

房地产高级法律顾问丛书
REAL ESTATE SENIOR COUNSELOR SERIES

房屋买卖与登记

常见问题专家解答

庞标 王俊 著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

FANGWU MAIYU DENGJI CHANGJIAN WENTIZHUYANJIAJIEDA

房地产高级法律顾问丛书
REAL ESTATE SENIOR COUNSELOR SERIES

房屋买卖与登记

常见问题专家解答

庞标 王俊 著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋买卖与登记常见问题专家解答/庞标, 王俊著.
北京: 中国法制出版社, 2008. 10
(房地产高级法律顾问丛书)
ISBN 978 - 7 - 5093 - 0817 - 2

I. 房… II. ①庞…②王… III. 房地产业 - 法规 - 中国 - 问答 IV. D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 158551 号

房屋买卖与登记常见问题专家解答

FANGWU MAIMAI YU DENGJI CHANGJIAN WENTI ZHUANJIA JIEDA

著者/庞标 王俊

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2008 年 11 月第 1 版

印张/11.125 字数/248 千

2008 年 11 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0817 - 2

定价: 28.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

传真: 66031119

编辑部电话: 66010493

邮购部电话: 66033288

前言

买房置地，自古都是生活中的大事，之所以说是大事，是因为买房置地，价格昂贵；而比起古玩、珠宝、靓车，房产又是生活中之必须。生活中之必须的、价格最昂贵的，在现如今，就是房子了，也正因为昂贵，同时又是居家之所在，所以买房之事不经常发生，人们对于房屋买卖各个环节中复杂的手续也很少了解，一旦发生了法律纠纷，就更加茫然。于是，一支专门办理房产纠纷的律师队伍产生了，他们拥有足够的法律知识，又深谙房地产买卖中的各种门道。他们年纪轻轻、精明强干，或为购房者奔走呼号，或为开发商保驾护航，十余年来，已成为律师大军中挣钱最多的一支新锐力量。在他们面前，我已然成为老一代了。

这本书正是我带着这几位新锐们完成的，因为我了解到，房地产律师再多，也无法及时为众多法律需求者提供帮助，况且需要了解房地产法律知识的人非常庞杂，既有普通业主（购房者），也有开发商、销售商、中介公司及其所属职工，也有政府各相关部门工作人员、银行职员等等，而这些法律需求者所需了解的法律知识在大多数情况下又是相当琐碎繁杂的。他们不知到哪里咨询，找谁咨询，即便找到了专业律师，这些律师精英们无暇也无兴趣解答。随便找个律师问问，解答的律师也不一定专业，因此，我想到了应该写一本这样的小册子。巧的是中国法制出版社的罗莱娜编辑也正在组织这样一部书稿，这样我们就一拍即合，立即投入写作。正在写作的过程中，一部新的规章《房屋登记办法》由建设部颁布实施，这对于房屋（包括在建工程）销售、抵押具有重大意义，于是此书便由“房屋买卖”变成了“房屋买卖与登记”。

本书选择的173个法律问题都是由这些新锐律师从实务中总结出来带有普遍性的现实问题。当您在买房或卖房当中遇到了问题困扰，在您

不知道去哪儿、不知道向谁请教咨询时，希望您可以从这本书中找到答案。

本书先由冯时、田佳、郑楠三人整理了法律问题，由王俊律师、孙国庆律师、李媛媛律师、朱晓磊律师承担大部分的内容写作，由王俊律师定稿。

现实中的问题总是生动活泼的，我们知道这样一本小书无法包罗万象，对问题的解答也可能不会满足读者需求。不过，只要您是这本书的读者，您就不要着急，对于您面临的任何房屋买卖与登记方面的问题，我们都愿意在本书之外继续为您解答，但愿这本书只是成为连接我们的一个纽带，凭借她，我们能为您每位读者提供更加完整、系统深入的服务。

