

应用型法律法规丛书

YINGYONGXING FALU FAGUI CONGSHU

应用型

商品房销售管理办法

Y
INGYONGXING

S
HANGPINFANG

X
IAOSHOU

G
UANLIBANFA

以法说法，准确应用



检索方便，查找快捷



提示醒目，覆盖全面



中国法制出版社

应用型法律法規丛书

YINGYONGXING FALU FAGUI CONGSHU

应 用 型

商品房销售管理办法

YINGYONGXING.....

SHANGPINFANG.....

XIAOSHOU.....

GUANLIBANFA.....

中国法制出版社

责任编辑：梁海涛

图书在版编目 (CIP) 数据

应用型商品房销售管理办法/《应用型法律法规丛书》编写组编.
—北京：中国法制出版社，2006.7

(应用型法律法规丛书)

ISBN 7-80226-304-2

I. 应... II. 应... III. 住宅-商品交易-管理-
法规-中国-问答 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 070838 号

应用型法律法规丛书

应用型商品房销售管理办法

YINGYONGXING SHANGPINFANG XIAOSHOU GUANLI BANFA

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/880×1230 毫米 32

印张/7.875 字数/156 千

版次/2006 年 7 月第 1 版

2006 年 7 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80226-304-2

定价：15.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真：66031119

网址：<http://www.zgfzs.com>

编辑部电话：66010403

市场营销部电话：66033393

邮购部电话：66033288

编辑说明

应用是制定法律的目的，应用性是编辑法律图书的诉求，提高法律图书的应用性更是我们孜孜以求的目标。这也使我们经常思考：如何才能提高一本法律图书的应用性？经过长期的调查研究，在与法律实务工作者和广大读者的互动交流下，我们精心准备、重点推出了这套“应用型法律法规丛书”。本丛书具有如下特点：

➤ **以法说法，准确应用。**该丛书以主体法为主线，针对主体法适用过程中的问题，把主体法条文中的应用点以问题的形式提出，然后以现行有效的法律、法规和司法解释进行回答和阐释。

➤ **检索方便，查找快捷。**主体法适用过程中的每个问题在目录主体法相应条文下列出，使读者能快速查找问题以及解决问题的相关法律、法规和司法解释。

➤ **提示醒目，覆盖全面。**主体法前有关键词解读，主体法中的法律术语和易混概念在书中以暗影形式标出，书后附有与主体法相关的主要法律、法规、司法解释。

整套图书从编排策划到具体操作，从体例安排到版式设计，无不以提高法律的应用性为宗旨，无不体现“应读者之所需，用心做好书”的理念。读者的需求和满意是我们努力的方向和目标，读者的希冀和支持是我们前进的源泉和动力，敬请读者朋友继续关注我们，为我们的法律法规编辑工作提出更高要求！

2006年6月

目 录

商品房销售管理办法

第一章 总 则

第一条【立法宗旨】	/ 1
第二条【适用范围】	/ 1
第三条【商品房销售定义】	/ 2
第四条【开发企业销售方式】	/ 2
(1) 房地产中介服务机构主要包括哪些类型?	/ 2
第五条【商品房销售的主管部门】	/ 3

第二章 销售条件

第六条【预售许可制】	/ 4
(1) 商品房预售应当符合哪些条件?	/ 4
(2) 房地产开发企业进行商品房预售申请办理预售许可,应提交哪些文件?	/ 5
(3) 房地产开发主管部门如何办理商品房预售许可?	/ 6
(4) 房地产开发企业预售商品房时是否应当出示商品房预售许可证明?其应当在多长时间内到主管部门备案?	/ 7

