

写给市民大众的——“安居万事通”丛书

编委会主任 董藩

置业安居法律 知识问答

董藩 徐轲 编著



中国建筑工业出版社

写给市民大众的 ——“安居万事通”丛书

编委会主任 董藩

置业安居法律 知识问答

董藩 徐轲 编著



中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

置业安居法律知识问答/董藩, 徐轲编著. —北京:
中国建筑工业出版社, 2006
(“安居万事通”丛书)
ISBN 7-112-08470-9

I. 置… II. ①董…②徐… III. 房地产业—法
规—中国—问答 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 102006 号

“安居万事通”丛书
置业安居法律知识问答
董 藩 徐 轲 编著

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)
新华书店经销
北京天成排版公司制版
北京市彩桥印刷有限责任公司印刷

*

开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: 11 $\frac{3}{4}$ 字数: 326 千字
2006 年 8 月第一版 2006 年 8 月第一次印刷
印数: 1—4 000 册 定价: 20.00 元

ISBN 7-112-08470-9
(15134)

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)

本社网址: <http://www.cabp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

“安居万事通”丛书包括《房屋买卖知识问答》、《房屋租赁知识问答》、《房屋中介知识问答》、《家居装修知识问答》、《物业管理知识问答》、《置业安居法律知识问答》6册，基本囊括了城市居民安居置业可能遇到的所有常规问题。

本书为《置业安居法律知识问答》，以问答的形式，从购房者的视角对商品住宅购买、交接入住、装饰装修、权属登记、物业管理、房屋租赁等全程提供置业安居的法律指导，对房地产交易及居住中有关问题给出最新的法律依据和法律解释。

本书可为购房者防范房地产交易风险、正确处理相关法律纠纷提供咨询和参考，也可为房地产及法律从业人士提供方便实用的实务操作指南。

* * * * *

责任编辑：吴宇江 封 毅

责任设计：赵明霞

责任校对：张树梅 张 虹

“安居万事通”丛书

编委会

(按汉语拼音为序)

顾问	胡代光	胡健颖	胡乃武	饶会林
	王健林	邬翊光	杨 慎	郑超愚
主任	董 藩			
编委	刘 毅	王宏新	姚蓉蓉	周小萍
作者	丁 宏	丁 娜	董 藩	范 萍
	李 静	李亚勋	刘人莎	刘 毅
	秦凤伟	王 昊	王宏新	武 敏
	徐 轲	姚蓉蓉	张健铭	周小萍

顾问简介（按汉语拼音为序）

胡代光 著名经济学家、教育家，北京大学经济学院、西南财经大学经济学院教授、博导，曾任北京市经济总会副会长、改革中央第六届、第七届常委、第七届全国人大常委，享受国务院特殊津贴。

胡健颖 著名经济学家、统计学家、营销管理专家、房地产管理专家，北京大学光华管理学院教授、博导，北京大学房地产经营与管理研究所所长。建设部特聘专家，北京布雷德管理顾问有限公司首席顾问。

胡乃武 著名经济学家、教育家，中国人民大学经济学院教授、博导，中国人民大学学术委员会副主任，北京市经济总会副会长，国家重点学科国民经济学学术带头人，享受国务院特殊津贴。

饶会林 著名经济学家，东北财经大学公共管理学院教授、博导，中国城市经济学会副会长兼学科建设委员会主任，中国城市经济学的开拓者之一，享受国务院特殊津贴。

王健林 著名企业家，中国房地产业协会副会长，大连万达集团股份有限公司董事长兼总裁，中国西部地区开发顾问，多个省、市政府顾问，入选“20 年 20 位影响中国的本土企业家”，为中国房地产业旗帜性人物。

邬翊光 著名地理学家、土地资源管理专家、房地产管理专家，北京师范大学地理学与遥感科学学院教授，中国房地产估价师学会顾问，中国土地估价师学会顾问。

杨 慎 著名房地产管理专家，原建设部副部长、中国房地产业协会会长，中国住房制度改革、房地产业发展和中国房地产法制建设的主要设计者、推动者之一。

郑超愚 著名经济学家，中国人民大学经济研究所所长、教授、博导，霍英东青年教师研究基金奖和中经报联优秀教师奖获得者，美国福布赖特基金高级访问学者。

序 言

2005年年底，曾接到中国建筑工业出版社吴宇江、封毅两位编辑的邀请，他们希望北京师范大学房地产研究中心与其一起对普及房地产基础知识、推动房地产财经教育做些事情。虽然至今未能同两位编辑面对面畅谈，但多次的电话和 E-mail 联系使我深深感到：已经很少有这样执着、认真、坦诚的编辑了，如果没有合作的机会，是很遗憾的。

