

实用版
法规专辑



实用版法规专辑

房屋买卖

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

房屋买卖

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋买卖/中国法制出版社编. —北京: 中国法制出版社, 2008. 8

(实用版法规专辑)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0666 - 6

I. 房… II. 中… III. 房地产业 - 法规 - 汇编 - 中国
IV. D922. 181. 9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 118204 号

房屋买卖

FANGWUMAIMAI

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2008 年 8 月第 1 版

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0666 - 6

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

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

(实用类) 经济法律类 民法 中

印张/ 5.75 字数/ 118 千

2008 年 8 月第 1 次印刷

定价: 15.00 元

传真: 66031119

编辑部电话: 66066820

邮购部电话: 66033288

我国的立法体系

全国人民代表大会	修改宪法，制定、修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。
全国人民代表大会常务委员会	制定和修改除应当由全国人民代表大会制定的法律以外的其他法律；在全国人民代表大会闭会期间，对全国人民代表大会制定的法律进行部分补充和修改；解释法律。
国务院	根据宪法和法律，制定行政法规。
省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会	根据本行政区域的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下，制定地方性法规。
较大的市的人民代表大会及其常务委员会	根据本市的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下，制定地方性法规，报批准后施行。
经济特区所在地的省、市的人民代表大会及其常务委员会	根据全国人民代表大会的授权决定，制定法规，在经济特区范围内实施。
民族自治地方的人民代表大会	依照当地民族的政治、经济和文化的特点，制定自治条例和单行条例，报批准后生效。 依照当地民族的特点，对法律和行政法规的规定作出变通的规定，但不得违背法律或者行政法规的基本原则，不得对宪法和民族区域自治法的规定以及其他有关法律、行政法规专门就民族自治地方所作的规定作出变通规定。
国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构	根据法律和国务院的行政法规、决定、命令，在本部门的权限范围内，制定部门规章。
省、自治区、直辖市和较大的市的人民政府	根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规，制定地方政府规章。
中央军事委员会	根据宪法和法律制定军事法规，在武装力量内部实施。

- 注：1. 较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市，经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。
2. 法的效力等级：宪法 > 法律 > 行政法规 > 地方性法规、部门规章、地方政府规章；地方性法规 > 本级和下级地方政府的规章；部门规章 = 地方政府规章。（> 表示效力高于，= 表示效力相等）
3. 司法解释：司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题 and 最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释，司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

编辑说明

运用法律维护权利和利益，是读者选购法律图书的主要目的。法律文本单行本提供最基本的法律依据，但单纯的法律文本中的有些概念、术语，读者不易理解；法律释义类图书有助于读者理解法律的本义，但又过于繁杂、冗长。

基于上述理念，我社自2006年7月率先出版了“实用版”系列法律图书，所出品种均深受广大读者的认同和喜爱。本着“以读者为本”的宗旨，应读者需要，我们将与社会经济生活密切相关的领域所依托的法律制度以专辑形式汇编出版，延续了“实用版”系列简洁、实用的风格，为广大公民提供最经济有效的法律学习及法律纠纷解决方案。

本专辑具有以下鲜明特点：

1. **出版权威。**中国法制出版社是国务院法制办公室所属的中央级法律类图书专业出版社，是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。

2. **法律文本规范。**法律条文利用了我社法律单行本的资源，与国家法律、行政法规正式版本完全一致，确保条文准确、权威。

3. **条文解读专业、权威。**本书中的解读都是从全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室等对条文的权威解读中精选、提炼而来，并用标示出来，简单明了、通俗易懂，涵盖百姓日常生活中经常遇到的纠纷与难题。

4. **附录实用。**书末收录经提炼的法律流程图、诉讼文书、办案常用数据（如损害赔偿金额标准）等内容，帮助您大大提高处理法律纠纷的效率。

5. **“实用版法规专辑”**除延续上述“实用版”系列特点外，兼从某一社会经济生活领域出发，收录、解读该领域所涉重要法律制度，为解决该领域法律纠纷提供支持。

2008年8月

房屋买卖法律制度与你

房子关系到百姓的安居乐业，是百姓心中的头等大事。近年来随着房产重要性的提高，伴随其产生的纠纷和问题也源源不断。

房屋买卖，是指房屋所有权人以取得价金为目的将房屋所有权转移给买受方，买受方支付房屋价金的行为。房屋买卖是有偿转让房屋所有权的民事法律行为，是一种要式民事法律行为，是房地产交易的典型。我国调整房屋买卖关系的法律规范集中于《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》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《个人住房贷款管理办法》、《住房公积金管理条例》和《城市房地产交易价格管理暂行办法》等等之中。

