

实用核心法规系列

90

房屋买卖

实用核心法规

中国方正出版社

实用核心法规系列

房屋买卖 实用核心法规

中国方正出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋买卖实用核心法规/《实用核心法规系列》编写组编. - 北京: 中国方正出版社, 2004. 6

(实用核心法规系列)

ISBN 7-80107-842-X

I. 房… II. 实… 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 (2004) 第 052221 号

实用核心法规系列

房屋买卖实用核心法规

《实用核心法规系列》编写组 编

责任编辑: 汪 艳

美术编辑: 九十工作室

出版发行: 中国方正出版社

(北京市西城区平安里西大街 41 号 邮编: 100813)

发行部: (010) 66124758 门市部: (010) 63094573

编辑部: (010) 66158711 出版部: (010) 66510958

网址: [www. FZPress. com](http://www.FZPress.com)

责编 E-mail: [bell-6450@163. net](mailto:bell-6450@163.net)

经 销: 新华书店

印 刷: 北京金华印刷有限公司

开 本: 850 毫米 × 1168 毫米 1/32

印 张: 5.25

字 数: 136 千字

版 次: 2004 年 6 月第 1 版 2004 年 6 月北京第 1 次印刷

(版权所有 侵权必究)

ISBN 7-80107-842-X

本册定价: 9.00 元

(本书如有印装质量问题, 请与本社出版部联系退换)

编 辑 说 明

目前，图书市场已出版的法律法规汇编品种繁多，诸如各种大全、全书、法典和法宝等等。这些图书的编辑出版，以其全面性、系统性，一度成为业内人士案头的必备工具书。但是，也由于它们的大而全，价格昂贵，加上不分专业、领域地捆绑销售使得更多的读者望而却步。实际上，对多数人而言，他们不需要购置和查阅所有的法律法规及司法解释，即便是法律专业人员，由于现在分工越来越细，他们对法律法规的了解与适用也是有专业选择性的。基于此，我社组织专业人员在対法律法规图书市场进行广泛深入地调查研究的基础上，经过长时间的策划编辑，倾心推出这套“实用核心法规系列”，以适应读者对现行法律法规信息多层面的需求。

法律汇编并非简单地把法律法规打包堆砌，它应融入汇编者的某种理念和智力劳动。目前已出版的一些法律法规单行本基本上是简单地按部门法来分类编辑，没有考虑和照顾到与之相关配套的全部法规信息的收录和主次之分。针对这种情况，我们确立了自己的编辑思想：一切服务于读者，了解读者之最需；一切方便于读者，让读者简便、直接地查到自己所需要的内容；一切忠实于读者，确保新收录法律法规的准确、现行有效和权威性；一切施惠于读者，让读者以最小的开支获取所选领域中最大的法律法规信息量。

基于以上的编辑思想，根据市场调查，我们将现行纷繁复杂的法律法规及司法解释按照其调整的社会关系领域，特别是

主要调整哪些人群的行为进行分类，编辑成册，基本涵盖了政治、经济、文化、科技、教育、社会生活等各个领域，便于读者自由选择，满足不同读者对象对特定领域的法律法规信息的不同需要。如以调整领域分，有《刑法实用核心法规》、《证据实用核心法规》、《新闻出版实用核心法规》、《法律援助实用核心法规》、《劳动者权益保护实用核心法规》等；以主要调整的人群行为分，有《人大代表实用核心法规》、《公务员实用核心法规》等。

此外，为了便于读者经济、快捷、方便地查阅每一个法律法规，我们在编辑上以主干法为红线，囊括了与该法律法规相关的所有信息。即每册分三部分：主干法；实施细则、部门规章和司法解释；最后附录与该领域所相关其他所有的法律信息目录索引。就一部法律法规而言，具有小百科的功效，令读者一书在手，所需信息一应俱全。

中国方正出版社出版的法规汇编并不多，但出版一种，市场就认可一种、畅销一种，“方正版”法规汇编家族中骄子辈出：

《中华人民共和国现行法律法规及司法解释大全》自1997年推出第一版后，至今已连续修订11版次，总发行量逾12万套之巨，在同等规模的工具书中一枝独秀。

《最新常用经济法律法规》自1994年出版以来，已修订17版次，发行量逾20万册。

《最新中华人民共和国常用法律法规全书》系国内首部利用计算机对数以万计各种案件和各种社会活动进行不完全归纳，首先筛选出实践中高频适用的法律法规，然后按查寻适用方便的内在逻辑编辑而成的法规汇编。问世两年来已发行3万余册。

