

大道之行律师理论与实务丛书之二

房地产 法律服务规程

RULES OF LEGAL
SERVICE ON REAL ESTATE



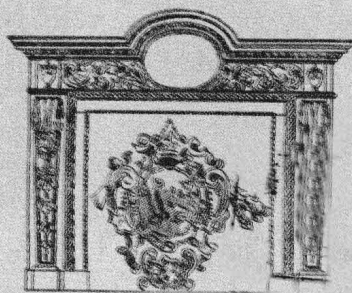
中国书籍出版社

大道之行律师理论与实务丛书之二

房地产法律服务规程

RULES OF LEGAL SERVICE ON REAL ESTATE

主编：张照东 郭小东



中国书籍出版社

图书在版编目(CIP)数据

大道之行律师与实务丛书/张照东 郭小东(五本)

—北京:中国书籍出版社,2001.2

ISBN-7-5068-0473-5/C.27

房地产法律服务规程/张照东、郭小东编著

I 房…… II 张、郭…… III 地方作品综合—中国—书籍

IV .C184.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 73674 号

书 名 / 房地产法律服务规程

书 号 / ISBN-7-5068-0473-5 C.27

编 著 者 / 张照东、郭小东

责任编辑 / 郝 捷

出版发行 / 中国书籍出版社

(北京市丰台区太平桥西里 38 号)

经 销 / 各地新华书店

印刷装订 / 福州诚信达彩印精装厂

开 本 / 850×1168mm 1/32

印 张 / 10.625

字 数 / 277 千字

版 次 / 2001 年 2 月第 1 版 2001 年 8 月第 1 次印刷

印 数 / 印数 1-1000 册

定 价 / (全套)125.00

大道之行律师理论与实务丛书

总顾问：薛育卿 庄善裕 柳经纬

总主编：郭小东 张照东

大道之行律师事务所

XIAMEN DADAO LAW FIRM

地 址：中国福建厦门湖滨北路振兴大厦六楼

电 话：5058887 5068887 5157822

5051811 5157811 5157833

传 真：0592-5051833

邮 编：361012

E-mail: dadaolaw@dadaolaw.com

国际网站：<http://www.dadaolaw.com>

大道之行律师理论与实务丛书

《房地产法律服务规程》编委会

顾 问	薛育卿	福建省司法厅副厅长 福建省律师协会会长	
	庄善裕	亚洲（澳门）国际公开大学校长 原华侨大学校长、法学教授	
	柳经纬	厦门大学法学院副院长 法律系主任、法学教授	
主 编	郭小东	主任、律师、税务师	
	张照东	法学博士生、律师	
编 委	郭小东	张照东	张盛利
	叶 勇	王小婷	陈少华
本册顾问	陈心田	孙军豹	郑惠彬
本册主编	张照东	郭小东	
本册编委	黄婉青	范丽霞	戴晏来
	庄耀凯	王 胜	施少雄
	郭 玲	吴端景	张永辉
	郭卫东	章 均	陈志坚

总 序

律师制度是国家重要的法律制度，也是社会文明的重要标志。作为法律之师的律师，必须精通法律，善于用法律来解决社会的纷争，促进社会发展，为民众提供优质的法律服务。要成为合格的律师，并追求高水平的办案质量，不仅需要扎实的法学基础理论，而且要掌握律师执业理论与实践的知识，具备执业能力。为此，大道之行律师事务所一批既有扎实的法学理论功底，又有丰富的律师执业经验的资深律师，将其执业经验与研究成果，汇集出版了《大道之行律师理论与实务丛书》（以下简称《丛书》）。

《丛书》有三个主要特点：

——研讨热点。《丛书》主要对国内外法学领域中的热点问题和法学界共同关心的问题进行研究探讨。

——论实结合。《丛书》对涉及研究范围的法学基本知识、基本原理进行论述的同时，力求紧密结合市场经济条件下律师执业实务。

——探析未来。《丛书》对现代国际法的重要组成部分，而且是近代发展最快、最新、最富活力的 WTO 法律规则进行探讨和评析。

我接触大道之行律师事务所的同仁，从他们的座右铭“大道之行，天下为公”，可见该所的宗旨和同仁们的抱负，深感敬佩！

对于大道之行律师事务所的同仁们，在律师事务所极为繁忙的情况下，仍不失时机地著书立说，出版系列丛书，为我国的法学研究和律师实务的总结作出自己的贡献，我由衷感到高兴，特为之作序。

