实，能否注销业主办得的房屋所有权证 一、房产管理机关在当时有权注销申报不实而申领的房屋权属证 二、房屋权属证书因注销而造成的责任承担问题 三、2008年7月1日后房地产管理部门是否有权主动注销因申报不实而获得的房屋权属证书 问题8.建设行政主管部门未撤销建筑证，能否撤销房屋所有权证 一、典型案例 二、本案各方观点及争议的焦点 三、问题的解决 问题9.房屋权属登记机关没有义务审查认定房屋权属登记的申请人与第三人之间就该房产存在的民事纠纷 一、典型案例 二、法律分析 问题10.无业主授权委托，开发商可否代办房屋所有权证；房屋所有权证延期办得，开发商应否承担责任 一、目前商品房房屋所有权证办证的普遍做法 二、法律分析 三、调整完善建议 四、商品房买卖逾期办证的责任承担 问题11.有限责任公司、股份有限公司的房屋抵押和转移登记需董事会决议、全体董事签名存在的问题 一、现行的一般做法 二、现行做法存在的问题分析 三、结论 问题12.是否必须要有土地使用权证，才能办理房屋权属登记业务 一、问题的提出 二、土地使用权证并非办理所有房产管理业务的必备材料第二章 房地产抵押有关问题 问题13.抵押登记中登记机关应承担的责任 一、抵押登记的公信力问题 二、抵押登记错误的行政赔偿责任问题 三、房地产抵押登记中登记机关避免承担责任的几点对策 问题14.部分共有人能否将共有房屋中自己的份额进行抵押 一、共有的概念和特征 二、按份共有的概念和按份共有房屋的抵押 三、共同共有的概念和共同共有房屋的抵押 问题15.重复抵押问题 .....第三章 房地产市场有关问题第四章 房地产中介、物业管理有关问题第五章 住房保障、房屋安全有关问题第六章 房地产法制有关问题第七章 房地产管理法与物权法有关条文的认识第八章 房地产行政管理中的其他问题附录

## 章节摘录

第一章 房屋权属登记有关问题问题1 房屋初始登记费收取问题一、房屋初始登记收费的相关依据房屋所有权登记费是指县级以上地方人民政府行使房产行政管理职能的部门依法对房屋所有权进行登记，并在核发房屋所有权证书时，向房屋所有权人收取的登记费，不包括房产测绘机构收取的房产测绘（或勘丈）费用。近年来，住房建设乱收费的问题依然突出，严重制约了房地产业的发展。根据《国家计委、财政部关于规范房屋所有权登记费计费方式和收费标准等有关问题的通知》（已被2008年5月1日起施行的《关于规范房屋所有权登记费计费方式和收费标准等有关问题的通知》废止），房屋所有权登记费（包括所有权初始登记、变更登记、转移登记、注销登记等）的计费方式和收费标准，按下列规定执行：对住房收取的，从现行按房屋价值量定率计收、按房屋建筑面积定率或定额计收、按套定额计收等，统一规范为按套收取，每套收费标准为80元。住房以外其他房屋所有权登记费，统一规范为按宗定额收取，具体收费标准由省、自治区、直辖市价格、财政部门核定。

# 《房地产行政管理法律实务》

## 编辑推荐

关注行政合理，解决实务问题；紧贴行政高效，规范操作流程。《房地产行政管理法律实务》对当前房产行政管理工作中的一些疑难实际问题进行了比较深入的研究。全书共分8个章节，具体内容包括房屋权属登记有关问题、房地产抵押有关问题、房地产市场有关问题、房地产法制有关问题、房地产行政管理中的其他问题等。旨在使行政管理工作实现从肤浅的容易出错的经验操作水平向高效成熟的程序化、规则化依法行政管理水平转变，从而开创行政管理工作的新局面

# 《房地产行政管理法律实务》

## 版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：[www.tushu000.com](http://www.tushu000.com)