



丛书总主编
刘东根

法律帮助



一点通

房地产买卖与租赁

刘先勇 编著

- ★ 以案说法 · 分解到位
- ★ 面临问题 · 轻松应对
- ★ 贴近生活 · 实用相助

全国百佳图书出版单位



时代出版传媒股份有限公司

黄山书社



丛书总主编
刘东根

法律帮助



房地产买卖与租赁

刘先勇 编著

- ★ 以案说法·分解到位
- ★ 面临问题·轻松应对
- ★ 贴近生活·实用相助

全国百佳图书出版单位

ARCTIME

时代出版

时代出版传媒股份有限公司

黄山书社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产买卖与租赁 / 刘东根, 刘先勇编著. — 合肥: 黄山书社, 2010. 10

(法律帮助一点通)

ISBN 978 - 7 - 5461 - 1190 - 2

I. ①房… II. ①刘… ②刘… III. ①房地产业 - 法规 - 案例 - 分析 - 中国 IV. ①D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 092607 号

法律帮助一点通 · 房地产买卖与租赁

总主编 刘东根 编著 刘先勇

出版人: 左克诚

责任编辑: 胡俊生

责任印刷: 李 磊

策 划: 刘国宁

特约编辑: 蔡如堂

装帧设计: 大 铭

出版发行: 时代出版传媒股份有限公司 (<http://www.press-mart.com>)

黄山书社 (<http://www.hsbook.cn>)

(合肥市翡翠路 1118 号出版传媒广场 7 层 邮政编码: 230071)

经 销: 全国新华书店

印 制: 北京欣睿虹彩印刷有限公司

电 话: 010 - 61529480

开 本: 880 × 1230 1/32 印 张: 7 字 数: 200 千字

版 次: 2010 年 10 月第 1 版 2010 年 10 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5461 - 1190 - 2 定 价: 20.00 元

版权所有 侵权必究

(本版图书凡印刷、装订错误可及时向承印厂调换)

前 言

生活中的法律纠纷让人头疼，无论通过何种方式解决，都离不开基本的法律知识。即使有时可以借助律师或者其他专业人士的帮助，但是说来说去，还是没有自己弄通它们来得迅捷方便。如果生活中没有纠纷或者少有纠纷，那才是和谐的，更是少了一件麻烦事。这就要防患于未然，就要懂法，而不是去做法盲。

正是基于这个原因，《法律帮助一点通》丛书旨在普及法律知识，替百姓解惑，为百姓维权，帮助百姓正确运用法律武器维护自身合法权益。

丛书力求通俗易懂，通过一问一答的形式解释了百姓日常生活中的法律问题，辅之以针对性强的实际案例及专业而通俗的案例评析和维权技巧。特别值得一提的是，丛书在每个问答之后都配有简明扼要的“一点通”，帮助广大读者正确选择适用法律，找到问题的症结所在，最终顺利解决各种法律问题。

本套丛书拟出版近 50 个品种，覆盖普通百姓日常生活、工作的方方面面。与同类图书相比，它具有以下特点：

(1) 通俗易懂。本套丛书通篇采用问答的形式，简明扼要，一看就懂。先是对问题作简要解释，再精选生活中的实际案例进行评析，然后通过“一点通”予以要点归纳。

(2) 以案说法。本套丛书的优势是针对百姓日常生活中的法律问题，附上针对性强的案例和评析，让读者很直观地掌握相关法律知识。

(3) 运用最新法律法规。一些同类法律书内容相对单薄，附有



大量法条，法律知识相对陈旧。本套丛书运用最新法律法规和相关司法解释，紧跟时代步伐。

(4) 专业权威。本套丛书的编者均为重点法律院校的法律老师和研究人员，其中不少是从业律师，编者阵容强大。丛书由总主编统一编写体例，提出总体编写要求，各册编者分别编写并呈总主编审阅，经过多次修改定稿而成。

知法才能守法，守法则能减少各种纠纷与烦恼。我们希望本套丛书能够对读者起到帮手式的指导作用，争取“一套在手，生活无忧”，最终实现社会与家庭的高度和谐。

编 者

目 录

第一章 商品房销售法律问题 /1

1. 购买商品房有哪些步骤? /1
2. 商品房预售和现售应符合哪些基本条件? /2
3. 住宅使用面积、公用面积、建筑面积及销售面积有何意义?
如何计算? /6
4. 交房面积(实测面积)与合同约定面积(暂测面积)不相
符应如何处理?有何依据? /13
5. 商品房预售登记是指什么?应当提交哪些材料?商品房预
售登记效力如何? /16
6. 签订预售合同有哪些注意事项?登记备案费由谁承担? /17
7. 商品房买卖认购书的性质如何?其与商品房买卖合同有何
关系? /22
8. 预售合同签订后,关于买受人姓名变更有哪些规定? /25
9. 预售合同的违约金金额如何确定? /28
10. “定金”、“订金”、“诚意金”的性质及其法律效力如何? /30
11. 什么是房地产虚假广告?虚假广告构成合同条款的条件有