庄善裕

2001年5月4日于澳门

庄善裕先生系我国知名法学专家，原任国立华侨大学校长、法学教授、研究生导师，现任亚洲（澳门）国际公开大学校长。

前 言

社会主义市场经济是法治经济，依法办事是其内在的必然要求。房地产经济是国民经济的重要支柱，规范房地产交易行为，维护房地产交易秩序，对于促进房地产市场健康发展和国民经济有序增长有着重要作用。作为提供法律服务的专业人员，律师在房地产市场法制化的过程中扮演着重要的角色。律师为房地产提供法律服务，可以为房地产开发商、购房者和银行提供专业法律意见，起到规范法律文件、简化操作程序、提高办事效率、维护交易者合法权益的作用。这已被香港、上海、深圳等地先行一步的实践所证明。

大道之行律师事务所是一家立足厦门经济特区，专业从事国际、国内经济诉讼与非诉讼业务的综合性合伙制律师事务所。本所律师均为年富力强的中青年骨干律师，具有扎实的理论功底和丰富的司法实践经验，并已在政府、社团法律服务和金融投资、房地产等领域形成特点，各擅专长。借鉴国内外的成功经验，本所推出一套全方位、深层次、专业、规范的律师房地产法律服务计划，以期为厦门市房地产市场的法制化略尽绵薄之力。

福建厦门大道之行律师事务所

2000年3月6日

目 录

前言	(1)
一、房地产法律服务概述	(1)
1.1 房地产法律服务范围	(1)
1.2 律师房地产法律服务内容及收费标准	(3)
二、土地管理	(6)
2.1 土地管理流程	(6)
2.2 办理国家建设用地红线程序	(7)
2.3 建设项目征用土地工作程序	(9)
2.4 城市房屋拆迁工作程序	(9)
2.5 城市房屋拆迁管理服务指南	(10)
2.6 私危房垫资改造	(11)
2.7 土地定价、交费程序	(13)
2.8 农村个人建房审批程序	(15)
2.9 测绘管理及测量办事工作程序	(16)
2.10 土地登记管理	(17)
2.11 土地交易程序	(19)
2.12 土地法规监察工作程序	(20)
2.13 土地管理服务承诺	(22)

三、房地产金融	(24)
3.1 房地产开发贷款服务规程	(24)
3.2 个人住房贷款	(29)
3.3 个人住房装修贷款指南	(34)
3.4 商业银行住房按揭法律服务规程	(37)
3.5 商品房按揭(抵押)贷款	(41)
3.6 二手楼宇按揭操作程序	(47)
3.7 协助银行按揭法律规程	(50)
3.8 住房置业担保业务简介	(51)
3.9 支取住房公积金的程序	(53)
3.10 申办单位住房分配货币化程序	(55)
3.11 申办支取个人住房货币化补贴程序	(57)
3.12 申办单位提取使用售房资金(含维修基金)程序	(57)
四、房产管理	(59)
4.1 申领商品房预售许可证	(59)
4.2 已售商品房登记	(60)
4.3 预售商品房(楼花)转让程序	(60)
4.4 新建商品房交易直系亲属增、减名程序	(61)
4.5 高档住宅与普通住宅的区分	(62)
4.6 房地产转让程序	(62)
4.7 购买拍卖房地产应注意的事项	(66)
4.8 哪些房屋买卖需要办理公证	(68)
4.9 房地产赠与程序	(69)

