

房地产交易

Real Estate Transactions

郑瑞琨 等著

北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS



无论是在国外还是在国内,房地产业都是无例外地被列为国民经济中的重要产业。在统计民生中发挥着举足轻重的作用。同时,房地产业的发展又与人们的安居乐业密切相关,是实现人们的居住权和提高人们的生活质量的重要物质基础。① 为了促进房地产业的健康快速发展,就满足房地产业发展的内在经济要求,又保障房地产本身具有的社会政治功能得以实现,各国都认为房地产业不能是完全自由放任的私领域,必须用法律的形式对房地产业进行适度的干预。为此,各国都制定了大量的法律法规对房地产业进行规范,以确保房地产业能实现个人利益与社会公共利益的协调发展。

|房|地|产|法|理|论|与|实|务|丛|书|

Theory and Practice Series on Real Estate Law



房地产交易

图书在版编目(CIP)数据

房地产交易/郑瑞琨著. —北京:北京大学出版社, 2007. 9

(房地产法律实务丛书)

ISBN 978 - 7 - 301 - 12806 - 0

I. 房… II. 郑… III. 房地产 - 交易 - 法律 - 基本知识 - 中国
IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 153856 号

书 名: 房地产交易

著作责任者: 郑瑞琨 等著

责任编辑: 李燕芬

封面设计: 春天书装工作室

标准书号: ISBN 978 - 7 - 301 - 12806 - 0/D · 1877

出版发行: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区成府路 205 号 100871

网 址: <http://www.pup.cn> 电子邮箱: law@pup.pku.edu.cn

电 话: 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62752027

出版部 52754962

印 刷 者: 北京宏伟双华印刷有限公司

经 销 者: 新华书店

650 毫米 × 980 毫米 16 开本 23 印张 390 千字

2007 年 9 月第 1 版 2007 年 9 月第 1 次印刷

定 价: 41.00 元

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究

举报电话:010-62752024 电子邮箱:fd@pup.pku.edu.cn

总 序

无论是在国外还是在国内,房地产业都毫无例外地被视为国民经济中的重要产业,在国计民生中发挥着举足轻重的作用。同时,房地产业的发展又与人们的安居乐业密切相关,是实现人们的居住权和提高人们的生活质量的重要物质基础。为了促进房地产业的健康快速发展,既满足房地产业发展的内在经济要求,又保障房地产业本身具有的社会政治功能得以实现,各国都认为房地产领域不能是完全自由放任的私领域,必须用法律的形式对房地产领域进行适度的干预。为此,各国都制定了大量的法律法规对房地产业进行规范,以保障房地产业能实现个人利益与社会公共利益的协调发展。

在我国,由于建国以后长时间实行计划经济体制,房地产被认为不是商品,不具有商品属性,因此在这段时间内我国不存在真正的房地产业。只有在确立了社会主义市场经济体制和进行住房制度改革后,我国的房地产业才真正开始发展起来。但是,由于法律规则的缺失和人们认识上的偏差,我国的房地产业在发展初期长期处于摸索和混乱阶段。经过十多年的探索和借鉴,我国目前已在房地产领域制订了大量的法律法规,初步建立起房地产法的大体框架,基本解决了在房地产领域有法可依的问题。特别是近两年,为了解决房价过高的问题,国家加大了对房地产业的宏观调控力度,有关房地产的立法文件频频出台。

为了对近年来房地产法的立法和理论进行系统梳理和总结,反映学者们对房地产法的最新研究成果,我们组织编写了这套房地产法理论与实务丛书。本丛书一共六本,分别是:房地产金融、房地产交易、房地产开发、房地产建设工程、物业管理、房屋征收与拆迁。我们认为这套丛书基本囊括了房地产法的所有重要方面和重要制度。与其他同类书相比,本丛书主要有以下特色:

1. 在内容的编排体例上进行了创新。本丛书彻底打破了传统的章节限制,各章以下不再设节,而是统一把每章的内容分为基本原理、制度借鉴、操作流程、争议焦点与案例分析四个部分。基本原理部分主要介绍该制度的基本理论问题,阐述该制度的理论基础、制度内容以及改革完善的建议