对于写些什么样的书，我思考了很长时间。按理说教材销量稳定，在业内的影响大，也算正经的科研成果，是值得考虑的。但我和我的合作者讨论后最终决定给普通市民写一套关于安居知识的简易读物。做出这种决定不是源于收益或者科研成果方面的考虑，而是希望帮助普通市民做些事情。

由于我和我的同事是从事房地产教学和科研工作的，所以朋友、同学、邻居们经常就安居置业问题向我们问这问那。有些问题并不难，只是大家不知道一些专业上的规定；有些则需要具备比较系统的专业修养才能回答；有些我们也需要仔细查阅规定或者整理各方意见才能准确回答。有时我们到楼盘或小区调查，看到看房者拿着材料茫然地看着，或者看到楼盘销售人员不停地忽悠看房者，或者看到一家人在认真地讨论着并不重要或者不是那么回事的事情，或者看到要求退房的人与售楼人员争吵，或者看到业主们从楼上垂下维权条幅，并与物业管理人员争吵着，我就想，如果广大市民对安居置业的专业知识掌握得多一些，或者有一些针对这些问题的简明专业手册可以事先查阅，许多问题的解决思路就很清楚，许多矛盾就可以避免，大家在许多事情上就会更有主见。虽然我们有时可以给身边的咨询者提供零星帮助，但

一个人的时间、精力都有限，而且有时找我们不方便，不认识的人甚至无法直接从我们这里获得帮助。如果我们把相关规定、解释以及一些经验性知识整理成书，一切问题就会迎刃而解。这就是我们编写这套“安居万事通”丛书的基本目的。

这套丛书包括《房屋买卖知识问答》、《房屋租赁知识问答》、《房屋中介知识问答》、《家居装修知识问答》、《物业管理知识问答》、《置业安居法律知识问答》6册，基本囊括了城市居民安居置业可能遇到的所有常规问题。编写工作由北京师范大学房地产研究中心的各位同事、我在北京师范大学和东北财经大学两校的高素质学生以及房地产实业界声誉颇高的从业者共同完成。由于时间、精力原因，这套丛书可能还存在这样那样的问题，我们欢迎大家批评指正，以便进一步修订、完善。

董 藩

2006年8月

前 言

随着我国房地产业的迅速发展和住房改革的不断深入，商品房买卖已成为城镇居民置业安居的主流方式。住房非同一般商品，其价值量巨大的特点决定了其交易活动的繁琐性和复杂性。如今，中国房地产市场尚不够健全，市场交易中仍存在一些不法行为，侵害消费者的利益，使得购房者一次本该通向快乐和幸福的置业活动成为前途莫测的痛苦经历。与此同时，与商品房交易、居住生活有关的法律纠纷也随之日益增多。在商品房主流交易市场之外，国家还通过经济适用房的形式给予城镇中低收入者提供住房保障，并开始着力发展二手房市场以满足部分城镇居民的住房需求，这其中同样也涉及繁琐的权利义务关系和复杂的法律问题。面对这些错综复杂的房地产法律问题和法律纠纷，不少购房者、业主往往不知所措，也不乏有购房者、业主做出不理智、不合法的行为，维权不成却给自己带来不利的法律后果，同时也影响社会的和谐，于己于人皆无益处。

基于促进规范房地产市场行为、宣传房地产法律政策、为普通市民排忧解难的想法，我们以简便通俗的知识问答形式编辑本书，紧跟房地产领域的最新法律、政策，纳入经济适用房及二手房买卖的相关问题，详细解析房地产交易过程中以及业主居住生活中所涉及的热点法律问题，从法律的角度，并结合建筑工程知识，解答普通市民置业安居活动中所普遍关心、关注的问题，提出法律建议，以引导帮助市民愉快顺利地置业、安居，正确有效地维护自身权益。本书从购房者的视角，全程提供置业安居的法律指导，对房地产交易及居住中有关问题给出最新的法律依据和法律解释，为购房者防范房地产交易风险、正确处理相关法律纠

纷提供咨询和参考，也为房地产及法律从业人士提供方便实用的实务操作指南。

本书由北京师范大学管理学院董藩教授和北京师范大学法学院徐轲先生合作编写，同时也得到建筑工程、法律、经济等各界专家学者的帮助，在此表示诚挚的感谢；同时也向为本书出版付出心血的中国建筑工业出版社吴宇江、封毅等编辑致以深深的谢意。本书在写作过程中参阅了大量的文献资料以及互联网上刊出的一些资料，在此谨向这些作者和编写单位表示衷心的感谢！