- 哪些? /33
12. “一房二卖”房屋产权如何确定? /36
13. 买房可否带户口? /38
14. 什么是不可抗力? 如何认定? /39
15. 什么是无效的商品房预售合同? 备案登记手续与商品房预售合同有什么关系? /44
16. 逾期交房如何定义? 有哪些法律后果? /48
17. 交房验收的程序及注意事项有哪些? /51
18. 开发商交付的房屋质量不符合约定, 应承担什么样的法律责任? /55
19. 商品房的保修期限如何确定? 保修期内出现质量问题, 应如何处理和索赔? /57
20. 房产登记有哪几类? 登记手续及不能办理登记过户的房屋类型有哪些? /62

第二章 二手房买卖法律问题 /65

1. 什么是二手房交易? 二手房交易的房产类型及交易流程如何? /65
2. 宅基地和农村房屋有什么样的法律性质? 城镇居民买卖农

- 村房屋有哪些限制? /72
3. 如何签订二手房买卖合同? 有哪些要注意的细节? 房屋买卖合同未办理过户手续有什么样的法律后果? /75
4. 退房的原因有哪些? “不吉利”能否构成有效的退房理由? /79
5. 房屋买卖中介合同有哪几类? 签订中介合同需要注意的事项有哪些? /86
6. 地产中介服务合同应当包括哪些内容? /90
7. 房地产经纪活动中的禁止行为及房产中介公司赚取差价的禁止性规定有哪些? /93
8. 个人出售购置未满5年的住房要缴纳哪些税种? 常见的二手房避税手段和法律风险有哪些? /96
9. 违约金、定金、损害赔偿金及其适用关系如何? /99
10. 申请购买经济适用房有哪些条件? 经济适用房的售价、单套建筑面积、应缴税费如何确定? /102
11. 哪些是禁止上市出售的经济适用住房和已购公房? 符合条件的经济适用住房出售需要提交哪些材料? /107
12. 房改房产权、上市交易以及价格如何界定、核算? /108
13. 什么是共有房屋? 共有房屋如何买卖? /112
14. 未办理房产证的商品房如何出售? /115
15. 无民事行为能力人和限制行为能力人如何购房? /117



16. 合同解除权的种类及理由有哪些? /120

第三章 房屋贷款法律问题 /125

1. 商品房预售贷款如何定义? 个人商品房按揭贷款的类型有哪些? /125
2. 个人住房商业贷款的申请条件、贷款额度、贷款期限(以建行为例)如何? /126
3. 办理商业贷款的条件及步骤有哪些? /129
4. 申请个人住房商业贷款需要提交哪些文件? /131
5. 什么是住房公积金贷款? 贷款对象及条件如何? /131
6. 可以申请公积金贷款购买的房屋及申请公积金贷款的程序有哪些? /133
7. 在哪些情形下, 职工可以提取职工住房公积金账户内的存储余额? /135
8. 公积金贷款额度及年限确定原则如何? /135
9. 如何理解组合贷款? /138
10. 公积金贷款与商业贷款有什么区别? /139
11. 提前还款有哪些注意事项? /140
12. 贷款申请未获批, 买受人可以解除房屋合同吗? /141

第四章 房屋租赁法律问题 /144

1. 什么是房屋租赁合同? /144
2. 房屋租赁合同应当具备的条款及双方当事人的权利和义务有哪些? /145
3. 房屋租赁应具备的条件及不能出租的房屋有哪些? /147
4. 违法建筑物可以租赁吗? /150
5. 临时建筑物如何实现租赁? /153
6. 房屋租赁登记备案制度及与租赁合同效力的关系如何? /157
7. 无效房屋租赁合同如何处理? /160
8. 一房数租如何处理? /165
9. 承租人不合理使用房屋如何处理? /166
10. 在哪些情况下,承租人可以解除租赁合同? /169
11. 承租人装修和扩建租赁房屋如何处理? /173
12. 何谓转租? /184
13. 租赁权的法定让与有哪些情形? /187
14. 如何理解买卖不破租赁? /190
15. 如何理解承租人优先购买权? /195
16. 关于租赁期限有哪些法律问题? /199



- 17. 对于租金支付与承租人拖欠租金, 法律有哪些规定? /200
- 18. 租赁物如何使用和维修? /203
- 19. 因租赁的房屋瑕疵对承租人造成损害, 责任如何认定? /205
- 20. 租赁房屋登记备案手续如何办理? /207
- 21. 租赁房屋的当事人双方有哪些治安责任? /208

第一章 商品房销售法律问题



1. 购买商品房有哪些步骤?