等,解决该制度是什么的问题;制度借鉴主要介绍世界各国或地区在相关制度方面的一些不同做法和有益经验,着重于不同国家之间的横向比较,为完善我国的相关制度提供比较法上的依据;操作流程关注的是具体的办事程序、办事规则,试图通过该内容告诉读者该制度在实际生活层面具体是怎么运作的,解决的是该制度的具体操作问题;争议焦点与案例分析由两部分组成,前者主要聚焦于理论上的热点问题,探讨理论界对一些前沿问题的争议和不同观点,后者主要是对一些典型案例进行法理上的评析,着眼于法律的具体运用。通过这种内容编排上的创新,我们意图按照内容的性质对全部内容进行重新整合,最大限度地突出内容的性质差异,方便读者从理论与实务的不同角度对内容进行更好的选择和把握。

2. 注重理论与实践的结合。我们认识到任何法律都不是在真空中产生的,法律只不过是和社会生活的记录而已,法律的生命力和广阔空间在于法律的伟大实践。在整套丛书的设计上我们始终非常关注理论与实践的密切结合。在作者的构成上,我们既有理论功底深厚的大学教授、博士生导师,又有工作在司法工作第一线、经验丰富的法官和检察官,还有在房地产领域辛勤耕耘几十年的资深律师,他们的组合使我们的丛书既有理论的深度又有实践的厚度。在内容的安排上我们同样坚持了理论与实践相结合的精神,每章的基本原理、制度借鉴、争议焦点部分主要倾向于理论层面的探讨,而操作流程和案例分析则更多地关注解决实际问题的需要。

3. 密切关注立法动态。在所有的亚部门法领域,房地产法是受国家政策影响最大的法律门类之一,国家政策在房地产法中扮演着非常重要的角色。而政策的重要特点之一就是灵活性和易变性,这就要求我们从事房地产研究的人员要敏锐地观察和掌握国家的立法动向,及时地对一些最新立法政策进行反映。在本丛书的编写过程中,我们的作者们对这一点进行了很好的把握,及时地把一些最新的规则吸收进了我们的研究成果中,使我们的研究做到了与时俱进。

当然,由于时间的仓促和作者水平的有限,本丛书的错误和遗漏之处在所难免,敬请各位读者谅解,并请不吝赐教。

符启林

2007年9月

序

房地产法不仅是静态的法,也是动态的法。它不仅要明晰房地产的产权起到定纷止争的作用,而且要能调剂余缺促进房地产的交易和流转。“流水不腐,户枢不蠹”,只有通过房地产的交易,才能实现房地产的保值增值,实现房地产资源的优化配置。因此,从宏观的层面讲,房地产交易法律制度的完善程度关系到房地产领域资源配置的公平和效率,关系到经济发展、社会稳定和人们的安居乐业。从个人的角度讲,一个人一辈子很难做到完全远离房地产交易领域,因为人们生活的基本物质条件就是住房,而在自建房在中国城市越来越少的情况下,住房的最终来源主要在于房地产的交易。了解和掌握房地产交易的基本制度规则对于公民维护自身合法权益、减少上当受骗的机会非常重要。

在传统的计划经济时代,国家垄断房地产的供应和分配,房地产本身的商品属性受到人为的压制,房地产交易只能在暗地里小规模地进行,规范房地产交易的法律规范基本不存在。近二十年来,房地产本身的商品属性逐渐被国家和民众所认识和重视,房地产交易逐渐走上市场化的轨道,日益繁荣昌盛。规范房地产交易的法律制度也从无到有,从粗到细,经历了一个逐步完善的过程。到今天,我们可以说已经基本建立起了规范房地产交易的较为完善的法律制度框架。作为一名在房地产领域从事教学和研究工作多年的学者来说,作者为我国房地产法的发展和完善感到无比的欣慰。