4.10	房地产抵押登记	(71)
4.11	办理房屋抵押应注意的问题	(73)
4.12	房屋租赁登记备案	(74)
4.13	不能上市的房屋	(75)
4.14	已购公房上市土地出让金的规定	(76)
4.15	已购公房上市税费的规定	(81)
4.16	已购公有住房进入市场办事流程	(82)
4.17	公房使用权交换私房产权	(84)
4.18	公有住房使用权价格评估测算标准	(85)
4.19	直管公房经营管理服务指南	(86)
4.20	购买直管公有住房	(88)
4.21	公有住房使用权之间交换	(89)
4.22	出售单位自管房	(90)
4.23	承租周转房程序	(92)
4.24	房地产税费的有关规定	(92)
4.25	购买商品住房税费一览表	(97)
4.26	二手房交易税费一览表	(98)
4.27	二手公房交易税费一览表	(100)
4.28	房地产评估程序	(101)
4.29	住宅配电国家标准	(102)
4.30	购房入户的有关规定	(104)
4.31	查阅房地产档案须知	(107)
4.32	房屋管理服务承诺	(108)
4.33	何种房产纠纷可以直接起诉	(110)
4.34	可以通过哪些渠道买房	(111)
4.35	如何考察房地产开发商	(112)

4.36	挑选房子的十个标准·····	(113)
4.37	商品房售房标价书·····	(115)
4.38	房屋入住程序·····	(118)
4.39	商品房质量保修范围及保修期限·····	(120)
4.40	如何考察住宅质量·····	(121)
4.41	国际文明居住标准·····	(122)
五、	房地产问题解答·····	(123)
5.1	公摊系数如何计算·····	(123)
5.2	欺诈售房能否退一赔一·····	(125)
5.3	接收商品房的注意事项·····	(126)
5.4	购房后发现质量问题怎么办？ ——从商品房质量保修制度看消费者权益·····	(131)
5.5	花园无花，广场无场？ ——建筑物名称管理规定·····	(134)
5.6	新《合同法》：如何规范房产交易 ——购房者如何运用《合同法》保护自己的合法权益·····	(136)
5.7	如何签订合理延展期条款·····	(144)
5.8	邻居违章搭盖劝阻无效怎么办？·····	(145)
5.9	商品房配套费由谁承担？·····	(146)
5.10	如何理解配套费的承担？·····	(148)
5.11	怎样才能要回这笔押金？ ——如何看待开发商与代理商之间的关系·····	(150)
5.12	收取房屋配套费应按章行事·····	(151)

5.13	合同条款就是有效承诺 ——物业管理收费等问题答几位读者来信·····	(153)
5.14	开发商擅自改变房屋结构怎么办? ·····	(155)
5.15	业主如何在物业管理中行使权利·····	(156)
六、	文书范本·····	(158)
6.1	《商品房购销合同示范文本》 ·····	(158)
6.2	《商品房购销合同示范文本》 ·····	(169)
6.3	房产抵押贷款合约(深圳) ·····	(180)
6.4	房产买卖权益抵押贷款合同(深圳) ·····	(188)
6.5	房屋租赁合同 ·····	(205)
6.6	房屋建筑工程质量保修卡 ·····	(209)
6.7	物业管理委托合同 ·····	(211)
6.8	住房货币化借款协议 ·····	(220)
七、	地方法规规章·····	(221)
7.1	福建省高级人民法院《关于审理〈城市房地产管理法〉 施行后房地产开发经营案件若干问题的意见》 ·····	(221)
7.2	厦门市中级人民法院《关于处理房地产开发商违规 抵押和预售商品房案件的意见》 ·····	(236)
7.3	《福建省房屋消费者权益保护条例》 ·····	(239)
7.4	《福建省制止商品房销售价格欺诈暂行规定》 ·····	(244)
7.5	《厦门市商品房销售价格行为管理办法》(试行) ·····	(247)

7.6	厦门市物价局《关于房地产开发经营违反规定价外收取配套费问题的处理界限的通知》	(254)
7.7	《厦门市房产面积测算暂行细则》	(256)
7.8	《厦门市城镇房屋管理条例》	(270)
7.9	《厦门市房屋租赁管理规定》	(284)
7.10	《厦门市城镇住房交换管理规定》	(292)
7.11	《厦门市城市房屋拆迁管理规定》	(297)
7.12	《厦门市城市房屋拆迁补偿和安置房计价标准》	(314)
7.13	《厦门市城市房屋拆迁纠纷裁决工作规定》	(322)
八、大道之行律师理论与实务丛书简介		(326)
九、参考资料		(328)

