

商品房

买卖纠纷

及案例评析

雷兰 编著

SHANGPINFANG MAIMAIJIUFEN
JI ANLI PINGXI



科学出版社
www.sciencep.com

商品房

买卖纠纷

及案例评析

第三版

中国法制出版社
CHINA LEGAL SYSTEM PRESS



D922.181.4

3

商品房买卖纠纷及案例评析

雷 兰 编 著

科 学 出 版 社

北 京

内 容 简 介

本书简要介绍了商品房买卖的概念、类型、程序及纠纷处理原则,详细解读了《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〉》的每一个条款,重点评析了商品房在买卖全过程中可能发生的14种纠纷及典型案例。具体包括商品房的预售许可证纠纷、广告许诺纠纷、认购(订购、预订)纠纷、预售合同登记备案纠纷、拆迁补偿纠纷、惩罚性赔偿纠纷、出卖人和第三人恶意串通纠纷、房屋交付使用纠纷、房屋质量纠纷、房屋建筑面积缩水纠纷、延期交房和迟延付款纠纷、延期办理房产证纠纷、商品房包销纠纷以及商品房担保贷款纠纷等。

本书力求理论联系实际,注重法理分析的系统性和严谨性,大量国内典型案例的评析大大提高了本书的实用性和可操作性。本书可供从事建筑工程法律、房地产开发,尤其是商品房买卖的各界人士使用,也可作为大专院校有关专业师生的教材或参考书。

图书在版编目(CIP)数据

商品房买卖纠纷及案例评析/雷兰编著. —北京:科学出版社,2004
ISBN-7-03-014616-6

I. 商… II. 雷… III. 住宅-商品交易-经济纠纷-案例分析-中国
N. D922.181.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2004)第119484号

责任编辑:刘剑波 苏文秀 / 责任校对:柏连海
责任印制:吕春珉 / 封面设计:耕者设计工作室

科学出版社 出版

北京东黄城根北街16号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

双青印刷厂 印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2005年1月第 一 版 开本:B5 (720×1000)

2005年1月第一次印刷 印张:17 1/4

印数:1—2500 字数 337 600

定价:26.00元

(如有印装质量问题,我社负责调换〈环伟〉)

前 言

商品房与我们每个人的生活息息相关，是老百姓关注的大事之一。近年来，随着我国房屋商品化、土地使用制度以及住房制度改革的不深入，我国房地产逐步进入良性循环，而且必将成为今后十年社会投资持续的热点，也可以说是中国城市继股票之后的又一股飓风！

伴随着房地产业的迅速发展，有关房地产的纠纷也不断增加，尤其是商品房买卖纠纷急剧上升，已成为当前十大投诉的热点之一。

为了正确、及时地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，2003年5月7日出台了《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〉》（以下简称《司法解释》），并于同年6月1日正式实施。该《司法解释》是迄今为止最有效、最直接、最全面和力度最大的保障广大购房者利益的法律文件。

本书基本遵循该《司法解释》的条文次序及体系结构，力求内容全面、系统、准确。全书共分15章，针对商品房买卖中的预售许可证纠纷、广告许诺纠纷、认购（订购、预订）纠纷、预售合同登记备案纠纷、拆迁补偿纠纷、惩罚性赔偿纠纷、出卖人和第三人恶意串通纠纷、房屋交付使用纠纷、房屋质量纠纷、房屋建筑面积缩水纠纷、延期交房和迟延付款纠纷、延期办理房产证纠纷、商品房包销纠纷以及商品房担保贷款纠纷等，不仅详细解读了《司法解释》的每一个条款，而且重点论述了有争议的法律问题。尤其是通过对近年来国内有关商品房买卖纠纷大量生动具体的典型案例的法理评析，使得该书既具有理论上的前瞻性，更具有实用性和可操作性。

本书的出版若能在促进我国房地产法律问题研究进展的同时，能为从事商品房买卖的各界人士提供一些有益的参考和帮助，将是笔者最大的欣慰！





在本书的编写过程中，大量参考文献的引用丰富了本书的内容，在此谨向各位作者一并致谢。尽管笔者花费大量心血，几易成稿，但由于水平有限，书中难免有疏漏和不妥之处，恳求读者批评指正！

