



房地产操作实务指导丛书
Practical Guide Series of Real Estate Practice

SHANG PIN FANG MAI MAI
CAO ZUO SHI WU

商品房买卖 操作实务

梅新和 编著

法律出版社
LAW PRESS · CHINA



- ☐ 开发商交付的商品房与其宣传广告内容不一致，开发商的行为是否构成欺诈以及购房者能否获得双倍赔偿？
- ☐ 如何认定开发商与购房者在《商品房认购书》中约定的定金性质以及如何适用定金罚则？
- ☐ 房地产开发商将预售给他人的房屋又出售给第三人，购房者应当如何维护购房权益？
- ☐ 开发商违约，购房者如何向开发商主张违约责任以及如何向开发商主张违约金具体的数额？
- ☐ 房地产开发商出售给购房者的房屋面积小于合同约定的面积，购房者应当如何行使自己的权利？
- ☐ 在房产纠纷案件中，当事人如何准确认定房屋交付的时间？



D922.181/31

:3

2007

SHANG PIN FANG MAI MAI
CAO ZUO SHI WU

商品房买卖 操作实务

梅新和 编著

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

商品房买卖操作实务/梅新和编著. —北京:法律出版社,2007.5

(房地产操作实务指导丛书)

ISBN 978 - 7 - 5036 - 7338 - 2

I. 商… II. 梅… III. 住宅—商品交易—法规—基本知识—中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 062989 号

©法律出版社·中国

责任编辑/吴剑虹

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/法律应用出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/陶松

开本/A5

印张/19.75 字数/469 千

版本/2007 年 7 月第 1 版

印次/2007 年 7 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843

重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 7338 - 2

定价:34.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

作者简介

梅新和律师,毕业于武汉大学、北京大学,获法学学士学位。从事多年法律工作,先后担任多家公司常年法律顾问。在房地产和公共工程领域具有丰富的从业经验,曾多次参与办理了房地产项目的谈判及起草文件,处理房地产投资、融资、开发、出租、税务及物业管理方面的法律问题,协调与有关土地、房产管理部门的合作关系,房地产项目开发及转让,起草楼宇预售、买卖、按揭的法律文件,办理楼宇预售、买卖及按揭登记手续,代办产权登记手续,公共工程的招标投标等与房地产相关的法律业务;并在公司法律事务、诉讼等业务领域中具有丰富的办案经验和较深的理论研究,尤其擅长为公司企业处理应收账款或不良资产的处置,为公司企业提供资信调查、信用管理风险控制等公司法律事务。

出版著作成果有:《房地产买卖租赁案例精析》、《物业管理案例精析》、《房屋拆迁安置案例精析》、《民事诉讼案例精析》、《合同纠纷案例精析》、《劳动纠纷案例精析》、《公民常用法律文书写作实例范本》等 18 余本法学著作,并在中国律师网、人民法院报上发表多篇专业论文。

维权热线:13241858247

网址:www.meixinhelawyer.com

咨询信箱:meixinhelawyer@sohu.com

前 言

房地产作为房屋和土地的社会经济形态,是人类活动的空间和重要的生产要素。随着我国社会主义市场经济的逐步深入,房地产业也得到了前所未有的突飞猛进的发展,成为一项基础性和先导型的产业。再加上银行按揭贷款业务的广泛开展,也大大加强了城市居民住房消费购买能力,买房亦逐渐成为市民们关注的日常生活中的第一件大事。然而,在房地产市场总体健康发展的同时,也出现了一些新的问题和纠纷,如房地产开发商违约、房屋买卖欺诈、房屋违规拆迁、野蛮拆迁、物业管理滞后等纠纷层出不穷。特别是近年来,蕴含着巨大商机的房地产业同时也因法律、法规制度性缺陷而潜伏着种种陷阱和危机,加之购房的种种环节又纷繁复杂,处于弱势一方的购房者的合法权益易于遭到侵害。

为了使广大购房者、业主准确理解我国房地产法律法规、司法解释的具体内容以及如何在房产纠纷中维护自己的合法权益,为了使司法和执法工作者便于准确理解房地产法律、法规和司法解释的立法意旨,依法行事、依法办案,我们特组织了房地产界、法律界、司法界的有关房地产专家及资深房地产律师,编写了这套《房地产操作实务指导丛书》。本套丛书包括《商品房买卖操作实务》、《物业管理操作实务》、《房屋拆迁安置操作实务》、《房屋租赁操作实务》、《二手房买卖操作实务》、《经济适用房买卖操作实务》、《购房贷款与税费操作实务》和《房屋质量与房屋装修操作实