读者咨询电话：010-52382521 52382522

鹿标 王俊

2008年8月28日

目 录

上编 房屋买卖法律实务问答

第一章 商品房销售的基本法律问题	1
一、什么是房地产交易？房地产交易包括哪几种形式？	2
二、房地产交易具有哪些特点？	3
三、什么是商品房及商品房的销售？我国现阶段商品房销售的主要特点包括哪些？	5
四、我国对于商品房销售价格管理的范围？	6
五、目前，我国有哪些规范商品房销售的法律、法规、规章及司法解释？	7
六、什么是商品房销售的“五证”、“二书”，即商品房销售时应当具备哪些证照文书？	10
七、购房者购买商品房应当具备哪些条件？对几类特殊购房者如何处理？	13
八、法律禁止或者限制的商品房销售方式有哪些？	17
九、哪些类型的商品房不能进行销售？	19
十、开发商/销售商进行“一房多售”须承担何种法律责任？	22
十一、什么是酒店式公寓？我国对酒店式公寓的销售有哪些法律规定？	23
第二章 商品房现售	25
十二、什么是商品房的现售？商品房现售应当符合哪	

些条件?	26
十三、什么是商品房现售前的备案制度? 如何进行商 品房现售的备案?	28
十四、购房者在购买商品房的时审查开发商的内容有 哪些?	29
十五、如何计算商品房的销售面积?	30
十六、商品房销售中, 不可分摊的公共建筑面积有哪些?	31
十七、什么是商品房销售中的能耗明示责任?	32
第三章 商品房预售	33
十八、什么是商品房的预售? 商品房预售分为几种类型?	34
十九、预售商品房应当具备哪些条件?	35
二十、什么是商品房的预售许可制度? 开发经营企业如 何办理《商品房预售许可证》?	36
二十一、开发商预售商品房的基本程序是怎样的?	38
二十二、商品房预售合同具有哪些特点? 开发商在签订 商品房预售合同时应当注意哪些问题?	39
二十三、什么是商品房预售合同的登记备案制度? 商品 房预售合同的登记备案与商品房预售合同效力 的关系及开发商可能承担的责任?	41
二十四、商品房转预售, 开发商应当注意哪些问题?	43
二十五、预售商品房的付款方式有哪些? 应如何使用商 品房预售所得的款项?	44
二十六、开发商如何防范预售商品房可能存在的风险?	45
第四章 商品房的销售广告	47
二十七、什么是商品房的销售广告? 发布商品房销售 广告涉及哪些法律主体? 发布商品房销售广 告应当遵守哪些法律法规?	48
二十八、发布商品房销售广告应当遵循哪些一般准则?	49
二十九、我国法律对广告发布的内容和形式有哪些具	

体规定?	50
三十、不得发布商品房销售广告的情形有哪些?	52
三十一、商品房销售商发布商品房销售广告应具备或提 供哪些文件?	52
三十二、房地产预售、销售广告中必须载明的事项包括 哪些?	53
三十三、什么是商品房销售虚假广告? 哪些内容会被认 定为虚假广告?	53
三十四、开发商/销售商发布虚假广告可能承担哪些法 律责任?	54
三十五、如何理解“本广告最终解释权归发展商, 一切 条款以正式签订的合同为主”的声明?	56
三十六、何种情况下, 开发商的广告或者宣传资料会被 认为是要约, 开发商没有兑现时应当承担相应 的责任?	57
三十七、开发商在商品房销售时应当如何设置样板房或 样板间? 样板间的法律效力如何?	59
第五章 商品房买卖合同	61
三十八、什么是商品房买卖合同? 合法的商品房买卖合 同应当具备哪些基本条件?	62
三十九、商品房买卖合同的订立一般需要经过哪几个阶段?	63
四十、商品房买卖合同应当包括哪些基本内容?	64
四十一、商品房买卖合同中如何对车位、车库进行约定?	65
四十二、商品房买卖合同签订后, 除合同约定外, 销售商 还需履行哪些义务?	66
四十三、如何约定商品房预售合同的面积差异条款, 即 暂测面积与实测面积不一致时买卖双方的权利 义务如何约定?	67
四十四、写字楼/商铺销售合同中约定面积条款应注意	