2002年底我社又倾心打造出版全国人大常委会法制工作委员会审定的《中华人民共和国法律法规全书》，以低价位、大容量等特色挑战国内目前同类同规模出版物。

由此可见，我社在法律法规的编纂上积累了丰富的经验，现推出的这套“实用核心法规系列”，同样经过了广泛的调查论证，聘请知名法律专家为顾问，组织庞大的编写阵容，经过长时间的准备而完成，相信它的面世将会带给读者一份惊喜。同时，我们也真诚地希望，广大读者在使用该套丛书的过程中多提宝贵建议，帮助我们不断改进，使之成为法律界的品牌工具书，为法律的适用尽绵薄之力，以答谢读者之厚爱。

编 者
2004 年 5 月



商品房销售管理办法

(2001 年 4 月 4 日建设部令第 88 号发布 自 2001 年 6 月 1 日起施行) (1)

※ ※ ※ ※

中华人民共和国民法通则 (节录)

(1986 年 4 月 12 日第六届全国人民代表大会第四次会议通过 1986 年 4 月 12 日中华人民共和国主席令第 37 号公布 1987 年 1 月 1 日起施行) (11)

中华人民共和国合同法 (节录)

(1999 年 3 月 15 日第九届全国人民代表大会第二次会议通过 1999 年 3 月 15 日中华人民共和国主席令第 15 号公布 自 1999 年 10 月 1 日起施行) (24)

中华人民共和国城市房地产管理法 (节录)

(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号公布 自 1995 年 1 月 1 日起施行) (46)

中华人民共和国担保法 (节录)

(1995 年 6 月 30 日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过 1995 年 6 月 30 日中华人民共和国主席令第 50 号公布 自 1995 年 10 月 1 日起施行) (51)

城市房地产开发经营管理条例（节录）

（1998年7月20日中华人民共和国国务院令第248号
公布 1998年7月20日国务院常务会议通过）（57）

城市异产毗连房屋管理规定

（1989年11月21日建设部令第5号发布 根据2001
年8月15日《建设部关于修改〈城市异产毗连房屋
管理规定〉的决定》修正）（59）

城市商品房预售管理办法

（1994年11月15日建设部令第40号发布 2001年8
月15日根据《建设部关于修改〈城市商品房预售管
理办法〉的决定》修正）（62）

城市房地产转让管理规定

（1995年8月7日建设部令第45号发布 根据2001
年8月15日《建设部关于修改〈城市房地产转让管
理规定〉的决定》修正）（64）

城市房地产中介服务管理规定

（1996年1月8日建设部令第50号发布 2001年8月
15日根据《建设部关于修改〈城市房地产中介服务
管理规定〉的决定》修正）（69）

城市房地产抵押管理办法

（1997年5月9日建设部令第56号发布 2001年8月
15日根据《建设部关于修改〈城市城市房地产抵押
管理办法〉的决定》修正）（74）

城市房屋权属登记管理办法

（1997年10月27日建设部令第57号发布 2001年8
月15日根据《建设部关于修改〈城市房地产权属登
记管理办法〉的决定》修正）（83）

中国人民银行个人住房贷款管理办法

（1998年5月9日 银发〔1998〕190号）（90）

住房公积金管理条例

- (1999 年 4 月 3 日中华人民共和国国务院令第 262 号
发布 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 自 2002 年 3
月 24 日起实施) (96)

关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知

- (2002 年 3 月 27 日 建住房〔2002〕74 号) (105)

国家计委 建设部关于印发经济适用住房价格管理办法的通知

- (2002 年 11 月 17 日 计价格〔2002〕2503 号) (107)

建设部 国家发展改革委 国土资源部 人民银行关于印发《经济适用住房管理办法》的通知

- (2004 年 5 月 13 日 建住房〔2004〕77 号) (111)

※ ※ ※ ※

最高人民法院关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答

- (最高人民法院审判委员会第 777 次会议讨论通过
法发〔1996〕2 号) (119)

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 日公布 自 2003 年 6
月 1 日起施行) (126)

※ ※ ※ ※

附录：文本格式合同

- 商品房买卖合同 (133)
城市供水合同 (143)
城市供用气合同 (148)
城市供用热力合同 (152)

商品房销售管理办法

(2001年4月4日建设部令第88号发布 自2001年6月1日起施行)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 销售条件
- 第三章 广告与合同
- 第四章 销售代理
- 第五章 交 付
- 第六章 法律责任
- 第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 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,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》,制定本办法。