务》。此套丛书基本囊括了城市居民安居置业可能遇到的所有常规问题和纠纷。

此套丛书具有以下主要特点和独特之处：

第一，结合实际，注重实用性和操作性。本套丛书所选实务问答、案例均为广大购房者、业主日常生活和司法实践中经常出现的热点和难点问题，针对上述热点和难点问题，本套丛书不仅告诉广大购房者、业主会发生什么事情，发生此类事情的法律后果，而且告诉他们该如何具体处理类似事情，如何维护自己的合法权益。总之，本套丛书所选用的实务问题、案例与购房者、业主生活密切相关，读者在现实生活中遇到此类纠纷和问题后，可以参照本套丛书讲述的方法和法理进行处理，因此说，本套丛书可以起到读者随身律师的作用。

第二，本套丛书实务问答、案例选题的合理性。目前，我国颁布的关于房地产法律法规、地方性法规成千上万，给购房者、业主学法用法带来了极大的不方便。因此，此套丛书的选题，主要选择那些影响大、覆盖面广、具有代表意义，与广大购房者、业主生产、生活息息相关的常见纠纷问题、典型案例，并进行逐一详细的解说，能让广大购房者、业主在较短的时间内更好地掌握相关的房地产法律知识。尤其本套丛书中出现的案例，均具有典型性和代表性，该案例并不是简单的汇编，而是理论分析与经典案例的完美结合，从案情简介、法院判决、争议焦点、律师点评四个层次，用实例说明理论，用理论剖析实例，将四者有机统一，相得益彰。

第三，本套丛书篇章编排结构全面系统、合乎逻辑。本套丛书从宏观方面看，具体内容包括商品房买卖、购房贷款与税费、物业管理、房屋拆迁安置、房屋质量与房屋装修，二手房屋买卖，基本囊括了购房者、业主在房产交易过程中所发生的问题和纠纷；同时在

每本书中,通过实务问答、案例现场的形式,将购房者、业主在每个阶段产生的问题和纠纷进行了篇章编排,并进行了全面、系统、多层次、全方位的详细讲解和分析,体现了写作形式统一、文章结构完整、行文思路清晰、语言简明连贯,合乎逻辑,并最大限度避免了内容庞杂混乱、语言枯燥乏味的弊病。这样做不仅为读者学习和使用本书提供了方便,亦增强了本书的实用性和操作性。

本书在撰写、出版过程中得到了最高人民法院、建设部、国家发展和改革委员会、国务院法制办公室、中国人民银行、中国工商银行信贷管理部、中央国家机关住房资金管理中心、中国房地产业协会、北京市建设委员会、北京市房地产业协会、上海市房地产业协会、北京市公积金管理中心、上海市公积金管理中心、广东省公积金管理中心以及有关地方法院、建设厅(局)、公积金管理中心、律师事务所有关同仁的支持和帮助,在此表示衷心的感谢。

本套丛书在编写的过程中,参考和借鉴了许多已有的研究成果和相关的书籍、资料,在此一并表示感谢。同时,由于本套丛书的作者是在繁重的律师工作之余完成写作的,再加上学识、能力所限,书中疏漏甚至谬误之处恐在所难免。在此,本书的作者衷心感谢关注本书的朋友们,并希望朋友们能够予以理解,并对本书中不足的地方进行批评指正,这对于我们来说,也是一个不断学习和提高的过程。我们的联系电话是:13241858247;电子邮箱:mxhlawyer@hotmail.com;meixinhelawyer@sohu.com;网址:www.meixinhelawyer.com。

作者

2007年5月

出版说明

为了便于读者更好地理解本书中的内容和避免不必要的误解,本书作者现就本书中的相关事项做出如下声明:

一、本书中所涉及的法律依据截止于2007年5月31日前颁布实施的法律、行政法规、规章、司法解释,2007年5月31日后新颁布的法律、行政法规、规章、司法解释与本书中有关内容相冲突之处,应以新颁布的法律、法规、规章、司法解释为准。

二、本书的内容主要是根据适用于全国的现行法律、法规、司法解释和规章撰写而成,其中有些内容涉及到地方性法规内容,但本书中也可能未全面顾及到该地方的地方性法规的有关规定,敬请读者在阅读此书内容之时,同时也需要注意了解本地区最新颁布的地方性法规的有关规定。

