



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

JING JI SHI YONG FANG MAI MAI
CAO ZUO SHI WU

经济适用房买卖 操作实务

高娃 王瑜 魏魏 编著

法律出版社
LAW PRESS · CHINA



☐ 何谓经济适用房以及其与商品房有何区别?

购买经济适用住房需要办理哪些手续?

☐ 购买经济适用住房后再行出售时有哪些具体规定?

☐ 哪些已购经济适用住房不得上市出售?

☐ 我国对开放经济适用住房上市出售的交易市场有哪些规定?

☐ 预购尚未竣工的经济适用住房的转让应当如何办理?

☐ 二手经济适用房交易的条件有哪些限制?



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

D922.181/31

:6

2008

JING JI SHI YONG FANG MAI MAI
CAO ZUO SHI WU

经济适用房买卖 操作实务

高娃 王瑜 魏魏 编著

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

经济适用房买卖操作实务/高娃,王瑜,魏魏编著. —北京:
法律出版社,2007. 11

ISBN 978 - 7 - 5036 - 7875 - 2

I. 经… II. ①高…②王…③魏… 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 168690 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/13 字数/275 千

版本/2008 年 1 月第 1 版

印次/2008 年 1 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 重庆分公司/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 - 7875 - 2

定价:25.00 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

高娃律师,北京市洪范广住律师事务所高级合伙人,三级律师,获得澳门科技大学法学硕士学位。曾取得律师从事证券法律业务资格证书、律师从事国家基本建设大中型项目招投标法律业务资格证书。2004年期间当选北京市招标投标法专业委员会秘书长,2005年期间入选北京市人大常委会立法咨询专家库。

高娃律师的主要业务集中于房地产、公司法律事务和金融证券法律事务,尤其擅长公司企业重组、公司改制、公司上市及招投标法律业务等。该律师在执业二十余年期间,担任过多家大型公司的常年法律顾问,并先后向数百个大型公司提供过股权分置改革、增资扩股、招投标项目、融资项目等方面的法律服务,并成功代理过数百起房地产、金融、公司法律诉讼案件,该律师在处理公司、金融、房地产法律事务方面具有丰富的办案经验。

王瑜律师,毕业于北京大学,获法学学士学位,主要以经济合同、民商案件为主,兼顾房地产非诉讼业务,办理了百余件民商及非诉讼案件,积累了丰富的诉讼、非诉讼办案经验,并逐渐形成了以房地产、合同法律服务方面的专项特长,尤其在公司事务及房地产领域,有较深的理论功底和实践经验。

魏魏律师,毕业于北京大学,获法学学士学位,主要以经济合

同、民商案件为主,兼顾房地产非诉讼业务,在上述业务中积累了丰富的诉讼、非诉讼办案经验。在担任律师工作期间,为公民、法人或其他社会组织办理了大量的民事、经济纠纷案件,在办案工作过程中,该律师工作认真,作风稳健,办案效率显著,深受当事人的好评。

维权热线:13241858247

网 址:www.meixinhelawyer.com

咨询邮箱: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,编写了此套《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8月31日前颁布实施的法律、行政法规、规章、司法解释,2007年8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,但不同于法院判决、裁决的结果,其结论性意见仅供读者理解现行法律和处理类似纠纷时做参考之用。

作 者

2007年9月

目 录

Contents

第一部分 经济适用房实务问答

1. 何谓经济适用房以及其与商品房有何区别? 1
2. 经济适用房与限价商品房、廉租房有何区别? 2
3. 我国对经济适用房的产权有何规定以及其与商品房在产权上的规定有何不同? 3
4. 在我国,经济适用房、商品房和房改房三种房产证有何异同? 3
5. 在我国,房改房是否属于经济适用房的范畴? 6
6. 关于解决城市低收入家庭住房困难,我国对现行经济适用房产权有何具体规定? 7
7. 在我国,经济适用房由哪个部门进行管理? 8
8. 我国对经济适用房的建设管理有何规定? 8

9. 我国对如何制定经济适用房发展规划作出了哪些具体的规定? 11
10. 购买经济适用房的个人如何选购经济适用房? 12
11. 经济适用房销售流程是如何规定的? 13
12. 我国《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》中, 针对我国经济适用房现状提出了哪些规范和改进制度? 14
13. 如何对经济适用房的销售价格进行严格监管以及对经济适用房销售单位违规行为应当如何处理? 15
14. 申请购买或承租经济适用房有哪些具体条件以及提交的资料有哪些? 16
15. 在我国, 居民购买经济适用房有哪些步骤和流程? 17
16. 何谓定向销售的经济适用房以及如何确保经济适用房销售给符合条件的居民? 18
17. 外地人、学生、有房产户能否购买经济适用房? 19
18. 购房者在购买经济适用房应当注意哪些问题? 19
19. 购买经济适用房审批表应该到哪里领取以及表格填写完后, 应交到哪里审批盖章? 20

20. 经济适用房主管部门如何对购买经济适用房的申请进行核查?	21
21. 购买经济适用房后再行出售时有哪些具体规定?	21
22. 经济适用房购买权是否能够私下转让?	22
23. 何谓无房户以及计算家庭收入包含哪些收入?	23
24. 经济适用房是否可以用于出租经营? 经济适用房出售后, 是否可以再次购买经济适用房?	24
25. 如何计算经济适用房是否住满 5 年的期间?	25
26. 经济适用房怎样办理权属登记? 办理经济适用房产权是否应缴纳契税? 入住经济适用房是否需要缴纳土地出让金?	25
27. 经济适用房上市出售的流程是如何规定的?	26
28. 哪些已购经济适用房不得上市出售?	26
29. 我国对开放经济适用房上市出售的交易市场有哪些规定?	27
30. 预购者将尚未竣工的经济适用房转让应当如何办理?	27
31. 已购经济适用房上市出售有哪些流程?	28

