

房地产置业 法律咨询师培训教程

► 本书编委会 组织编写

中国建筑工业出版社

房地产置业法律咨询师培训教程

本书编委会组织编写

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产业法律咨询师培训教程/本书编委会组织编写.

北京: 中国建筑工业出版社, 2008

ISBN 978-7-112-09890-3

I. 房… II. 本… III. 房地产业-法规-中国-法律顾问-
培训-教材 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 017743 号

房地产业法律咨询师培训教程

本书编委会组织编写

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京天成排版公司制版

世界知识印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 11¼ 插页: 4 字数: 281 千字

2008 年 3 月第一版 2008 年 3 月第一次印刷

印数: 1—3000 册 定价: **36.00 元**

ISBN 978-7-112-09890-3

(16594)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本书是房地产置业法律咨询师的培训教程。全书系统地介绍了房地产置业相关的法律知识、房屋的常见质量问题及图例、验房基本程序及工具、质量检验的项目及方法等内容，图文并茂，通俗易懂，便于读者更好地掌握房地产置业的必备知识，具备为广大购房者提供专业咨询的执业能力。

本书的特点是：内容系统——囊括了房地产置业法律咨询师所需要掌握的从法律法规到房屋质量检验的全部知识；直观——列举了大量的房屋质量问题图片，有助于读者直观地做出判断；实用——提供了初装修和精装修住宅的20张质量验收表格，详细列出了国家标准、要求，检验方法和验收工具，并设置了验收结果一栏，方便读者使用。

本书可作为房地产置业法律咨询师学习、培训的教材，也可作为其日常工作的辅助用书，同时也为法律、建筑工程和房地产专业的相关人员拓展从业领域提供了帮助。

* * *

责任编辑：刘江 赵晓菲

责任设计：董建平

责任校对：王爽 陈晶晶

编写委员会

- 名誉主任** 马挺贵 中国建筑装饰协会会长
- 主任** 刘晓一 中国建筑装饰协会秘书长
- 副主任** 王燕鸣 中国建筑装饰协会培训中心主任
- 委员** 叶万和 德恒律师事务所律师
- 周显峰 德恒律师事务所律师
- 牛国庆 中国建筑装饰协会培训中心法律顾问
- 谷素雁 中国建筑装饰协会培训中心培训部主任
- 主编** 王晓峥 中国建筑装饰协会培训中心常务副主任
- 副主编** 李雄伟 德恒律师事务所律师
- 付信恕 中国建筑装饰公司一级注册建造师
- 主审** 孙钢宏 德恒律师事务所高级合伙人
- 李爱新 中建一局一级注册建造师、一级注册建筑师

前 言

本书是一本集房地产基本法律制度知识、房地产开发销售知识、房屋质量检验知识、装饰装修知识和物业管理知识为一体的实用教程，是中国建筑装饰协会培训中心组织编写的培训教材。

本书系统地介绍了的房地产置业、房屋质量检验以及物业管理的全过程，图文并茂，通俗易懂，为法律工作者、建筑行业技术人员(管理者)拓展了专业知识和执业范围；为法律专业及建筑工程专业毕业生择业提供了更广阔的空间；是消费者维权的好帮手，是房地产人士的好参谋，是与房地产业相关的各界人士名符其实的好顾问。

全书共分为三个部分。

第一部分为第一篇——房地产相关法律、法规及相关知识。

本篇从 5 个部分向读者概述了我国现行房地产基本法律制度；介绍了商品房开发销售的流程，认购、预售合同的主要内容，商品房预售中的“五证”，商品房的抵押及交付；解读了物业管理相关法律制度、房地产权属登记制度以及房地产交易税费等内容；使读者全面地了解房地产置业的相关知识，熟悉房地产法律制度，掌握商品房交易的流程。

第二部分为第二篇——验房。

本篇分为 2 章，第一章为住宅工程中常见的质量问题，向读者分别介绍了初装修住宅和精装住宅中常见质量问题、验房程序及常用工具，并配有常见质量问题的彩色图片，为缺乏专业知识的读者增加了感观印象。第二章为验房表格，包括了初装住宅的墙地面、给水排水、暖通及精装修中的抹灰、吊顶、涂饰、门窗、饰面砖粘贴、裱糊、细部、卫生器具安装及电气安装 20 张验收表格，表格中详细地列出了国家相关规范中的标准、要求、检验方法和验收工具，教给验房者如何利用规范查出存在的质量问题。