但是,在法律规范的层面上,中国目前不存在房地产交易法,房地产交易法律制度是由一系列具体的制度构成的,房地产交易法也是由一系列的法律、法规和规章共同构成的。这些制度主要包括房地产转让制度、商品房预售和按揭制度、房地产租赁制度、房地产价格管理和税费制度、房地产登记备案制度和房地产中介制度。由于房地产本身的地域性特点,规范这些制度的文件既有国家层面的法律、行政法规和部门规章,还有大量的地方性法规和地方政府规章。房地产交易制度规范文件来源的多样性对制度的系统化和制度编撰造成了一些影响,使我们对该制度的学习和把握存在一定的困难。同时,房地产交易作为典型的不动产交易,与其他动产交易具有明显的不同。在一般的交易领域,国家奉行意思自治的原则,对私人交易很少

进行干预。但是由于房地产的特殊性、房地产对国家社会和公民个人的特殊作用,国家对房地产交易实行较强的行政干预。国家试图通过自己的介入来缓和房地产交易双方当事人之间的悬殊实力,减轻信息不对称带来的不良后果,保护弱势群体的利益,实现社会的公共利益。作者认为,学习和研究房地产交易法应该注意房地产交易法的这些特点。

对作者来说,本书的写作既是对以前研究的一次阶段性总结,也是进行新的研究的开始,在本书中提出的很多理论问题需要作者和读者共同面对,需要中国房地产法学界的集体智慧。另外,我的学生李联飞、钟远平、江慧、张静静、庄志云、黄昌军和程益群也参与了本书部分章节的写作,在此对他们的劳动表示感谢。同时这里还要特别感谢为本书的出版给予大力支持和付出辛苦努力的朋友们:中国政法大学符启林教授、丛书总策划和本书的责任编辑李燕芬女士等。

房地产法是一个不断发展的法律门类,房地产法的许多理论和实践问题需要我们用毕生的精力进行不断的探索。

以上言语,是为序。

郑瑞琨

2007年9月

CONTENTS 目 录

第一章 房地产转让制度	1
基本原理	1
一、房地产转让的概念和特征	1
二、房地产转让的基本原则	3
三、房地产转让的分类	5
四、房地产转让的有效条件	6
五、已购公房和经济适用房转让的特殊条件	11
六、房地产转让合同的主要内容	12
七、房地产转让双方当事人的权利和义务	19
八、与房地产买卖有关的几个问题	26
操作流程	32
一、普通房地产转让的操作流程	32
二、商品房买卖的操作流程	33
三、经济适用房转让的操作流程	36
四、附件	38
争议焦点与案例分析	49
一、争议焦点	49
二、案例分析	56

第二章 商品房预售与按揭制度	63
基本原理	63
一、商品房预售的概念	63
二、商品房预售的条件	68

CONTENTS 目 录

三、商品房预售合同分析	71
四、商品房预售中的登记制度	76
五、预售款监管制度	81
六、预售商品房转让	85
七、商品房预售合同中的情势变更	87
八、商品房按揭的基本原理	91
九、按揭法律关系的分析	94
制度借鉴	99
一、美国的个人住房抵押贷款风险和保险制度	99
二、我国台湾地区商品房预售保险制度	100
三、韩国的住宅保证株式会社保险制度	101
操作流程	102
一、商品房预售操作流程	102
二、预售商品房转让手续	103
三、按揭操作流程	103
争议焦点与案例分析	105
一、争议焦点	105
二、案例分析	110

第三章 房屋租赁制度	123
基本原理	123
一、房屋租赁的概念及法律特征	123
二、房屋租赁的分类	126
三、房屋租赁关系的成立	129

CONTENTS 目 录

四、房屋租赁合同	131
五、房屋租赁关系中对承租人的特殊保护	144
六、租赁房屋增添物的相关问题	150
七、房屋转租问题	154
八、城镇廉租住房租赁	159
制度借鉴	161
一、对出租人合同解除权的限制	162
二、房屋租赁保证金	163
争议焦点与案例分析	164
一、争议焦点	164
二、案例分析	169

第四章 房地产价格管理和税费制度	178
基本原理	178
一、房地产价格管理制度	178
二、房地产税收制度	187
三、房地产收费制度	205
四、我国房地产税费制度的完善	209
制度借鉴	212
一、我国港台地区、西方国家房地产税收制度	212
二、其他国家或地区的房地产收费制度	216
操作流程	216
一、个人房地产交易税费缴纳	217
二、个人购房缴纳税费所需的材料	218