商品房主要是指房地产开发公司以盈利为目的，经批准用于市场出售而投资建造的房屋。

对房地产的转让程序，目前尚无完整统一的法律规定，总的来说，一般会经历以下基本步骤。

(1) 选房，从各种渠道收集市场信息，选择合适的房源，到售楼处进行实地咨询并洽谈。

(2) 签订《房屋认购书》，并按开发商的要求交纳定金或预付款，以确定购房意向。

(3) 签订预售合同，进行预售登记。按合同约定交付房价款并缴纳相关税费。

(4) 办理按揭贷款，到指定银行申请办理商品房商业性贷款或公积金贷款，签订贷款协议。

(5) 登记备案，买卖双方持相关合法证件到房屋所在地房地产管理部门进行购房合同登记备案和产权登记。

(6) 验收房屋，办理物业交割和入住手续。

(7) 还清购房贷款，注销抵押登记。



2. 商品房预售和现售应符合哪些基本条件?



根据建设部发布的《商品房销售管理办法》和《城市商品房预售管理办法》的规定,商品房预售是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人,并由买受人支付定金或者房价款的行为。商品房预售是与现房销售相对应的一种房屋买卖方式。现房销售是指房地产开发企业将已竣工验收合格的商品房出售给买受人,并由买受人支付房价的行为。

按2002年年底出台的最新规定,现房销售,凡是已经取得国有土地使用证和房屋所有权证的现房,将不再办理商品房销售许可证;已经竣工但尚未取得国有土地使用证和房屋所有权证的现房,仍须按照有关规定办理商品房预售许可证。

(1) 商品房预售条件

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第45条的规定,房地产开发企业必须满足下列条件才能进行商品房预售。

①已交付全部土地使用权出让金,取得土地使用权书;

②持有建设工程规划许可证;

③按提供的预售商品房计算,投入开发建设的资金达到工程建设总投资25%以上,并已经确定施工进度和竣工交付日期;

④向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记,取得商品房预售许可证。

房地产商在预售商品房时应具备《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》(又称《建设工程开工证》)、《国有土地使用权证》和《商品房预售许可证》,简称“五证”。其中前两个证由规划部门核发,《建设工程施工许可证》由建设部门核发,《国有土地使用权证》和《商品房预售许可证》分别由国土资源部门和房产管理部门核发。

根据《城市商品房预售管理办法》第9条规定：“开发企业进行商品房销售，应当向承购人出示《商品房预售许可证》。售楼广告和说明书应当载明《商品房预售许可证》的批准文号。”

《商品房买卖合同纠纷案件解释》第2条规定：“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。”该司法解释第9条第（一）项规定，出卖人订立商品房买卖合同时，故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或者提供虚假商品房预售许可证明，导致合同无效或者被撤销、解除的，买受人可以请求返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。

（2）商品房现售条件

《商品房销售管理办法》规定，商品房现售应当符合下列条件：①现售商品房的房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书；②取得土地使用权证书或者土地的批准文件；③持有建设工程规划许可证和施工许可证；④已通过竣工验收；⑤拆迁安置已经落实；⑥供水、供电、供热、燃气、通信等配套基础设施具备交付使用条件，其他配套基础设施和公共设施具备交付使用条件或者已确定施工进度和交付日期；⑦物业管理已经落实。房地产开发企业可以自行销售商品房，也可以委托房地产中介服务机构销售商品房。房地产开发企业应当在商品房销售前将房地产开发项目手册及符合商品房销售条件的有关证明文件报送房地产开发主管部门备案。商品房销售时，房地产开发企业选聘了物业管理企业的，买受人应当在订立商品房买卖合同时与房地产开发企业选聘的物业管理企业订立有关物业管理的协议。

【案例】

2002年5月19日，赵某与某开发商签订房屋买卖合同，约定购买某小区房屋一套，房屋交付期限为2002年12月31日。赵某于签订合同的当天交付给开发商10万元。后开发商逾期交付房屋，双方发生纠纷。赵某此时



才得知，双方签订房屋买卖合同时开发商尚未取得商品房预售许可证明，也未告知赵某该事实。而直至今日，开发商仍未取得商品房预售许可证明。于是赵某诉至法院，以开发商违约未按期交付房屋为由，要求其交付房屋或双倍退已付购房款及利息并赔偿损失。

