



焦点生活法律丛书

做个精明的买房人

主编 / 李安

图解步骤 一目了然
要点直击 通俗易懂
典型案例 触类旁通



中国法制出版社

做个精明的买房人

主 编：李 安

撰 稿 人：李 安 姚梅娟 郑凤云

李传学 王笑严 徐敬磊

苏明月

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

做个精明的买房人/李安主编. - 北京:

中国法制出版社, 2005. 1

ISBN 7-80182-425-3

I. 做… II. 李… III. 做个 - 精明 - 买房人

IV. D922. 297

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 078588 号

做个精明的买房人

ZUO GE JINGMING DE MAIFANG REN

主编/李 安

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/850×1168 毫米 32

印张/8.625 字数/175 千

版次/2005 年 1 月第 1 版

2005 年 1 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-425-3/D·1391

定价: 15.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66062741

网 址: <http://www.zgfs.com>

市场营销部电话: 66012216

编辑部电话: 66070047

读者俱乐部电话: 66026596

邮购部电话: 66033288

前 言

随着房地产业的迅速发展，城市建设日新月异，人民群众的居住条件和生活环境质量显著提高，商品房交易已经成为人们日常生活中不可或缺的部分。规范和引导房地产业的健康发展是摆在政府部门面前的一项紧迫任务，近几年来，国家有关部门陆续出台了一系列有关房地产方面的法律法规和司法解释。全国人大已经制定了诸如《土地管理法》、《城市房地产管理法》等房地产领域的根本性的法律，国务院、各相关部委、各地人大、政府都制定了相关法规，包括建设部发布的《商品房销售管理办法》。这些法律法规的颁布与实施，给房地产业及房地产市场带来了深远的变化。但是我国目前的商品房交易还有许多不完善和不尽如人意的地方。购房者作为弱势的一方，其合法权益的保护还面临着许多困难和问题。广大购房者对于如何购买商品房的却不甚了了。

本书正是为了广大商品房购买者的实际需要而撰写的。

首先对于商品房买卖中涉及的基本概念，逐一做出了解释。在实践中，很多当事人都是一般的普通大众，对于法律专用术语并不十分了解，即使知道一些基本概念，但有时也是模模糊糊，不甚了了。所以，本书对于商品房买卖中的基本概念都详细做出了解释，并指出了相关的法律依据，使广大读者可以清楚的掌握相关的概念，并能轻松的找到相应的法律依据。

其次，列出了商品房买卖的具体步骤。商品房买卖的情况比

较复杂。既有商品房预售买卖，又有二手房买卖；既包括现房买卖，又有按揭买卖。大多数人对于各种具体的商品房买卖程序并不熟悉。本书用图表的形式将各种商品房买卖的具体程序详细描述，读者能够非常直观的看到具体的步骤。而且，对于各个步骤及其应当注意的问题都做出了说明。为了方便读者的理解，每一种情况均举出了实际发生的例子，读者可以轻松把握买房的详细步骤。

最后，对于商品房买卖中重要的法律要点问题，逐一进行了解释。除了上述的具体步骤外，实践中还有很多法律要点问题，也是涉及当事人的具体利益，本书对于当事人经常碰到的法律问题，分别做出了论述。对于购买商品房的各种情况，您基本都能从书中找到。对购买商品房的朋友，本书对您肯定有所帮助。

目 录

前 言	(1)
第一章 基本概念与法律索引	(1)
一、基本概念	(1)
(一) 房地产	(1)
(二) 房地产交易	(1)
(三) 房地产转让	(1)
(四) 房地产抵押	(2)
(五) 房屋的租赁	(2)
(六) 房屋所有权、公民私有房屋所有权	(3)
(七) 房屋买卖合同	(3)
(八) 房屋	(3)
(九) 商品房	(4)
(十) 已购公有住房和经济适用住房	(4)
(十一) 商品房买卖合同	(5)
(十二) 商品房现售	(6)
(十三) 商品房预售	(6)
(十四) 返本销售	(7)
(十五) 售后包租	(7)
(十六) 分割拆零销售	(7)
(十七) 按揭	(7)
(十八) 认购书	(9)

(十九) 样板房	(10)
(二十) 保留时间	(10)
(二十一) 房地产登记	(10)
(二十二) 房地产买卖中的权利瑕疵担保责任	(11)
(二十三) 房地产抵押权属登记	(11)
(二十四) 优先受偿权	(11)
(二十五) 房屋权利人	(12)
(二十六) 房屋权利申请人	(12)
(二十七) 商品房登记	(12)
(二十八) 一房数卖	(12)
(二十九) 房地产价格申报制度	(12)
(三十) 房地产中介服务机构及其条件	(13)
△什么是楼花	(13)
(三十一) 保修责任	(14)
(三十二) 赔偿责任	(14)
(三十三) 直接损失、间接损失	(14)
二、法律索引	(15)
第二章 基本步骤	(17)
一、商品房预售基本步骤	(17)
(一) 签订商品房预售合同的程序	(17)
(二) 商品房预售的权属证书	(19)
(三) 商品房预售的价格和付款	(20)
(四) 关于定金问题	(21)
(五) 关于房屋质量问题	(22)
(六) 交房的期限和逾期交房问题	(22)
(七) 产权证问题	(23)
(八) 不可抗力问题	(23)
(九) 预期违约问题	(24)

