

购房7日通

通往幸福生活的安居指南

购房合同

1日通

秦兵 陈炜桢/编著

中国对外经济贸易出版社

购房 7 日通

购房合同 1 日通

秦 兵 陈炜祯 编著

中国对外经济贸易出版社

图书在版编目(CIP)数据

购房合同 1 日通 / 秦兵, 陈炜祯编著. — 北京: 中国对外经济贸易出版社, 2003. 7

(购房 7 日通)

ISBN 7-80181-143-7

I. 购... II. ①秦... ②陈... III. 房地产业 - 合同法 - 基本知识 - 中国 IV. D923.64

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 056108 号

购房 7 日通

购房合同 1 日通

秦 兵 陈炜祯 编著

中国对外经济贸易出版社出版

(北京市安定门外大街东后巷 28 号)

邮政编码: 100710

电话: 010-64269744 (编辑室)

010-64269391 (发行部)

Email: cfertph@caitec.org.cn

网址: www.cfertph.com

新华书店北京发行所发行

北京华正印刷厂印刷

787×1092 毫米 32 开本

5 375 印张 112 千字

2003 年 7 月 第 1 版

2003 年 7 月 第 1 次印刷

印数: 6 000 册

ISBN 7-80181-143-7

F·649

定价: 12.00 元

序

舒可心

我清楚地记得，小的时候在农村，家里有本《农村赤脚医生手册》，还有另外一本关于中草药的书，可惜我已经记不起那书的名字，却记得书中介绍了当地各种常见草药的辨识和药性等。

为什么需要那些书呢？现在的人们可能觉得奇怪。可在那“缺医少药”的年代，人们不得不自己学习必要的医术和掌握必要的药材知识。因为，看病的花费以及因远离医院而耽误了病情等问题都是当时许多家庭必须要面对的。

再想想早些年，我们购买冰箱的时候，要请“专家”帮我们了解某个品牌的冰箱的压缩机（关键部件）是进口的还是国产的；在购买电视机的时候，也要请“明白人”来协助我们了解那个电视机中的显像管是“东芝”（进口）的还是“彩虹”（国产）的。由于我是学电子工程的，故我就是那个时候的“专家”，因此家中没有购买什么书籍。可那个时候，市面上也的确有一些教会百姓们如何选择和购买家用电器的书籍。

看看现在，看病已经不是难事，也有各种形式的保险来协助我们渡过医疗费用上的困难；买家用电器成了生活中的最最普通的一件事，买的电器坏了可以修，不喜欢还可以换，甚至退货。

《农村赤脚医生手册》和那些教人们如何选择家用电器的书籍，已经隐藏到书店的角落里，再也不是我们百姓家庭必备的知识书籍了。

是经济的发展和法制的完善，保护着我们在诸多方面的权益不受到伤害。

可是，幸福的生活真的来临了吗？人们对幸福生活的追求有止境吗？

随着我国经济体制改革以及市场经济的发展，房屋作为商品跃然摆在了老百姓的面前，我们为此激动，为此梦幻，为此朝思暮想。可很多现实又像一桶桶凉水，让我们清醒。

我们必须看到，商品房以及相关的市场，国家相应法律体系的建设还在准备阶段，政府对该市场监管的力度还非常有限。老百姓的选择无非就是等待市场的完善和用知识来武装自己，或者不买房而躲开这个纷繁复杂、危机四伏的市场。但是，对幸福生活的追求欲望，又驱使我们跃跃欲试。

且慢！您做好准备了吗？有足够的法律法规知识吗？承受得了这个市场可能给您带来的惊喜和打击吗？对您打算获得的房屋到底应该有哪些质量规范有足够的知晓吗？对装修可能使您受到的伤害有足够的了解吗？……问题太多了。

为此，我们出版了这一套丛书。目的是要协助您了解这个市场目前的状况，了解其中各种产品和服务的基本质量标准，了解目前的法律法规中有哪些能够保护您的权益。希望能成为您选房、换房、购房、装修、维权等的好帮手。