哪些问题?	69
四十五、如何区分商品房买卖合同中的定金、订金与预付款?	70
四十六、商品房买卖合同中对逾期交房和逾期付款的违约责任如何约定?	71
四十七、导致商品房买卖合同无效有哪几种情形?	72
四十八、可撤销的商品房买卖合同包括哪些?	75
四十九、商品房买卖合同无效或者被撤销后会产生哪些法律后果?	76
五十、变更商品房买卖合同的内容应当注意哪几个问题?	77
五十一、什么是商品房买卖合同的解除? 商品房买卖合同解除的情形包括哪些?	78
五十二、已经预售的商品房, 开发商能否再整体转让预售商品房开发项目? 如何操作? 原预售合同如何履行?	79
五十三、商品房预售合同签订后, 预购人能否转让商品房预售合同? 如何操作?	81
五十四、什么是商品房销售的认购(预购、预订)? 认购(预购、预订)协议应当包含哪些基本内容?	82
五十五、开发商/销售商与购房者签订认购书应具备什么条件?	83
五十六、开发商/销售商与购房者签订的认购书的效力如何?	83
五十七、如何在商品房买卖认购书中约定定金条款?	85
五十八、对商品房买卖认购书中约定的定金有哪几种处理方式?	86
五十九、当事人对商品房买卖合同条款产生分歧而未能订立合同的, 定金应否返还?	88
六十、购房者因为达不到按揭贷款条件而拒绝签订商品房买卖合同时, 定金应否返还?	89

第六章 商品房的代理销售及其中介机构	91
六十一、什么是商品房的代理销售？商品房销售及其销售代理公司起何种作用？	92
六十二、规范的商品房代理销售公司应当符合哪些条件？	93
六十三、开发商与销售商签订委托合同、行纪合同与居间合同的区别有哪些？	93
六十四、商品房代理销售委托合同应当包括哪些条款？	95
六十五、开发商与商品房代理销售公司签订商品房代理销售委托合同应注意哪些问题？	95
六十六、商品房的一般代理销售中，代销商在代理销售商品房过程中的法律地位是怎样的？	101
六十七、什么是商品房的包销？商品房的包销具有哪些主要特点？	102
六十八、什么是商品房包销合同？商品房包销合同应当包括哪些内容？	103
六十九、如何理解商品房包销的法律关系以及法律责任的承担？	104
七十、在商品房买卖合同纠纷案件中，包销人的诉讼地位是怎样的？	104
七十一、包销协议价与实际销售价之间的差价应属于包销商还是属于开发商？	106
七十二、开发商违反包销合同的约定自行销售商品房会承担哪些法律责任？	107
七十三、房地产代理销售公司的经营风险有哪些？如何防范？	108
第七章 商品房销售的行政管理	111
七十四、商品房交易管理机构有哪些？其具体职责是如何划分的？	112
七十五、住宅工程竣工备案制度的行政主管部门和验收	

10	条件有哪些?	113
	七十六、如何做好住宅竣工交付使用许可证的申办手续?	114
99	七十七、房地产销售中会有哪些行政法律风险及如何防范? ...	116
99	七十八、如何认识商品房权属登记中的法律责任分配问题? ...	120
	七十九、开发商未取得《商品房预售许可证》或者以不正	
99	当手段取得《商品房预售许可证》而进行商品房	
29	预售的,应当承担哪些行政责任?	121
	第八章 商品房的抵押贷款	123
99	八十、买受人未能取得商品房担保贷款,开发商与其签订	
	的商品房买卖合同如何处理?	124
101	八十一、开发商如何销售已设置抵押的商品房?	124
	八十二、开发商如何防范购房者通过按揭贷款购买商品	
101	房的风险?	127
	八十三、在商品房按揭贷款过程中,开发商有哪些权利、	
101	义务?	128
	八十四、购房者未按规定偿还贷款,也没有办理商品房	
101	抵押登记手续的,开发商可能承担哪些责任?	129
	八十五、开发商提供担保的形式有哪几种?分别有什么	
101	后果?	130
	第九章 商品房交付	131
101	八十六、什么是商品房的按期交付?商品房按期交付应	
	当包含哪些方面?	132
101	八十七、开发商如何向购房者交付商品房?应当注意哪	
	些问题?	132
101	八十八、执行“两书”制度,开发商应当注意哪些问题?	133
111	八十九、开发商交付房屋时应当向购房者提供哪些书证?	
	这些书证应当包括哪些内容?其交付应当注意哪	
111	些问题?	135
	九十、开发商对商品房的质量保修期有多久?从何时起算?	
		136