第三部分为附录。

本篇摘编了国家颁布的 13 部房地产置业相关法律法规，其中包括 2007 年颁布的《中华人民共和国物权法》，2007 年修订的《物业管理条例》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等，便于读者在学习和实践中查找、阅读，进一步熟悉、掌握法律知识。

本书可作为房地产置业法律咨询师的培训教材，也可作为法律专业、建筑工程专业、房地产行业从业人员、个人购房者的工具书，还可以作为法律专业与建筑工程专业大中专院校学生的辅导教材。

本书第一篇的主编李雄伟是德恒律师事务所律师；第二篇主编付信恕是中国建筑装饰工程公司建筑工程专业、机电工程专业一级注册建造师；第六章第一节由中建一局一级注册建造师、一级注册建筑师李爱新编写。第一篇主审孙钢宏是德恒律师事务所高级合伙人，第二篇主审是李爱新。在编写过程中还得到了北京百万家园监理公司许国忠总裁、吉林省百家装饰装潢监理有限公司刘家安总经理的大力支持，在此表示衷心的感谢。

本书虽经多次修改，难免存在不足，请多加指正。

常见质量问题图片

一、门窗



图1 门锁口生锈，无法正常开启

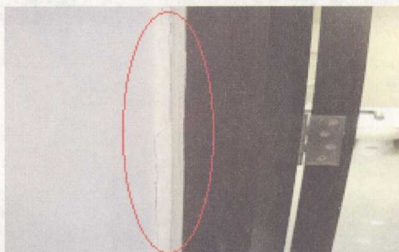


图3 门框与墙面缝隙



图2 密封胶条脱落密封不严，
保温隔声受影响



图4 门套开裂



图5 相邻木门套标高不一致



图6 防盗门胶条脱落影响
保温隔声效果

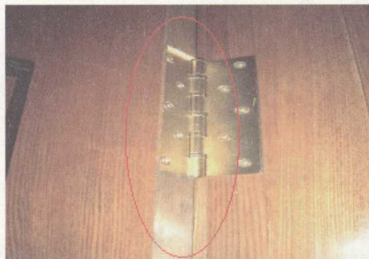


图7 五金配件安装不当、油漆漏刷

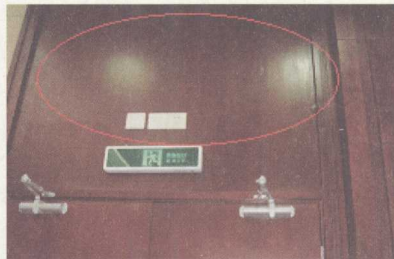


图8 门面油漆流坠，色差过大

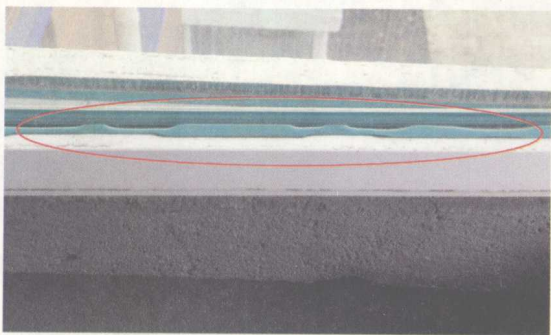


图9 密封胶条变形密封不严，起不到保温作用

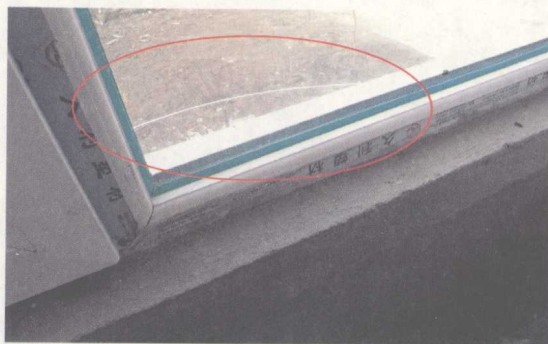


图10 玻璃破损保温、隔声、美观受到影响



图11 塑钢窗密封压条破损直接导致密封不严



图12 塑钢窗中空玻璃透气影响保温和隔声效果



图13 飘窗窗台石材断裂

二、抹灰



图14 墙面水泥砂浆强度不足导致墙体面层脱落

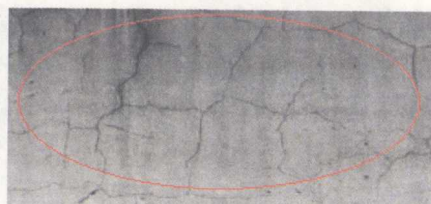