CONTENTS 目 录

争议焦点与案例分析	219
一、房地产税费争议焦点	219
二、案例分析	224
第五章 房地产登记(备案)制度	234
基本原理	234
一、房地产权属登记概述	234
二、我国现行的房地产登记制度	238
三、我国房地产权属登记制度存在的问题	241
四、新颁布的《物权法》对我国房地产权属 登记制度的完善	244
五、值得我国房地产登记制度予以借鉴的 其他制度介绍——登记律师代理制度	254
制度借鉴	257
一、契约登记制(法国登记制)	257
二、权利登记制	259
三、托伦斯登记制	260
四、权原保险主义立法例	261
操作流程	263
一、房地产登记的一般程序	263
二、土地登记	264
三、房屋登记	269
四、附件	272
争议焦点与案例分析	278

CONTENTS 目 录

一、争议焦点	278
二、案例分析	284
第六章 房地产中介服务制度	295
基本原理	295
一、房地产中介服务概述	295
二、房地产评估制度	299
三、房地产咨询制度	315
四、房地产经纪制度	318
制度借鉴	326
一、房地产估价制度借鉴	326
二、房地产经纪制度借鉴	330
操作流程	334
一、房地产估价制度实务操作流程	334
二、房地产咨询制度实务操作流程	340
三、房地产经纪制度实务操作流程	341
四、附:房地产中介服务合同样本	343
争议焦点与案例分析	347
一、争议焦点:关于房地产经纪的法律性质	347
二、案例分析	349
主要参考书目	356

第一章 房地产转让制度

- 房地产转让的原则和有效条件
- 房地产转让双方当事人的权利和义务
- 已购公房和经济适用房的转让
- 商品房购买人能否认定为消费者
- “一房二卖”及撤销权的行使

基本原理

房地产作为社会财富的重要代表,在社会的政治经济生活中起着举足轻重的作用,房地产的流转或转让历来是各国法律规制的重点。新中国成立以后受传统计划经济的影响,国家把房地产作为社会福利的重要内容,从制度上取消了房地产的商品属性,国家承担起房地产配置领域大管家的角色,对所有城市职工无偿分配住房,但是这种政府大包大揽的做法不仅给国家带来了沉重的财政负担,也严重影响了房产资源配置的公平与效率。因此,当历史发展到20世纪80年代以后,国家便毅然决然地推行了以房产私有化为主要内容的改革,到现在,“私有住房占城镇住房总量的比例已高达82%”^①,“以住宅私有化为主、多种住宅所有权形式并存的格局已基本形成”^②。伴随着住宅私有化进程出现的是房地产商品观念的普及,而把房地产视为一种可交换的商品,是房地产转让的基本前提,因此,自20世纪80年代以来,房地产交易(主要是房地产转让)便在神州大地上蓬蓬勃勃地开展起来了,并成为了国民经济的重要组成部分和新的经济增长点。

一、房地产转让的概念和特征

房地产转让是指房地产权利人通过买卖、赠与或其他合法方式将其房

① 陈伯庚等著:《城镇住房制度改革的理论与实践》,上海人民出版社2003年版,第68页。

② 金俭著:《中国住宅法研究》,法律出版社2004年版,第11页。

地产转移给他人的行为^①,是房地产在不同主体间的移转。对于这个概念可以从以下几方面来理解,也可以说以下几个方面概括了房地产转让的特征:

1. 房地产转让是一种民事法律行为。在房地产转让的过程中,转让人和受让人不存在命令与服从的关系,任何一方都不能将自己的意志强加于另一方,他们处于平等的法律地位,通过平等协商的方式缔结转让合同,双方的权利义务也应该是平等的,他们之间的关系是一种横向的民事法律关系。

2. 房地产转让的转让人是房地产权利人,包括房产所有人及土地使用权人。非房地产权利人无权转让他人的房地产,如房屋代管人、承租人,都无权将其占有的他人的房地产予以转让。