雷 兰

2004年8月于太原理工大学

目 录

前 言

第一章 绪论	1
1.1 概述	1
1.2 私房买卖	1
1.3 公房买卖	3
1.4 商品房买卖	8
1.5 案例评析	13
第二章 预售许可证纠纷	24
2.1 概述	24
2.2 “商品房预售许可证”的申领	25
2.3 “商品房预售许可证”的审查	25
2.4 “商品房预售许可证”的效力	27
2.5 无商品房预售许可证的风险	28
2.6 案例评析	28
第三章 广告许诺纠纷	37
3.1 概述	37
3.2 广告承诺的性质	38
3.3 广告承诺的法律效力	39
3.4 《司法解释》对广告许诺的有关规定	40
3.5 人民法院对开发商违反广告承诺的处理方法	41
3.6 案例评析	42
第四章 认购、订购、预订纠纷	60
4.1 概述	60
4.2 认购书、订购书、预订书的性质	61
4.3 认购书、订购书、预订书的法律效力	61
4.4 认购书、订购书、预订书的内容	62
4.5 认购金、订购金、预订金的性质	63
4.6 补充协议的签订	64
4.7 《司法解释》中的有关规定	64



4.8 案例评析	65
第五章 预售合同登记备案纠纷	78
5.1 概述	78
5.2 预售合同登记备案的程序及提交的资料	79
5.3 预售合同登记备案的性质和法律效力	79
5.4 司法实践中有关预售合同登记效力认定的困惑	80
5.5 案例评析	82
第六章 拆迁补偿纠纷	86
6.1 概述	86
6.2 房屋拆迁的法律特征	87
6.3 房屋拆迁补偿与安置的程序	87
6.4 房屋拆迁补偿安置协议的签订	88
6.5 房屋拆迁中有关纠纷的处理	91
6.6 案例评析	96
第七章 惩罚性赔偿纠纷	101
7.1 概述	102
7.2 商品房买卖中欺诈行为的认定	102
7.3 商品房买卖中恶意违约行为的认定	103
7.4 《消费者权益保护法》和《司法解释》中的惩罚性赔偿原则的异同 ...	104
7.5 《司法解释》中的惩罚性赔偿原则的缺陷	105
7.6 案例评析	107
第八章 出卖人和第三人恶意串通纠纷	122
8.1 概述	122
8.2 恶意串通合同的法律特征	122
8.3 “一房二卖”的处理方法	123
8.4 案例评析	126
第九章 房屋交付使用纠纷	129
9.1 概述	129
9.2 房屋交付条件的约定	130
9.3 开发商交付房屋的查验	131
9.4 开发商逾期交付房屋应承担的责任	132
9.5 案例评析	133
第十章 房屋质量纠纷	145
10.1 概述	145
10.2 房屋质量问题的类型	146

10.3	质量问题责任的承担	147
10.4	几点建议	148
10.5	案例评析	150
第十一章	房屋建筑面积缩水纠纷	158
11.1	概述	158
11.2	商品房买卖合同中面积约定的方式	159
11.3	商品房套内建筑面积的计算方法	160
11.4	商品房公摊面积的计算方法	160
11.5	实行套内面积计算的优点	161
11.6	案例评析	162
第十二章	延期交房和迟延付款纠纷	166
12.1	概述	167
12.2	开发商延期交房行为的认定	167
12.3	买受人迟延付款行为的认定	168
12.4	延期交房、迟延付款违约金的约定	169
12.5	延期交房、迟延付款的救济措施	170
12.6	案例评析	171
第十三章	延期办理房产证纠纷	205
13.1	概述	205
13.2	房屋权属证书的重要性	206
13.3	办理房屋权属证书的责任主体	207
13.4	逾期办理房产证应承担的责任	208
13.5	买受人请求解除合同和赔偿损失的期限	209
13.6	我国法律对房屋权属证书的有关规定	210
13.7	案例评析	211
第十四章	商品房包销纠纷	215
14.1	概述	215
14.2	商品房包销的概念	216
14.3	商品房包销行为的性质	216
14.4	商品房包销行为的法律特征	217
14.5	商品房包销协议的主要内容	218
14.6	商品房包销中开发商与包销商的诉讼地位	219
14.7	案例评析	219



第十五章 商品房担保贷款纠纷	222
15.1 概述	223
15.2 商品房担保贷款的重要作用	224
15.3 商品房担保贷款的性质	225
15.4 买受人申请商品房担保贷款的条件	226
15.5 买受人申请商品房担保贷款的程序	227
15.6 买受人申请商品房担保贷款应缴的费用	228
15.7 买受人对还款方式和还款期限的选择	230
15.8 抵押权(按揭权)的行使	230
15.9 案例评析	231
参考文献	240
附录	242
一、《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〉》	242
二、《最高人民法院〈关于审理房地产管理法实施前房地产开发经营案件若干问题的解答〉》	246
三、《中华人民共和国城市房地产管理法》	252
四、《商品房销售管理办法》	260
五、《城市商品房预售管理办法》	266