三、本书中结论性意见均是依据现行法律、法规做出,但不等于法院判决、裁决的结果,其结论性意见仅供读者理解现行法律和處理类似纠纷时做参考之用。

作 者

2007年5月

目 录

Contents

第一部分 商品房买卖

一、购房者如何选择楼盘

实务问答

1. 在购买商品房时,购房者应当按照怎样的流程进行购房? 1
2. 购房者决定购房后,应当如何选择楼盘以及选择楼盘必须综合考虑哪些具体因素? 3
3. 购房者可以从哪些渠道获得购房楼盘的信息? 9
4. 何谓期房、现房? 两者之间相比有哪些优势和劣势? 9
5. 购房者在购买期房时,应当注意哪些风险? 10
6. 购房者在购买期房时,应当注意哪些事项? 11
7. 购房者在制定购房预算时,应当具体考虑哪些方面的因素? 13
8. 开发商向购房者所作的楼盘宣传广告属于要约还是属于要约邀请? 14

9. 如何正确看待开发商向购房者发放的售楼书? 15
10. 购房者在选定楼盘后,前往实地调查时,应当注意和考察楼盘哪些具体事项? 17
11. 购房者在选择楼盘时,应如何理解开发商提供的“起价”、“均价”概念? 19
12. 在选房的过程中,沙盘对购房者有何影响以及沙盘描述的内容是否构成购房合同的内容? 21
13. 购房者在选择楼盘时,应当如何认知开发商提供的设计图纸? 23
14. 购房者在选择楼盘时,如何正确看待开发商提供的样板间? 24
15. 购房者应如何识破开发商提供样板间的陷阱以及购房者应如何考察开发商提供的样板间? 25
16. 开发商宣传的售楼广告内容对双方签订购房合同产生重大影响,但该售楼广告的内容没有载入购房合同中,应如何认定售楼广告内容的性质? 28
17. 开发商做出虚假的商品房广告承诺,应当如何承担法律后果? 30
18. 购房者应当如何防范因房地产广告引发的纠纷? 30
19. 购房者选择楼盘后,如何计算房屋的使用率? 31

20. 购房者如何认识和理解建筑面积、销售面积、套内建筑面积、使用面积和公摊面积的基本概念?	32
21. 如何挑选复式住宅?	34
22. 商品房公用建筑面积的分摊有哪些原则? 哪些面积是可以分摊的公用建筑面积? 哪些是开发商可能违规计入的公用建筑面积?	35
23. 商品房的阳台建筑面积和套内墙体面积应当如何计算才合理?	36
24. 买房的时候,除了楼层、朝向、面积、结构和价格外还应该注意哪些方面的问题?	37
25. 商品住宅价格应当由哪些项目构成? 哪些费用不应计入商品住宅价格?	38
26. 购房者购买房屋时,应当缴纳哪些税费?	39

案例现场

1. 开发商在楼盘广告中承诺的购房优惠条件未载入购房合同中,购房者入住后发现开发商未实现承诺,购房者是否可以要求开发商实现承诺并承担违约责任?	41
2. 开发商交付的商品房与其宣传广告内容不一致,开发商的行为是否构成	

欺诈以及购房者能否获得双倍赔偿? 47

二、购房者如何签订《商品房认购书》

实务问答

1. 房地产开发商向购房者预售商品房,应当具备哪些预售条件? 53
2. 设立房地产开发企业,应当具备哪些法定条件? 56
3. 申请商品房预售,有哪些流程规定? 57
4. 根据房地产法律的规定,哪些房地产不能在市场上自由交易? 58
5. 房地产开发企业申请办理商品房预售许可证应当提交哪些材料以及申领的程序有哪些规定? 60
6. 根据《商品房销售管理办法》的规定,出售商品房现房应当具备哪些条件? 61
7. 购房者与开发商签订预售合同后,如何办理预售合同登记备案的流程以及应当向房地产管理部门提交哪些资料? 64
8. 开发商或者购房者能否以商品房预售未经登记备案为由主张预售合同无效? 65
9. 开发商未取得商品房预售许可证,购房者购买此房屋,会存在哪些风险? 67

10. 开发商预售的房屋被法院查封或被抵押,购房者能否与开发商签订《购房认购书》?	68
11. 商品房预售,开发商是否可以变更预售合同中约定的商品房设计?	69
12. 预售商品房后,是否可以再行转让?	70
13. 商品房预售应由哪些部门管理以及产生纠纷后,购房者应当如何寻求法律救济?	71
14. 购房者与开发商签订《购房认购书》之前,应当如何查验开发商的《企业法人营业执照》、《房地产开发企业资质证书》?	72
15. 房地产开发商向购房者公示的“五证”,具体是指哪些房产证照?	74
16. 购房者在与开发商签订认购书之前,应当如何审查开发商提供的《国有土地使用证》?	76
17. 购房者与开发商签订认购书或预售合同之前,应当如何审查开发商提供的《建设工程规划许可证》?	79
18. 购房者在与开发商签订认购书或预售合同之前,应当如何审查开发商提供的《建设用地规划许可证》?	81
19. 购房者在与开发商签订认购书或预售合同之前,应当如何审查开发商	

