

商品房买卖法律 分解适用集成

主编 李国光

- 本书由长期担任最高人民法院领导工作的资深大法官主编，熟谙该法及其相关规范的有关专家编纂
- 以该法及其配套法规和最新司法解释为经，以相关法律规范的具体条文为纬，循法条之间逻辑联系，分解组合成若干法律问题，通过该问题迅速查检到所有相关法律的具体规定
- 将纷繁浩大的法律、法规、司法解释、行政规章、行政解释条文，全新组合为主题鲜明、互相联系、有机结合和极为方便适用的法律操作规范
- “集成在手，别无他求！”希望本书能成为广大读者方便查询、准确理解法律与适用法律的良师益友

人民法院出版社

RENMIN FAYUAN CHUBANSHE

常用法律分解适用集成系列

商品房买卖法律 分解适用集成

主 编 李国光

人 民 法 院 出 版 社

图书在版编目 (CIP) 数据

商品房买卖法律分解适用集成/李国光主编.

-北京: 人民法院出版社, 2005. 10

(常用法律分解适用集成系列)

ISBN 7-80217-107-5

I. 商… II. 李… III. 房地产-法律-注释-中国
IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 101846 号

商品房买卖法律分解适用集成

主编 李国光

责任编辑 辛言 高林 高洪 立峰
出版发行 人民法院出版社
地 址 北京市东城区东交民巷 27 号 (100745)
电 话 (010) 85250579 (责任编辑) 85250516 (出版部)
85250558 85250559 (发行部)
网 址 www. courtpress. com
E - mail courtpress@sohu. com
印 刷 北京人卫印刷厂
经 销 新华书店

开 本 890×1240 毫米 A5
字 数 749 千字
印 张 20.875
版 次 2005 年 10 月第 1 版 2005 年 10 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 7-80217-107-5
定 价 48.00 元

版权所有 侵权必究

编写说明

一、随着社会主义法治国家原则的确立和社会主义市场经济体制的建立,越来越多的社会关系和经济关系需要运用法律手段来调整。为此,国家立法机关相继公布施行了一系列重要的法律,国家行政机关和司法机关也发布了数量可观的行政法规、部门规章和司法解释,我国还缔结或参加了许多国际公约。由于上述法律规范门类广、层次多、数量大,且立改废较频繁,给广大法律工作者在检索和适用相关法律法规的具体规定时带来诸多不便。有鉴于此,我们组织最高人民法院、国务院有关部委和大专院校的专家学者编写了这套《常用法律分解适用集成系列》。

这套书打破以往法律汇编类图书的罗列形式,采取分类编纂方法,即以常用法律为主干,按照法条之间的逻辑联系,分解组合成若干具体的法律问题,将涉及该问题的相关法律、法规、部门规章、司法解释的具体规定以及立法说明等都集中编排在一起,使读者能够在该问题中迅捷查检到与该问题相关的所有法律的具体规定。如此,使纷繁浩大的法律条文形成互相联系、有机结合和方便适用的整体。

二、《商品房买卖法律分解适用集成》以《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《商品房销售管理办法》、《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》及最高人民法院其他最新司法解释为经,以相关法律、法规、行政规章的具体条文为纬,进行全面系统的分解适用集成。全书分商品房买卖的一般规定、商品房现售、商品房预售、商品房买卖广告与合同、商品房担保贷款合同、商品房销售代理、商品房交付、商品房买卖税费、住房公积金的缴存、提取和使用、公房、经济适用房的买卖和上市出售等,共计10章,85类。

三、本书所收的相关法律、法规和部门规章，根据具体情况，采取全文和节录两种方式。数个问题涉及同一文件（或同一法律条文）的，为减少前后查找翻阅不便，按其类别做适当的重复收录；所收文件不宜分解的，与所涉较主要的问题编排在一起，较次要的问题也涉及的，采取“参见”的方法。