3. 房地产转让的客体不仅包括房屋的所有权及该房屋占有范围内的土地使用权,也包括没有地上建筑物的单独的土地使用权,由于土地使用权的转让在本丛书的房地产开发部分已有详细的论述,所以本章所称的房地产转让的客体一般为有地上建筑物的房产所有权及其覆着范围内的土地使用权。

4. 房地产转让是要式法律行为。由于房地产转让标的物的特殊性,法律规定房地产转让必须以书面形式进行,同时房地产产权的转移以政府房地产主管机关的变更登记为要件,不经变更登记的公示程序,房地产产权的变更不生法律效力。

5. 房地产转让的后果是导致房产所有权或土地使用权的转移,这是房地产转让区别于房地产租赁或抵押行为的本质特征。一旦转让行为成立,原产权人的一切权利均由新权利人继受,原产权人不复拥有原权利。同时这种权利的转移不是以对房地产实物的移转为标志,“无论交易中或交易后,房地产均不发生空间移动,交易双方运用所有权和使用权证书及合同进行交易”^②。

6. 房地产转让的形式多种多样,除了房地产买卖、房地产赠与等主要形式外,还包括其他合法方式,依据《城市房地产转让管理规定》第3条第2款的规定,其他合法方式,主要包括下列行为:(1)以房地产作价入股、与他人成立企业法人,房地产权属发生变更的;(2)一方提供土地使用权,另一方或者多方提供资金,合资、合作开发经营房地产,而使房地产权属发生变

^① 该定义的法律依据见《城市房地产管理法》第36条。

^② 符启林著:《房地产法》(第3版),法律出版社2004年版,第204页。

更的;(3)因企业被收购、兼并或合并,房地产权属随之转移的;(4)以房地产抵债的;(5)法律、法规规定的其他情形,如继承、互换等。

二、房地产转让的基本原则

一方面,房地产转让行为就性质而言,与普通商品交易一样均为平等主体之间的民事法律行为,交易双方之间的关系为民事法律关系,在交易中须遵循平等、自愿、等价有偿、诚实信用等民法一般原则。另一方面,由于房地产转让具有标的物位置固定、数额巨大、专业性强、房地产市场在整体上是供给稀缺的市场等特点,房地产转让与国家经济发展和社会公共利益关系密切,因此房地产转让须遵循一些与其固有特点相适应的特有原则。

(一)房地一体原则

房屋和土地在自然属性上密不可分,土地是房屋的基础和载体,房屋不能离开土地而成为空中楼阁。由于房屋依着于土地,权利人欲使用房屋必须使用其占用范围内的土地,反之亦然。如果房屋所有权与土地使用权归属于不同的权利人,将导致双方都难以真正充分的利用自己的权利,为了协调土地和土地之上不同权利主体之间的权益冲突,做到物尽其用,不损害土地及建筑物的价值,我国实行房地产转让的“房地一体”原则。《城市房地产管理法》第31条规定:房地产转让、抵押时,房屋的所有权和该房屋占有范围内的土地使用权同时转让、抵押。《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第23条规定:土地使用权转让时,其地上建筑物、其他附着物所有权随之转让。第24条第2款规定:土地使用者转让地上建筑物、其他附着物所有权时,其使用范围内的土地使用权随之转让,但地上建筑物、其他附着物作为动产转让的除外。全国人大刚通过的《物权法》对此也予以了明确,其第146条规定:建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的,附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分。第147条规定:建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的,该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。这些规定构建起了“房地一体”原则的基本运行规则,即房屋所有权和土地使用权必须同时转让、同时抵押,受让人取得房屋所有权时同时取得其占用范围内的土地使用权,受让人取得土地使用权时也必然取得该土地之上的房屋所有权,如果房地分别转让必须经过特别批准。当然,在学术界对于房屋和土地到底谁主谁辅还存在“房随地走”和“地随房走”的争论。

