



商品房买卖

法律指引

- § 怎样进行商品房预售?
- § 商品房销售广告是否具有法律约束力?
- § 怎样签订商品房买卖合同?
- § 商品房买卖纠纷可以通过哪些途径解决?

.....

相关法律规定，尽在本书



法律指引丛书



商品房买卖法律指引

刘延东 编著

中国法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

商品房买卖法律指引/刘延东编著. —北京:
中国法制出版社, 2005.5

ISBN 7-80182-505-5

I. 商… II. 刘… III. 商品房-买卖-法律指引
IV. D922.297.12

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 078588 号

法律指引丛书

商品房买卖法律指引

SHANGPINFANG MAIMAI FALUZHUYIN

编著/刘延东

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/787×1092 毫米 32

印张/7.625 字数/162 千

版次/2005 年 5 月第 1 版

2005 年 5 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-505-5

定价:12.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66070041

网 址:<http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话:66033393

编辑部电话:66070084

读者俱乐部电话:66026596

邮购部电话:66033288



编辑说明

依法解惑 全面直观

生活中经常会遇到各种各样的法律问题。在遇到法律问题时，找到相应的法律依据，依法予以解决无疑是最好的途径。但是，面对错综复杂的法律文件，怎样才能顺利找到解决问题的法律依据呢？

本套丛书以全面、实用为出发点，在结构和体例上作出了不同于传统法律法规汇编类图书的全新尝试。丛书的每一本均围绕特定法律事务展开，根据法律事务的各个环节设计了一系列的具体问题。在每个问题之后，先由专家编写了简洁实用的提示，提示解决这个问题关键所在；然后在现行有效的法律文件中全面选取相关的法条，对问题予以解答。这样，在遇到法律问题时，只要带着问题到书中查找，就能方便、快捷地找到解决这个问题的法律依据，而不必辗转于不同法律文件之间。

在编写本套丛书时，我们力求全面、准确。但是，由于水平和资料有限，书中的疏漏在所难免，敬请读者不吝指出。

衷心希望本套丛书能够为您学法、用法提供帮助！

编者



目 录

商品房买卖

一、怎样进行商品房预售？

【专家提示】 (1)

【商品房销售管理办法条文】 (1)

商品房销售管理办法第三条、第六条、第四十二条

【相关法律法规】 (3)

中华人民共和国城市房地产管理法 (节录)

城市房地产开发经营管理条例 (节录)

【相关部门规定和司法解释】 (7)

城市商品房预售管理办法

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 (节录)

建设部、国家计委、国家经贸委、财政部、国土资源部、
国家工商行政管理总局、监察部关于整顿和规范房地产市场秩序的通知 (节录)

➤ **链接** 购买预售商品房基本步骤图解 (12)

二、怎样进行商品房现售？

【专家提示】 (13)



【商品房销售管理办法条文】	(13)
商品房销售管理办法第三条、第七条、第八条、第四十二条	
【相关法律法规】	(15)
中华人民共和国城市房地产管理法 (节录)	
城市房地产开发经营管理条例 (节录)	
【相关部门规定】	(20)
房地产开发企业资质管理规定 (节录)	
➤ 链接 购买现售商品房基本步骤图解	(25)
三、如何通过房地产中介购房?	
【专家提示】	(26)
【商品房销售管理办法条文】	(26)
商品房销售管理办法第二十五条至第二十九条	
【相关法律法规】	(27)
中华人民共和国城市房地产管理法 (节录)	
城市房地产开发经营管理条例 (节录)	
【相关部门规定】	(28)
城市房地产中介服务管理规定	
建设部、国家计委、国家经贸委、财政部、国土资源部、国家工商行政管理总局、监察部关于整顿和规范房地产市场秩序的通知 (节录)	
四、商品房销售广告是否具有法律约束力?	
【专家提示】	(35)
【商品房销售管理办法条文】	(35)
商品房销售管理办法第十四条、第十五条	
【相关法律法规】	(36)
中华人民共和国广告法 (节录)	
中华人民共和国合同法 (节录)	

城市房地产开发经营管理条例 (节录)

【相关部门规定和司法解释】 (40)

房地产广告发布暂行规定

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 (节录)

建设部、国家计委、国家经贸委、财政部、国土资源部、
国家工商行政管理总局、监察部关于整顿和规范房地产市场秩序的通知 (节录)

五、样板房具有何种法律约束力?

【专家提示】 (45)

【商品房销售管理办法条文】 (45)

商品房销售管理办法第三十一条

【相关法律】 (45)

中华人民共和国合同法 (节录)

【相关部门规定】 (46)

建设部、国家计委、国家经贸委、财政部、国土资源部、
国家工商行政管理总局、监察部关于整顿和规范房地产市场秩序的通知 (节录)

六、怎样签订商品房认购协议?

【专家提示】 (48)

【商品房销售管理办法条文】 (48)

商品房销售管理办法第二十二条

【相关法律】 (49)

中华人民共和国民法通则 (节录)

中华人民共和国担保法 (节录)

中华人民共和国合同法 (节录)

【相关司法解释】 (51)

最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干



问题的解释 (节录)

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 (节录)

七、怎样签订商品房买卖合同?