图15 水泥抹灰龟裂

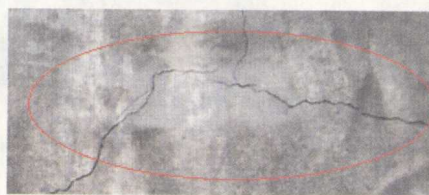


图16 抹灰层过厚，没有采取补强措施，导致抹灰面开裂

三、地面



图17 做防水前，地面基层未清理干净，易发生渗漏

四、吊顶安装

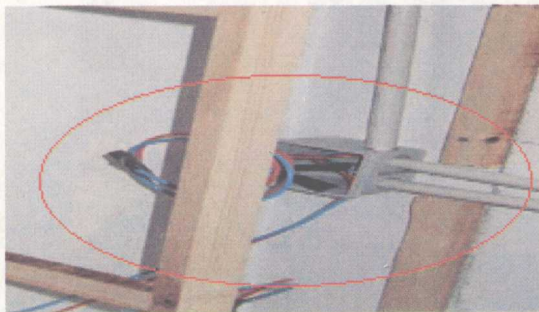


图 18 木龙骨没做防火、防腐处理，电线未穿导管

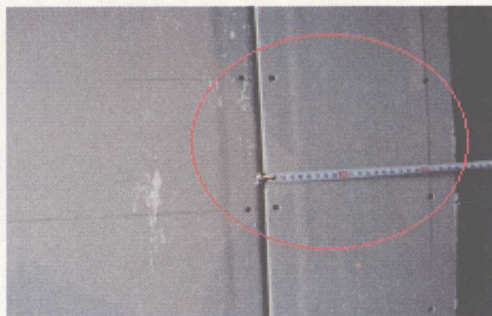


图 19 石膏板间距缝隙过大

五、饰面板(砖)安装



图 20 墙砖垂直度误差过大，不符合国家现行质量验收标准



图 21 地砖铺贴后，未采取成品保护措施，导致地砖表面破损



图 22 砖的切割尺寸误差过大，影响美观



图 23 寒冷地区冬期施工，施工温度低于 5℃，没采取相应措施，造成瓷砖脱落

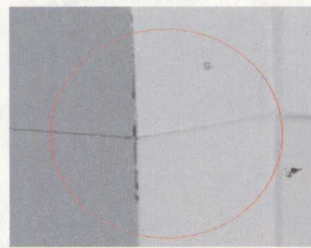


图 24 瓷砖墙阳角掉瓷

六、涂饰



图 25 腻子层、涂料脱落



图 26 涂料墙面起皱



图 27 涂料墙面起泡



图 28 吊顶涂料起皮开裂

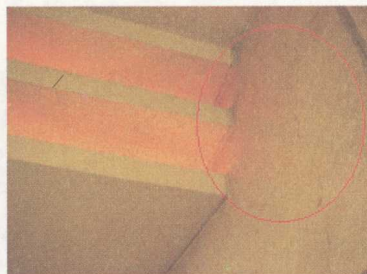


图 29 墙面开裂，墙面与顶面界线不分明



图 30 木作油漆色差过大

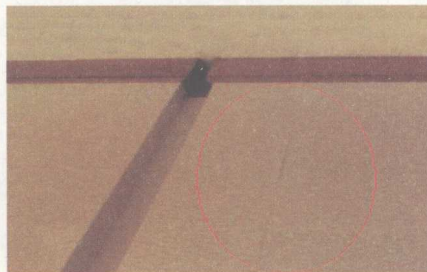


图 31 壁纸开裂

七、卫生器具及管道安装



图 32 水电路交叉，存在安全隐患



图 34 冷热水角阀安装措施不当

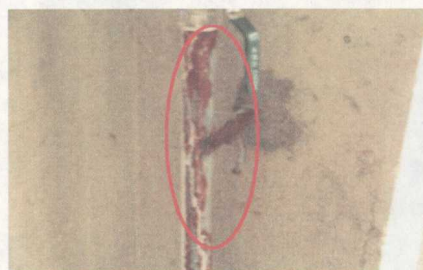


图 35 管道严重生锈腐烂，易导致管道泄露



图 33 排水管道砌筑不规范，导致墙砖无法正常粘贴

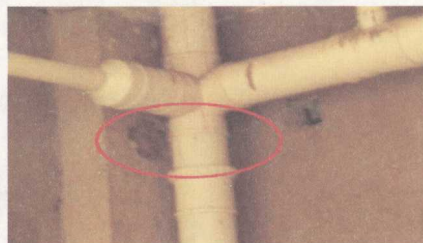


图 36 排水管距排风口过近，无法安装通风管道

八、电气安装



图 37 施工过程中电线导管破损，容易导致短路、漏电，存在安全隐患



图 38 电源插座缺地线，存在安全隐患



图 42 卫生间插座未采取防溅措施，存在安全隐患

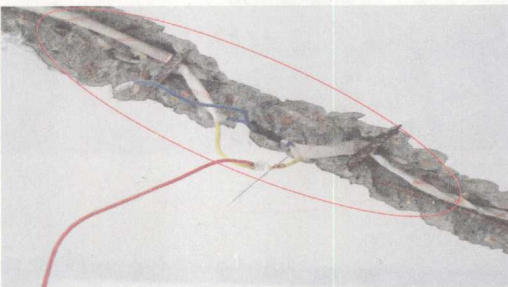