四、本书的编排尽可能地考虑到减少重复和便利查检，但囿于编写者水平，书中可能存在各种疏漏，恳请广大读者批评指正。

“‘集成’在手，别无他求”，是本书的编写宗旨。希望本书能成为广大读者常用案头法律工具书和方便查询、准确适用法律的良师益友。

《商品房买卖法律分解适用集成》

编写组

二〇〇五年十月

总 目 录

第一章 商品房买卖的一般规定	(1)
一、不得买卖的房地产	(1)
二、以出让方式取得土地使用权的, 转让房地产的条件	(2)
三、以划拨方式取得土地使用权的, 转让房地产的条件	(8)
四、商品房买卖的主体之一——房地产开发企业	(10)
五、商品房买卖时, 房屋所有权与土地使用权之间的关系	(21)
六、商品房买卖的基本程序	(22)
第二章 商品房现售	(24)
一、商品房现售的定义	(24)
二、商品房现售的管理体制	(25)
三、商品房现售的条件	(25)
四、商品房现售前的备案	(27)
五、销售设有抵押权的商品房的特别规定	(28)
六、一房二卖的禁止	(28)
七、返本销售或变相返本销售的禁止	(29)
八、拆零销售的禁止	(30)
第三章 商品房预售	(31)
一、商品房预售的定义	(31)
二、商品房预售的管理体制	(31)

三、商品房预售的条件	(32)
四、商品房预售许可制度	(35)
五、商品房预售许可的办理	(36)
六、商品房预售时出示《商品房预售许可证》的义务	(38)
七、商品房预售合同的签订和备案	(39)
八、未取得商品房预售许可证明所签订的商品房买卖合同的效力	(50)
九、未备案的商品房预售合同的效力	(50)
十、商品房预售款的监管	(51)
十一、预售商品房的转让	(51)
十二、未取得《商品房预售许可证》预售商品房的责任	(52)
十三、违法取得商品房预售许可的法律责任	(55)
第四章 商品房买卖广告与合同	(56)
一、商品房销售宣传广告的基本要求	(56)
二、商品房销售宣传广告的效力	(76)
三、商品房买卖合同的内容	(77)
四、订立商品房买卖合同的定金罚则	(124)
五、商品房销售的价格	(126)
六、商品房销售的计价方式	(137)
七、按套(单元)计价的商品房买卖的特别规定	(137)
八、按套内建筑面积或建筑面积计价的商品房买卖的特别规定	(139)
九、按建筑面积计价的特别规定	(141)
十、预订款性质费用的收取与效力	(148)
十一、房地产开发企业订立商品房买卖合同之前的特别要求	(150)
十二、房地产开发企业擅自变更规划、设计的禁止	(150)
十三、按所有权调换形式订立的拆迁补偿安置协议的效力	(162)
十四、商品房买卖合同的解除	(162)
十五、欺诈订立商品房买卖合同的效力及后果	(164)
十六、恶意串通另行订立商品房买卖合同的效力	(167)
十七、违反商品房买卖合同的民事责任	(168)
第五章 商品房担保贷款合同	(171)
一、一般规定	(171)

二、因故未能订立商品房担保贷款合同的效力·····	(212)
三、商品房买卖合同的无效或被撤销、解除对商品房担保贷款合同的影响·····	(213)
四、商品房担保贷款合同纠纷当事人的确定·····	(213)
五、未按照商品房担保贷款合同约定偿还贷款的处理·····	(214)
第六章 商品房销售代理 ·····	(215)
一、房地产开发企业销售商品房的方式·····	(215)
二、房地产中介服务机构·····	(215)
三、房地产开发企业委托销售商品房的特别要求·····	(222)
四、商品房销售委托合同·····	(223)
五、代理销售商品房时的特别要求·····	(234)
六、代理销售不符合销售条件的商品房的禁止·····	(234)
七、商品房销售代理费用·····	(235)
八、商品房销售人员的特殊要求·····	(240)
九、商品房包销合同·····	(241)
第七章 商品房交付 ·····	(242)
一、房地产开发企业按期交房的义务及其违约责任·····	(242)
二、设置样板房时交房的特殊义务·····	(244)
三、交付的房屋的面积与合同约定的面积不符合的处理·····	(244)
四、《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》的交付·····	(248)
五、房地产开发企业的质量保修责任·····	(252)
六、竣工验收·····	(253)
七、商品房交付前的测绘·····	(258)
八、商品房交付后的产权证的办理·····	(317)
九、商品房交付后主体结构质量的重新核验·····	(330)
十、房屋毁损、灭失的风险承担·····	(331)
十一、因房屋质量问题影响正常使用时的处理·····	(332)
十二、前期物业管理协议的签订·····	(338)
第八章 商品房买卖税费 ·····	(369)
一、契 税·····	(369)
二、印花税·····	(376)
三、交易手续费·····	(384)
四、个人所得税·····	(385)