- 提供的《建设工程开工许可证》? 84
20. 购房者在与房地产开发商签订认购书或预售合同之前, 应当如何审查开发商提供的《商品房销售(预售)许可证》? 85
21. 购房者如何签订《商品房认购书》以及在签订《商品房认购书》时, 应当注意哪些事项? 88
22. 购房者在与开发商签订《商品房认购书》时, 应如何避免认购书产生的纠纷以及购房者应如何维护自身的购房权益? 90
23. 购房者应当如何认清与开发商签订《认购书》中的定金条款? 92

案例现场

1. 以格式合同出现的《商品房认购书》中含有单方权利约定条款, 该认购书是否有效? 94
2. 如何认定开发商与购房者在《商品房认购书》中约定的定金性质以及如何适用定金罚则? 102
- 附:《北京市商品房认购书》范本 109

三、购房者如何签订购房合同

实务问答

1. 购房者与开发商签订的《房屋认购

书》与《商品房预售合同》中约定的内容不一致,应当以哪个内容为准?	113
2. 购房者在与开发商签订《商品房预售合同》时,应当注意购房合同中哪些主要条款?	115
3. 购房者与开发商签订购房合同后无力履行付款义务,应该如何处理?	117
4. 购房者与开发商签订购房合同中约定的“名义楼层”与“实际楼层”不一致时,购房者应当如何主张权利?	118
5. 购房者与开发商签订购房合同并交纳房款后,购房者应当如何向开发商索要购房发票?	120
6. 购房者与开发商签订购房合同后房屋出现质量问题,购房者应当如何维护自身权益?	121
7. 购房者与开发商签订购房合同后,在什么情况下购房者可以要求退房?	123
8. 购房者与开发商签订购房合同后,开发商擅自变更小区规划,购房者应当如何采取措施维护自身的权益?	128
9. 购房者在与开发商签订购房合同时,应当警惕和注意哪些问题?	130
10. 购房者与开发商签订商品房买卖合同后,购房者能否要求与开发商添加补充条款?	132
11. 购房者与开发商签署的补充协议	

中常见的陷阱主要表现在哪些方面?	133
12. 在商品房买卖过程中,如何认定开发商的欺诈行为?	135
13. 购房者应当如何与开发商签订全装修房屋买卖合同?	139
14. 购房者与开发商签订全装修房屋预售合同时,应当如何对装修部分的内容作出明确的约定?	140
15. 购房者与开发商签订购房合同后,一方当事人违约,其承担的赔偿责任和赔偿数额应当如何确定?	142
16. 开发商未按购房合同约定的期限交付房屋,购房者应当如何维护自身权益?	143
17. 购房者与开发商在购房合同中约定将房屋的顶层露台送给或出售给业主,其约定是否有效?	145
18. 购房者在与开发商签订购房合同时,应如何对小区绿化条款作出明确约定?	146
19. 购房者与开发商签订的购房合同产生纠纷后,购房者可以通过哪些途径维护自身的购房权益?	147
20. 购房者与开发商签订的购房合同产生纠纷后,购房者应当如何申请房地产纠纷仲裁?	149

案例现场

1. 房地产开发商将预售给他人的房屋又出售给第三人,购房者应当如何维护购房权益? 151
2. 开发商违约,购房者如何向开发商主张违约责任以及如何向开发商主张违约金具体的数额? 160
3. 购房者未按约定期限支付购房款,开发商是否可以单方解除购房合同? 168
4. 购房者购买房屋的公共分摊面积增加,购房者是否应当承担增加部分的购房款? 175
5. 房地产开发商出售给购房者的房屋面积小于合同约定的面积,购房者应当如何行使自己的权利? 182
6. 开发商在预售房屋时未履行合理告知义务,购房者应当如何要求开发商承担赔偿责任? 189
7. 如何认定购房纠纷中不可抗力的效力和适用范围? 194
8. 如何认定购房合同中约定的免责条款的效力以及在合同履行过程中出现了合同约定的免责事由应当如何适用? 201
9. 购房者与开发商解除购房合同后,对于购房担保贷款合同应当如何进行