图 44 导线未穿管，直接埋在楼板内；棚面开槽过长、过深导致钢筋外露，影响楼板承重



图 39 强弱电插座间距过近，导致弱电信号受影响



图 40 电源插座距燃气管道过近，存在安全隐患

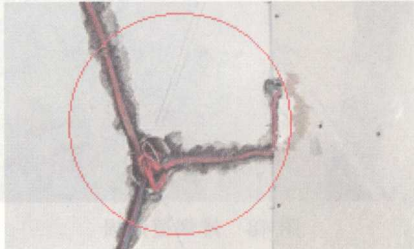


图 41 电线没有穿电线导管



图 43 相线、零线、地线未按电气施工规范分色配线，不易维修



图 45 电线管与接线盒未采用盒接头连接，不便于维修及更换



图 46 电线导管没有用管箍连接，以后无法换线



图 47 电线管未固定

九、其他



图 48 排烟道破损



图 49 燃气表玻璃破损



图 50 燃气管道被封于墙内，不便于查找漏点，存在安全隐患



图 51 楼上卫生间防水未做好，造成楼下顶棚污染



图 52 过门石侧面未抛光，踢脚对接缝隙过大

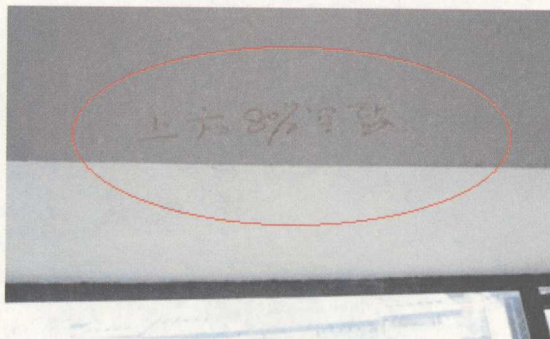


图 53 上方 80%空鼓

目 录

第一篇 房地产相关法律、法规及相关知识

第一章 我国现行法律体系及房地产管理法律制度概述	1
第一节 我国现行法律体系	1
第二节 我国土地管理的基本法律制度	3
第三节 房地产开发交易法律制度	7
第二章 商品房开发销售	12
第一节 商品房开发阶段及基本销售流程	12
第二节 商品房认购	14
第三节 商品房预售合同的主要内容	17
第四节 商品房预售中的“五证”	31
第五节 关于商品房销售广告	32
第六节 商品房抵押	33
第七节 商品房交付	35
第三章 物业管理法律制度	41
第一节 物业与物业管理概述	41
第二节 物业管理的参与主体	43
第三节 管理规约及物业管理费用	44
第四节 专项维修资金	46
第四章 房地产权属登记制度	48
第一节 房地产权属登记概述	48
第二节 我国的房地产权属登记制度	49
第五章 房地产交易税费	57
第一节 税收制度概述	57
第二节 我国现行房地产交易税费	59

第二篇 验 房

第六章 住宅工程中常见质量问题	67
第一节 初装修住宅常见质量问题	67
第二节 精装住宅施工常见质量问题	69
第三节 验房程序及常用工具	72
第四节 常见质量问题图片(见彩插)	72
第七章 验房表格	73
水泥混凝土面层质量检验表	73