(5) 出卖人未取得商品房预售许可证明与买受人 订立的商品房预售合同, 其效力如何认定?	/ 7
第七条【商品房现售条件】	/ 8
第八条【房地产开发企业备案的资料】	/ 8
(1) 房地产开发企业是否应将房产开发项目建设 过程中的主要事项记录在开发项目手册中并 定期送房产开发主管部门备案?	/ 9
第九条【销售设有抵押权的商品房】	/ 9
(1) 哪些房地产不得设定抵押?	/ 9
(2) 商品房抵押合同能否约定债务履行期届满抵 押权人未受清偿时, 抵押物的所有权转移为 债权人所有?	/ 10
(3) 商品房抵押期间, 抵押人转让商品房的应该 如何处理?	/ 10
(4) 两宗以上房地产设定同一抵押权的, 如何认 定该房地产抵押?	/ 10
(5) 设定房地产抵押时, 抵押房地产的价值如何 确定?	/ 11
第十条【一房多售的禁止】	/ 11
(1) 商品房买卖合同订立后, 出卖人又将该房屋 出卖给第三人的, 买受人有哪些请求可以得 到支持?	/ 11
第十一条【返本销售及售后包租的禁止】	/ 12
第十二条【按套销售原则】	/ 13
(1) 以一个平方米单位产权的方式向社会出售整 座房屋, 是商品房交易行为吗?	/ 13
(2) 对已建成的商业、办公或其他楼宇分割出售 的, 如有明确的权属范围和具体的权属界限, 是否为正常的房产交易?	/ 14

第十三条 【签订物业管理协议】

/ 15

- (1) 在业主、业主大会选聘物业管理企业前，建设单位应当通过什么方式选聘物业管理企业？
建设单位选聘物业管理企业应当与其签订什么性质的合同？ / 15
- (2) 建设单位在销售物业之前制定业主临时公约的，应当对哪些内容予以约定？ / 16
- (3) 销售物业时，建设单位和物业买受人负有什么义务？ / 16
- (4) 房地产开发企业出售商品房和公有住房管理单位出售公有住房时，应做好哪些物业管理
工作？ / 16

第三章 广告与合同

第十四条 【发布广告的要求】

/ 18

- (1) 发布房地产广告应当遵守哪些法律规定？ / 19
- (2) 房地产开发企业、房地产中介服务机构发布广告时要遵循哪些广告的准则？ / 19
- (3) 房地产广告有何要求？ / 21
- (4) 如何理解“房地产广告中不得含有广告主能够为入住者办理户口的承诺”的规定？ / 22
- (5) 哪些情况下不得发布广告？ / 23
- (6) 发布房地产广告应当具有或提供哪些证明文件？ / 23
- (7) 房地产预售、销售广告，应当载明哪些事项？ / 24
- (8) 未取得商品房预售许可证的房地产开发企业，能否以“内部认购”、“内部认订”、“内部登记”等名目发布广告？ / 24

第十五条【广告、宣传资料明示事项应定入合同】	/ 26
(1) 房地产开发企业、房地产中介服务机构发布 房地产广告, 有哪些事项应在商品房买卖合同 中予以明确?	/ 26
(2) 商品房销售广告和宣传资料、以及商品房开 发范围内的房屋及相关设施所作的说明和允 诺对合同内容有何影响?	/ 28
第十六条【书面商品房买卖合同】	/ 30
(1) 一般来讲, 合同包括哪些条款?	/ 30
(2) 商品房销售, 当事人应当签订书面合同, 那 么合同应当载明哪些内容?	/ 31
(3) 房地产转让合同应当载明哪些主要内容?	/ 31
(4) 不具备房地产开发经营资格的企业与他人签 订的以房地产开发经营为内容的合同, 其法 律效力如何认定?	/ 32
(5) 商品房的预售方, 没有取得土地使用权证, 也没有投入开发建设资金进行施工建设, 预 售商品房的, 其商品房预售合同效力如何认 定?	/ 32
(6) 商品房的预售方, 没有取得土地使用权证, 但投入一定的开发建设资金进行了施工建 设, 预售商品房的, 其商品房预售合同效力 如何认定?	/ 32
(7) 商品房的预售方持有土地使用权证, 也投 入一定的开发建设资金进行了施工建设, 预 售商品房的, 其商品房预售合同效力如何认 定?	/ 33
(8) 预售商品房合同签订后, 预购方尚未取得房 屋所有权证之前, 预售方未经预购方同意,	

