

商品房销售面积 计量及案例 纠纷

广西技监公正计量站 编

中国计量出版社

广西技监公正计量站 编著

商
品
房

销 售 面 积
计 量 纠 纷
及 案 例

中国计量出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

商品房销售面积计量纠纷及案例/广西技监公正计量站编著.
-北京:中国计量出版社,1999.9
ISBN 7-5026-1206-8

I. 商… II. 广… III. 商品-住宅-计量-经济纠纷-案例-研究-中国 IV. F299.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (1999) 第 38286 号

内 容 提 要

本书对商品房销售面积计量纠纷的成因、背景和社会环境做了说明,对部分不法房地产开发商售房面积缺量行为进行了揭露,并依据我国现行的法律、法规对商品房销售中的不良行为进行了剖析和提出解决的途径。特别用了大量的案例,以案说法,以案普法,从错综复杂的案例中找出既有利于开发商,同时又保障消费者权益的典范,是当前商品房销售“热”中必读的、独具特色的一本书。

本书适用于商品房购房者、房地产开发商、计量监督人员、法律界人士等。

中国计量出版社出版

北京和平里西街甲 2 号

邮政编码 100013

北京市迪鑫印刷厂印刷

新华书店北京发行所发行

版权所有 不得翻印

*

850 mm×1168 mm 32 开本 印张 8 字数 200 千字

1999 年 9 月第 1 版 1999 年 9 月第 1 次印刷

*

印数 1-5 000 定价: 15.00 元

《商品房销售面积计量纠纷及案例》

编 委 会

编委会主任： 王凯志 林爵权

主 编： 黎司明 易先群

编委会委员： 王凯志 王建辉

王 胜 林爵权

罗意承 易先群

胡晓萍 谢瑾瑜

黎司明 黎余明

田建华 周龙华

序 言

随着我国住房制度改革的推进，由于商品房销售面积的差量所引发的计量纠纷也随之增多。在我国城镇居民仍不富裕的情况下，他们用辛辛苦苦积攒的钱购买房子，他们的合法权益应该受到保护。据有关方面的测算，在我国一些大城市中，即使是经济适用型住房的房价与居民收入比也大都在 8 倍到 10 倍。世界银行认为，一套中等水平住宅售价与收入比应为 3 倍到 6 倍，高于 6 倍难以形成有效的市场需要。显然，我国的房价与收入比是高的，这也是形成商品房空置率居高不下的原因之一。为适应社会主义市场经济体制，实行住宅商品化的需要，必须规范商品房市场计量行为，加强对商品房销售面积的计量监督管理，以保障商品房销售面积的准确，保护购房者的利益。今年 6 月，国家质量技术监督局发布了《商品房销售面积计量监督管理办法》，去年底发布了《商品房销售面积测量与计算》计量技术规范，这就为我们商品房销售面积实施计量监督，测量和处理计量纠纷提供了法律依据。

但是，在我国住房制度改革和住宅商品化的过程中出现了一些问题，商品房购买者的利益受到不同程度的损害。因此，保护购房者的合法权益则显得十分重要。“广西技监公正计量站”（原广西第一房地产计量公正站）在这方面做了大量工作，为购房者挽回可观的经济损失，受到社会的关注。他们从工作中积累的经验，经整理并编写成小册子发行，是继《商品房销售面积公正计量工作手册》发行之后，又一本对商品房销售、测量与计量纠纷的处理提供帮助的读物，我相信这本小册子的出版会对推动商品房销售面积公正计量工作起到积极作用。

李德山

1999.8.1

目 录

第一章 我国的房地产发展过程

第一节 我国的房地产市场·····	(1)
一、房地产市场的基本概念及其特点·····	(1)
二、我国房地产市场的形成和发展·····	(2)
第二节 我国的房地产业·····	(4)
一、房地产业的概念·····	(4)
二、我国房地产业的发展过程·····	(5)
三、我国房地产业的发展特点·····	(7)
第三节 我国的房地产开发·····	(8)
一、房地产开发及其特点·····	(8)
二、房地产开发的作用·····	(9)
三、我国房地产开发存在的问题·····	(10)

第二章 房地产法律制度概述

第一节 房地产法的概念及调整对象·····	(12)
一、房地产法的概念·····	(12)
二、房地产法的调整对象·····	(13)
第二节 房地产法律制度的产生和发展·····	(13)
一、资本主义房地产法律制度的产生和发展·····	(13)
二、新中国房地产法律制度发展历史·····	(16)
第三节 房地产法的地位·····	(20)
一、房地产法的性质·····	(20)
二、房地产法与相关法律的联系·····	(22)
第四节 我国房地产及处理、解决房地产纠纷所依据的法律法规·····	(23)