水泥砂浆面层质量检验表	74
隔离层质量检验表	75
室内给水管道及配件安装工程的质量检验表	75
室内采暖管道及配件安装工程的质量检验表	76
室内采暖辅助设备、散热器及金属辐射板安装工程的质量检验表	78
一般抹灰工程的质量检验表	79
明龙骨吊顶工程的质量检验表	80
暗龙骨吊顶工程的质量检验表	81
溶剂型涂料涂饰工程的质量检验表	82
水性涂料涂饰工程的质量检验表	83
美术涂料涂饰工程的质量检验表	84
木门窗安装工程的质量检验表	85
金属门窗安装工程的质量检验表	86
塑料门窗安装工程的质量检验表	87
饰面板(砖)工程的质量检验表	89
裱糊与软包工程的质量检验表	90
细部工程的质量检验表	91
卫生器具及管道安装工程的质量检验表	93
电气安装工程的质量检验表	94

附 录

附录一 房地产有关名词解释	95
附录二 物权法有关名词解释	101
附录三 房地产相关法律法规	103
中华人民共和国城市房地产管理法	103
城市房地产开发经营管理条例(节选)	109
物业管理条例(节选)	113
城市房地产转让管理规定	118
商品房销售管理办法	121
城市商品房预售管理办法	126
城市房屋权属登记管理办法(节选)	128
城市房地产抵押管理办法(节选)	132
最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释	137
中华人民共和国物权法(节选)	140
中华人民共和国合同法(节选)	152
中华人民共和国土地管理法(节选)	164
中华人民共和国担保法(节选)	170

第一篇 房地产相关法律、法规及相关知识

第一章 我国现行法律体系及房地产管理法律制度概述

第一节 我国现行法律体系

截至目前,我国已经建立了基本完善的社会主义市场经济法律体系,按照级别和效力层级概括性介绍如下。

一、宪法

宪法是国家的根本大法,由国家最高权力机关即全国人民代表大会经由特殊程序制定和修改,其综合性地规定我国最根本的、最主要的问题,诸如国体、政体、国家的基本国策、公民的基本权利和义务、国家机构的组织及其职权等最重要的问题。宪法在我国法律体系中处于最高的法律地位,宪法不仅是制定普通法律依据,任何普通法律都不得与宪法的原则和精神相违背,而且宪法是一切国家机关、社会组织和全体公民的最高行为准则。

二、法律

广义的法律泛指一切以国家政权意志形式出现,用国家政权的强制力来保证实现的各种社会规范,包括法律、行政法规、地方性法规(自治条例、单行条例)、行政规章等。狭义的法律是指由全国人民代表大会及其常务委员会依法规定和调整国家、社会和公民生活某一方面具有根本性的社会关系或基本问题的一种法,如《中华人民共和国刑法》、《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等。

三、行政法规

行政法规是由国务院依法制定和公布的有关行政管理和管理行政事项的规范性文件的总称,其效力低于宪法、法律,高于地方性法规、规章,如《物业管理条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《建设工程质量管理条例》等。

四、地方性法规(自治条例、单行条例)

地方性法规是由省、自治区、直辖市的人民代表大会及其常务委员会根据本行政区域

的具体情况和实际需要,在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下,效力不超出本行政区域范围,作为地方司法依据之一的规范性文件的总称,如《北京市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、《北京经济技术开发区条例》、《山西省物业管理条例》等。

省、自治区的人民政府所在地的市和经国务院批准的较大的市的人民代表大会及其常务委员会根据本市的具体情况和实际需要,在不同宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下,可以制定地方性法规,报省、自治区的人民代表大会常务委员会批准后施行。如《广州市城镇房地产登记办法》、《南宁市城市房屋拆迁管理办法》、《唐山市房地产交易管理条例》、《苏州市城市规划条例》等。

民族自治地方的人民代表大会有权依照当地民族的政治、经济和文化的特点,制定自治条例和单行条例。自治区的自治条例和单行条例,报全国人民代表大会常务委员会批准后生效,自治州、自治县的自治条例和单行条例,报省、自治区、直辖市的人民代表大会常务委员会批准后生效。自治条例和单行条例可以依照当地民族的特点,对法律和行政法规的规定做出变通规定,但不得违背法律和行政法规的基本原则,不得对宪法和民族区域自治法的规定以及其他有关法律、行政法规专门就民族自治地方所作的规定做出变通规定。如《宁夏回族自治区土地管理条例》、《宁夏回族自治区住房资金管理条例》等。