又就同一预售商品房与他人签订预售合同的，
前后两个预售合同的效力如何认定？ / 33

- (9) 商品房的认购、订购、预订等协议具备商品房买卖合同的主要内容的，并且出卖人已按照约定收受购房款的，该类协议的性质如何认定？ / 34

第十七条【销售价格议定】 / 34

- (1) 商品房销售价格由当事人协商议定，那么对于享受国家优惠政策的居民住宅价格，应当如何确定？ / 34
- (2) 商品住宅价格应如何制定？有哪些项目构成？ / 34
- (3) 如何平抑商品住宅的销售价格？经营性的建筑能否计入商品住宅成本？ / 36
- (4) 经济适用住房价格实行何价格制度？ / 38
- (5) 经济适用住房基准价格由哪些项目构成？ / 39
- (6) 哪些费用是不包括在经济适用住房价格之内的？ / 40
- (7) 经济适用住房价格由何主体于何时确定？如何确定？ / 40
- (8) 房地产开发经营企业提出经济适用住房定价申请的，应附具哪些材料？政府价格主管部门收到企业的申请后，应该如何处理？ / 41
- (9) 经济适用住房价格以什么作为基准价格？分割零售单套住房的，应该如何确定价格？ / 42
- (10) 经济适用住房价格的上下浮幅度有无限制？ / 42
- (11) 房地产开发经营企业销售经济适用住房，在房价外能否加收其他费用？应该如何实行经济适用住房价格？ / 42
- (12) 预售商品房的价格，合同双方可否约定？可

否变更约定的价格?	/ 43
(13) 预售商品房的合同双方约定了预售商品房价格, 同时又约定了预售商品房的价格以有关主管部门的核定价格为准, 一方要求按核定价格变更预售商品房价格的, 是否予以准许?	/ 43
(14) 合同双方约定的预售商品房价格不明确, 或者在合同履行中发生不可抗力的情况, 合同当事人可以怎样来确定商品房的价格?	/ 44
(15) 在逾期交付房屋的情况下, 因预售商品房价格发生变化而造成的损失, 应由谁来承担?	/ 44
(16) 对别墅、渡假村等高消费性的空置商品房、商业用房、写字楼销售的, 按照规定可以享受什么样的税费政策?	/ 44
第十八条【销售计价单位】	/ 46
(1) 商品房买卖所签订的商品房购销合同中, 对购房者所购置的商品房的建筑面积、套内建筑面积及应合理分摊的公用建筑面积等内容如何处理?	/ 46
(2) 套内建筑面积有哪些部分组成? 依何原则来计算?	/ 47
(3) 公用建筑面积由哪些部分组成? 依何原则来计算?	/ 48
(4) 公用建筑面积分摊系数如何计算? 公用建筑面积分摊如何计算?	/ 48
第十九条【按套计价售房】	/ 50
第二十条【按面积计价误差的处理方式】	/ 51
(1) 根据民法的相关原理, 如果出卖人交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品	

房买卖合同约定的面积不符,应该如何处理?	/ 52
第二十一条【按面积计价的合同约定事项】	/ 54
第二十二条【收受预定款】	/ 54
(1) 出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的,如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同,应该如何处理?	/ 55
(2) 经营者以预收款方式提供商品或者服务的,其未按照约定提供商品或服务的,应该如何处理?	/ 55
第二十三条【房地产开发企业须明示的文件】	/ 56
(1) 商品房买卖合同示范文本包括哪些内容?	/ 56
第二十四条【房地产开发企业的义务】	/ 70
(1) 房地产开发企业开发项目建设应符合哪些要求?	/ 71
(2) 已预售的房地产开发项目,因出现合同当事人约定的其他影响商品质量或者使用功能情形的,房地产开发企业负有何义务?如果其未履行该义务,那么买受人有何权利?	/ 72

第四章 销售代理

第二十五条【委托中介销售】	/ 74
(1) 房地产中介服务机构应当具备哪些条件?	/ 74
(2) 房地产中介服务机构必须履行哪些义务?	/ 75
(3) 房地产中介服务合同应当包含哪些主要内容?	/ 75
(4) 房地产中介服务人员承办业务时,如何	