【专家提示】 (53)

(一) 合同的订立和备案

【商品房销售管理办法条文】 (53)

商品房销售管理办法第十五条、第十六条

【相关法律法规】 (54)

中华人民共和国城市房地产管理法 (节录)

中华人民共和国合同法 (节录)

城市房地产开发经营管理条例 (节录)

【相关部门规定和司法解释】 (62)

关于印发《商品房买卖合同示范文本》的通知 (节录)

建设部、国家计委、国家经贸委、财政部、国土资源部、
国家工商行政管理总局、监察部关于整顿和规范房地产市场秩序的通知 (节录)

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 (节录)

(二) 商品房价格计算

【商品房销售管理办法条文】 (76)

商品房销售管理办法第十七条至第二十一条

【相关规定】 (78)

中华人民共和国城市房地产管理法 (节录)

城市房地产开发经营管理条例 (节录)

商品住宅价格管理暂行办法

(三) 商品房面积计算

【相关部门规定和司法解释】 (82)

房产测绘管理办法

商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则 (试行)

房产测量规范

关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知

建设部、国家计委、国家经贸委、财政部、国土资源部、
国家工商行政管理总局、监察部关于整顿和规范房地产
市场秩序的通知 (节录)

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 (节录)

八、商品房交付怎样进行?

【专家提示】 (99)

(一) 竣工验收

【商品房销售管理办法条文】 (99)

商品房销售管理办法第三十条至第三十五条、第四十条

【相关法律法规】 (101)

中华人民共和国城市房地产管理法 (节录)

中华人民共和国合同法 (节录)

城市房地产开发经营管理条例 (节录)

建设工程质量管理条例

【相关部门规定和司法解释】 (120)

房地产开发企业资质管理规定 (节录)

住宅设计规范

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 (节录)

(二) 权属登记

【商品房销售管理办法条文】 (140)

商品房销售管理办法第三十四条

【相关法律法规】 (141)



中华人民共和国城市房地产管理法 (节录)

城市房地产开发经营管理条例 (节录)

【相关部门规定和司法解释】 (142)

城市商品房预售管理办法 (节录)

城市房屋权属登记管理办法

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 (节录)

律若干问题的解释 (节录)

九、商品房买卖纠纷的解决可以通过哪些途径解决?

【专家提示】 (151)

【相关法律】 (151)

中华人民共和国民事诉讼法 (节录)

【相关司法解释】 (185)

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

律若干问题的解释

住房贷款

一、怎样进行个人住房商业贷款?

【专家提示】 (192)

【相关法律】 (192)

中华人民共和国城市房地产管理法 (节录)

中华人民共和国担保法 (节录)

【相关部门规定和司法解释】 (198)

个人住房贷款管理办法

住房置业担保管理试行办法

城市房地产抵押管理办法 (节录)

最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干



问题的解释（节录）

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（节录）

二、怎样进行个人住房公积金贷款？

【专家提示】 (221)

【相关法规】 (221)

住房公积金管理条例



商品房买卖

一、怎样进行商品房预售？

【专家提示】 商品房预售是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人，由买受人支付定金或者房价款的行为。房地产开发企业在房地产市场上预售商品房，按照我国有关法律法规的规定，应当具备一照五证。一照即：《企业法人营业执照》，五证即：《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》和《商品房预售证》。这些证件决定了开发商是否具有开发、建设、销售商品房的法定资格。对于预售商品房的购买者来说，在购买之前一定要检查开发商是否具备上述证件。

➡ 商品房销售管理办法条文

商品房销售管理办法（节录）

（2001年4月4日建设部令第88号公布

自2001年6月1日起施行）

第三条 商品房销售包括商品房现售和商品房预售。

本办法所称商品房现售，是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。

本办法所称商品房预售，是指房地产开发企业将正在建设



中的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或者房价款的行为。

第六条 商品房预售实行预售许可制度。

商品房预售条件及商品房预售许可证明的办理程序，按照《城市房地产开发经营管理条例》和《城市商品房预售管理办法》的有关规定执行。

第四十二条 房地产开发企业在销售商品房中有下列行为之一的，处以警告，责令限期改正，并可处以1万元以上3万元以下罚款。

(一) 未按照规定的现售条件现售商品房的；

(二) 未按照规定在商品房现售前将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报送房地产开发主管部门备案的；

(三) 返本销售或者变相返本销售商品房的；

(四) 采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房的；

(五) 分割拆零销售商品住宅的；

(六) 不符合商品房销售条件，向买受人收取预订款性质费用的；

(七) 未按照规定向买受人明示《商品房销售管理办法》、《商品房买卖合同示范文本》、《城市商品房预售管理办法》的；

(八) 委托没有资格的机构代理销售商品房的。

相关法律法规

中华人民共和国城市房地产管理法（节录）

（1994年7月5日公布 1995年1月1日起施行）

第四十四条 商品房预售，应当符合下列条件：

- （一）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；
- （二）持有建设工程规划许可证；
- （三）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；
- （四）向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。

