

09 | 帮您解决房产纠纷中的关键问题 |

百姓 法律顾问

BAIXING FALV GUWEN CONGSHU



丛书

房屋买卖租赁与物业管理纠纷

王庆新◎总主编

中国检察出版社

百姓法律顾问丛书 09

房屋买卖、租赁 与物业管理纠纷

总 主 编 王庆新

执行主编 钟 鉴

中国检察出版社

图书在版编目(CIP)数据

房屋买卖、租赁与物业管理纠纷/王庆新总主编. —北京:
中国检察出版社, 2012. 2

(百姓法律顾问丛书)

ISBN 978 - 7 - 5102 - 0610 - 8

I. ①房… II. ①王… III. ①房地产法 - 中国 - 问题解答
IV. ①D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 004872 号

房屋买卖、租赁与物业管理纠纷

总主编 王庆新 执行主编 钟 鉴

出版发行: 中国检察出版社

社 址: 北京市石景山区鲁谷东街 5 号 (100040)

网 址: 中国检察出版社 ([www. zgjccbs. com](http://www.zgjccbs.com))

电 话: (010)68630385(编辑) 68650015(发行) 68636518(门市)

经 销: 新华书店

印 刷: 保定市中国画美凯印刷有限公司

开 本: 850mm × 1168mm 32 开

印 张: 5.25 印张

字 数: 132 千字

版 次: 2012 年 3 月第一版 2012 年 3 月第一次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5102 - 0610 - 8

定 价: 18.00 元

检察版图书, 版权所有, 侵权必究
如遇图书印装质量问题本社负责调换

《百姓法律顾问丛书》

编 委 会

总 主 编 王庆新

副总主编 阮丹生 安 斌

编 委 (以姓氏笔画为序)

马力珍 田 永 史朝霞 许 睿

李广森 苏晓红 张郑元 张佳立

庞建兵 郑永芳 周 密 俞 骊

钟 鉴

编者的话

当今的中国是法治社会，法律已经融入人们日常的工作生活中。我们每一个人都期盼事业发达、家庭和睦、邻里和谐……这就需要了解一些法律知识，以便能更好地避免和化解纠纷，尊重他人和维护自己的合法权益。中国检察出版社一直致力于法律通俗类图书的选题策划与出版，2001年以来我社曾推出过多套普法类丛书，其中的《法律帮助一点通》系列，陆续出版了40多个分册，受到了广大读者的热烈欢迎，有多个品种入选“农家书屋”工程，有些分册销量达到十万余册，实现了我们服务基层、普及法律的出版目的。

十年间，经济发展了，社会进步了，许多新的法律问题出现了，同时也有许多法律颁布、修订了，为了给读者提供最新、最准确的法律帮助，我社在汲取以往图书经验教训的基础上推出了本套丛书——《百姓法律顾问丛书》。本套丛书既可以让你全面地了解你的权利，防范法律纠纷的产生；又可以让你清楚地知道维权途径，理智地进行维权斗争。简单地说，增加你的法律知识，拓展你的法律思维是我们出版本套丛书的主要目的。本套丛书秉承通俗易懂、方便实用的原则，采用问答的方式，用简单明了的语言指出了纠纷解决的方法和

途径；突出了“新、专、全”的特点：“新”——以最新修订颁布的法律法规为依据，“专”——针对最常见而又非常棘手的法律问题，提出了专业的法律解决方案，“全”——围绕相关法律纠纷，全面阐述了责任认定、证据收集以及诉讼程序等维权依据。内容实用、专业、全面。

我们衷心希望本套丛书的出版能为读者提供切实可行的法律帮助。

中国检察出版社

2012年1月

目 录

一、房屋买卖	1
1. 哪些房地产不能在市场上自由交易?	1
2. 什么是商品房买卖? 商品房买卖具有哪些特点?	2
3. 如何识别和规避购房中的各种陷阱?	3
4. 签订商品房买卖合同应注意留心哪些问题?	5
5. 购买商品房一般应当履行哪些法律手续?	6
6. 购房者在购房时应如何判断在售的商品房项目是 否合法?	7
7. 购房者在购房时应如何判断在售的商品房是否已 抵押?	8
8. 商品房现售需要具备哪些条件?	9
9. 如何判断现售的商品房已经通过竣工验收?	10
10. 商品房预售需要具备哪些条件?	10
11. 开发商在购房者起诉前补办《商品房预售许可 证》的, 商品房预售合同是否有效?	11
12. 未按规定办理登记备案的商品房预售合同是否有 效?	11
13. 购房者和房地产开发企业能不能约定以办理登记 备案手续为商品房预售合同的生效条件?	12
14. 开发商在商品房销售广告中的承诺有没有法律效 力?	13
15. 商品房与广告宣传的内容不符该怎么办?	14