第九章 住房公积金的缴存、提取和使用	(388)
一、住房公积金的定义	(388)
二、住房公积金的权属	(401)
三、住房公积金的用途	(401)
四、住房公积金的管理机构及其职责	(402)
五、住房公积金的缴存	(418)
六、住房公积金的提取和使用	(420)
七、住房公积金的监督	(421)
八、违反住房公积金管理的法律责任	(433)
第十章 公房、经济适用房的买卖和上市出售	(435)
一、公房买卖	(435)
二、经济适用住房买卖	(464)
三、已购公房和经济适用住房的买卖	(490)
常用商品房买卖法律规范	(543)

目 录

第一章 商品房买卖的一般规定

一、不得买卖的房地产

【城市房地产管理法条文】

中华人民共和国城市房地产管理法（节录）……………（1）

【城市房地产转让管理规定条文】

城市房地产转让管理规定（节录）……………（2）

二、以出让方式取得土地使用 权的，转让房地产的条件

【城市房地产管理法条文】

中华人民共和国城市房地产管理法（节录）……………（2）

【城市房地产开发经营管理条例条文】

城市房地产开发经营管理条例（节录）……………（3）

【相关法律】

中华人民共和国土地管理法（节录）……………（4）

【城市房地产转让管理规定条文】

城市房地产转让管理规定（节录）……………（4）

【相关行政规章】

协议出让国有土地使用权规定……………（5）

三、以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产的条件

【城市房地产管理法条文】

中华人民共和国城市房地产管理法（节录）……………（8）

【城市房地产开发经营管理条例条文】

城市房地产开发经营管理条例（节录）……………（8）

【相关法律】

中华人民共和国土地管理法（节录）……………（9）

【城市房地产转让管理规定条文】

城市房地产转让管理规定（节录）……………（9）

四、商品房买卖的主体之一 ——房地产开发企业

【城市房地产管理法条文】

中华人民共和国城市房地产管理法（节录）……………（10）

【城市房地产开发经营管理条例条文】

城市房地产开发经营管理条例（节录）……………（12）

【相关行政规章】

房地产开发企业资质管理规定……………（13）

建设部关于规范房地产开发企业开发建设行为的通知……………（18）

【商品房买卖合同司法解释条文】

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）……………（21）

五、商品房买卖时，房屋所有权与 土地使用权之间的关系

【城市房地产管理法条文】

中华人民共和国城市房地产管理法（节录）……………（21）

【城市房地产转让管理规定条文】

城市房地产转让管理规定（节录）……………（22）

六、商品房买卖的基本程序

【城市房地产转让管理规定条文】

城市房地产转让管理规定（节录）	(22)
-----------------------	------

第二章 商品房现售

一、商品房现售的定义

【商品房销售管理办法条文】

商品房销售管理办法（节录）	(24)
---------------------	------

二、商品房现售的管理体制

【商品房销售管理办法条文】

商品房销售管理办法（节录）	(25)
---------------------	------

三、商品房现售的条件

【城市房地产管理法条文】

中华人民共和国城市房地产管理法（节录）	(25)
---------------------------	------

【商品房销售管理办法条文】

商品房销售管理办法（节录）	(26)
---------------------	------

四、商品房现售前的备案

【商品房销售管理办法条文】

商品房销售管理办法（节录）	(27)
---------------------	------

五、销售设有抵押权的商品房的特别规定

【商品房销售管理办法条文】

商品房销售管理办法（节录）	(28)
---------------------	------

六、一房二卖的禁止

【商品房销售管理办法条文】

商品房销售管理办法（节录）	(28)
---------------------	------

七、返本销售或变相返本销售的禁止

【商品房销售管理办法条文】

商品房销售管理办法（节录） (29)

八、拆零销售的禁止

【商品房销售管理办法条文】

商品房销售管理办法（节录） (30)

第三章 商品房预售

一、商品房预售的定义

【城市商品房预售管理办法条文】

城市商品房预售管理办法（节录） (31)

二、商品房预售的管理体制

【城市商品房预售管理办法条文】

城市商品房预售管理办法（节录） (31)

【商品房销售管理办法条文】

商品房销售管理办法（节录） (32)

三、商品房预售的条件

【城市房地产管理法条文】

中华人民共和国城市房地产管理法（节录） (32)

【城市房地产开发经营管理条例条文】

城市房地产开发经营管理条例（节录） (33)

【城市商品房预售管理办法条文】

城市商品房预售管理办法（节录） (34)

【商品房销售管理办法条文】

商品房销售管理办法（节录） (34)