32. 夫妻一方有经济适用房所在地户口,是否可以购买经济适用房? 28
33. 农村户口是否可以购买经济适用房? 29
34. 何谓集资、合作建房? 29
35. 我国对集资、合作建房作出了哪些具体的内容规定? 30
36. 在我国,集资合作建房的程序有哪些规定? 31
37. 对于违规集资合作建房的处理有哪些规定? 31
38. 在我国,对于军队经济适用房的管理监督有哪些特殊规定? 32
39. 国家对军队经济适用房的规划设计有何要求以及军队经济适用房应按什么标准建设? 35
40. 军队经济适用房如何出售? 如何申请购买军队经济适用房? 其产权是如何规定的? 35
41. 军队原与地方合作建设的住房能否按照经济适用房出售以及购买军队经济适用房如何抵扣个人的住房补贴? 37
42. 我国对军队经济适用房作出了哪些保障性规定? 37
43. 在我国,对于国家机关公务员购买经济适用房供应政策有何规定? 41

44. 国家机关公务员住房补贴政策是如何规定的以及购买经济适用房后,是否还能领取购房补贴? 42
45. 在我国,教师申请经济适用房补贴应当按照哪些步骤进行申请? 43
46. 如何确定经济适用房申请家庭现有住房面积的范围? 44
47. 经济适用房申请家庭人口和其现有住房建筑面积应当按照什么原则予以确认? 44
48. 已婚子女、未婚已满 35 周岁及以上单身子女、离异(或丧偶)带小孩子女与父母(祖父母、外祖父母)同一户籍,房屋所有权属父母(祖父母、外祖父母)的,其现住房面积应当如何予以核定? 45
49. 居民如何申请购买经济适用房以及申请购买的步骤有哪些规定? 46
50. 在我国,关于购买经济适用房购买人资格是如何具体规定的? 48
51. 无工作单位的经济适用房购买者到哪儿核准收入及住房情况? 哪些家庭购房不需核定家庭收入? 49
52. 经济适用房购买者如何填写《购买经济适用住房申请表》? 49
53. 在我国房地产市场上,经济适用房指标是否可以转让? 51

54. 国家对经济适用房有哪些优惠政策? 53
55. 在我国,对于经济适用房建造的税费优惠有哪些具体规定? 53
56. 经济适用房的财政补贴方式是如何规定的? 其存在何种弊端? 针对此种弊端有何有效解决措施? 54
57. 我国对骗购经济适用房人规定了哪些处罚措施? 55
58. 经济适用房开发商应当具备什么条件以及国家对经济适用房的开发建设作了哪些规定? 56
59. 在我国,实行国家建设经济适用房法人招标有哪些具体的内容? 57
60. 在我国,经济适用房的出售价格是如何确定的? 58
61. 开发商在经济适用房销售前报送定价申请时应当提交哪些材料? 59
62. 经济适用房基准价格构成包括哪些内容以及哪些费用不得计入经济适用房价格? 60
63. 经济适用房购买者如何得知经济适用房的价格? 61
64. 新的经济适用房建设项目应当符合哪些条件以及其项目重点内容有哪些? 62
65. 为加快经济适用房建设信贷资金到位,建设部对信贷作了哪些规定? 62

66. 经济适用房购买者购买经济适用房 需要交纳哪些费用?	63
67. 经济适用房购买者在购买经济适用房时,其购买的最高购房面积按照什么 标准予以确定?	64
68. 购买者在购买经济适用房时,对超 过核准购买面积的部分应该如何处理?	65
69. 开发公司或建设单位以经济适用房 项目建设用地设定抵押应当具备哪些 条件以及申领国有土地使用证应当提 交哪些材料?	65
70. 我国对申请经济适用房的开发贷款 程序作出了哪些规定?	66
71. 申请经济适用房开发贷款应当具备 哪些条件?	67
72. 经济适用房开发贷款的期限和利率 是如何规定的?	68
73. 我国对经济适用房开发贷款担保是 如何规定的?	68
74. 经济适用房开发贷款借款人对设定 抵押的财产在抵押期间应尽到哪些注 意义务?	69
75. 经济适用房开发贷款对抵押物的要 求有何规定?	69
76. 经济适用房开发贷款在贷款的管理 上有何规定?	70

77. 经济适用房购买者申请个人贷款的流程有哪些具体规定? 71
78. 经济适用房贷款人在何种情况下可以责令借款人限期改正? 74
79. 个人申请商业银行贷款购买经济适用房的条件有哪些以及需要提供哪些资料? 75
80. 个人申请商业银行贷款购买经济适用房的贷款程序有哪些以及如何计算贷款期限与贷款利率? 76
81. 个人申请商业银行贷款购买经济适用房的贷款方式有哪些? 77
82. 如何用住房公积金申请贷款购买经济适用房? 80
83. 申请住房公积金贷款购买经济适用房需要哪些手续? 81
84. 用住房公积金贷款购买经济适用房的贷款条件和贷款对象有哪些规定? 81
85. 用住房公积金贷款购买经济适用房的贷款金额和贷款程序有哪些规定? 82
86. 用住房公积金贷款购买经济适用房的贷款担保有哪些规定? 83
87. 用住房公积金贷款购买经济适用房的贷款资产管理和贷款档案管理有哪些规定? 85
88. 购买经济适用房的付款方式有哪些规定? 85