商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。

商品房预售所得款项，必须用于有关的工程建设。

第六十七条 违反本法第四十四条第一款的规定预售商品房的，由县级以上人民政府房产管理部门责令停止预售活动，没收违法所得，可以并处罚款。

城市房地产开发经营管理条例（节录）

（1998年7月20日）

第二章 房地产开发企业

第五条 设立房地产开发企业，除应当符合有关法律、行政法规规定的企业设立条件外，还应当具备下列条件：

- （一）有100万元以上的注册资本；
- （二）有4名以上持有资格证书的房地产专业、建筑工程专业的专业技术人员，2名以上持有资格证书的专职会计人员。

省、自治区、直辖市人民政府可以根据本地方的实际情况，对设立房地产开发企业的注册资本和专业技术人员的条件作出高于前款的规定。

第六条 外商投资设立房地产开发企业的，除应当符合本条例第五条的规定外，还应当依照外商投资企业法律、行政法规的规定，办理有关审批手续。

第七条 设立房地产开发企业，应当向县级以上人民政府工商行政管理部门申请登记。工商行政管理部门对符合本条例第五条规定条件的，应当自收到申请之日起 30 日内予以登记；对不符合条件不予登记的，应当说明理由。

工商行政管理部门在对设立房地产开发企业申请登记进行审查时，应当听取同级房地产开发主管部门的意见。

第八条 房地产开发企业应当自领取营业执照之日起 30 日内，持下列文件到登记机关所在地的房地产开发主管部门备案：

- (一) 营业执照复印件；
- (二) 企业章程；
- (三) 验资证明；
- (四) 企业法定代表人的身份证明；
- (五) 专业技术人员的资格证书和聘用合同。

第九条 房地产开发主管部门应当根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩等，对备案的房地产开发企业核定资质等级。房地产开发企业应当按照核定的资质等级，承担相应的房地产开发项目。具体办法由国务院建设行政主管部门制定。

第三章 房地产开发建设

第十条 确定房地产开发项目，应当符合土地利用总体规划、年度建设用地计划和城市规划、房地产开发年度计划的要求；按照国家有关规定需要经计划主管部门批准的，还应当报计划主管



部门批准，并纳入年度固定资产投资计划。

第十一条 确定房地产开发项目，应当坚持旧区改建和新区建设相结合的原则，注重开发基础设施薄弱、交通拥挤、环境污染严重以及危旧房屋集中的区域，保护和改善城市生态环境，保护历史文化遗产。

第十二条 房地产开发用地应当以出让方式取得；但是，法律和国务院规定可以采用划拨方式的除外。

土地使用权出让或者划拨前，县级以上地方人民政府城市规划行政主管部门和房地产开发主管部门应当对下列事项提出书面意见，作为土地使用权出让或者划拨的依据之一：

- (一) 房地产开发项目的性质、规模和开发期限；
- (二) 城市规划设计条件；
- (三) 基础设施和公共设施建设要求；
- (四) 基础设施建成后的产权界定；
- (五) 项目拆迁补偿、安置要求。

第十三条 房地产开发项目应当建立资本金制度，资本金占项目总投资的比例不得低于 20%。

第十四条 房地产开发项目的开发建设应当统筹安排配套基础设施，并根据先地下、后地上的原则实施。

第十五条 房地产开发企业应当按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限进行项目开发建设。出让合同约定的动工开发期限满 1 年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金 20% 以下的土地闲置费；满 2 年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工迟延的除外。

第十六条 房地产开发企业开发建设的房地产项目，应当符合有关法律、法规的规定和建筑工程质量、安全标准、建筑工程勘察、设计、施工的技术规范以及合同的约定。



房地产开发企业应当对其开发的房地产开发项目的质量承担责任。

勘察、设计、施工、监理等单位应当依照有关法律、法规的规定或者合同的约定，承担相应的责任。

第四章 房地产经营

第二十三条 房地产开发企业预售商品房，应当符合下列条件：

- (一) 已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；
- (二) 持有建设工程规划许可证和施工许可证；
- (三) 按提供的预售商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25% 以上，并已确定施工进度和竣工交付日期；
- (四) 已办理预售登记，取得商品房预售许可证明。

第二十四条 房地产开发企业申请办理商品房预售登记，应当提交下列文件：

- (一) 本条例第二十三条第（一）项至第（三）项规定的证明材料；
- (二) 营业执照和资质等级证书；
- (三) 工程施工合同；
- (四) 预售商品房分层平面图；
- (五) 商品房预售方案。

第二十五条 房地产开发主管部门应当自收到商品房预售申请之日起 10 日内，作出同意预售或者不同意预售的答复。同意预售的，应当核发商品房预售许可证明；不同意预售的，应当说明理由。

第二十六条 房地产开发企业不得进行虚假广告宣传，商品房预售广告中应当载明商品房预售许可证明的文号。

第二十七条 房地产开发企业预售商品房时，应当向预购人出示商品房预售许可证明。