一、目前我国关于房地产的法律法规	(23)
二、目前我国处理、解决房地产纠纷所依据的法律	(24)
三、目前我国处理、解决房地产纠纷所依据的 行政法规	(27)
四、目前我国解决有关房地产纠纷的其他法律依据	(29)

第三章 房地产法律关系

第一节 房地产法律关系概述	(31)
一、房地产法律关系的概念	(31)
二、房地产法律关系的分类	(31)
三、房地产法律关系的特征	(32)
第二节 房地产法律关系的构成	(33)
一、房地产法律关系的主体	(33)
二、房地产法律关系的内容	(34)
三、房地产法律关系的客体	(35)
第三节 房地产法律事实	(35)
一、房地产法律事实的概念	(35)
二、房地产法律事实的种类	(36)

第四章 商品房销售及销售管理

第一节 商品房买卖的条件和程序	(38)
一、商品房预售应具备的条件	(38)
二、关于加强商品房销售管理的有关规定	(40)
三、商品房销售合同的签订	(42)
四、签订商品房销售合同应注意的有关问题	(42)
第二节 房屋权属登记	(44)
一、房屋权属登记的概念	(44)
二、房屋权属登记的种类	(44)
三、房屋权属登记的程序	(46)
第三节 房地产中介服务机构概述	(49)

一、房地产中介服务机构	(49)
二、房地产中介服务机构的种类	(50)
三、设立房地产中介服务机构的条件	(50)

第五章 商品房销售面积与实际面积不符原因的分析

第一节 监督机制不尽完善	(52)
一、房地产开发过程中的监督管理	(52)
二、房地产管理部门的监督管理	(54)
第二节 部分开发商利用不法手段增大销售面积	(55)
一、擅自更改图纸以增大商品房销售面积	(55)
二、采取多分摊共有建筑面积的手段增大商品房 销售面积	(55)
三、采取多计算建筑面积的手段增大商品房 销售面积	(56)
四、签订不符合建筑面积计算规则的销售合同以增大 商品房销售面积	(56)
五、利用重复出售或出租的方式侵占消费者利益	(56)
六、与有关部门工作人员勾结，人为增大商品房 销售面积	(57)
第三节 部分开发商人为减小预售面积以及歪曲理解 分摊规则	(58)
一、利用签订销（预）售合同的方式人为减小 预售面积	(58)
二、“合理”地利用分摊规则转嫁经营风险	(58)
第四节 有关测量方法及计算规则不完善	(59)
一、有关测量方法及计算规则不能包罗万象	(59)
二、一些开发商对有关测量方法、计算规则 理解有误	(59)
三、建设部门、质量技术监督部门测量及计算方法 存在差异	(60)

第五节 其他原因	(60)
一、商品房某些部分的使用功能改变引起争议	(60)
二、对功能上的定义理解不同引起争议	(61)
三、规划、设计与实际建设施工不同之处引起争议	(61)
第六节 关于解决商品房销售面积与实际不符的对策	(61)
一、加强各部门对商品房销售面积监督管理的 协调工作	(61)
二、实行商品房销售面积测量、计算人员持证 上岗制度	(62)
三、房产管理部门与商品房销售面积公正计量站所出具的 数据应互相承认，互相监督	(62)
四、对商品房销售面积进行售前公正计量工作	(63)

第六章 质量技术监督部门依法对商品房 销售面积进行计量监督

第一节 商品房销售面积计量监督是质量技术监督 部门的职责	(64)
一、亟待规范的商品房销售行为	(64)
二、商品房销售面积计量监督应依法进行	(68)
第二节 质量技术监督部门应有效地开展商品房销售面积 计量监督工作	(69)
一、规范并统一商品房销售面积测量方法及 计算规则	(69)
二、商品房销售面积测量机构应采取计量认证制度	(70)
三、明确商品房销售面积监督管理办法	(71)
第三节 商品房销售面积公正计量站概述	(71)
一、公正计量工作是社会中介组织的重要组成部分	(71)
二、依法成立商品房销售面积公正计量站	(72)
三、规范商品房销售面积公正计量站的管理工作	(73)