(十) 预售商品房的交房和入住	(24)
△收房装修提示：开关和插座能放在一起吗？ ...	(25)
二、商品房销售基本步骤	(28)
(一) 应注意事项	(28)
(二) 认购书的签定	(29)
(三) 签定合同	(32)
△收房的时候，有哪些细节的地方应该注意？ ...	(32)
(四) 房屋交付时应注意事项	(42)
(五) 过户时应注意事项	(42)
(六) 关于不可抗力	(43)
(七) 关于分摊建筑面积	(43)
(八) 关于装修标准	(43)
(九) 关于贷款风险的承担	(44)
(十) 关于保修责任	(44)
(十一) 关于发展商在促销过程中的承诺	(44)
(十二) 关于购房入户的补充协议	(45)
三、购买经济适用房的基本步骤	(48)
四、二手房销售基本步骤	(54)
△什么叫公摊系数？	(55)
五、已有银行按揭的二手房的交易基本步骤	(65)
六、已经设定抵押的二手房转让基本步骤	(68)
△建筑面积与套内建筑面积及使用面积的区别 是什么？	(72)
第三章 要点直击	(73)
一、商品房预售的条件是什么？	(73)
二、商品房预售合同如何备案？	(73)
三、签订商品房预售合同的程序是什么？	(74)

四、商品房预售的权属证书内容包括哪些？	(75)
五、商品房预售的价格如何支付？	(75)
六、预售商品房的转让如何办理？	(76)
七、预售商品房的按揭。	(76)
八、预售商品房按揭合同的内容包括什么？	(78)
九、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是否有效？	(79)
十、商品房预售合同未按照法律、行政法规规定 办理登记备案手续的是否无效？	(81)
十一、购买商品房的怎样避免和减少纠纷？	(83)
十二、在选购商品房时最好选“期房”还是选 “现房”？	(83)
十三、怎样了解房地产开发商？	(83)
十四、现房销售的条件有哪些？	(84)
十五、房地产买卖当事人应具备什么条件？	(84)
十六、商品房买卖合同成立条件有哪些？	(85)
十七、商品房买卖合同内容有哪些？	(86)
△经济适用房转手出售，需要办理哪些手续？交纳 哪些费用？	(87)
十八、签订购房合同应注意哪些陷阱？	(87)
十九、哪些情况下，房屋应当进行登记？	(88)
二十、私房的产权登记应注意哪些问题？	(89)
二十一、如果商品房设定了他项权利，将产生 怎样的后果？	(89)
二十二、怎样了解该房屋是否已经验收合格？	(89)
二十三、什么是《住宅质量保证书》和《住宅使用 说明书》？	(90)
二十四、《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》	

主要内容有哪些？	(90)
二十五、为什么一定要开发商提供正式合同文本 和销售发票？	(91)
二十六、究竟哪些房屋买卖合同属无效合同呢？	(91)
二十七、哪些类型的房产不能转让？	(93)
△精装修房屋契税的缴纳标准是什么？	(96)
二十八、买方退房的法定条件有哪些？	(97)
二十九、商品房的入住验收项目包括哪些内容？	(98)
三十、商品房入住程序有哪些？	(100)
三十一、房屋先卖后抵的情况怎么处理？	(102)
三十二、房屋一房数卖的情况怎么处理？	(103)
△产权监理中心在何时对房屋面进行监测？办理 产权时发现面积缩水较大，除开发商外，还有 谁应该承担责任？在办理按揭贷款之前，银行 是否有责任要求开发商对抵押物的事实性做出 承诺？	(106)
三十三、房屋买卖合同中那种情形可以适用 惩罚性赔偿？	(107)
三十四、出卖人故意隐瞒没有取得商品房预售许可 证明的事实或者提供虚假商品房预售许可 证明的行为如何处理？	(107)
三十五、出卖人故意隐瞒所售房屋已经抵押事实的 行为怎么办？	(109)
三十六、出卖人故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人 或者为拆迁补偿安置房屋的事实如何 处理？	(112)
三十七、商品房常见质量问题有哪些？	(112)