16. 商品房销售广告中对商品房规划范围之外的相关设施所作的虚假宣传, 开发商是否承担民事责任? ... 15
17. 买房之前必须要签订商品房买卖认购书吗? 16
18. 购房者在签订商品房买卖认购书的时候应该注意哪些问题? 17
19. 商品房认购书中的“定金”和“订金”有什么区别? 18
20. 商品房返本销售合同具有法律效力吗? 18
21. 什么是商品房的售后包租? 19
22. 商品房销售按套(单元)计价的, 超出约定误差范围怎么办? 20
23. 商品房预售后面积发生变化怎么办? 20
24. 商品房的质量保修责任应如何承担? 21
25. 商品房出现质量问题, 购房者可否退房? 23
26. 商品房出现质量问题, 房地产开发企业拖延修复该怎么办? 24
27. 商品房交付使用以后主体结构质量不合格怎么办? ... 25
28. 开发商“先卖后抵”, 即先卖房后又擅自抵押的, 作为购房者应该怎么办? 26
29. 开发商“一房二卖”, 即在商品房买卖合同订立后又将房屋出卖给第三人的, 作为购房者应该怎么办? 27
30. 商品房销售中房屋毁损, 后果由谁来承担? 27
31. 如何判断商品房的“交付使用”? 28
32. 开发商不能按时交房, 购房者该怎么办? 29
33. 开发商迟延交房时, 购房者可否先收房后追究其违约责任? 29
34. 开发商迟延交房, 购房者可以退房吗? 30
35. 开发商迟延交房, 购房者可以拒绝归还房贷吗? 31

36. 开发商所交付的商品房是否必须与样板房一样， 如果不一样应该怎么办？	31
37. 购房者在房屋交接验收时应注意哪些问题？	32
38. 哪些情况下购房者可以要求开发商进行双倍赔偿？ ...	32
39. 没有办理产权过户登记，房屋买卖合同是否有效？ ...	33
40. 什么是房屋登记？如何办理房屋登记？	33
41. 开发商拒不办理产权证怎么办？	34
42. 什么是商品房包销？商品房包销具有哪些特征？	35
43. 什么是经济适用住房？什么人可以购买经济适用 住房？	36
44. 已购经济适用住房可以上市出售吗？	37
45. 购买经济适用房主体不合格会导致合同无效吗？ ...	38
46. 已购经济适用住房上市，房屋所有人需要向房屋 主管部门提交哪些文件？	38
47. 集资所建房屋能否买卖？	39
48. 什么是廉租房？什么人可申请廉租住房保障？如 何申请？	39
49. 廉租房与经济适用房有什么不同？	41
50. 什么是公有住房？什么人可以购买公有住房？	41
51. 哪些公有住房可以出售？哪些公有住房不可以出 售？	41
52. 什么是已购公房？	42
53. 买卖已购公房应如何办理过户手续？提交哪些材 料？	42
54. 购买二手房需要弄清哪些问题？	43
55. 签订二手房买卖合同应注意什么？	44
56. 二手房交易中“一房两卖”，且两个买卖均未办 理房屋过户登记时，司法实践一般会如何处理？	45

57. 二手房交易中“一房两卖”，而其中一个买卖办 理了过户登记时，司法实践一般会如何处理？	46
58. 购买二手房后如何办理房产证？	47
59. 个人住房贷款首先应全盘考虑哪些问题？	47
60. 办理商业贷款需要符合哪些条件？	48
61. 办理商业贷款要经过哪些步骤？	49
62. 购房者在购买商品房地可以随便选择贷款银行吗？ ...	49
63. 按揭的房屋能退吗？如能退，应注意什么问题？	50
64. 二手房按揭贷款要经过哪些步骤？	52
65. 个人住房公积金贷款的贷款对象和贷款条件是什 么？	53
66. 购买哪些房子可以申请公积金贷款？	54
67. 申请公积金贷款有哪些程序？	54
68. 商品房担保贷款合同不能订立，购房者能解除商 品房买卖合同吗？	55
69. 商品房买卖合同解除后，购房者能不能解除贷款 合同？	55
70. 购房者与开发商打官司，贷款银行能够参加诉讼 吗？	56
71. 购房者与贷款银行打官司，开发商能够参加诉讼 吗？	57
72. 对于农村私有房屋买卖合同纠纷，应当如何处理？ ...	58
二、房屋租赁	61
1. 哪些房屋不能出租？	61
2. 房屋租赁需要办理登记备案吗？若未办理登记备 案，将承担何种法律后果？	61
3. 如何办理房屋租赁登记备案？	62
4. 未登记备案的房屋租赁合同是否有效？	62