第七章 解决商品房销售面积计量纠纷的途径

- 一、商品房销售面积计量纠纷的调解协商解决 (75)
- 二、商品房销售面积计量纠纷的仲裁解决 (75)
- 三、商品房销售面积计量纠纷的行政解决 (76)
- 四、商品房销售面积计量纠纷的诉讼解决 (76)

第八章 商品房销售面积计量纠纷民事诉讼案例分析

- 【案例一】 成都××房地产开发公司诉广西××房地产公司商品房销售面积纠纷案 (77)
- 【案例二】 李××诉广西××房地产开发有限公司商品房销售面积欺诈纠纷案 (91)
- 【案例三】 黄××诉中外合资南宁××房地产开发有限公司商品房销售面积纠纷案 (105)
- 【案例四】 魏××诉南宁××物业发展有限公司商品房销售面积纠纷案 (110)
- 【案例五】 华南××服务公司诉××房产销售代理公司商品房销售面积误差处理纠纷案 (114)
- 【案例六】 王××诉华南××房地产开发公司房屋拆迁补偿面积纠纷案 (120)
- 【案例七】 张××诉上海××房产公司房屋拆迁补偿面积纠纷案 (125)

第九章 质量技术监督部门对商品房销售面积短量行为行政处罚案例分析

- 【案例一】 广西壮族自治区技术监督局接到××小区 80 户住户联名投诉处罚案 (128)
- 【案例二】 漯河市技术监督局对商品房销售面积计量监督检查时的处罚案 (132)
- 【案例三】 焦作市技术监督局对商品房面积加大或减少的

	处罚案	(133)
【案例四】	焦作市技术监督局对商品房销售面积短量 的处罚案	(136)

第十章 质量技术监督部门调解商品房 销售面积计量纠纷案例分析

【案例一】	房屋实测尺寸与售楼说明书所标注不符的 调解案	(139)
【案例二】	空置的车库、商场的卫生间分摊给用户的 调解案	(142)
【案例三】	购买不足 2.2 米高的房屋能否计算建筑面积 的调解案	(146)

附录一、中华人民共和国合同法（节录）	(149)
附录二、中华人民共和国消费者权益保护法	(175)
附录三、中华人民共和国行政处罚法	(183)
附录四、商品房销售面积计量监督管理办法	(193)
附录五、房地产广告发布暂行规定	(195)
附录六、欺诈消费者行为处罚办法	(198)
附录七、城市房屋权属登记管理办法	(200)
附录八、中华人民共和国国家计量技术规范 JJF1058 - 1998 商品房销售面积测量与计算（节录）	(206)
附录九、关于加强社会公正计量行（站）监督 管理的通知	(213)
附录十、商品房购销合同	(215)
附录十一、中华人民共和国建筑法	(227)

第一章

我国的房地产发展过程

第一节 我国的房地产市场

一、房地产市场的基本概念及其特点

房地产市场（又称不动产市场），从狭义上讲，房地产市场是房地产交易的场所；从广义上讲，房地产市场是房地产交换关系即房地产全部流通过程的总和。房地产市场是房地产商品交换过程的统一（包括买卖、租赁、抵押、典当等），是连接房地产开发、建设与房地产消费的桥梁，是实现房地产商品的使用价值和价值的经济过程，它具有以下主要特点：

1. 经营对象的非物流性。

作为房地产主要经营对象的房地产和土地的使用权，房屋和土地都是不动产，具有不能作空间位移的属性。

2. 流通形式的多样性。

房地产作为耐用、高值的商品，因其满足多种不同层次需要而构成多种流通形式，其主要有房屋买卖、租赁、调换、抵押等。城市土地使用权的流通形式主要有出让、转让、出租等。

3. 房地产市场的统一性。

在房地产交易中，任何一笔房地产商品交易都必然是房地合一的交易，房地是矛盾的统一，地上有房，房下有地，两者相互影响，相互制约，相互包含。

4. 房地产市场的区域性。

由于房地产商品的不动产性质和房地产商品所处的城市区域不同，其市场供应状况和价格水准也往往会有很大差异。

5. 地产市场的垄断性。

我国宪法明文规定：“城市土地属于国家所有，任何组织和个人不得侵占、买卖、出租或以其他方式非法转让土地”。因此，土地作为生产要素进入市场经营必然是国家控制的垄断性经营。

6. 法律上的严肃性。

由于房地产是高价商品，是具有延续使用的不动产，又极易发生邻里纠纷和财产保护问题，因此，房地产市场具有法律上的严肃性。例如，房地产权属的转移必须按法定的程序（如鉴证、登记、注册、评估、交纳税费等）履行各项手续。