为正确、及时审理商品房买卖合同纠纷案件，根据《民法通则》、《合同法》、《城市房地产管理法》、《担保法》等相关法律，结合民事审判实践，最高人民法院审判委员会第1267次会议于2003年3月24日通过了《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》。该解释共28条，主要对商品房预售合同的效力，商品房销售广告、拆迁补偿安置、房屋面积缩水、商品房的交付使用及风险承担、商品房质量、商品房包销、商品房担保贷款（按揭）等方面如何具体适用法律作出明确的规定。其中，对出卖人严重违反诚实信用原则、损害买受人利益的恶意违约、欺诈等行为，明确规定可以适用惩罚性赔偿原则。

为了规范商品房销售行为，保障商品房交易双方当事人的合法权益，建设部（现住房和城乡建设部）第38次部常委会议于2001年3月14日经审议通过了《商品房销售管理办法》。该办法共7章48条，规范了商品房销售方式；强化了商品房买卖合同管理；确立

了商品房面积纠纷以及规划、设计变更处理原则；明确了“定金”问题、延期交房问题的解决办法、房地产开发企业在办理产权问题上的责任；规范了房地产中介服务机构的代理行为。

由于购买住房的费用对于每个家庭来说都是一笔庞大的支出，购房贷款这时在为支持城镇居民购买自用普通住房时发挥了巨大的作用。个人住房贷款（以下简称贷款）是指贷款人向借款人发放的用于购买自用普通住房的贷款。贷款人发放个人住房贷款时，借款人必须提供担保。借款人到期不能偿还贷款本息的，贷款人有权依法处理其抵押物或质物，或由保证人承担偿还本息的连带责任。为促进住房消费，支持住房产业成为新的经济增长点，改善银行信贷资产结构，中国人民银行于1998年5月9日对《个人住房担保贷款管理试行办法》进行了修改，形成了修改后的《个人住房贷款管理办法》。该办法对于住房贷款的对象和条件，贷款的程序，贷款的期限与利率以及为贷款而作出的担保措施（抵押、质押和保证）都有详细的规定。

《住房公积金管理条例》于1999年3月17日由国务院第15次常务会议通过，根据2002年3月24日《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》修订。共7章47条，确立了住房公积金决策及管理运作机构，系统规范了住房公积金的缴存、提取、使用，加强了对住房公积金的管理和监督，明确了违反本条例应当承担的法律责任，对于促进城镇住房建设，提高居民的居住水平发挥了重大作用。

房屋买卖法律要点提示

法律要点	法 条	页 码
商品房预售合同的效力	《商品房合同纠纷解释》第2条 《城市商品房预售管理办法》 第5-10条	第2页 第37-39页
销售广告视为合同要 约的条件	《商品房合同纠纷解释》第3条 《商品房销售管理办法》第 14、15、24条	第2页 第27、28、31页
认购协议中定金处 理	《商品房合同纠纷解释》第4条 《商品房销售管理办法》第 22、42条	第4页 第30、35页
拆迁补偿安置协议 的优先权	《商品房合同纠纷解释》第7条	第7页
出卖人恶意违约与 惩罚性赔偿	《商品房合同纠纷解释》第8 条 《商品房销售管理办法》第 10、39条	第8页 第27、34页
出卖人的欺诈行为 与惩罚性赔偿	《商品房合同纠纷解释》第9 条	第10页
恶意串通导致合同 无效	《商品房合同纠纷解释》第 10条	第11页
房屋的转移占有及 风险转移	《商品房合同纠纷解释》第 11条 《商品房销售管理办法》第 30条	第11页 第32页