三十八、商品房的保修期限有多长？	(113)
三十九、房屋买卖过程中，房屋发生意外毁损的 风险由谁承担？	(115)
△请问购房后没有装修入住是否要交物业管理费？ 如要交，是交部分还是交全部？	(116)
四十、房屋预售合同签订后，因当事人以外的原因 不能履行的，如何处理？	(116)
四十一、已预售商品房的，预售人转让该房地产开发 项目的，原预售合同如何处理？	(117)
四十二、如何确认所交付商品房面积？	(117)
四十三、出卖人交付的房屋面积与约定面积不符的， 如何处理？	(119)
四十四、不同的商品房面积差异如何处理？	(121)
四十五、当事人约定的违约金过高或过低时如何 调整？	(123)
四十六、买受人逾期付款的违约责任如何确定？	(123)
四十七、买受人在什么时间未取得房屋权属证书的， 视为出卖人违约？	(124)
四十八、地产权登记的功能有哪些？	(125)
四十九、办理房屋权属证书迟延的责任？	(126)
五十、认购书的内容和效力是什么？	(127)
五十一、商品房按揭法律关系的构成内容有什么？ ...	(128)
△能不能把暖气的位置或者是数量改一改？	(129)
五十二、商品房买卖合同与商品房按揭贷款合同 是什么关系？	(129)
五十三、商品房按揭与房地产抵押的区别在哪里？ ...	(130)
五十四、按揭借款人提前还贷是否构成违约？	(132)
五十五、在商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、	

解除以后，商品房按揭贷款合同的当事人 请求解除合同的权利？	(134)
五十六、按揭借款人不按期还款有什么后果？	(135)
五十七、按期交付房屋的含义包括哪些内容？	(135)
五十八、出卖方逾期交房的后果是什么？	(136)
五十九、房屋交付后，出现质量问题未严重影响 正常居住使用的情况怎么办？	(136)
六十、购房者违约的法律后果包括哪些？	(137)
六十一、出卖人交付不合格房屋时，买受人可采取 的救济措施有哪些？	(139)
六十二、房屋的维修经济责任由谁承担？	(141)
六十三、房屋权属的登记程序是什么？	(142)
六十四、已购公有住房和经济适用房上市出售的 条件？	(143)
六十五、已购公有住房和经济适用房上市出售应 提交的材料？	(144)
六十六、经济适用房与商品房的区别是什么？	(144)
△公积金贷款购房，准备哪些资料？	(145)
六十七、购买经济适用房的条件是什么？	(145)
六十八、经济适用房的购买标准？	(148)
六十九、购买经济适用房的手续？	(149)
七十、购买经济适用房须缴纳的费用包括哪些？	(149)
七十一、经济适用房的出售提交哪些材料？	(150)
七十二、如何办理按揭？	(150)
七十三、商品房买卖合同解除权的行使期限有 多长？	(152)
七十四、购房者要想知道所购房产的抵押情况 有几种途径？	(152)

七十五、商品房买卖纠纷的解决方式有哪些？	(153)
△买二手房需要交纳几种手续费？怎样做才能 安全、顺利的购买二手房？	(158)
第四章 典型案例	(159)
一、长城公司诉远洋大厦公司商品房买卖合同纠纷案	(159)
二、丰浩江等人诉广东省东莞市规划局房屋拆迁行 政裁决纠纷案	(172)
三、中海雅园管委会诉海淀区房管局不履行法定职 责案	(181)
四、湖南省总工会诉长沙市卫生防疫站房地产转让 合同纠纷案	(189)
五、南京市房产管理局产权监理处诉深圳蛇口安达 实业股份有限公司解除名为房地产合作开发实为 土地使用权转让合同纠纷案	(196)
第五章 法律直击	(201)
中华人民共和国土地管理法	(201)
(2004 年 8 月 28 日)	
中华人民共和国城市房地产管理法	(222)
(1994 年 7 月 5 日)	
城市房屋拆迁管理条例	(235)
(2001 年 6 月 6 日)	
城市房地产开发经营管理条例	(242)
(1998 年 7 月 20 日)	
物业管理条例	(250)
(2003 年 6 月 8 日)	

第一章 基本概念与法律索引

一、基本概念

(一) 房地产 (房地产管理法第1条)

通俗地说, 房地产就是房产与地产的合称, 是房屋与土地在经济方面的商品体现。在国外法律中, 房地产一般称为不动产, 是相对于动产而言的, 最基本的特点在于不能移动其位置, 否则其价值将可能减少和消灭。

(二) 房地产交易 (房地产管理法第2条)

《房地产管理法》第2条第4款规定: “本法所称房地产交易, 包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。”

(三) 房地产转让 (房地产管理法第36条)

是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产权利转移给他人的行为。其他合法方式, 主要包括下列行为:

(一) 以房地产作价入股、与他人成立企业法人, 房地产权属发生变更的;