第一章 绪 论

【原文】 第一条 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。

【解读】 该解释仅适用房地产开发企业作为一方当事人出卖房屋，买房人作为另一方当事人支付房价款的房地产买卖纠纷的处理。商品房买卖合同涉及的标的物既包括未建成的期楼商品房，也包括已竣工的现楼商品房。

1.1 概 述

房屋买卖，是指享有合法产权的出卖方将房屋交付给购买方，由购买方支付约定价金给出卖方的行为。它一般均需要通过订立和履行房屋买卖合同的形式来进行。从法理上分析，房屋买卖行为是双务、有偿、要式的民事法律行为，它是以房屋产权证过户给购买方为标志，同时，房屋买卖时，其占用范围的土地使用权同时发生权利转移。根据买卖房屋的性质不同，目前的房屋买卖可以分为私房买卖、公房买卖和商品房买卖三种，它们分别由不同的法律、法规或政策调整。但是，该《司法解释》只调整商品房买卖行为，并不包括集资房、房改房、经济适用房的纠纷，一方面可能是因为经济适用房、房改房、集资房等房屋不能自由买卖，其交易要受到国家政策的调整，比如，需要补交土地出让金或者相当于土地出让金的价款或者居住一定年限后方可出售等条件的限制。另一方面，从房地产交易市场的实际情况来看，房屋买卖的主流为商品房买卖，而且人民法院受理的房屋买卖纠纷主要也是商品房买卖纠纷。同时，由于此类纠纷不仅关系到国家住房制度改革措施的推进，而且涉及广大人民群众切身利益，因此，《司法解释》将其调整的范围明确限定为商品房买卖行为，包括商品房预售和商品房现售。

1.2 私房买卖

1.2.1 私房买卖的概念

私房买卖，是指转让双方当事人以个人所有、数人共有的自用或出租的住宅





和非住宅用房作为买卖对象或标的物的买卖行为。私有房屋是指个人所有、数人共有的自用或出租的住宅和非住宅用房。私房和其他房产的主要区别在于占用范围内的土地使用权性质和享有的主体资格不同。1983年12月17日国务院发布了《城市私有房屋管理条例》，对私房买卖中的一些主要问题做了较明确的规定。1984年9月8日最高人民法院下达的《关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》中，对房屋买卖（主要指私房买卖）问题又做了一些专门的规定。1987年以后房产行政部门还连续发布实施了一系列有关房产买卖的政策。

1.2.2 私房买卖的条件

- (1) 卖方须持有房屋所有权证和身份证，买方须持购买房屋证明信和身份证。
- (2) 房屋所有人出卖共有房屋，须提交共有人同意的书面证明，同等条件下，共有人有优先购买权；房屋所有人出卖、出租房屋，须提前3个月通知承租人，同等条件下，承租人有优先购买权；以上两个优先权发生冲突时，依物权优先债权的原则，优先保障共有人优先购买权的实现。
- (3) 房屋买卖必须在房产交易所进行，不得私买私卖城镇私有房屋。
- (4) 房屋买卖双方必须订立书面买卖合同，并在合同订立后30日内到房屋交易所办理登记、签证、评估、过户手续，并按规定交纳税费。
- (5) 机关、团体、部队、企事业单位不得购买或变相购买城市私有房屋。如因特殊情况需要购买，须经县级以上人民政府批准。
- (6) 私房出售时，私房占用的土地使用权及连带周围的土地使用权一并转让，归新房主使用。
- (7) 房改中购买的房屋，如果要进行转让，应按房改政策转让。

1.2.3 私房买卖的程序

1. 申请登记

私房出卖方须交验：房屋产权有关证件和身份证件；属按份共有的，须有其他共有人表示放弃优先购买的证明书。买方须交验常住户口和身份证件；无常住户口的华侨、港澳台同胞以及外籍华人，需要购买房屋，须提交侨办或统战部门同意的证明书。机关、团体、部队、企事业单位需购买私有房屋，须持主管部门同意的证明书。另外，《城市私有房屋管理条例》规定，房屋所有人出卖已出租房屋，须提前3个月通知承租人，承租人在同等条件下有优先购买权。