法律要点	法 条	页 码
房屋质量瑕疵	《商品房合同纠纷解释》第13条 《商品房销售管理办法》第33条	第13页 第33页
面积误差纠纷	《商品房合同纠纷解释》第14条 《商品房销售管理办法》第20、21、24、34条 《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则（试行）》	第14页 第29-31、33页 第70页
违约金数额的调整	《商品房合同纠纷解释》第16条	第16页
办理房屋权属证书迟延的责任	《商品房合同纠纷解释》第18条 《商品房销售管理办法》第34、41条	第16页 第33、34页
按揭中商品房买卖合同的解除权	《商品房合同纠纷解释》第23条 《个人住房贷款管理办法》	第20页 第95页
担保贷款合同的解除权	《商品房合同纠纷解释》第24条	第21页

目 录

(58)	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	(1)
(68)	商品房销售管理办法	(25)
(92)	城市商品房预售管理办法	(37)
(92)	房地产广告发布暂行规定	(42)
(92)	商品住宅价格管理暂行办法	(45)
(92)	城市房地产交易价格管理暂行办法	(49)
(92)	房地产估价机构管理办法	(54)
(92)	建设部关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知	(68)
(92)	商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)	(70)
(92)	经济适用住房管理办法	(73)

经济适用住房价格管理办法	(82)
(2002 年 11 月 17 日)	
已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法	(86)
(1999 年 4 月 22 日)	
中华人民共和国契税暂行条例	(90)
(1997 年 7 月 7 日)	
中华人民共和国房产税暂行条例	(93)
(1986 年 9 月 15 日)	
个人住房贷款管理办法	(95)
(1998 年 5 月 9 日)	
住房公积金管理条例	(102)
(2002 年 3 月 24 日)	
城市住宅小区竣工综合验收管理办法	(113)
(1993 年 11 月 13 日)	
住宅专项维修资金管理办法	(116)
(2007 年 12 月 4 日)	
住宅室内装饰装修管理办法	(127)
(2002 年 3 月 5 日)	
最高人民法院关于房地产案件受理问题的通知	(136)
(1992 年 11 月 25 日)	
(137)	
实用附录	
商品房认购书(参考文本)	(137)
商品房预售合同(参考文本)	(141)
商品房买卖合同(参考文本)	(159)
(159)	
(160)	
(161)	
(162)	
(163)	
(164)	
(165)	
(166)	
(167)	
(168)	
(169)	
(170)	
(171)	
(172)	
(173)	
(174)	
(175)	
(176)	
(177)	
(178)	
(179)	
(180)	
(181)	
(182)	
(183)	
(184)	
(185)	
(186)	
(187)	
(188)	
(189)	
(190)	
(191)	
(192)	
(193)	
(194)	
(195)	
(196)	
(197)	
(198)	
(199)	
(200)	
(201)	
(202)	
(203)	
(204)	
(205)	
(206)	
(207)	
(208)	
(209)	
(210)	
(211)	
(212)	
(213)	
(214)	
(215)	
(216)	
(217)	
(218)	
(219)	
(220)	
(221)	
(222)	
(223)	
(224)	
(225)	
(226)	
(227)	
(228)	
(229)	
(230)	
(231)	
(232)	
(233)	
(234)	
(235)	
(236)	
(237)	
(238)	
(239)	
(240)	
(241)	
(242)	
(243)	
(244)	
(245)	
(246)	
(247)	
(248)	
(249)	
(250)	
(251)	
(252)	
(253)	
(254)	
(255)	
(256)	
(257)	
(258)	
(259)	
(260)	
(261)	
(262)	
(263)	
(264)	
(265)	
(266)	
(267)	
(268)	
(269)	
(270)	
(271)	
(272)	
(273)	
(274)	
(275)	
(276)	
(277)	
(278)	
(279)	
(280)	
(281)	
(282)	
(283)	
(284)	
(285)	
(286)	
(287)	
(288)	
(289)	
(290)	
(291)	
(292)	
(293)	
(294)	
(295)	
(296)	
(297)	
(298)	
(299)	
(300)	
(301)	
(302)	
(303)	
(304)	
(305)	
(306)	
(307)	
(308)	
(309)	
(310)	
(311)	
(312)	
(313)	
(314)	
(315)	
(316)	
(317)	
(318)	
(319)	
(320)	
(321)	
(322)	
(323)	
(324)	
(325)	
(326)	
(327)	
(328)	
(329)	
(330)	
(331)	
(332)	
(333)	
(334)	
(335)	
(336)	
(337)	
(338)	
(339)	
(340)	
(341)	
(342)	
(343)	
(344)	
(345)	
(346)	
(347)	
(348)	
(349)	
(350)	
(351)	
(352)	
(353)	
(354)	
(355)	
(356)	
(357)	
(358)	
(359)	
(360)	
(361)	
(362)	
(363)	
(364)	
(365)	
(366)	
(367)	
(368)	
(369)	
(370)	
(371)	
(372)	
(373)	
(374)	
(375)	
(376)	
(377)	
(378)	
(379)	
(380)	
(381)	
(382)	
(383)	
(384)	
(385)	
(386)	
(387)	
(388)	
(389)	
(390)	
(391)	
(392)	
(393)	
(394)	
(395)	
(396)	
(397)	
(398)	
(399)	
(400)	
(401)	
(402)	
(403)	
(404)	
(405)	
(406)	
(407)	
(408)	
(409)	
(410)	
(411)	
(412)	
(413)	
(414)	
(415)	
(416)	
(417)	
(418)	
(419)	
(420)	
(421)	
(422)	
(423)	
(424)	
(425)	
(426)	
(427)	
(428)	
(429)	
(430)	
(431)	
(432)	
(433)	
(434)	
(435)	
(436)	
(437)	
(438)	
(439)	
(440)	
(441)	
(442)	
(443)	
(444)	
(445)	
(446)	
(447)	
(448)	
(449)	
(450)	
(451)	
(452)	
(453)	
(454)	
(455)	
(456)	
(457)	
(458)	
(459)	
(460)	
(461)	
(462)	
(463)	
(464)	
(465)	
(466)	
(467)	
(468)	
(469)	
(470)	
(471)	
(472)	
(473)	
(474)	
(475)	
(476)	
(477)	
(478)	
(479)	
(480)	
(481)	
(482)	
(483)	
(484)	
(485)	
(486)	
(487)	
(488)	
(489)	
(490)	
(491)	
(492)	
(493)	
(494)	
(495)	
(496)	
(497)	
(498)	
(499)	
(500)	