法院经审理认为，开发商在与赵某签订房屋买卖合同时应明确告知赵某是否已取得商品房预售许可证。因开发商在赵某起诉前仍未取得商品房预售许可证，根据有关法律规定，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，故双方签订的房屋买卖合同属无效合同。因开发商的过错导致合同无效，其应将已付房款及产生的利息退还给赵某，并承担相应的赔偿责任。对赵某要求过高的部分损失则不予支持。最后判决开发商返还赵某购房款10万元及相应利息，赔偿7600元，驳回赵某的其他诉讼请求。

赵某不服一审判决，提起上诉，请求二审法院认定双方合同有效，应继续履行或双倍退还已付购房款及利息并赔偿损失。

二审法院经审理认为，城市商品房预售实行许可证制度，房地产开发企业进行商品房预售应当向县级以上人民政府房地产部门办理相关登记，取得商品房预售许可证明。开发商与赵某签订商品房预售合同前未取得商品房预售许可证明，也未在与赵某签约时告知没有取得商品房预售许可证明的事实，其预售行为违反了《中华人民共和国城市房地产管理法》第44条的规定，根据《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》第2条的规定，双方所签的房屋买卖合同应认定为无效。赵某的诉求中关于开发商应承担赔偿责任的主张，符合上述司法解释第9条第（一）项的规定，应予支持。原审判决驳回赵某请求开发商承担

不超过已付房款一倍的赔偿责任的诉讼请求，适用法律错误，应予以纠正。赵某请求认定房屋买卖合同有效，要求履行合同、交付房屋的诉讼请求缺乏事实及法律依据，应予驳回。最后加判开发商赔偿赵某 10 万元。

【分析】

依据《城市房地产管理法》第 45 条第 1 款，《商品房买卖合同纠纷案件解释》第 2 条及第 9 条第（一）项规定，本案中开发商在出售商品房时并未取得商品房预售许可证，也就是说其商品房不符合商品房预售的相关条件。其直接的法律后果是所签商品房买卖合同无效，并且因为其过错开发商承担了赔偿责任。



消费者在购房时应当首先审查开发商“八房五证二书”。下列八种情况的房屋买卖，国家有规定：①违法或违章建筑，不能买卖；②房屋产权有纠纷或产权未明确的，不能买卖；③教学、寺庙、庵堂等教育、宗教建筑，不能买卖；④著名建筑物或文物古迹等需加以保护的房屋，不许买卖；⑤由于国家建设需要，征用或已确定为拆迁范围内的房屋，禁止买卖；⑥单位不得擅自购买城市私房；⑦出租人、共有人、出典人的房屋可以出售，在同等条件下，承租人、共有人、承典人有优先购买权；⑧对出卖享有国家或单位补贴廉价购买或建造的房屋有一定的限制。

“五证”即《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》（又称《建设工程开工证》）、《国有土地使用权证》和《商品房预售许可证》。

“二书”即《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。建设部规定，从 1998 年 9 月 1 日起，房地产开发企业在销售新建住宅时，必须提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。《住宅质量保证书》可作为商品房购销合同的补充内容。





3. 住宅使用面积、公用面积、建筑面积及销售面积有何意义？如何计算？



(1) 使用面积

住宅的使用面积是指住宅各层平面中生活起居所使用的净面积之和，包括日常生活起居使用的卧室、客厅、餐厅、厨房、厕所、室内走道、壁橱、阳台等面积。住宅的使用面积的测算方法是每套住宅户门内除墙体厚度外全部净面积的总和。

(2) 公用面积

住宅的公用面积即共用建筑面积，是指栋内各产权户共有部位建筑面积以及各产权面积。公用建筑面积按栋计算及分户分摊计算。户外公用建筑面积分摊后，又划分各户摊得面积的具体部位，但任何人不得侵占或改变其原设计的使用功能。

建设部于1995年9月8日发布的《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则（试行）》规定，公用建筑面积由以下两部分组成：①电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅和过道、地下室、值班警卫室以及其他功能上为整栋建筑服务的公共用房和管理用房建筑面积；②套（单元）与公用建筑空间之间的分隔墙以及外墙（包括山墙）墙体水平投影面积的一半。

凡已作为独立使用空间销售或出租的地下室、车棚等，不应计入公用建筑面积部分。作为人防工程的地下室也不计入公用建筑面积。

根据建设部《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则（试行）》的规定，各地会出台相应的地方性规定，具体内容可能会有一些差别。我们以北京为例。

北京市国土资源和房屋管理局根据《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则（试行）》制定并于2000年9月26日颁布的《北京市商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊暂行规定》规定，