一、房地产法律服务概述

1.1 房地产法律服务范围

一、律师为房地产一级市场服务范围

设计合法取得土地使用权方案，参与土地批租赁合同见证。分土地使用权出让而取得使用权和土地使用权转让而取得使用权两种情况，代理当事人办理。

二、律师为房地产二级市场服务范围

1. 代理房地产公司对土地使用权取得方式、手续是否合法完备、是否领有土地使用权或房屋所有权证进行全面调查核实，对调查情况出具法律意见或加认证。

2. 为房地产公司在境外售楼的合法性进行审查，符合条件的予以出具法律意见书。

3. 代办预售楼房许可证，预售楼房协议书见证。协助当事人组织申报预售楼房许可证有关材料，对已投资金额数及占总投资比例进行审查，出具法律意见书。

4. 为公民、法人房产的拆迁安置、补偿合同审查、见证或出具法律意见书。

三、律师为房地产三级市场服务范围

1. 对优惠购买房屋二次进行房地产交易提供专项法律服务。

审查原房产证，代办产权证变更手续。

2. 代办产权证、土地使用证。

3. 为大宗房地产抵押贷款提供专项服务并见证。审查抵押房产是否合乎规定，代理当事人按程序办理房屋抵押手续，为抵押贷款合同见证。

4. 为公民个人购房抵押贷款提供专项服务。代理当事人向有从事购房贷款的银行办理购房抵押贷款。

5. 为国内外客商起草、审查购买、租赁商品房、厂房、写字楼合同，并就合同的签订进行见证。

6. 为城镇各类房屋所有权登记过程中当事人行为真实性进行见证。

四、律师综合服务范围

1. 协助房地产公司股东之间或股东与第三者之间的股权转让、增股、减股、认股或其他变更登记事项见证。按房地产公司章程和法律规定的条件，审查该项事务的合法性，代理当事人变更登记。

2. 为外资房地产开发公司代理从立项至工商登记一条龙法律服务。如参加签订《出让土地使用权预约合同书》，参与编制可行性研究报告，申领《建设用地规划许可证》，代理申请核发《建设工程规划许可证》等。

3. 与境外律师行协作，代理房屋买卖、租赁、抵押、代办产权证。

4. 代理参加房地产纠纷调解、仲裁活动。

5. 担任房地产开发公司法律顾问，为聘方单位提供法律服务。接受房地产开发公司聘请，担任常年法律顾问或专项法律顾问，为聘方就房地产开发、经营、管理上的法律问题提出意见，草拟、审查法律事务文书，参与项目谈判，宣传房地产法律、法规，

帮助聘方建立合同管理制度，参与房地产经营管理重大决策。

6. 参与房管、土地等部门聘请或委托，为聘方行政管理上的法律问题提出意见，协助审查、制订行政管理规章、政策、条例、决定等文件，为职能部门行政把好法律关。

1.2 律师房地产法律服务内容及收费标准

一、代办、协办房地产一、二、三级市场有关手续

1. 为房地产开发的可行性提供法律意见；
2. 代办、协办取得土地使用权的手续；
3. 代办、协办拆迁、安置、补偿事宜；
4. 代理申请建设用地和建设工程规划许可；
5. 代办预售楼房许可证；
6. 代办产权证和土地使用权证；
7. 代办房地产买卖事宜；
8. 代办房地产租赁事宜；
9. 代办房地产赠与事宜；
10. 代办房地产继承事宜；
11. 代办房地产抵押事宜；
12. 代办房地产贷款事宜。

二、审查、撰写房地产合同和其他法律文件

1. 审查交易主体身份状况的真实性；
2. 审查交易主体的缔约能力；
3. 审查交易主体的资信状况；
4. 审查房地产权利证书；