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3月24日最高人民法院审判委员会
第1267次会议通过 2003年4月28日最高人民法院
公告公布 自2003年6月1日起施行 法释〔2003〕7号)

为正确、及时审理商品房买卖合同纠纷案件,根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》等相关法律,结合民事审判实践,制定本解释。

第一条 【司法解释的适用范围】^① 本解释所称的商品房买卖合同,是指房地产开发企业(以下统称为出卖人)将尚未建成或者已竣工的房屋向社会销售并转移房屋所有权于买受人,买受人支付价款的合同。

■ ②商品房在我国是具有独特含义的,绝不能简单地认为只要是进入市场交易的房屋就是商品房,更不是商品与房屋的简单相加。

■ 商品房买卖合同有以下特征:(1) 出卖人具有法定性、特定性。出卖人只能是房地产开发企业,设立房地产开发企业必须具备相应的法定条件。出卖人的法定性和特定性也是商品房买卖合同区别于其他房屋买卖合同的重要特征。(2) 标的物的非现实存在。商

① 条文主旨为编者所加,下同。

② 本书中标有■的部分,系编者为了帮助读者理解法律条文所增加的说明。

商品房买卖包括商品房现售和商品房预售，商品房预售是典型的以非现存的、将来建造的房屋进行出卖的合同（3）出售行为的社会化、公开化。房地产开发企业建造的房屋必须向社会公开出售，使房屋社会化，该房屋才属于商品化的房屋。

◆ [条文参见：《中华人民共和国合同法》（以下简称《合同法》）第130条；《城市房地产开发经营管理条例》第28条]

第二条 【商品房预售合同的效力】 出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效，但是在起诉前取得商品房预售许可证明的，可以认定有效。