7. 供给的稀缺性。

由于土地的供给是有限的，而城市人口增长、社会发展对土地的需求量日益增加，决定房地产市场是一个供给稀缺的市场。

8. 不完全开放性。

由于供给的稀缺性，为了保证市场的有效供给，抑制不合理的市场需求，房地产交易活动在某些环节必然受到政府的严格限制。

9. 房地产市场是个不充分市场。

房地产市场与完全自由竞争市场的信息充分、商品同质、厂商买者自由进入和交易双方数量众多四个条件相差甚远，房地产市场仅是个次市场。

二、我国房地产市场的形成和发展

房地产交易的前提是建立房地产市场，即建立房地产交易的场所，它是房地产市场的主要组成部分。

在我国长期自给自足的封建社会里，商品交易很不发达，房屋的买卖活动也很少，基本上没有形成房地产市场。随着帝国主义的入侵，我国自然经济逐渐解体，到 19 世纪末随着城市工商业的发展，资本主义房地产市场已开始萌芽。以后随着外国资本对我国建筑业的渗透和少数建筑商的投机钻营，公寓式房产开始

兴建和经营，房地产市场日趋活跃。但旧中国的房地产市场秩序混乱，价格不稳定，如在 30 年代至 40 年代的 10 年间，房价上涨了 4 至 5 倍。

新中国成立后，通过接管帝国主义在华房地产，没收官僚资本家房地产，取缔和打击房地产投机，对房地产市场的秩序进行了整顿。1958 年，我国又开展了对城镇私有出租房屋的社会主义改造。当时的改造工作，对稳定房地产市场，改善城镇居民的居住条件，起到了积极作用。

文化大革命期间，我国房地产市场受到了严重破坏，私房买卖受到严格限制，并被当作资本主义的东西遭到批判。直管公房和单位自管房采取行政分配的方式，基本上失去了商品的属性，房地产的市场机制也不复存在了。

党的十一届三中全会以来，我国的各项改革事业稳步发展。1984 年 10 月，党的十二届四中全会通过的《中共中央关于经济体制改革的决定》，提出了发展社会主义商品经济的要求，这为我国房地产市场的发展提供了极其重要的理论依据。此后，房地产市场“左”的错误开始得到纠正，房屋的商品属性逐步得到确认。随着私房政策的落实、住房制度的改革、非住宅建设速度的加快，房屋的买卖、交换活动日趋频繁，所有制之间、地区之间、行业之间对房产交易、调换的多种限制被逐步突破，房屋买卖由开始只允许私买私房逐步发展到私买公房、公买公房和公买私房；我国的房地产市场得到迅速复苏和初步发展。1988 年 4 月 12 日通过的《中华人民共和国宪法修正案》又确立了土地的有偿使用制度，这在我国房地产市场建设上具有重要的意义。

在党的十四大报告中，又明确提出了建立社会主义市场经济的发展目标，房地产市场作为社会主义市场的重要组成部分，具有广阔的前景，必将得到更为迅猛的发展。目前，方兴未艾的“房地产热”足以说明这一点。

江泽民总书记在党的十五大报告中提出，“在改善物质生活的同时，充实精神生活，美化生活环境，提高生活质量。特别要

改善居住、卫生、交通和通信条件，扩大服务性消费”，同时还提出振兴支柱产业，积极培育新的经济增长点，刺激消费，启动市场的要求。从 1998 年下半年开始，随着住房体制转换的完成，住房全部实行商品化、社会化，我国的房地产将再次进入新的高速增长时期。

朱镕基总理 1999 年 3 月 5 日在第九届全国人民代表大会第二次会议的《政府工作报告》中进一步强调了“推进城镇住房改革，支持居民购买住房和大件耐用消费品”；再次明确了以住房建设带动经济建设，是具有战略意义的长久之计，预计这一经济发展过程将成为一个历史的大跨度，这一跨度将持续 40 年不变。

当前房地产业的工作重点是发展住宅金融、完善公积金制度、建立住房保障制度、启动住宅消费市场。

第二节 我国的房地产业

一、房地产业的概念

房地产业，一般是指从事房产开发、销售、信托以及房屋维修、装饰、咨询、服务等经济活动的行业。房产和地产本来是可以相互独立存在的两类财产，但由于物质形态上土地与房屋紧密相连，房依地存，地为房载，因而习惯上总是将二者结合为一体对待，统称为“房地产”。