(二) 一方提供土地使用权, 另一方或者多方提供资金, 合

资、合作开发经营房地产，而使房地产权属发生变更的；

（三）因企业被收购、兼并或合并，房地产权属随之转移的；

（四）以房地产抵债的；

（五）法律、法规规定的其他情形。

转让房地产的一方必须是对该房地产的有处分权的合法权利人。《中华人民共和国宪法》和《房地产管理法》中都明确规定，任何单位和个人不得侵占、买卖或以其他方式非法转让土地；土地的使用权可以依照法律的规定转让。因此实际上在房地产转让中的“地产转让”，只是土地使用权的转让，并不是土地本身的买卖或赠与。

（四）房地产抵押（房地产管理法第 36 条）

是指抵押人以其合法拥有的房地产以不转移占有的方式，向抵押权人提供债务履行担保的行为。债务人不履行债务时，抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得到的价款优先受偿。房地产抵押是抵押担保中一种最为普遍、最为重要的形式，其目的在于保证债权人债权的实现，以维护交易安全，稳定经济秩序，促进资金的融通。目前极为常见的银行按揭贷款实际上就是一种由房屋的购买者利用新购房屋做抵押，向银行申请贷款的行为，这种行为实质上也是房地产交易行为。

（五）房屋的租赁（房地产管理法第 52 条）

是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人支付约定租金的行为。其目的是为了不断满足社会生产和居民生活的需要，同时充分利用房屋资源，使其最大限度地发挥作用，解决我国目前生产经营及生活居住用房的紧张状况。

(六) 房屋所有权、公民私有房屋所有权（城市房屋权属登记管理办法第3条）

房屋所有权是房屋所有人对自己的房屋所享有的占有、使用、收益、处分的权利。这四项权利都可以与所有人相分离，而所有人并不因此丧失所有权。所有人可以通过所有权权能的分离，获得更大的经济利益。如房屋所有权的享有者可通过将房屋依法出租，收取租金的方式取得经济利益。

所谓公民私有房屋所有权，指公民个人依法对个人所有的房屋享有占有、使用、收益、处分的权利。这种公民拥有所有权的房屋，一般称之为“私房”。主要是通过新建、购买、继承、受赠等方式取得。公民可以自己使用，享有所有权的各种权能，也可以依法将其中的使用、收益权能与所有权分离，而交给其他单位或个人使用，自己可以从中获得利益。

(七) 房屋买卖合同（房地产管理法第40条）

房屋买卖合同作为一种特殊的买卖合同，它是指出卖人将房屋交付并转移所有权与买受人，买受人支付价款的合同。房屋买卖合同的法律特征既有买卖合同的一般特征，也有其自身固有的特征。这主要表现为：（1）出卖人将所出卖的房屋所有权转移给买受人，买受人支付相应的价款；（2）房屋买卖合同是诺成、双务、有偿合同；（3）房屋买卖合同的标的物为不动产，其所有权转移必须办理登记手续；（4）房屋买卖合同属于法律规定的要式法律行为。

(八) 房屋（房地产管理法第2条）

根据《城市房地产管理法》第2条第2款的规定，房屋是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。所谓建筑物是指在土地土建

设的供人们居住、生产或进行其他活动的场所。所谓构筑物是指在地上建设的人们不直接在内进行生产和生活活动的场所，如水塔、烟囱、桥梁、蓄水池等等。

作为买卖合同标的物的房屋应仅限于《城市房地产管理法》规定的建筑物，也就是狭义上的房屋。

（九）商品房（商品房销售管理办法第1条）

商品房应是由房地产开发企业开发建设并向社会公开出售的房屋。按照房屋的存在状态，商品房可分为现房和期房。

根据《商品房销售管理办法》规定，现房是指已竣工验收合格的房屋。是指已经建成并能够居住、使用的房屋，买卖现房的行为成为现房。

期房也称待建房屋、楼花，期房是指正在建设中的房屋。是尚未建成正在建设中的房屋，买卖期房的行为称为预售。

（十）已购公有住房和经济适用住房（已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法第3条）

是指城镇职工根据国家和县级以上地方人民政府有关城镇住房制度改革政策规定，按照成本价（或者标准价）购买的公有住房，或者按照地方人民政府指导价购买的经济适用住房。

所谓经济适用房就是指住房建设用地实行行政划拨，享受政府扶持，政府以微利价格向中低收入家庭出售的商品住宅，是一种具有社会保障性质的商品房。早在1994年国家就提出建设经济适用房的问题，随后，国家明确指出经济适用房是指以中低收入的家庭为对象按国家住宅建设标准建设的普通住宅，经济适用房的价格按照建设成本确定。其实，国家近年来实行的康居工程，安居工程（后统称为安居工程）用房与经济适用房属于同一范畴。经济适用性住房的建设，是为了促使住宅业成为新的经