◆ 之所以规定商品房预售许可证是商品房预售合同的条件，是因为预售合同订立时，买卖的房屋尚在建设之中，房屋的所有权还没有经登记设立，为了维护交易的秩序，保护消费者的利益，防止国家在国有土地上的利益受到非法侵害，国家对商品房预售行为有特殊的要求和规定，建立了商品房预售的行政许可制度。

◆ 人民法院在认定商品房预售合同的效力时，对出卖人的预售资格应只从形式上进行审查，即对出卖人未取得商品房许可证明签订的预售合同应认定无效，出卖人取得商品房许可证明的，可认定预售合同有效。实质上审查出卖人是否具备全部预售条件则是行政管理部门的权限和职责。当事人对预售许可证有异议，可通过行政或行政诉讼的方式解决。这既划清了法院与行政管理部门之间的权限又避免了出现大量无效合同，而且有利于促进房地产交易和推动房地产市场的发展。

◆ [条文参见：《合同法》第37、44、51、52、62条；《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称《城市房地产管理法》）第45条；《城市房地产开发经营管理条例》第23-25、27条；《城市商品房预售管理办法》第5-10条]

第三条 【销售广告视为合同要约的条件】 商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的

订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。

■ 要约是希望和他人订立合同的意思表示，该意思表示应当符合下列规定：(1) 内容具体确定；(2) 表明经受要约人承诺，要约人即受该意思表示约束。

要约邀请是希望他人向自己发出要约的意思表示。寄送的价目表、拍卖公告、招标公告、招股说明书、商业广告等为要约邀请。

■ 本条所说的“广告”是指商业广告，“商品房销售广告”是指广义上的广告，包括媒体广告，如报刊杂志上的印刷广告、广播电视广告和招贴广告；售楼书及各种宣传材料；施工现场的广告牌；样板房展示等等。

“说明和允诺”，是指房地产开发商利用广播、电视、报纸、期刊等新闻媒体的广告栏目或自行印制售房宣传资料、设置户外广告、样板房等形式，在宣传和介绍商品房的同时，作出的对购买商品房特定事项的说明或者对商品房质量的声明、陈述。目前商品房销售广告中说明和允诺的主要情形有：(1) 某些购房优惠或附带赠送礼品的说明；(2) 对商品房美观性质量的陈述；(3) 对商品房使用功能质量的陈述；(4) 对商品房环境性质量的陈述；(5) 承诺“还本销售”，提供房屋“售后包租”、“代租”等售后回报，为银行按揭贷款买房的提供“回购担保”，以及为外地购房者办理本地城市的户口指标，等等。

■ 商业广告的内容符合要约规定的，视为要约。出卖人在商品房销售广告和宣传资料中的说明和允诺，符合以下三个条件的，可视为要约：(1) 该内容是对开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺；(2) 对房屋的说明和允诺具体确定；(3) 该说明和允诺对商品房买卖合同的订立和房屋价格的确定有重大影响。只要该说明和允诺具体明确，即使该内容未订入商品房买卖合同中，也应视为合同内容，如果出卖人交付的房屋及相关设施与广告和宣传具体确定的说明和允诺不符，就应承担违约责任。即清楚明白的广

告许诺具有不可撤回的形式拘束力。开发商在售楼广告中作出许诺以后，一旦购房人与之签订买卖合同，开发商应当毫无选择地履行广告许诺的义务。

◆本条所说的“相关设施”，包括商品房的基础设施和相关配套设施。对于出卖人在商品房销售广告中过分的商业吹嘘以及开发商就商品房规划范围之外的环境和公益设施进行的虚假宣传，如未订入合同中，不应视为合同内容，但不等于不承担任何法律责任，如果因此而造成买受人损失的，买受人可根据《合同法》第42、54条的规定，要求出卖人承担缔约过失的损害赔偿赔偿责任。

◆ [条文参见：《合同法》第13-20、42、54条；《中华人民共和国广告法》第9条；《商品房销售管理办法》第14、15、24条；《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见（试行）》（以下简称《民通意见》）第68条]

第四条 【认购协议中定金的处理】 出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的，如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同，应当按照法律关于定金的规定处理；因不可归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的，出卖人应当将定金返还买受人。

