

■ 有效防范房屋买卖租赁过程中的 **法律风险**

■ 迅速掌握房屋买卖租赁交易中的 **操作精髓**

房屋 买卖租赁

全程操作指南

肖文淦 编著

最全面实务解析

最清晰操作流程

最实用文书范本

最贴心风险提示

最安全防范妙招

最典型案例精评

房屋 买卖 租赁

全程操作指南

肖文淦 编著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋买卖租赁全程操作指南/肖文淦编著. —北京:
中国法制出版社, 2007. 7
ISBN 978 - 7 - 5093 - 0007 - 7

I. 房… II. 肖… III. 房地产 - 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 082945 号

中国法制出版社

北京市西城区广安门内大街 217 号

邮政编码 100054

房屋买卖租赁全程操作指南

FANGWU MAIMAI ZULIN QUANCHENG CAOZUO ZHINAN

编著/肖文淦

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

印张/11 字数/200 千

版次/2007 年 7 月第 1 版

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0007 - 7

定价: 21.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 66010405

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

前言

我国历来讲究“衣食住行”，在温饱问题已经基本解决的今天，“住”房问题日益成为老百姓关心的大事。随着国家福利分房制度的取消以及国家城镇化战略的实施，越来越多的人加入到买房租房的行列，伴随房地产市场兴旺发展，房屋买卖、租赁纠纷也大量出现。因此，如何顺利买到、租到自己理想的房屋，在房地产交易过程中节省时间、节约成本、提高效率、避免风险就成了老百姓日益关注的问题。

本书对房屋买卖、租赁作了全程的指南，全面系统地介绍了房屋买卖、租赁过程中可能接触到的各方面知识和需要注意的要点，并提出了解决的办法和对策，对老百姓买房、租房将起到有效的指导作用。全书分为5章，涵盖了商品房现房交易、商品房预售、经济适用房、二手房买卖、房屋租赁的交易全过程，分别讲述了上述每种房屋交易中出现的相关问题及其解答、交易流程解析、合同签约与风险防范、房屋交易案例及其评析。本书紧扣房屋买卖、租赁全程操作的主题、注重实用实战，即有生动活现的生活案例，又有深入浅出的法理分析，还有详尽全面的经验总结，颇具实际操作意义，也可以作为房地产公司从业人员的培训教材使用。

本书在编写过程中，除了参阅和引据了有关论文和资料外，也参考了很多网络佚名资料，在此谨向这些作者、编者致以深深的谢意。在此，非常感激链家房地产经纪公司对我的培育，感谢链家房地产经纪公司杨菲对我的支持。另外，非常感谢赵丽、戚

目 录

第一章 商品房现房销售	1
第一节 商品房现房销售相关问题解答	1
一、涉及房屋的相关概念解读	1
二、什么是房地产转让?	8
三、选房关键看什么?	9
四、毛坯房 VS 精装房, 哪种更令你倾心?	11
五、板楼 VS 塔楼, 你更喜欢哪种?	12
六、选房别忽视的空间	14
七、各种物业的土地使用年限是多少?	15
八、怎样合理地选择住房贷款额度和时间?	15
九、房屋一般上哪些保险?	16
十、什么是“不可抗力”, 不可抗力发生后采取 什么补救措施?	17
十一、房地产转让合同与土地使用权出让合同的 关系如何?	18
十二、房屋抵押与房屋出典有什么区别?	20
十三、房屋买卖纠纷的解决方式有哪几种?	20
十四、房屋买卖纠纷的诉讼时效有多长, 如何计 算?	21
十五、房产诉讼费用标准是如何计算的?	22
十六、《物权法》是如何规定住宅与物业管理的?	24

第二节 商品房现房交易流程及实务解析	27
一、商品房现房交易流程图及实务解析	27
二、商业按揭贷款流程及实务解析	56
三、公积金贷款购房流程及实务解析	60
第三节 商品房买卖合同签订与风险防范	64
一、商品房买卖合同（样本）	64
二、商品房购买签约的风险提示与防范	76
第四节 商品房购买现房交易案例评析	84
1. 龙万鹏诉天津市中基集团有限公司商品房买卖 纠纷案	84
2. 赵之璇诉昆明龙华房地产有限公司购房纠纷案	90
3. 朱景华与益发房地产有限公司买卖合同纠纷案	98
4. 增杨等商品房买主诉吉水房地产开发公司房屋 买卖契税承担案	103
第二章 商品房预售	107
第一节 商品房预售相关问题解答	107
一、期房交房后与原宣传图片在结构上严重不相 符怎么办?	107
二、开发商预售房屋后私自变更设计怎么办?	108
三、常见的售房方违约行为有哪些?	109
四、购买预售房如何防范风险?	109
五、在预售商品房按揭中的购房人应具备什么条 件?	111
六、什么是转按揭以及如何办理?	111
七、房地产销售广告的法律效力	112
八、如何根据平面图选择户型?	113
九、商品房预售合同中如何区分情势变更、不可	