九十一、办理商品房的权属登记手续时, 开发商应当履行 哪些义务?	138
第十章 商品房销售引发的法律纠纷及其处理与防范	141
九十二、商品房销售可能引发的法律纠纷主要表现在哪些 方面?	142
九十三、社区整体或部分规划变动及其周边环境影响引发 的纠纷包括哪些?	143
九十四、交付的商品房实测面积与合同约定的暂测面积出 现差异或者总建筑面积不变, 套内建筑面积减少 引发的法律纠纷如何解决?	144
九十五、开发商因商品房质量问题应当承担哪些违约 责任?	145
九十六、开发商未取得商品房预售许可证进行商品房的预 售引发的纠纷如何解决?	148
九十七、开发商/销售商与购房者发生纠纷时, 购房者 能否适用《消费者权益保护法》要求双倍 返还?	149
九十八、购房者要求开发商承担已付购房款一倍以内的赔 偿责任的情形包括哪些?	151
九十九、开发商恶意违约或者实施欺诈行为导致合同无效、 被撤销或者解除的, 应当承担哪些法律责任?	153
一百、如何避免变更规划设计引发的各类纠纷?	154
一百零一、哪些情况会引发逾期交房的纠纷? 逾期交房的 危害后果主要表现在哪些方面?	155
一百零二、免除开发商逾期交房责任的情形有哪些? 开发 商对此应当采取哪些措施?	157
一百零三、开发商逾期交房或者延期交房, 不承担违约责 任的情况有哪些?	159
一百零四、开发商如何防范及处理逾期交房纠纷?	160

一百零五、逾期交房, 房屋遭受损坏的风险由谁负担?	161
一百零六、因为开发商的原因导致未能取得权属证书, 开发商应当承担哪些责任?	161
一百零七、开发商应如何尽量避免在商品房销售过程中遇到的各类纠纷?	163
一百零八、商品房降价, 购房者能否要求房地产开发商退房或补足差价?	165
第十一章 经济适用住房的销售	167
一百零九、什么是经济适用住房? 经济适用住房的社会保障性体现在哪些方面?	168
一百一十、经济适用住房与一般商品房的区别是什么?	169
一百一十一、我国调整经济适用住房的法律法规有哪些?	170
一百一十二、开发商介入经济适用住房开发与销售的方式及其在开发、销售经济适用住房过程中的优惠政策有哪些?	171
一百一十三、经济适用住房销售的基准价格如何确定?	172
一百一十四、经济适用房开发商如何对经济适用房进行定价?	173
一百一十五、城镇低收入家庭购买经济适用房应具备的条件和购买程序是怎样的?	175
一百一十六、我国对经济适用住房有哪些特殊管理?	176
一百一十七、经济适用住房政策是如何对单位集资合作建房进行管理规定的?	177
第十二章 二手房的买卖	179
一百一十八、什么是二手房买卖? 二手房买卖应当遵循哪些法律法规?	180
一百一十九、二手房买卖的一般程序是怎样的?	180
一百二十、二手房买卖合同应当载明哪些内容? 这些内容在约定时应当注意哪些问题?	182

一百二十一、哪些二手房不得进行上市交易？	183
第十三章 我国几类特殊房产的买卖	185
一百二十二、什么是“小产权”房、“乡产权”房？“小产权”房、“乡产权”房的违法之处在哪儿？	186
一百二十三、购买“小产权”房或“乡产权”房存在哪些风险？	187
一百二十四、什么是已购公有住房？已购公有住房可否上市进行出售？	188
一百二十五、如何办理已购公有住房的上市出售？	189
一百二十六、什么是央产房？已购央产房能否上市出售？	190
一百二十七、已购央产房如何进行上市出售？其主管机构及交易机构分别是谁？	191
一百二十八、已购央产房上市出售后相应费用如何处理？	192
一百二十九、什么是军产房？军产房出售的条件是什么？	193
一百三十、军产房如何进行出售？	194
一百三十一、什么是校产房？校产房出售有哪些限制？	195
一百三十二、小区内的车位、车库所有权、使用权是怎样的？如何进行买卖？	196

下编 房屋登记法律实务问答

第一章 有关房屋登记的一般规定	201
一百三十三、什么是房屋登记？我国有关房屋权属登记的法律规定有哪些？	202
一百三十四、《物权法》对房屋登记有哪些规定？	203
一百三十五、《物权法》、《房屋登记办法》确立了哪些房屋登记的基本原则？	204
一百三十六、什么是房屋登记簿？房屋登记簿的记载内容有哪些？	206