第二条 商品房销售及商品房销售管理应当遵守本办法。

第三条 商品房销售包括商品房现售和商品房预售。

本办法所称商品房现售,是指房地产开发企业将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款的行为。

本办法所称商品房预售,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。

第四条 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。

第五条 国务院建设行政主管部门负责全国商品房的销售管理工作。

省、自治区人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内商品房的销售管理工作。

直辖市、市、县人民政府建设行政主管部门、房地产行政主管部门（以下统称房地产开发主管部门）按照职责分工，负责本行政区域内商品房的销售管理工作。

第二章 销售条件

第六条 商品房预售实行预售许可制度。商品房预售条件及商品房预售许可证明的办理程序，按照《城市房地产开发经营管理条例》和《城市商品房预售管理办法》的有关规定执行。

第七条 商品房现售，应当符合以下条件：

（一）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；

（二）取得土地使用权证书或者使用土地的批准文件；

（三）持有建设工程规划许可证和施工许可证；

（四）已通过竣工验收；

（五）拆迁安置已经落实；

（六）供水、供电、供热、燃气、通讯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；

（七）物业管理方案已经落实。

第八条 房地产开发企业应当在商品房现售前将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报送房地产开发主管

部门备案。

第九条 房地产开发企业销售设有抵押权的商品房，其抵押权的处理按照《中华人民共和国担保法》、《城市房地产抵押管理办法》的有关规定执行。

第十条 房地产开发企业不得在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人。

第十一条 房地产开发企业不得采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房。

房地产开发企业不得采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

第十二条 商品住宅按套销售，不得分割拆零销售。

第十三条 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。

第三章 广告与合同

第十四条 房地产开发企业、房地产中介服务机构发布商品房销售宣传广告，应当执行《中华人民共和国广告法》、《房地产广告发布暂行规定》等有关规定，广告内容必须真实、合法、科学、准确。

第十五条 房地产开发企业、房地产中介服务机构发布的商品房销售广告和宣传资料所明示的事项，当事人应当在商品房买卖合同中约定。

第十六条 商品房销售时，房地产开发企业和买受人应当订立书面商品房买卖合同。

商品房买卖合同应当明确以下主要内容：

- (一) 当事人名称或者姓名和住所；
- (二) 商品房基本状况；
- (三) 商品房的销售方式；

(四) 商品房价款的确定方式及总价款、付款方式、付款时间;

(五) 交付使用条件及日期;

(六) 装饰、设备标准承诺;

(七) 供水、供电、供热、燃气、通讯、道路、绿化等配套基础设施和公共设施的交付承诺和有关权益、责任;

(八) 公共配套建筑的产权归属;

(九) 面积差异的处理方式;

(十) 办理产权登记有关事宜;

(十一) 解决争议的方法;

(十二) 违约责任;

(十三) 双方约定的其他事项。

第十七条 商品房销售价格由当事人协商议定,国家另有规定的除外。

第十八条 商品房销售可以按套(单元)计价,也可以按套内建筑面积或者建筑面积计价。

商品房建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成,套内建筑面积部分为独立产权,分摊的共有建筑面积部分为共有产权,买受人按照法律、法规的规定对其享有权利,承担责任。

按套(单元)计价或者按套内建筑面积计价的,商品房买卖合同中应当注明建筑面积和分摊的共有建筑面积。

第十九条 按套(单元)计价的现售房屋,当事人对现售房屋实地勘察后可以在合同中直接约定总价款。

按套(单元)计价的预售房屋,房地产开发企业应当在合同中附所售房屋的平面图。平面图应当标明详细尺寸,并约定误差范围。房屋交付时,套型与设计图纸一致,相关尺寸也在约定的误差范围内,维持总价款不变;套型与设计图纸不一致或者相关尺寸超出约定的误差范围,合同中未约定处理方式的,买受人可以退房或者与房地产开发企业重新约定总价款。买受人退房的,由房地产开发企业承担违约责任。

第二十条 按套内建筑面积或者建筑面积计价的，当事人应当在合同中载明合同约定面积与产权登记面积发生误差的处理方式。

合同未作约定的，按以下原则处理：

（一）面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，据实结算房价款；

（二）面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。买受人退房的，房地产开发企业应当在买受人提出退房之日起30日内将买受人已付房价款退还给买受人，同时支付已付房价款利息。买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由房地产开发企业承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款由房地产开发企业返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由房地产开发企业双倍返还买受人。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

因本办法第二十四条规定的规划设计变更造成面积差异，当事人不解除合同的，应当签署补充协议。

第二十一条 按建筑面积计价的，当事人应当在合同中约定套内建筑面积和分摊的共有建筑面积，并约定建筑面积不变而套内建筑面积发生误差以及建筑面积与套内建筑面积均发生误差时的处理方式。