办理接受委托服务事宜？	/ 76
(5) 房地产中介服务机构能否将委托的房地 产中介业务转让委托给相应资格的中介 服务机构代理？	/ 76
第二十六条【受托中介出示文书的义务】	/ 76
第二十七条【受托中介如实告知的义务】	/ 77
第二十八条【受托中介收费限制】	/ 77
(1) 哪些房地产中介服务机构从事哪些中介 服务可以向委托人收取合理的中介服务 费用？	/ 77
(2) 房地产中介服务机构收取中介服务费用 时，有何要求？	/ 78
(3) 房地产中介服务机构收取的中介服务如 房地产咨询、房地产价格评估、房地产 经纪等项收费时，具体有何收费标准或 要求？	/ 78
第二十九条【销售人员培训】	/ 80
(1) 房地产中介服务人员有何任职资格要求？	/ 80
(2) 申请参加房地产经纪人执业资格考试要 满足哪些条件？	/ 81
(3) 申请注册房地产经纪人的应具备哪些条 件？	/ 82

第五章 交 付

第三十条【按期交付义务】	/ 83
(1) 因不可抗力不能履行合同的如何承担民 事责任？	/ 83
(2) 如果标的物不能按照约定的期限交付是	

因为买受人的原因引起的,那么买受人应承担什么风险?	/ 84
(3) 出卖人按照约定未交付有关的标的物的单证和资料的,是否影响合同风险的转移?	/ 84
(4) 出卖人交付的标的物不符合质量要求的,买受人有何权利?	/ 84
(5) 在出卖人交付使用房屋前或交付后,房屋毁损、灭失的风险如何承担?	/ 84
(6) 出卖人迟延交付房屋或者买受人迟延支付购房款的,当事人一方享有什么权利?	/ 85
(7) 逾期付款或者逾期交付使用房屋的,其违约金数额或者损失赔偿额如何确定?	/ 85
第三十一条【设置样板房的说明义务】	/ 86
(1) 合同法上规定凭样品买卖的,当事人有哪些权利义务?	/ 86
第三十二条【提供质保及使用说明书】	/ 87
(1) 出卖人履行合同时,对有关单证和资料如何处理?	/ 87
(2) 《住宅质量保证书》应当包含哪些内容?房地产开发企业应如何履行质量保证书的约定?	/ 87
(3) 住宅质量保证书能否作为商品房购销合同的补充约定?	/ 89
(4) 房地产开发企业向用户交付商品住宅时,交付验收、住宅设备、设施的正常运行等事宜如何处理?	/ 89
(5) 《住宅使用说明书》应当对哪些项目作出说明?一般应当包含哪些内容?	/ 90

(6) 《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》 应如何交付给用户?	/ 91
第三十三条【质量保修责任】	/ 92
(1) 建设施工企业应如何对施工质量负责?	/ 92
(2) 在正常使用条件下,建设工程的最低保修 期限为多长?	/ 93
(3) 在正常使用下,房屋建筑工程的最低保修 期为多长?房屋建筑工程保修期如何起算?	/ 94
(4) 房屋建筑工程在保修期内出现质量缺陷的, 房屋建筑所有人和施工单位应当如何处理?	/ 95
(5) 施工单位不按工程质量保修书约定保修的, 建设单位能否委托其他单位保修?	/ 95
(6) 房屋建筑工程保修费用由谁承担?	/ 95
(7) 在保修期内,因房屋建筑工程质量缺陷造 成房屋所有人、使用人或第三人人身、财 产损害的,由谁承担责任?	/ 96
(8) 房屋建筑工程因保修不及时造成新的人身、 财产损害的,由谁承担赔偿责任?	/ 96
(9) 哪些情况造成的质量缺陷不属于房屋建筑 工程的保修范围?	/ 96
(10) 保修期内,因房地产开发企业对商品房 进行维修,致使房屋原使用功能受到影响的, 应由谁承担责任?	/ 96
(11) 建筑施工企业在施工中偷工减料、使用 不合格建筑材料、建筑配件和设备的,或 者有其他不符合施工规范行为的,应当如 何处理?	/ 97
(12) 建筑施工企业不履行保修义务或者拖延履 行保修义务的,应该如何处理?	/ 97