由于时间和水平所限，错误和不妥之处在所难免，诚请广大读者批评指正。

愿广大读者安居乐业，幸福平安！

董 藩 徐 轲

2006 年 8 月

目 录

第 1 章 基础法律知识	1
1.1 当前中国法的形式有哪些?	1
1.2 法律实务中,法的适用原则是怎样的?	3
1.3 房地产交易纠纷解决方式有哪些?	5
1.4 民事诉讼有哪些与当事人密切相关的重要原则? ...	6
1.5 房地产交易纠纷应适用怎样的诉讼时效?	8
1.6 房地产纠纷当事人可以请求精神赔偿吗?	8
1.7 什么是律师见证?	9
第 2 章 商品住宅购房准备	11
2.1 购房者在选房之前需要做哪些准备工作?	11
2.2 购房者选择商品房时应考虑哪些要素?	12
2.3 什么样的住宅才是健康住宅?	13
2.4 规范房地产广告的现行法律主要有哪些?	14
2.5 法律对房地产广告有什么限制和要求?	14
2.6 对房地产广告中的各种排名、奖励等内容, 法律有哪些规定?	16
2.7 购房者翻阅房地产预售(销售)广告应关注 哪些内容?	17
2.8 购房者在查看楼书时应注意哪些问题?	20
2.9 商品房预售广告对开发商有约束力吗?	24
2.10 房地产广告中关于项目周边环境配套的具体 介绍构成要约吗?	26
2.11 开发商对虚假广告应承担哪些责任?	29
2.12 私人售房广告适用《房地产广告发布暂行	

规定》吗？	30
2.13 样板房在商品房交易中具有怎样的效力？	31
2.14 开发商“零首付”的促销承诺可信吗？	32
2.15 开发商“返本销售”的承诺可信吗？	33
2.16 开发商对商品房“售后包租”的承诺可信吗？ ...	34
2.17 购房者应当如何对待销售代理公司的 信口承诺？	35
2.18 开发商在销售过程中对特定房号的客户赠送 底层室外花园或屋顶“空中花园”的许诺合 法有效吗？	38
第3章 商品住宅新房认购	42
3.1 什么是商品房认购书？	43
3.2 商品房认购书具有怎样的法律性质？	44
3.3 商品房认购书在何种情况下将被认定为商品 房买卖合同？	45
3.4 购房者在签署认购书时应注意哪些问题？	47
3.5 “定金”与“订金”是一回事吗？	49
3.6 在商品房认购活动中，定金规则是如何 适用的？	51
3.7 购房按揭贷款不成，原认购定金价款是否应 退还购房者？	53
3.8 商品房认购法律关系中，一方在因对方不履行 认购书约定义务而取得定金利益后仍不足以弥 补损失的情形下，还可以要求违约方承担损害 赔偿责任吗？	55
3.9 “内部认购”行为具有法律效力吗？	57
第4章 商品住宅购房合同	59
4.1 什么是商品房买卖合同？	60
4.2 开发商作为商品房买卖合同的一方当事人必须 具备哪些条件？	61

4.3	购房者作为商品房买卖合同一方当事人应当具备哪些条件?	64
4.4	父母可以为未成年子女购置房产吗?	66
4.5	商品房买卖合同必须明确哪些内容?	68
4.6	《商品房买卖合同示范文本》在商品房交易中有何作用?	69
4.7	开发商作为商品房销售合同的出售方主要有 哪些义务?	70
4.8	开发商在商品房买卖合同签订后才取得预售 许可证明,已签署的预售合同有效吗?	71
4.9	商品房买卖合同中一般有哪几种计价方式?	72
4.10	商品房买卖合同中,一般有哪几种付款方式? ...	73
4.11	什么是商品房面积误差?	74
4.12	购房者在约定面积误差处理方式的条款时应 注意哪些问题?	76
4.13	对于按套计价销售的商品房,购房者应如何 约定面积误差处理条款?	79
4.14	商品房买卖合同中交付条款主要需 包含哪些内容?	81
4.15	商品房买卖合同中,购房者对规划设计变更 条款的约定需注意哪些问题?	81
4.16	购房者在合同中约定装饰、设备条款时需注 意哪些问题?	84
4.17	购房者购买全装修房屋,合同中需注意明确 哪些问题?	86
4.18	商品房买卖合同的补充协议有何作用?	87
4.19	购房者签署购房补充协议时需注意哪些问题? ...	89
4.20	底层室外花园及屋顶花园可以合同出售吗?	90
4.21	开发商可以将小区车库(停车位)合同出售吗? ...	91
4.22	购买已设定抵押权的房产有哪些风险?	93