071	抗力以及商业风险?	115
571	十、商品房买卖纠纷中主要适用的法律法规	116
571	第二节 商品房预售交易流程及实务解析	117
571	一、签订商品房预售合同的流程图	117
571	二、签订商品房预售合同的流程实务解析	118
871	第三节 商品房预售合同签订与风险防范	120
181	一、商品房预售合同样本	120
581	二、购房签约过程中风险提示及防范	138
581	第四节 商品房预售案例评析	143
	1. 陈海燕诉上海京城房地产开发公司商品房预售合同纠纷案	143
101	2. 郑美珍诉厦门聚恒兴房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷案	149
101	3. 武夷山市旭华房地产有限公司诉称维海商品房预售合同纠纷案	155
501	4. 路达投资发展有限公司与王艳预售合同纠纷案	159
	第三章 经济适用房	164
701	第一节 购买经济适用房相关问题解答	164
801	一、国家对经济适用房的建设有什么政策扶持?	164
901	二、企事业单位可以建经济适用住房吗, 其产权是如何规定的?	165
005	三、经济适用房与普通商品房有什么异同?	165
505	四、商品房产权与经济适用住房产权有何差异	167
605	五、经济适用房在购买时有限制性规定?	168
405	六、哪些经济适用住房和已购公房不得上市出售?	168
405	七、经济适用住房出售需要提交哪些材料?	169
205	八、被开发商欺骗把经济适用房当商品房购买该	

211	怎么办?	170
01	第二节 购买经济适用房实务流程及实务解析	172
711	一、购买经济适用房实务流程	172
711	二、经济适用房购买流程实务解析(以北京为例)	173
81	第三节 经济适用住房买卖合同签订与风险防范	178
051	一、经济适用住房买卖合同(样本)	178
051	二、购房签约过程中风险提示及防范	181
81	第四节 购买经济适用住房案例评析	183
141	1. 胡某诉某房地产公司经济适用房面积争议案	183
	2. 王先生诉某房地产开发公司经济适用住房纠纷案	187
	第四章 二手房买卖	191
01	第一节 二手房买卖相关问题解答	191
	一、二手房买卖相关概念、关键词解读	191
221	二、购买二手房应把握哪些要点?	193
021	三、二手房房价受哪些因素影响?	195
401	四、二手房交易价格评估的必要性	196
401	五、二手房交易评估方法	197
401	六、房屋的成新度是如何确定的?	198
	七、按揭贷款未成买卖合同如何处理?	199
201	八、怎样给二手房定个合理的价格?	200
201	九、哪些人在房屋出售时享有优先购买权?	202
701	十、什么是房屋的折旧?	203
801	十一、夫妻共有房产处理方式	204
801	十二、个人出售购置未满5年的住房要缴纳几种税?	204
001	十三、在什么情况下,可以变更或解除房地产买卖合同?	205

十四、二手房上市需办哪些公证?	206
十五、房屋尚欠银行贷款, 可否出售?	207
十六、售房的成本有哪些?	208
十七、什么是换房, 换房有什么条件、有哪些方式?	208
十八、大产权与小产权有什么区别?	209
十九、购买“乡产权”有什么风险?	210
第二节 二手房买卖交易流程解析	211
一、二手房交易购买流程及实务解析	211
二、二手房按揭贷款流程及实务解析	232
三、二手房公积金贷款流程及实务解析	235
四、二手房交易卖房流程及实务解析	237
五、特色中介服务业务流程简介	250
第三节 二手房买卖合同签订与风险防范	263
一、二手房买卖合同(样本)	263
二、购房签约风险提示与防范	268
第四节 二手房买卖案例评析	272
1. 张某与某房屋置换公司、李某居间合同纠纷案	272
2. 韩信与郑世雄买卖合同纠纷案	276
3. 黄红与柳永房屋买卖合同纠纷案	280
4. 张某与李某房屋买卖合同纠纷案	284
第五章 房屋租赁	289
第一节 房屋租赁相关问题解答	289
一、如何认定房屋租赁合同是否有效?	289
二、房屋承租人有哪些权利与义务?	290
三、出租人享有哪些权利和应当履行哪些义务?	291
四、房屋租赁合同在哪些情况下可以变更或解除?	291