- (13) 住宅保修期如何起算? / 97
- (14) 公有住宅出售后, 住宅自用部位和自用设备的维修养护责任由谁承担? / 98
- (15) 公有住宅出售后, 住宅共用部位和共用设施设备的维修养护责任由谁承担? / 98
- (16) 住宅所有人和维修养护单位应当如何加强对住宅的维修养护? / 99
- (17) 当事人因住宅的维修养护发生纠纷时, 应当如何解决? / 99
- (18) 在保修期内交付使用的房屋存在质量问题, 出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的, 买受人有何权利? / 100

第三十四条【房屋权属登记】

/ 100

- (1) 哪些情形下, 房屋权利申请人、房屋权利人或者其他利害关系人应当委托房产测绘单位进行房产测绘? / 101
- (2) 房产测绘成果质量由谁负责? 房产测绘成果资料应当与什么保持一致? / 101
- (3) 当事人对房产测绘成果有异议的, 可以请求如何处理? / 102
- (4) 房地产行政主管部门对于用于房屋权属登记等房产管理的房产测绘成果应该如何管理? / 102
- (5) 预售的商品房交付使用之后, 多长时间
内承购人应当办理权属登记手续? 如果由于开发企业的原因, 承购人未能取得房屋权属证书的, 由谁承担责任? 现售商品房
的购买人又应该多长时间内办理房屋所有
权登记手续? / 102

- (6) 房屋权属登记分为哪些登记类别? 依哪些程序进行? / 103
- (7) 房屋权属登记申请人包括哪些主体? / 106
- (8) 权利人(申请人)能否委托他人申请房屋权属登记? / 106
- (9) 权利人(申请人)或者其代理人申请登记时, 应向登记机关提供哪些证件? / 106
- (10) 登记机关能否对本行政区域内的房屋权属证书进行验证或者换证? / 106
- (11) 总登记、验证、换证应当在多长时间内公告? 公告哪些内容? / 107
- (12) 新建的房屋, 集体土地上的房屋转为国有土地上的房屋, 申请人应当在多长时间内申请房屋权属登记? 提交哪些证件? / 108
- (13) 发生哪些情况, 房产权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地政府房产管理部门申请登记, 领取房屋权属证书? / 108
- (14) 因房屋买卖、交换、赠与、继承、划拨、转让、分割、合并、裁决等原因致使其权属发生转移的, 当事人应在多长时间内办理转移登记? / 109
- (15) 房屋权属登记权利人名称变更和房屋现状发生哪些情形, 权利人应自事实发生之日起多长时间内申请变更登记? / 109
- (16) 房屋权属登记应以什么为单元进行登记? / 110
- (17) 房屋权属登记设计的有关房屋建筑面积计算问题, 《房产测量规范》未作规定或规定不明确的, 可以按何规定执行? / 110

- (18) 哪些情形下, 由登记机关依法直接代为登记, 不颁发房屋权属证书? / 112
- (19) 哪些情形下, 经申请人申请可以准予暂缓登记? / 112
- (20) 哪些情形下, 登记机关应当不予登记? / 112
- (21) 哪些情形下, 登记机关有权注销房屋权属登记? / 113
- (22) 为方便当事人申办房屋权属登记手续, 房屋权属登记程序可以在哪些方面做到进一步简化? / 113
- (23) 房屋所有权登记费等收费属于何性质收费? 其计费方式和收费标准如何执行? / 115
- (24) 经济适用住房办理权属登记时, 有何特殊规定? / 116
- (25) 《城市房屋权属登记管理办法》有无溯及力? 对1998年1月1日以前颁发的房屋权属证书, 如发现有错误, 应该如何处理? / 117
- (26) 因虚报、瞒报房屋权属登记情况等非法手段获得房屋权属证书的, 或者涂改、伪造房屋权属登记证书的, 或者非法印制房屋权属证书的, 应该如何处理? / 117
- (27) 因登记机关工作人员工作过失导致登记不当, 致使权利人受到经济损失的, 登记机关应否对当事人给予赔偿? / 118
- (28) 登记机关的工作人员玩忽职守、徇私舞弊、贪污受贿的, 滥用职权、超越管辖范围颁发房屋权属证书的, 应该怎样处分? / 118
- (29) 由于出卖人的原因, 买受人在一定期限内未能取得房屋权属证书的, 出卖人应承