我们也愿意通过我们的不懈努力，使得房地产市场逐渐成熟，并且逐步完善其法制化体系。让这个市场在法制化的

政府管理下，不再需要百姓们劳神费力地去学习，节省下更多的时间去休闲和娱乐。

我们确信，幸福的生活不用等太久！到那时，这套丛书将和《农村赤脚医生手册》及其他过时的家庭生活知识类丛书一样，只能在出版社曾经出版过的图书目录中找到了。

当然，到那个时候，我们的家庭知识丛书，说不定就是《去月球旅行需要注意些什么？》。因为，人们对幸福生活的追求永无止境。

目 录

认购书篇

1. 认购书有没有法律约束力?(1)
2. 可以不签认购书而直接签购房合同吗? 如果签认购书
需注意什么问题?(2)
3. 签订认购书也要审核项目资质文件吗?(3)
4. 没有预售许可证的房子能不能接受“内部认购”?
签订的合同是否有效?(3)
5. 什么是定金?“定金”与“订金”有什么区别? (5)
6. 这样的定金条款能不能签?(5)
7. 因故没有和开发商签订正式合同, 购房者能不能要求
返还定金?(6)
8. 签订定金条款要注意哪些关键性问题?(7)
9. 为什么要保留与开发商商讨正式合同的书面证据? ... (8)

基础常识篇

10. 预售合同和现售合同的区别是什么? 期房和现房
的判断标准是什么?(10)
11. 什么是《商品房买卖合同》示范文本? (10)
12. 如何利用《商品房买卖合同》示范文本中的四个附件来
防止购房纠纷?(11)
13. 签订合同补充协议的重要作用是什么? (13)

14. 如果补充合同是开发商提供的, 签约时需要注意什么问题?(15)
15. 签订补充合同应遵循那些原则?(16)
16. 商品房买卖合同中要注意约定哪些关键性承诺? ... (17)
17. 哪些商品房买卖合同的条款不能签? (18)
18. 什么样的商品房买卖合同是无效合同? (22)
19. 签订补充合同应该如何掌握谈判技巧? (23)

商业广告篇

20. 商品房广告中惯用的概念欺诈有哪些? (26)
 21. 商品房广告中惯用的承诺欺诈有哪些? (27)
 22. 商品房广告中惯用的赠送欺诈有哪些? (28)
 23. 交房不符合楼书广告, 开发商是否构成违约? (30)
 24. 为什么交付的房屋与样板房不一样? (32)
 25. 购房者应该怎样防范广告欺诈? (33)
 26. 为什么购房者必须将广告内容签订在合同里? (34)
- 秦兵律师的《204 条商品房买卖合同》中关于商业广告的相关条款**

房屋产权篇

27. 房屋产权证有哪几种?(37)
28. 产权证对购房者意味着什么?(37)
29. 购买了合法商品房, 是不是就等于有了房屋产权? ... (38)
30. 购买现房时, 怎样辨别开发商提供的《房屋所有权证》的真伪?(39)

31. 购买期房时, 怎样通过审查“五证”预防开发商
拖延办理产权证?(40)
32. 办理产权证是政府行为, 开发商无法控制办理时间的
说法对不对?(43)
33. 开发商在办理产权证过程中应履行什么义务?(44)
34. 最新司法解释是如何规定开发商未及时办理产权证
应承担的违约责任的?(45)
35. 由于购房者自身原因无法办理产权证的情况
有哪些?(46)
36. 办理产权证的程序和注意事项是什么?(47)
37. 办理产权证, 开发商和购房者需要各提交什么
材料?(48)
38. 购房人自行办理产权证应注意什么问题?(49)
39. 房屋抵押会给购房者带来什么风险?(50)
40. 开发商故意隐瞒所售房屋已经抵押应承担什么样
的法律责任?(51)
41. 如何得知所购房屋是否已被抵押?(52)
- 秦兵律师的《204 条商品房买卖合同》中关于房屋所有权和
抵押担保的相关条款**

房屋面积篇

42. 什么是住宅的建筑面积、套内建筑面积、套内使用
面积?(57)
43. 住宅哪些部位应全部计算建筑面积?(58)
44. 住宅哪些部位只计算一半建筑面积?(59)

45. 住宅哪些部位不得计算建筑面积?(60)
 46. 什么是公摊面积? 公摊面积的分摊原则是什么? ... (60)
 47. 开发商不愿提供公摊面积明细表怎么办? (62)
 48. 除了按建筑面积购房, 还有哪几种房价款的结算方式?
各有什么优缺点?(62)
 49. 购房者可否要求开发商不以建筑面积为单位计算
房价款?(64)
 50. 面积误差比不超 3% 是唯一标准吗? 新的司法解释是
如何解释面积误差比的?(65)
 51. 如何防止开发商利用面积误差比设置购房陷阱? ... (67)
 52. 购房者对商品房面积有疑问怎么办? (68)
 53. 商品房面积测量以何种文件为准?(69)
- 秦兵律师的《204 条商品房买卖合同》中关于房屋面积的相关条款**