五、房屋租赁合同哪些情形可以终止?	292
六、租赁期满后承租人继续使用房屋可以产生什 么后果?	293
七、房屋租赁纠纷处理有哪些依据?	293
八、租赁房屋装修纠纷应如何处理?	294
九、房屋租赁何时终止及如何处理?	296
十、承租的房屋是否可以转租?	297
十一、房屋转租合同与租赁合同的关系?	298
十二、房屋租金由哪些因素构成及计算方式?	299
十三、房屋租赁期间,谁负责房屋修缮?	301
十四、通过中介公司如何才能安全租房?	302
十五、什么是房屋银行?	303
第二节 房屋租赁流程及实务解析	305
一、房屋求租流程及实务解析	305
二、房屋出租流程及实务解析	319
第三节 房屋租赁合同签订与风险防范	322
一、房屋租赁合同范本	322
二、租房签约过程中风险提示及防范	329
第四节 房屋租赁案例评析	332
1. 肖宝强诉张斌房屋租赁案	332
2. 林蔚平等诉何文强房屋租赁案	335
附录:房屋买卖租赁相关法律法规及规章索引	340



第一章 商品房现房销售

第一节 商品房现房销售 相关问题解答

一、涉及房屋的相关概念解读

1. 房屋的所有权 房屋的所有权是指对房屋的占有权、使用权、排他权、处置权(包括出售、出租、抵押、赠与、继承)和收益权的总和。拥有了房屋的所有权就等于拥有了在法律允许范围内的一切权利。

取得房屋所有权的方式很多,现归纳如下:

- (1) 依法新建取得房屋所有权;
- (2) 添附的房屋,如翻建、扩建加层等取得;
- (3) 通过买卖、赠予、互换等民事法律行为取得房屋的所有权;



(4) 通过继承取得房屋所有权。

前两种方式称为公民房屋所有权原始取得方式，即直接根据法律的规定取得所有权；后两种方式称为公民房屋所有权继受取得，即公民通过某种民事法律行为从原所有人那里取得房屋所有权。

2. 房屋的使用权

房屋的使用权是指对房屋的占有使用的权利。房屋租赁行为即是对房屋使用权的处分行为。

3. 房屋的他项权利

房屋的他项权利是指由房屋的所有权衍生出来的典权、租赁权、抵押权、继承权等权利。

(1) 典权

2 所谓典权是指房屋所有权拥有者将其房屋典当给他人使用而获得利益的权利。房屋典当是指承典人用不超过房屋价值的价款从房屋所有人那里取得使用房屋的权利的行为。在典权关系中承典人与出典人（房屋所有人）要订立典契，约定回赎期限（即存续期）。到期时由出典人还清典价，赎回房屋。

(2) 抵押权

抵押权是指房屋所有权持有者将其房屋抵押给他人的权利。房屋抵押是指抵押人以其合法的房屋以不转移占有的方式提供债务履行担保的行为。债务人不履行债务时，抵押权人有权依法将抵押的房屋拍卖，并以所得的价款优先受偿。

(3) 租赁权

租赁权是指房屋所有权人将其房屋租赁给他人的权利。房屋租赁，是指房屋的所有人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人支付租金的行为。承租人取得房屋的使用权后，未经出租人同意不得随便处置所承租的房屋。



4. 住宅的开间

在住宅设计中,住宅的宽度是指一间房屋内一面墙的定位轴线到另一面墙的定位轴线之间的实际距离。因为是一自然间的宽度而言,故又称开间。住宅的开间在住宅设计上有严格的规定。

5. 住宅的进深

住宅的进深,在建筑学中是指一间独立的房屋或一栋居住建筑内从前墙的定位轴线到后墙的定位轴线之间的实际长度。

6. 住宅的层高

住宅的高度可以用“米”或“层”来计算,每一层的高度称为层高。具体地说,层高是指下层地板面或楼板上表面(或下表面)到相邻楼板上表面(或下表面)之间的竖直高度。

7. 住宅的套型和户型

“套”是指一个家庭独立使用的居住空间范围。通俗的讲,就是指每家所用的住宅单元的面积大小。住宅的“套型”也就是满足不同户型家庭生活的居住空间类型。在新的住宅设计规范未实行之前,住宅户型面积指标是以“室”来划分的,“室”一般是居住建筑中的居室或起居室。通常来说,住宅中不少于12平方米的房间称为一个“一室”、6—12平方米房间称为“半室”,小于6平方米,一般不算“间”数或“室”数,因而住宅户型又可分一室户、一室半户、二室户、二室半户、三室户、多室户等。

8. 建筑容积率

建筑容积率是指项目规划建设用地范围内全部建筑面积与规划建设用地面积之比。附属建筑物也计算在内,但注明不计算面积的附属建筑物除外。这个比值越小,意味着小区容纳的建筑总量越小、居住生活质量就会越高。