4.23	商品房出售后, 开发商可就已售商品房再行抵押吗?	95
4.24	开发商“一房二卖”, 前后两个买卖合同的效力当如何认定?	96
4.25	善意购房者购买已售商品房, 其效力如何认定?	98
4.26	依据买卖合同及相关法律, 购房者在哪些情况下可以退房?	100
4.27	商品房买卖活动中, 哪些情况下购房者可以请求“双倍赔偿”?	101
4.28	商品房买卖合同依法解除后, 违约方仍需承担违约责任吗?	102
4.29	商品房交易中, 当事人违反合同附随义务构成合同违约吗?	103
4.30	开发商合同违约, 购房者应如何维权?	104
4.31	当事人合同违约, 违约金数额或者损害赔偿数额应当如何确定?	105
4.32	商品房买卖合同中约定的违约金计算基数包括银行贷款部分吗?	107
4.33	商品房买卖合同因开发商原因被认定无效、撤销或解除后, 购房者可以请求的赔偿范围包括哪些?	108
4.34	商品房买卖合同中, 常见的免责或限责条款主要体现在哪些方面?	112
4.35	预售商品房买卖合同可以转让吗?	113
4.36	商品房预售合同登记备案具有怎样的法律效力?	114
4.37	商品房买卖合同公证对商品房交易活动有何意义?	117
第5章	商品住宅购房按揭	119

5.1	什么是按揭贷款?	120
5.2	购房者申请银行按揭贷款需具备哪些条件?	122
5.3	购房者应如何办理银行按揭?	123
5.4	未成年子女可以作为住房按揭贷款的 申请人吗?	125
5.5	购房者申请银行按揭贷款有哪些风险?	125
5.6	按揭贷款的借款人不按期还款可能出现怎样的 后果?	127
5.7	按揭银行在哪些情况下可以处分抵押房产?	129
5.8	商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除, 银行按揭贷款合同可以解除吗?	131
5.9	什么是住房公积金?	132
5.10	法律对住房公积金的缴存有哪些具体规定?	133
5.11	缴纳住房公积金的个人在哪些情况下可以提取 公积金账户内的存储余额?	134
5.12	购房者应如何办理个人住房公积金贷款?	135
5.13	什么是“直贷式”个人住房贷款?	138
5.14	个人住房贷款有哪些担保方式?	140
5.15	什么是房地产抵押?	141
5.16	业主进行房地产抵押需注意哪些问题?	143
5.17	抵押房产依法被列入拆迁范围时,抵押人应 怎么办?	144
5.18	抵押人可以为已出租的房屋设定抵押吗?	144
5.19	个人住房贷款保险一般有哪些种类?	145
5.20	购房者申请个人住房贷款所需购买的保险是 强制保险吗?	147
5.21	商品房买卖合同解除后,购房者可以解除 保险合同吗?	147
第6章	商品住宅交接入住	149
6.1	商品房交付时应具备哪些条件?	149

6.2	房屋交接时,当事人双方应办理哪些手续?	156
6.3	什么是《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》?	157
6.4	购房者接受交房后发现房屋并未符合交付条件时应如何处理?	159
6.5	开发商在哪些情况下可以延期交付商品房?	161
6.6	开发商无免责事由逾期交房应承担哪些责任? ...	162
6.7	临近交付日期,但工程离竣工差距甚远,购房者可即时解除合同吗?	165
6.8	商品房交付时配套设施尚未完善,购房者可以拒绝收房并要求开发商承担违约责任吗?	165
6.9	购房者接收房屋时,发现规划设计已变更怎么办?	167
6.10	开发商所交付的商品房应与样板房一样吗?	168
6.11	商品房交付后,房屋意外毁损的风险由谁承担?	169
6.12	商品房质量问题主要表现在哪些方面?	170
6.13	开发商对房屋质量问题需承担哪些责任?	172
6.14	开发商承担保修责任的保修期是如何计算的?	174
6.15	购房者可如何进行房屋质量投诉或诉讼?	176
第7章	商品住宅装饰装修	178
7.1	商品房装修有哪些种类?	178
7.2	法律对全装修房屋的装修质量和标准有何要求?	180
7.3	商品住宅装饰装修合同一般应包括哪些内容? ...	183
7.4	购房者在选择装饰装修单位时需注意哪些问题?	184
7.5	为保证装修工程质量,购房者在装修过程中需注意哪些问题?	185