房屋交付篇

54. 房屋从什么时候算是交付使用?(73)
55. 交房的程序一般是什么样的?(74)
56. 房屋验收时应注意什么问题?(74)
57. 合同没有约定开发商延期交房可以解除合同, 遇到这种
情况可以要求合同吗?(75)
58. 开发商交付的商品房存在质量问题怎么办? (77)
59. 交房时开发商把房屋钥匙交给物业公司是否
合法?(78)
60. 购房人未按规定时间办理入住怎么办? (78)

61. 交房时开发商收取“初装费”合法吗?(79)
62. 开发商要求购房者在收房前缴纳维修基金
合理吗?(80)
- 秦兵律师的《204 条商品房买卖合同》中关于房屋交付的相关条款

房屋质量篇

63. 房屋质量验收主要验收哪些方面?(84)
64. 《住宅质量保证书》可以保护购房者的哪些权利? ... (86)
65. 如何使用《住宅使用说明书》?(87)
66. 开发商拒绝提供“两书”怎么办?(88)
67. 房屋质量出现问题后该如何索赔?(89)
68. 签订精装修商品房购房合同要注意约定哪些方面
内容?(90)
69. 房屋质量问题达到什么程度可以退房?(92)
- 秦兵律师的《204 条商品房买卖合同》中关于房屋质量的相关条款
70. 什么是土地容积率、建筑覆盖率?(97)
71. 绿化率和绿地率, 哪个才是衡量小区居住质量
的标准?(97)
72. 什么是使用率, 房屋的使用率应该怎样计算? (98)
73. 什么是楼间距, 小区内建筑物的间距有何标准? ... (100)
74. 如何得知开发商所说的外围规划能否实现? (100)
75. 购房者怎样才能了解真实的小区内部整体规划? ... (101)

76. 开发商拖延完成绿化工程怎么办?(102)
77. 开发商更改社区规划是否应该通知购房者?(103)
- 秦兵律师的《204 条商品房买卖合同》中关于社区规划的相关条款**

违约、退房篇

78. 为什么购房者必须明确约定违约条款?(110)
79. 如何防止开发商通过滥用“不可抗力”逃避违约责任?(110)
80. 开发商常用的哪些免责条款不应属于“不可抗力”范畴?(111)
81. 开发商“一房两卖”怎么办?(113)
82. 新的司法解释对违约金有哪些重要规定?(114)
83. 购房者在哪些情况下可以退房?(115)
84. 哪些情况购房者可以向开发商要求双倍赔偿?(117)
85. 为什么购房者应在合同约定期限内及时解除合同?(118)
86. 购房者在取得按揭贷款后还能退房吗?(120)
87. 如果购房人无法取得按揭贷款,可以要求解除原购房合同吗?(120)
88. 按揭退房,已经为房屋购买的保险怎么办?(121)
- 秦兵律师的《204 条商品房买卖合同》中关于违约责任的相关条款**

房屋贷款篇

89. 购房者应如何签订购房合同中的贷款买房条款? … (124)
90. 如果购房合同被判为无效, 购房者是否可以要求
解除按揭贷款? …………… (126)
91. 按揭退房应如何处理与银行的按揭关系? …………… (127)

附 录

- 一、《商品房销售管理办法》…………… (129)
- 二、《商品房买卖合同》(示范文本) …………… (138)
- 三、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》…………… (150)
- 后 记…………… (156)

认购书篇

1. 认购书有没有法律约束力？

开发商和购房人在签订商品房买卖合同之前，往往会签署房屋认购书或其他认购协议之类的书面文件。签署此类文件的目的是，对购房人来讲只是为了获得特定房屋一定时间内的优先购买权；对开发商来讲是为了加强对购房人的约束以增加交易机会和筹集资金建房。

但从法律上讲，此类文件实为房屋买卖或预售合同：

(1) 文件符合《合同法》中关于合同须以书面形式订立的规定；

(2) 文件体现了合同一般应包括的条款；

(3) 文件内容虽然简单，但根据项目批准文件、有关法律政策规定、商品房交易习惯以及开发商的宣传、展示内容等，文件所确定的房屋买卖完全可以实现；

(4) 文件中通常会对定金问题做出约定，根据我国现行法律规定，该定金能证明开发商和购房人之间存在房屋买卖关系；

(5) 开发商和购房人签署此类文件，完全是在平等、自愿基础上的真实意思表示，符合合同订立过程中意思自治的原则；

(6) 虽然认购书、订单或认购协议中都会约定某一具体时间签订正式的房屋买卖或预售合同，但房屋买卖或预售合同没有强制使用文本，因此，签订正式的房屋买卖或预售合同完全是对认购书、订单或认购协议的细化、补充或变更。