2. 签订合同

私有房屋买卖双方应签订“房屋买卖合同”，房屋买卖合同的主要条款包括：

(1) 标的。标的是买卖双方当事人权利义务共同指向的对象。在私有房屋买卖中,应当明确载明房屋类型、结构、地点、朝向、方位、四至、门牌号码等。

(2) 数量。衡量房屋数量的标准一律用“平方米”,“幢”、“间”等术语可与“平方米”同时使用,但不能单独使用,以免因概念理解不一致而发生纠纷。

(3) 房屋价金。房屋价金,应以人民币计算。需要一方向另一方交付定金的,应在合同中载明。

(4) 履行期限。这里指的是房屋交付日期和房款交付日期。

(5) 交付方式。这里指的是房屋交付方式和房屋价金交付方式。

(6) 违约责任。违约责任的规定应当明确、具体,以便在发生违约事项时明确当事人的义务和责任。

(7) 纠纷处理条款。合同中应明确发生纠纷时的解决方法,以便及时解决纠纷。当事人愿意仲裁的,应当达成书面仲裁协议。

(8) 合同中应载明宅基地使用面积和适用年限。

3. 审查核实

房屋交易管理机关对当事人提交的买卖合同、申请书和产权证件,应认真进行审查。审查核实后对房屋进行估价。当事人在标准价格和最高价格内双方协商具体价格。

4. 重新登记过户

私有房屋经房管机关批准后,双方应当到房产交易管理机关办理房屋产权转移手续,并按有关规定交纳契税、手续费、登记费等。房产交易管理机关可凭房屋产权转移收款收据,联系发证单位,颁发房屋所有权证。

1.3 公房买卖

1.3.1 概述

公房买卖,是指拥有公有房屋产权的国家机关、部队、国有企事业单位或集体单位作为出卖方,将房屋售给本单位工作人员、离退休人员及符合条件的其他人员的以转移房屋所有权为目的的行为。根据国务院的有关精神,出售公有住房实行成本价向市场价转化。成本价包括住房征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建筑安装工程费、住宅小区基础设施建设费、管理费、贷款利息和税金等7项因素。



1.3.2 房改房

房改房是指按照国家的房改政策，售房单位将供职工低价租住的原有住房或新建住房，按具有优惠性质的标准价或成本价出售给原居住职工和具备分房条件的职工居住的房屋。1994年7月国务院《关于深化城镇住房制度改革的决定》对职工购买的优惠房产权性质做了规定：“职工以成本价购买的住房产权归个人所有，一般住用5年后，可依法进入市场，在补交土地使用权出让金或所含土地收益和按规定交纳有关税费后，收入归个人所有。职工以标准价购买的住房，拥有部分产权，即占有权、使用权、有限的收益处分权，可以继承。产权比例按售房当年标准价占成本价的比重确定。”由此可见，房改房产权证基本可分为两种：按成本价购买（以下简称成本价）的产权证和按标准价购买（以下简称标准价）的产权证。

职工以成本价购买的住房，产权虽归职工个人所有，但因其价格构成中没有土地使用权出让金，其所有权是有限的，在房屋的处分时受到限制。具体来说，成本价的产权证说明该房屋的使用、占有、处置的权利全部归产权人所有，不需经过原产权单位同意就可处置，但该房屋不能办理赠与，在收益权上受到一定的限制。按照现行的规定，成本价的产权人可选择两种收益方式：①直接上市进行交易。即由购买人补交土地出让金或相当于土地出让金的价款。②产权人先将成本价房变为商品房然后再上市交易。具体操作是，由评估部门对房屋进行评估，然后按照市场评估价的3%到房管部门补交土地出让金，再凭补交手续到房管局权属登记部门办理变更手续。这样，成本价产权证就变成商品房产权证了，这种情况下，售房款除税费外，收益全部归产权人所有。

职工以标准价购买的住房，因其交易的价格不能体现住房的实际价值，相当于职工交纳了该住房的部分价款，职工和单位对该房享有共有关系，职工所享有的产权比例以购房时该房产的标准价占成本价的比例确定。同样，职工对该房屋的收益处分权受到限制，一般住用5年后，方可依法进入市场，在同等条件下，原售房单位有优先购买权和租用权。具体来说，标准价的产权证说明该房屋的使用、占有权归产权人所有，而在处置权和收益权上就受到很大的限制了，标准价的房屋也不能赠与。首先，标准价的产权证只能说明产权人对该房屋拥有部分产权，原产权单位拥有其中部分价值份额，产权人要想上市交易，原产权单位拥有优先购买权。如果原产权单位放弃优先购买权，交易后，售房款在扣除税费后，由产权人和原产权单位按照房屋所有权份额比例进行分成。当然，产权人也可以向原产权单位补齐标准价和成本价的差额，将标准价变成成本价，就可以拥有房屋全部产权。特别注意的是，已经按照标准价出售的公房，原产权单位无权按照原价格收回。产权人告知原产权单位是否履行优先购买权而原产权单位不表态，