（二）土地出让合同确定的权利义务随同转移的原则

用地人通过出让方式取得国有土地使用权时必须与代表国家的土地管理部门签订书面合同,在书面合同中对双方的权利义务进行具体规定。这些合同的约定创设了一项具体的土地使用权,在双方当事人之间建立起了一种合同关系。土地使用权人转让土地使用权实际上就是国有土地出让合同当事人的变更,由新的土地使用者取代原出让合同的受让人的法律地位,承继其在土地出让合同中对国家的所有权利和义务,这是合同主体变更的基本原则。《城市房地产管理法》第41条规定:房地产转让时,土地使用权出让合同载明的权利、义务随之转移。唯此,“才能使国家和土地使用者的关系不会因房地产权利的多次转移而受影响,无论土地使用权转移到谁的手里,国家作为土地所有者均可直接与其发生关系,从而保证土地使用权在多次转移后仍能按合同规定即城市规划的要求开发利用与经营,从而保障并加速土地合理开发利用。”^①

（三）效益不可损原则

这一原则的主要目的是为了保障在房地产转让过程中的国家利益,确保国家利益不因房地产的转让而遭受损失。法律对效益不可损原则的规定主要体现在两个方面:(1)划拨土地不得自由转让。让用地人无偿取得划拨土地的使用权本质上是国家为了满足特定用地单位或特定用途的用地需要而放弃国家权益,如果用地单位以市场价出让这部分土地使用权则违背了土地划拨制度的根本目的,将使国家的利益受到损失。因此,《城市房地产管理法》第39条第1款规定:以划拨方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当按照国务院规定,报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的,应当由受让方办理土地使用权出让手续,并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的,转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者做其他处理。(2)当房地产转让价格低于国家规定的最低标准时,政府享有优先购买权。房地产商品的稀缺性特性促使房地产市场的蓬勃发展,在房地产市场日趋活跃的同时,必须严格遵守效益不可损原则,以保障房地产交易利国利民,正确发展。

另外房地产的转让还须遵循国家对房地产价格管理和登记备案的要求,这些内容在本书的其他章节有详细的论述。

^① 符启林著:《房地产法》(第3版),法律出版社2004年版,第206页。

三、房地产转让的分类

(一) 依转让的方式不同可以分为房地产买卖、房地产赠与、房地产继承及房地产转让的其他方式

房地产买卖是指房地产所有权人将房屋所有权和土地使用权转移给买受人,买受人支付房地产价金的行为;房地产赠与是指房地产的所有权人将房屋的所有权和土地使用权无偿转移给他人的行为;房地产继承是指在公民死亡后,按照法定程序,将死者生前合法拥有的房地产转移给有权接受的人所有的法律制度;房地产转让的其他方式是指房地产权利人依照法律规定通过买卖、赠与、继承之外的其他方式将房地产转移给他人的行为。

(二) 依转让标的的不同可以分为私房转让、公房转让和商品房转让

界定这几个概念的关键在于厘清私房、公房和商品房的准确含义。这几个概念可以说是历史上和习惯上对不同房屋的称谓。私房曾经专指历史上(一般是指中华人民共和国成立以前)遗留下来的个人拥有私人所有权的房产,但现在它的范围已大大拓展,泛指一切个人所有或共同所有的房产,包括历史遗留的房屋、个人合法建造的房屋和购买的商品房,私房转让就是以私房为转让标的的房地产转让行为。公房分为两种:一种是历史上形成的由房屋管理部门享有所有权或代为管理的公房,另一种是由国有企事业单位投资兴建的,分配给个人居住,居住者享有使用权的房屋。不过,随着城市住房商品化改革的推进,公房正在不断地转变为私房,公房呈减少的趋势。公房转让就是指公房的所有人按照法律的规定将公房的所有权转移给特定受让人的行为,由于公房原本是作为一种国家福利而存在的,公房的转让受到法律的严格限制。商品房一般指房地产开发商开发的用于出售的房屋,商品房转让就是指房地产开发商将其开发的商品房转让给他人的行为。商品房转让出去后,他人取得了房屋的所有权的,商品房即转变为私房。另外,对于商品房买卖从实务的角度讲有两个非常重要的概念,即依据转让的商品房是否经过竣工验收,商品房买卖分为商品房现售和商品房预售,根据《商品房销售管理办法》的规定,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;商品房预售是指房地产开发企业将正在建设中的尚未竣工的商品房预先出售给买受人,由买受人支付定金或者房价款,在未来确定的日期预售方(即房地产开发企业)交付房屋给买受人的法律行为。