房地产业是商品经济和城市发展的产物。在许多发达国家，房地产业日益成为国民经济的支柱产业，成为基础性、先导性的产业。随着我国经济体制改革的深化进行，城市土地使用权有偿转让的实施和住宅商品化的发展，我国的房地产业正日益成为一个重要的经济部门。房地产业的发展状况如何，对其他各项产业的发展，对金融业的振兴，对消费结构的变革以及对整个社会政治的稳定，都有极为重要的影响。

我国房地产业的兴起仅是十多年的事情，但其发展之迅速、

规模之巨大，已为世人所瞩目。它的迅速发展反映了我国经济持续、稳定发展和改革深入、广泛的良好状况，并且在推动城镇建设，促进社会生产力发展，改善人民居住条件以及完善市场体制和机制等方面发挥着越来越重要的作用。建立健全房地产市场，是建立我国社会主义市场经济体系的重点之一。目前，我国的房地产业正朝着规范化、商品化和国际上通行作法方向发展。

二、我国房地产业的发展过程

我国的房地产业经历了以下三个发展阶段：

1. 酝酿阶段。

1963年10月12日，《中共中央、国务院第二次城市工作会议纪要》（中发〔63〕699号）文件中就明确指出：“今后在大、中城市中新建和扩建企业、事业单位，要把住宅校舍以及其他生活服务和有关市政设施和投资，提交所在城市实行统一建设、统一管理，或者在统一规划下，实行分建统管。”1978年3月，《国务院关于加强城市建设工作的意见》中，重申了上述内容，但删去了“或者在统一规划下，实行分建统管。”根据上述文件精神，各城市根据各自情况积极推行这方面的工作，各大、中城市陆续成立了统建办公室，开展房屋集资统建工作。

2. 从“统建”到综合开发的过渡阶段。

党的十一届三中全会以后，国家经济建设逐渐走上正轨。1980年12月9日国务院批转的《全国城市规划工作会议纪要》指出：“实行综合开发和征收土地合作费的政策，是用经济办法管理城市建设的一项重要改革，它有利于按照城市规划配套进行建设，节约用地，充分发挥投资效果；有利于控制大城市规模，鼓励建设单位到小城镇去，有利于合理解决城市建设和维护资金的来源。”文件同时还明确了有关综合开发的适用范围，工作内容以及资金来源等重大原则问题。在这一精神的指导下，各城市的“统建”单位纷纷转变为综合开发机构，并开始在住宅小区建设中进行综合开发的试点工作。

3. 以建筑业体制改革为契机的迅速发展阶段。

1984年，六届全国人大第二次会议上，政府工作报告中针对建筑业的体制改革指出：“要着手组织多种形式的工程承包公司和综合开发公司，城市住宅区、新建工矿区及其公共设施工程的建设，由开发公司承包，按照城镇总体规划，统一办理土地征用事宜，进行设计和配套建设，要保证承包企业的法人地位，给以必要的自主权，上级行政部门不得干预其正常经济活动，同时要加强质量和财务监督。”这就给房地产开发工作以强大的推动力，使综合开发事业蓬勃发展起来，房地产业也因此得到复苏发展和振兴。

1997年11月1日，八届全国人大常委会第二十八次会议审核通过了《中华人民共和国建筑法》（以下简称《建筑法》），自1998年3月1日起施行。《建筑法》规范了建筑许可制度、建筑工程的发包和承包制度、建筑工程监理制度、建筑安全生产管理制度及建筑工程质量管理制度，加强了对建筑活动的监督管理，维护建筑市场秩序，促进建筑业的健康发展，对我国房地产业的发展具有重要意义。

朱镕基总理1999年3月5日在九届全国人民代表大会第二次会议的《政府工作报告》中进一步强调了“工程建设是百年大计，必须坚持质量第一。要认真贯彻《建筑法》。所有项目都要严格执行建设程序，加强可行性研究，按规定的权限进行审批，精心勘察设计和施工，认真做好竣工验收工作；必须改革、整顿和规范建设市场，积极推行项目法人责任制、招标投标制、工程监理制和合同管理制，严禁层层转包和违法分包；要层层落实领导责任制，综合运用经济、法律、行政和舆论监督等手段严把工程质量关，对事故责任者和有关领导人必须严肃查处，直至追究刑事责任。”

最近几年，房地产业工作的重点在于：深化住房改革，加快住房建设，拓展住房市场，发展住房金融。指导思想：以深化房改为契机，以加快住宅建设为主题，以拓展住房市场为重点，以培育和发展住房金融为支撑，努力扩大住房有效需求，增加住房