并且在交易管理部门致函敦促后超过 10 天时限的,视为单位放弃优先购买权,职工可直接上市。

1.3.3 集资房

集资房一般是指单位职工内部集资建房。它是在公房向商品房过渡的过程中出现的,符合把住房建设投资由国家、单位统包改为国家、单位、个人三者合理负担的房改政策,是大多数单位进行住房建设所采取的方式。单位内部职工集资建房分多种形式:

(1) 单位借款形式。单位在职工住房的筹建过程中,由于资金紧张,向职工进行集资,并约定单位在住房建成的一定期限内,将集资款连本带息退还给职工。这种形式的集资建房,属于单位向职工借款,所建房屋的产权属于建房单位。即使将来所建住房分给集资的职工居住,职工也仅能取得房屋的承租权。

(2) 单位和职工共同出资建房的形式。依据国家住房制度改革的基本精神,把住房建设投资由国家统包改为由国家单位和个人合理负担,由单位内部职工进行住房集资,和单位出部分资金共同建设的房屋,产权应属集资职工和单位共有。这种集资建房的性质,不同于房屋的买卖,是单位和职工共同出资建房行为,从物权法的理论上说,这是所有权原始取得的方式,自房屋建成交付时,集资职工就和单位对该房享有共有权,职工对该房产享有所有权的份额,可依据 1994 年 7 月国务院发布的《关于深化城镇住房制度改革的决定》,按职工集资款占房屋成本价的比例确定。

1.3.4 经济适用住房

由建设部、国家发展和改革委员会、国土资源部、人民银行共同制订并发布的我国首部《经济适用住房管理办法》规定,经济适用住房,是指政府提供政策优惠,限定建设标准、供应对象和销售价格,具有保障性质的政策性商品住房。该《办法》针对长期以来经济适用住房备受争议的有关方面都做出了明确的规定。

(1) 严格界定了经济适用住房性质,规定经济适用住房是政府提供政策优惠、具有保障性质的政策性商品住房。从而改变了 1998 年国务院《关于深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》中要求采取扶持政策,重点发展经济适用住房,以经济适用住房来解决大多数人住房的政策导向。

(2) 对供应对象和面积标准做出了限制。规定申请购买或承租一套经济适用住房必须符合:①有当地城镇户口(含符合当地安置条件的军队人员)或市、县人民政府确定的供应对象;②无房或现住房面积低于市、县人民政府规定标准的住房困难家庭;③家庭收入符合市、县人民政府划定的收入线标准;④市和县人民政府规定的其他条件。这与 2001 年北京市政府颁布的《北京市城镇居民购买



经济适用住房有关问题的暂行规定》中的购买经济适用住房须具备的两个条件(一是家庭年收入在6万元以下;二是申请购房者必须是无房户或现住房面积未达到本市规定的住房补贴面积标准的未达标户)相比更加合理。

(3) 规定经济适用住房可以实行租售并举。鼓励房地产开发企业建设用于出租的经济适用住房,以政府核定的价格向符合条件的家庭出租,为符合条件的家庭解决住房问题提供更多选择,特别是使一部分无力购买经济适用住房的家庭可以通过租赁解决住房问题。

(4) 对经济适用住房的买卖条件进行了限制。为了防止购房人利用政府的优惠政策进行牟利,该《办法》规定:经济适用住房在取得房屋所有权证和土地使用证一定年限后(具体有各地规定),方可按市场价上市出售;出售时,应当按照届时同地段普通商品住房与经济适用住房差价的一定比例向政府交纳收益。个人购买的经济适用住房在未向政府补缴收益前不得用于出租经营,而擅自向未取得资格的家庭出售、出租经济适用住房的,则由经济适用住房主管部门责令建设单位限期收回。《办法》还规定:经济适用住房购买人以市场价出售经济适用住房后,不得再购买经济适用住房;如需换购,必须以届时经济适用住房价格出售给取得经济适用住房资格的家庭后,方可再次申请。另外,为了使经济适用住房的建设和购买进一步透明,《办法》规定经济适用住房必须采取市场化的运作方式。经济适用住房开发建设由政府组织协调、企业市场运作的原则,实行项目法人招标。同时规定购买经济适用住房实行申请、审批和公示制度。这些制度的建立都增加了申请、审批程序的透明度,有利于社会监督。