五、行政规章

行政规章是有关行政机关依法规定的事关行政管理的规范性文件的总称,分为部门规章和政府规章两种。国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构,可以根据法律和国务院的行政法规、决定、命令,在本部门的权限范围内制定规章。涉及两个以上国务院部门职权范围的事项,应当提请国务院制定行政法规或者由国务院有关部门联合制定规章。部门规章的地位低于宪法、法律、行政法规,不得与它们相抵触。如建设部颁布的《城市房地产转让管理规定》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》等。

政府规章是有权制定地方性法规的地方人民政府根据法律、行政法规,制定规范性文件,亦称地方政府规章。政府规章除不得与宪法、法律、行政法规相抵触外,还不得与上级和同级地方性法规相抵触。根据《中华人民共和国地方各级人民代表大会和地方各级人民政府组织法》第60条的规定,省、自治区、直辖市的人民政府可以根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规,制定规章,报国务院和本级人民代表大会常务委员会备案。省、自治区的人民政府所在地的市和经国务院批准的较大的市的人民政府,可以根据法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规,制定规章,报国务院和省、自治区的人民代表大会常务委员会、人民政府以及本级人民代表大会常务委员会备案。如《北京市实施〈城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例〉办法》、《北京市城市房地产转让管理办法》、《沈阳市土地储备办法》、《青岛市经济适用住房管理办法》等。

总而言之,宪法具有最高法律效力,一切法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章都不得同宪法相抵触。法律的效力高于行政法规、地方性法规、规章。行政法规的效力高于地方性法规、规章。地方性法规的效力高于本级和下级地方政府规章。省、自治区的人民政府制定的规章效力高于本行政区域内的较大的市的人民政府制定的规章。部门规章之间、部门规章与地方政府规章之间具有同等效力,在各自的权限范围内

施行。

同一机关制定的法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章，特别规定与一般规定不一致的，适用特别规定；新的规定与旧的规定不一致的，适用新的规定。法律之间对同一事项的新的一般规定与旧的特别规定不一致，不能确定如何适用时，由全国人民代表大会常务委员会裁决。行政法规之间对同一事项的新的一般规定与旧的特别规定不一致，不能确定如何适用时，由国务院裁决。地方性法规、规章之间不一致时，由有关机关依照下列规定的权限作出裁决：①同一机关制定的新的一般规定与旧的特别规定不一致时，由制定机关裁决；②地方性法规与部门规章之间对同一事项的规定不一致，不能确定如何适用时，由国务院提出意见，国务院认为应当适用地方性法规的，应当决定在该地方适用地方性法规的规定；认为应当适用部门规章的，应当提请全国人民代表大会常务委员会裁决；③部门规章之间、部门规章与地方政府规章之间对同一事项的规定不一致时，由国务院裁决。根据授权制定的法规与法律规定不一致，不能确定如何适用时，由全国人民代表大会常务委员会裁决。

第二节 我国土地管理的基本法律制度

一、土地所有权

1. 二元土地所有权及其特征

我国宪法第10条规定：城市的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有。土地管理法第2条规定，中华人民共和国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。该法第8条进一步明确规定，城市市区的土地属于国家所有；农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有。我国国家的根本大法和关于土地管理制度的法律确定了我国的“二元”土地所有权制度。

我国的土地所有权的几个特征：

(1) 土地所有权人(即土地所有者)及其代表由法律明确规定。我国实行社会主义的土地公有制，两类土地所有权主体及其代表均为法定的特殊主体，即国家和农村集体经济组织。

(2) 土地所有权的取得与丧失依法律规定，不得约定。集体土地所有权的取得需经县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认所有权；集体土地所有权可因国家“征收”而丧失。

(3) 土地所有权禁止交易。我国宪法和土地管理法均规定禁止买卖土地，我国实行土地公有制，非公有主体不能通过任何方式进行土地所有权交易。

2. 国家土地所有权

国家土地所有权是以国家为所有权人，由其代表(即国务院)代为行使的对国有土地的支配性权利。依据土地管理法实施条例的规定，下列土地属于国家所有：①城市市区的土地；②农村和城市郊区中已经国家依法没收、征收、征购为所有的土地；③国家依法征收的原集体所有的土地；④依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地；