◆ 商品房买卖认购书是商品房买卖合同双方当事人签署商品房预售合同或商品房现房买卖合同前所签订的文书，是对双方交易房屋有关事宜的初步确认。

认购书的定金属于立约定金，是为了保障签订本约而交付的定金。最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的解释》（以下简称《担保法解释》）第115条规定：当事人约定以交付定金作为订立主合同担保的，给付定金的一方拒绝订立主合同的，无权要求返还定金；接收定金的一方拒绝订立合同的，应当双倍返还定金。此条规定了立约定金的定金罚则效力。如双方当事人均无违约行为，只是就有关条款协商不一致，或者因不可归责于当事人双方的事由，如不可抗力和其他当事人意志以外的因素而导致

商品房买卖合同未能订立的，收取定金的当事人一方应将定金返还给对方当事人。

◆ [条文参见：《合同法》第115条；《中华人民共和国担保法》（以下简称《担保法》）第89-91条；《担保法解释》第115-122条；《商品房销售管理办法》第22、42条]

第五条 【预约合同与本约合同的认定】商品房的认购、订购、预订等协议具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，并且出卖人已经按照约定收受购房款的，该协议应当认定为商品房买卖合同。

◆ 商品房买卖认购、订购、预订等协议是指商品房买卖合同双方当事人签署预售合同或买卖合同前所签订的文书，是对双方交易房屋有关事宜的初步确认。认购书的内容一般包括：双方当事人的基础情况；房屋基本情况（包括位置、面积、单价等）；签署正式契约的时限约定等。

出卖人与买受人在签订商品房买卖合同前先行签定认购书，就房屋买卖有关事宜进行初步确认，并收取一定数量的定金作为订立商品房买卖合同的担保，这是当前商品房买卖的通常形式。

◆ [条文参见：《合同法》第36、37条；《担保法》第89-91条；《商品房销售管理办法》第16、23条]

第六条 【登记备案与预售合同的效力】当事人以商品房预售合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，不予支持。

当事人约定以办理登记备案手续为商品房预售合同生效条件的，从其约定，但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。

◆ 《物权法》第20条规定：“当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。”

预告登记,是指为保全一项请求权而进行的不动产登记,该项请求权所要达到的目的,是在将来发生不动产物权变动。这种登记是不动产登记的特殊类型。其他的不动产登记都是对现实的不动产物权进行登记,而预告登记所登记的,不是不动产物权,而是目的在于将来发生不动产物权变动的请求权。预告登记的本质特征是使被登记的请求权具有物权的效力,也就是说,进行了预告登记的请求权,对后来发生的与该项请求权内容相同的不动产物权的处分行为,具有对抗的效力,这样,所登记的请求权就得到了保护。

预告登记的功能是限制房地产开发商等债务人处分其权利,比如,老百姓购买预售的住房,它涉及公民的基本生存权利,所以法律上承认买受人获得指定的房屋的权利有特殊保护的必要。因为购房人在与开发商订立预售合同后,只享有合同法上的请求权,该项权利没有排他的效力,所以购房人无法防止开发商将房屋以更高的价格出卖给他人,即“一房二卖”这种情况的发生,而只能在这种情况下发生时主张开发商违约要求损害赔偿,从而无法获得指定的房屋。在建立了预告登记制度的情况下,购房人如果将他的这一请求权进行预告登记,因为预告登记具有物权的排他效力,所以开发商违背预告登记内容的处分行为就不能发生法律效力。这些处分行为既包括一房二卖,也包括在已出售的房屋上设定抵押权等行为。这样,购房者将来肯定能够获得约定买卖的房屋。

■从我国现行的有关不动产登记的法律规定看,商品房预售合同的登记备案在目前是房产管理部门和土地管理部门对合同的一种行政管理措施,不是确认合同效力的必要条件。

对商品房预售来说,由于销售时该商品房尚未建成,此时因标的物不存在,则于其上也不可能成立所有权或其他物权,不可能产生现实的物权变动问题,但是该商品房终究会竣工,那时其所有权或其他物权也均会实现。商品房预售登记是不动产登记的一种,性质属于预告登记,或称预登记。预告登记登记的权利是请求权,该请求权的内容是在将来请求发生物权变动。一经预告登记,预购人的请求权便取得了对抗第三人的效力,预售人如果将该房屋出卖给