1.3.5 纠纷的处理

1. 房改房

此类纠纷往往涉及职工的劳动关系和职工的家庭婚姻关系。因而,在处理这类纠纷的法律适用上,首先要依据法律法规和国家的房改政策,如果法律和政策的规定不明确,则应该根据民法原理处理和解决。

(1) 参加单位房改购买公房的职工与售房单位解除劳动关系引发的房屋权属纠纷的处理。参加单位房改购买公房的职工因调动工作、辞职或除名、辞退与售房单位解除劳动关系,售房单位以该职工已不是本单位职工为由,要求收回房屋。这类纠纷在司法实践中非常多,处理时应具体情况具体分析。对于购房职工在与单位解除劳动关系时,已取得住房的产权证明的,应当充分保护产权人的合法权益,即维护购房职工对其所购公房的全部占有权和使用权,售房单位收回房屋的要求无任何法律依据。对于购房职工与单位解除劳动关系时,已交纳了购房款、签署了购房协议但未拿到房产证,售房单位要求收回房屋、购房职工要求单

位给予办理房产证而产生的纠纷，司法实践中有不同的处理意见。一种意见认为：根据现有法律规定，房屋产权转移时间以办理产权证为准。职工在没有取得产权前，和售房单位解除劳动关系，就丧失了以优惠价格购买公房的资格，因此，双方签订的售房协议，在履行中因购买方丧失应具备的主体资格而失效，售房单位有权收回房屋。另一种意见认为，该职工能否取得产权，应取决于双方买卖公房的行为是否合法有效。如果该单位对所售公房的售房办法经过房改部门审批，购房职工签订购房协议时具备购房资格，双方签订的买卖合同合法有效，双方就应该全面履行该合同，即使职工和单位解除了劳动关系，售房单位也应为职工办理房屋产权证。

(2) 因参加房改的职工死亡引起的房改房的继承纠纷的处理。职工生前参加单位的房改并交纳了购房款，在办理产权证前因病死亡，该房产能否作为遗产继承？这一问题比较复杂，应视不同情况做出不同处理。根据现有法律，房屋产权转移时间以办理产权证为准，即没有办理房屋产权证就不享有房屋所有权。根据我国继承法的规定，遗产是公民死亡时遗留的个人合法财产，这里的合法财产包括财产和财产权利。参加单位房改的职工在办理产权证以前死亡的，该房产不能作为遗产继承。该职工参加房改交纳了购房款，和单位建立了住房买卖的合同关系，其继承人可以继承其债权，即要求单位履行交付房屋办理产权证的权利。但房改房买卖关系的主体是特定的，买受人必须是与售房单位有劳动关系的职工，能够享受房改的优惠待遇是基于房改单位职工的身份。身份权是不能继承的，如果该职工是单身，按他自己所享有的优惠待遇参加房改，那么该职工的继承人只能继承购房款，没有获得该房屋产权的请求权。如果该职工以其家庭夫妻双方所享有优惠待遇参加其单位的房改，其配偶也是购房的主体，单位应继续为其办理房屋产权证，该职工所享有的那部分房屋产权可以作为遗产继承。

(3) 因夫妻离婚引起的房改房纠纷的处理。根据《关于深化城镇住房制度改革的决定》的规定，职工以优惠价购买公有住房，每个家庭只能享受一次。不管夫妻双方参加哪一方单位的房改，其购买公房的行为和享受的价格优惠是基于夫妻双方共同享有的资格和权利。即使仅有参加房改的一方享有以优惠价购买公房的资格，其购房时所享有的优惠待遇包括国家鼓励职工购买公房性质的价格折扣优惠和以职工住房公积金为计算依据的工龄折扣，该优惠利益在其参加单位房改购买公房时已经实现，应属于夫妻在婚姻存续期间所得。因此，因夫妻离婚而涉及房改房屋的归属时，该房屋应作为夫妻共有财产，双方都有权分得该房，不能因参加了某一方单位的房改为由，限制另一方对该房屋请求权。售房单位也不得以非本单位职工为借口，侵犯产权人的利益。但是未分到住房的一方已不再享有优惠购房的待遇，且被分割的住房的价格构成中隐含着购房家庭一方或双方的住房补贴和国家企业给予职工的优惠待遇，所以在对房改房作价分割时应参照该