四、商品房预售许可制度

【城市商品房预售管理办法条文】

城市商品房预售管理办法（节录）	(35)
-----------------------	------

【商品房销售管理办法条文】

商品房销售管理办法（节录）	(35)
---------------------	------

五、商品房预售许可的办理

【城市房地产开发经营管理条例条文】

城市房地产开发经营管理条例（节录）	(36)
-------------------------	------

【城市商品房预售管理办法条文】

城市商品房预售管理办法（节录）	(37)
-----------------------	------

六、商品房预售时出示《商品房预 售许可证》的义务

【城市房地产开发经营管理条例条文】

城市房地产开发经营管理条例（节录）	(38)
-------------------------	------

【城市商品房预售管理办法条文】

城市商品房预售管理办法（节录）	(38)
-----------------------	------

七、商品房预售合同的签订和备案

【城市房地产管理法条文】

中华人民共和国城市房地产管理法（节录）	(39)
---------------------------	------

【城市房地产开发经营管理条例条文】

城市房地产开发经营管理条例（节录）	(39)
-------------------------	------

【城市商品房预售管理办法条文】

城市商品房预售管理办法（节录）	(40)
-----------------------	------

【商品房买卖合同司法解释条文】

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）	(40)
--	------

【相关合同范本】

上海市商品房预售合同示范文本	(41)
北京市经济适用住房预售合同	(46)

八、未取得商品房预售许可证明所 签订的商品房买卖合同的效力

【商品房买卖合同司法解释条文】

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） (50)

九、未备案的商品房预售合同的效力

【商品房买卖合同司法解释条文】

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） (50)

十、商品房预售款的监管

【城市商品房预售管理办法条文】

城市商品房预售管理办法（节录） (51)

十一、预售商品房的转让

【城市房地产管理法条文】

中华人民共和国城市房地产管理法（节录） (51)

十二、未取得《商品房预售许可证》 预售商品房的责任

【城市房地产管理法条文】

中华人民共和国城市房地产管理法（节录） (52)

【城市房地产开发经营管理条例条文】

城市房地产开发经营管理条例（节录） (52)

【商品房销售管理办法条文】

商品房销售管理办法（节录） (53)

【城市商品房预售管理办法条文】

城市商品房预售管理办法（节录） (53)

【相关行政规章】

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)	(53)
--------------	------

十三、违法取得商品房预售许可的法律责任

【城市商品房预售管理办法条文】

城市商品房预售管理办法 (节录)	(55)
------------------------	------

第四章 商品房买卖广告与合同

一、商品房销售宣传广告的基本要求

【城市房地产开发经营管理条例条文】

城市房地产开发经营管理条例 (节录)	(56)
--------------------------	------

【相关法律】

中华人民共和国广告法	(56)
------------------	------

【相关行政法规】

广告管理条例	(63)
--------------	------

【商品房销售管理办法条文】

商品房销售管理办法 (节录)	(66)
----------------------	------

【城市商品房预售管理办法条文】

城市商品房预售管理办法 (节录)	(66)
------------------------	------

【相关行政规章】

广告管理条例施行细则	(66)
------------------	------

房地产广告发布暂行规定	(71)
-------------------	------

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)	(74)
--	------

国家工商行政管理总局关于进一步加强房地产广告管理的通知	(74)
--------------------------------------	------

二、商品房销售宣传广告的效力

【商品房销售管理办法条文】

商品房销售管理办法 (节录)	(76)
----------------------	------

【商品房买卖合同司法解释条文】

- 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） (76)

三、商品房买卖合同的内容**【城市房地产管理法条文】**

- 中华人民共和国城市房地产管理法（节录） (77)

【城市房地产开发经营管理条例条文】

- 城市房地产开发经营管理条例（节录） (77)

【相关法律】

- 中华人民共和国合同法（节录） (77)

【商品房销售管理办法条文】

- 商品房销售管理办法（节录） (81)

【城市房地产转让管理规定条文】

- 城市房地产转让管理规定（节录） (82)

【商品房买卖合同司法解释条文】

- 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） (82)

【相关行政规章】

- 建设部、国家计委、国家经贸委、财政部、国土资源部、国家工商行政管理局、监察部关于整顿和规范房地产市场秩序的通知（节录） (83)

【相关合同范本】

- 商品房买卖合同 (84)
北京市商品房买卖合同示范文本（新版） (94)
上海市商品房出售合同示范文本（2000版） (103)
上海市房地产买卖合同示范文本 (111)
北京市经济适用住房买卖合同 (120)

四、订立商品房买卖合同的定金罚则**【商品房买卖合同司法解释条文】**

- 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） (124)