因此，认购书是有法律效力的，双方当事人必须严格履行房屋认购书所确定的义务，否则就要承担违约责任。

2. 可以不签认购书而直接签购房合同吗？如果签认购书需注意什么问题？

我国法律并没有规定签订认购书是商品房买卖的必要程序。因此，完全可以不签订认购书，只要购房者认准了商品房，可以直接与开发商签订正式合同。

直接签订正式合同的优点比较明显。首先是可以不必预先交纳一笔认购金（订金），不存在订金被开发商扣住不还的风险；其次，可以比较从容地对项目进行比较、考察、选择，而不必担心在某一天之前必须毫无选择地购买所认购的商品房；不签认购书，在与开发商进行协商、谈判时会处于有利地位，不至于因签了认购书就被迫接受开发商事先拟订的正式合同。

不签订购书的唯一缺点就是，当购房者确实看中一套房时，有可能因没交订金而被开发商出售给他人。但目前楼市的供求关系，充足的房源使购房者一般不会出现因一两星期的时间差就失去购买中意房的机会，而且即便失去了这个房子，也还是可能买到其他中意的房子。因而拒签认购书，直接签正式购房合同完全是可以的。

如果消费者对该商品房非常满意，一定要订购此房，建议消费者按以下步骤进行：（1）先谈妥该单元的《商品房预售合同》；（2）要求开发商签订“按此条款签订商品房买卖合同”并留存原件；（3）认真签订认购书；（4）一周后

带首期房款来签订《商品房预售合同》。

3. 签订认购书也要审核项目资质文件吗？

随着购房纠纷的日益增多，消费者也逐渐对商品房预售中的“五证”问题提高了警惕，但消费者通常是与开发商签订认购书时并不重视审核项目资质文件，而是等到准备签订商品房预售合同这一阶段才会提出要审查“五证”。实际上，签订认购书是预售项目的开始，在这一阶段就应对开发商的资质文件进行审查，从而可以避免因为已经交纳了定金而被迫接受一些不利于购房者的不平等条款。

只要该项目是合法建设的，开发商肯定会有项目的资质文件。如果开发商用种种借口拒绝在这一阶段提供资质文件，消费者应对此提高警惕。如果喜欢这套商品房，建议在认购书里面和开发商约定：出卖人承诺已经依照《城市房地产管理法》的规定，可以提供、办理并具备办理销售许可的全部文件。如在签订本协议后七天之内仍不能提供上述文件的原件，买受人可以拒绝签订《商品房预售合同》，出卖人应双倍返还定金。

4. 没有预售许可证的房子能不能接受“内部认购”？签订的合同是否有效？

建设部于1994年11月15日颁发的《城市商品房预售管理办法》明确规定商品房预售实行许可证制度，未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售。1995年1月1日生效的《中华人民共和国城市房地产管理法》更是从国家

立法的高度明确了商品房预售应当首先取得预售许可证。但是在现实生活中，有的开发商为了尽快回笼资金，在尚未取得预售许可证的时候就开始预售商品房。未取得预售许可证的开发商采取“内部认购”的方式并收取定金。由于认购书的条款往往比较简单，有些开发商可能会利用这一特殊性来避免写明《预售许可证》等资质情况，并以此规避法律责任。

也有一些开发商会明确向购房者表示暂时无法取得《商品房预售许可证》，并在认购书中承诺：“在取得《商品房预售许可证》之后，才签订正式合同，在此之前如果消费者不满意，随时可以退回定金。”虽然开发商表面上给予了消费者一定的承诺，但这些承诺实际上并没有任何保障。在取得《商品房预售许可证》之前，开发商是否能完成该项目的开发是没有法律保障的。如果这一项目无法继续开发，消费者最多只能得到开发商承诺的退还定金，这意味着开发商在这段期间不必承担任何责任就无偿占有了消费者的这笔资金，而且消费者还会觉得开发商是很“诚信”的。即使开发项目如期进行，由于政府行为的滞后性，开发商究竟什么时候可以取得《商品房预售许可证》也是未知数，消费者同样还要受相当长时间的折磨。在此建议消费者遇到这种情况要及时抽身。

提醒购房者注意的是开发商在没有取得预售许可证情况下签订的购房合同未必都是无效合同。于2003年6月1日实施的最高人民法院《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》明确规定：“出卖人未取得商品房预