第二十二条 不符合商品房销售条件的，房地产开发企业不得销售商品房，不得向买受人收取任何预订款性质费用。

符合商品房销售条件的，房地产开发企业在订立商品房买卖合同之前向买受人收取预订款性质费用的，订立商品房买卖合同时，所收费用应当抵作房价款；当事人未能订立商品房买卖合同的，房地产开发企业应当向买受人返还所收费用；当事人之间另有约定的，从其约定。

第二十三条 房地产开发企业应当在订立商品房买卖合同之前

向买受人明示《商品房销售管理办法》和《商品房买卖合同示范文本》；预售商品房的，还必须明示《城市商品房预售管理办法》。

第二十四条 房地产开发企业应当按照批准的规划、设计建设商品房。商品房销售后，房地产开发企业不得擅自变更规划、设计。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向变化，以及出现合同当事人约定的其他影响商品房质量或者使用功能情形的，房地产开发企业应当在变更确立之日起 10 日内，书面通知买受人。

买受人有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的，视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。房地产开发企业未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房；买受人退房的，由房地产开发企业承担违约责任。

第四章 销售代理

第二十五条 房地产开发企业委托中介服务机构销售商品房的，受托机构应当是依法设立并取得工商营业执照的房地产中介服务机构。

房地产开发企业应当与受托房地产中介服务机构订立书面委托合同，委托合同应当载明委托期限、委托权限以及委托人和被委托人的权利、义务。

第二十六条 受托房地产中介服务机构销售商品房时，应当向买受人出示商品房的有关证明文件和商品房销售委托书。

第二十七条 受托房地产中介服务机构销售商品房时，应当如实向买受人介绍所代理销售商品房的有关情况。

受托房地产中介服务机构不得代理销售不符合销售条件的商品房。

第二十八条 受托房地产中介服务机构在代理销售商品房时不

得收取佣金以外的其他费用。

第二十九条 商品房销售人员应当经过专业培训，方可从事商品房销售业务。

第五章 交 付

第三十条 房地产开发企业应当按照合同约定，将符合交付使用条件的商品房按期交付给买受人。未能按期交付的，房地产开发企业应当承担违约责任。

因不可抗力或者当事人在合同中约定的其他原因，需延期交付的，房地产开发企业应当及时告知买受人。

第三十一条 房地产开发企业销售商品房时设置样板房的，应当说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样板房是否一致，未作说明的，实际交付的商品房应当与样板房一致。

第三十二条 销售商品住宅时，房地产开发企业应当根据《商品住宅实行质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》（以下简称《规定》），向买受人提供《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》。

第三十三条 房地产开发企业应当对所售商品房承担质量保修责任。当事人应当在合同中就保修范围、保修期限、保修责任等内容做出约定。保修期从交付之日起计算。

商品住宅的保修期限不得低于建设工程承包单位向建设单位出具的质量保修书约定保修期的存续期；存续期少于《规定》中确定的最低保修期限的，保修期不得低于《规定》中确定的最低保修期限。

非住宅商品房的保修期限不得低于建设工程承包单位向建设单位出具的质量保修书约定保修期的存续期。

在保修期限内发生的属于保修范围的质量问题，房地产开发企业应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。因不可抗力或者使用不当造成的损坏，房地产开发企业不承担责任。

第三十四条 房地产开发企业应当在商品房交付使用前按项目委托具有房产测绘资格的单位实施测绘，测绘成果报房地产行政主管部门审核后用于房屋权属登记。

房地产开发企业应当在商品房交付使用之日起 60 日内，将需要由其提供的办理房屋权属登记的资料报送房屋所在地房地产行政主管部门。

房地产开发企业应当协助商品房买受人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。

第三十五条 商品房交付使用后，买受人认为主体结构质量不合格的，可以依照有关规定委托工程质量检测机构重新核验。经核验，确属主体结构质量不合格的，买受人有权退房；给买受人造成损失的，房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。

第六章 法律责任

第三十六条 未取得营业执照，擅自销售商品房的，由县级以上人民政府工商行政管理部门依照《城市房地产开发经营管理条例》的规定处罚。

第三十七条 未取得房地产开发企业资质证书，擅自销售商品房的，责令停止销售活动，处 5 万元以上 10 万元以下的罚款。

第三十八条 违反法律、法规规定，擅自预售商品房的，责令停止违法行为，没收违法所得；收取预付款的，可以并处已收取的预付款 1% 以下的罚款。

第三十九条 在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人的，处以警告，责令限期改正，并处 2 万元以上 3 万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十条 房地产开发企业将未组织竣工验收、验收不合格或者对不合格按合格验收的商品房擅自交付使用的，按照《建设工程质量管理条例》的规定处罚。

第四十一条 房地产开发企业未按规定将测绘成果或者需要由