一百三十七、房屋登记簿的作用体现在哪些方面？	207
一百三十八、房屋权属证书和房屋登记簿有何区别？	208
一百三十九、如何记载房屋登记簿中的各项内容？	209
一百四十、哪些机构或者个人可以查询房屋权属登记信息？查询的范围包括哪些？	213
一百四十一、房屋登记机关对房屋信息登记申请的形式审查包括哪些？	214
一百四十二、哪个部门负责办理房屋登记？房屋登记机关办理房屋登记的基本程序和要求是什么？	215
一百四十三、什么是房屋登记审查时限？法律对此是如何规定的？	218
第二章 国有土地范围内的房屋登记问题	219
一百四十四、我国具有哪些土地类型？国有土地和集体土地是如何界定的？	220
一百四十五、《房屋登记办法》对国有土地房屋规定了哪几种登记类型？	221
一百四十六、什么是房屋所有权初始登记？如何办理房屋所有权初始登记？	222
一百四十七、哪些情况导致房屋所有权的转移？如何办理房屋所有权的转移登记？办理房屋所有权转移登记应当注意哪些事项？	223
一百四十八、什么是房屋所有权变更登记？哪种情况下应当办理房屋所有权的变更登记？如何办理房屋所有权变更登记？	225
一百四十九、什么是房屋所有权注销登记？何种情况下办理房屋所有权注销登记？	226
一百五十、什么是房屋的抵押？房屋抵押为什么要办理抵押登记？	227
一百五十一、抵押权登记有哪几种类型？如何办理抵押	

登记手续?	228
一百五十二、什么是最高额抵押? 如何理解最高额抵押?	230
一百五十三、最高额抵押权登记有哪几种类型? 分别如何办理?	231
一百五十四、什么是最高额抵押权的债权确定? 如何申请最高额抵押权确定登记?	233
一百五十五、什么是在建工程? 在建工程设定抵押权是否应当进行抵押权登记?	235
一百五十六、办理在建工程抵押登记的法律风险有哪些?	235
一百五十七、如何办理在建工程抵押登记?	236
一百五十八、什么是地役权? 如何设定地役权?	237
一百五十九、地役权登记有哪几种类型? 如何办理地役权登记?	239
一百六十、什么是预告登记? 预告登记会产生哪些法律后果?	241
一百六十一、哪些情况下当事人可以申请预告登记? 预告登记包括哪几种类型? 分别如何办理?	242
一百六十二、什么是更正登记? 如何进行更正登记?	243
一百六十三、什么是异议登记? 异议登记的条件和法律后果是怎样的?	244
一百六十四、如何理解异议登记的除斥期间?	245
一百六十五、如何办理异议登记以及异议登记不当产生怎样的法律后果?	246
第三章 集体土地范围内的房屋登记问题	247
一百六十六、集体土地范围内的哪些房屋可以申请房屋登记?	248
一百六十七、集体土地范围内的房屋登记包括哪些类型? 分别如何办理?	248
一百六十八、办理集体土地范围内的房屋所有权初始登记	

的基本程序是什么？	249
一百六十九、如何办理集体土地范围内房屋所有权的变更 登记？	251
一百七十、如何办理集体土地范围内房屋所有权的转移 登记？	252
一百七十一、乡镇、村企业厂房等建筑物如何设定抵押？ 如何办理抵押登记手续？	253
第四章 法律责任	255
一百七十二、非法印制、伪造、变造房屋权属证书或登记证明，或者使用非法印制、伪造、变造的房屋权属证书或登记证明的，有哪些法律后果？	256
一百七十三、如何理解房屋登记错误的损害赔偿问题？哪些机构或者个人应当承担登记错误的损害赔偿赔偿责任？	257
附录：	
中华人民共和国城市房地产管理法 (2007年8月30日)	265
城市房地产开发经营管理条例 (1998年7月20日)	278
商品房销售管理办法 (2001年4月4日)	286
城市商品房预售管理办法 (2004年7月20日)	296
经济适用住房管理办法 (2007年11月19日)	300
房屋登记办法 (2008年2月15日)	309
最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件 适用法律若干问题的解释 (2003年4月28日)	330