9. 建筑密度

建筑密度即建筑覆盖率，指项目用地范围内所有基底面积之和与规划建设用地之比。即小区内建筑用地面积占总用地面积的百分比，密度越低，小区绿地面积和活动场地越大。

10. 绿化率

绿化率是指规划建设用地范围内的绿地面积与规划建设用地面积之比。

11. 住宅建筑面积

住宅建筑面积是住宅各层面积的总和。每层建筑面积按建筑物勒脚以上外墙面积水平截面计算。建筑面积包括使用面积、辅助面积和结构面积三部分。

12. 住宅使用面积

住宅使用面积是指住宅分户门内全部可供使用的净面积的总和，包括卧室、起居室、厅、厨房、卫生间、壁橱、阳台和室内走道、室内楼梯等等。

13. 住宅居住面积

住宅居住面积是指住宅分户门内的卧室和起居室等的净面积的总和。

14. 商品房

商品房是指在市场经济条件下，通过出让方式取得土地使用权后开发建设的房屋，均按市场价出售。商品房根据其销售对象的不同，可以分为外销商品房和内销商品房两种。

15. 普通商品住房

普通商品住房是我国七部委《关于做好稳定住房价格工作的意见》中提出的一个新概念，指的是住宅小区建筑面积容积率在1.0以上、单套建筑面积在120平方米以下、实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格1.3倍以下的住宅。各省、自治



区、直辖市可根据自己的实际情况，制定本地区享受优惠政策普通住房的具体标准。允许单套建筑面积和价格适当浮动，但上浮的比例不得超过上述标准的 20%。如北京市建委发布的《北京市享受优惠政策普通住房标准》规定：满足住宅小区建筑容积率在 1.0（含）以上；单套建筑面积在 140（含）平方米以下；实际成交价低于同级别土地上住房平均交易价格 1.2 倍，符合这三个条件的才是普通商品住房。

16. 尾房

又称清盘房，是指那些在楼盘项目中进入销售最后阶段的少部分剩余房屋。可分为两部分：一部分是有问题、卖不出去的尾房，如：朝向差，楼层差，景观不理想，户型不合理等。二是没有问题或没打算卖出去的尾房，如开发商留作自用或日后出租等的房屋。

17. 空置房

空置房是指商品房的尾盘，开发商用于抵债债权或被罚没的部分房屋。

18. 跃层式住宅

跃层式住宅是近年来推广的一种新颖的住宅建筑形式。这类住宅的特点是住宅占有上、下两层楼梯，卧室、起居室、客厅、卫生间、厨房及其他辅助用房可以分层布置，上下层之间的交通不通过公共楼梯而采用户内独用小楼梯连接，跃层式住宅的优点是每户都有较大的采光面，通风较好，户内居住面积和辅助面积较大，功能明确，相互干扰较小。

19. 复式住宅

复式住宅是受跃居式住宅的设计构思启发，在建筑上仍每户占有上下两层，实际是在层高较高的一层楼中增建一个 1.2 米的夹层，两层合计的层高要大大低于跃层式住宅。复式住宅的下层



供起居、炊事、进餐、洗浴用等，上层供休息睡眠用，户内设多处墙式壁柜和楼梯，中间楼板也即上层地板。

20. 错层式住宅

错层式住宅是一套房子不处于同一平面，即房内的厅、卧、卫、厨、阳台处于几个高度不同的平面上。错层住宅的面积计算方法参照平面住宅面积计算。错层和复式房屋的区别在于尽管两种房屋均处于不同层面，但复式层高往往超过一人高度，相当于两层楼，而错层式高度低于一人，人站在第一层面平视可看到第二层面。因此错层有“压缩了的复式”之称。另外，复式的一、二层楼面往往垂直投影，上下面积大小一致；而错层式两个（或三个）楼面并非垂直相叠，而是互相以不等高形式错开。

21. 单元式住宅

6

单元式（又称梯间式）住宅，是多层、高层住宅中最常用的一种住宅建筑形式。这类住宅每层楼面只有一个楼梯，住户由楼梯平台直接进入分户门，一般每个楼梯可以安排2—4户（大进深住宅每层一梯可安排5—8户）。假若住宅的平面是条形（板式）设计，则一幢条形住宅可有多多个楼梯，不论是一梯2户，还是一梯3户，每个楼梯的控制面积称为一个“居住单元”。条形的梯间式多层住宅又称为“连续单元式住宅”。如果住宅设计为点式，各层住户将围绕一个楼梯分布，点式（墩式或塔式）住宅可称为“独立单元式住宅”。

22. 公寓式住宅

公寓式住宅最早是舶来品，相对于独院独户的别墅，更为经济实用。大城市的公寓式住宅一般是高层大楼，标准较高。每一层内有若干单户独用的套房，包括卧室、起居室、客厅、浴室、厕所、厨房等等；还有一部分附设于旅馆酒店之内，供一些常常往来的中外客商及其家眷短期租用。