5. 出租未经合法批准建造的房屋, 签订的租赁合同是否有效?	63
6. 抵押的房屋能否进行租赁? 所签订租赁合同是否有效?	63
7. “一房多租”, 均订立有租赁合同, 如何认定这些租赁合同的效力?	64
8. “一房多租”, 均订立有租赁合同, 若各承租人都主张履行合同, 则应该怎么处理?	64
9. 可否将房屋分割进行出租?	65
10. 可否将厨房、卫生间、阳台、地下储藏室出租供人居住?	65
11. 能不能订立永久性的房屋租赁合同?	66
12. 房屋租赁合同必须要用白纸黑字写下来吗?	66
13. 我国法律规定的不定期租赁合同情形有哪些?	66
14. 房屋在租赁期间发生毁损的, 责任应该由谁来承担?	67
15. 租赁房屋的维修义务和责任如何划分?	67
16. 承租人应当如何支付房屋租金?	68
17. 由于第三人的原因影响承租人对房屋使用、收益的, 承租人可否要求减少租金?	68
18. 出租人出租的房屋有瑕疵的, 承租人可否不支付租金?	69
19. 房东不开发票, 租户可以拒付租金吗?	70
20. 因租赁的房屋瑕疵对承租人造成损害, 责任如何分担?	70
21. 承租人承租的房屋遭到第三人侵权, 承租人是否可以直接向侵权人主张侵权责任?	71

-
22. 承租人应如何转租房屋？未经出租人同意擅自转租房屋，将承担何种法律后果？其签订的房屋转租合同是否有效？ 72
23. 承租人与次承租人就房屋租赁合同效力或合同解除产生争议的，实践中是否需要追加出租人为合同当事人？ 73
24. 因原房屋租赁合同解除而产生的纠纷，是否应追加次承租人为当事人？对次承租人向承租人主张解除合同并要求赔偿装修等添附损失的，是否要追加原出租人为案件的当事人？ 73
25. 因房屋租赁合同解除而致次承租人不能继续使用租赁物的损失，应由谁承担违约责任？ 74
26. 经出租人同意的房屋转租合同，如因转租人拖欠出租人租金，出租人要求解除，而次承租人要求继续履行转租合同的，则应该怎么处理？ 74
27. 原房屋租赁合同解除而产生的纠纷，次承租人作为案件的第三人，要求合同的承租人或出租人承担违约责任及赔偿装潢损失的，应该怎么处理？ 75
28. 租赁合同解除后，负有退房义务的次承租人逾期返还房屋时，出租人可否要求其支付房屋使用费？ ... 75
29. 房屋租赁合同解除时，房屋上的装饰装修等添附物或其残值应如何处理？ 75
30. 房屋租赁合同无效时，房屋上的装饰装修等添附物或其残值应如何处理？ 76
31. 房屋租赁期间届满时，房屋上的装饰装修等添附物或其残值应如何处理？ 77
32. 承租人在租赁房屋上进行的扩建所发生的费用将如何处理？ 78

-
33. 房屋租赁中的“买卖不破租赁”具体是指什么含义？有无例外情形？ 78
34. 租赁期间对外出卖房屋的，如何确定出租主体的变更时间？ 79
35. “买卖不破租赁”的适用是否要求租赁合同登记？ 80
36. 什么是承租人的优先购买权？ 80
37. 未经登记的租赁合同，承租方是否有优先购买权？ ... 81
38. 出租人就租赁房屋已经与第三人订立买卖合同，承租人要求行使优先购买权的，其优先购买权如何行使？ 82
39. 房屋在租赁期间被出租人与抵押权人以协议折价、变卖偿还债务，承租人可否对该抵押房屋行使优先购买权？ 82
40. 房屋在租赁期间被拍卖，承租人是否可就该拍卖房屋行使优先购买权？ 83
41. 承租人的优先购买权主要在哪些情形下受到限制？ ... 83
42. 对于承租人以行使优先购买权为由，诉讼请求确认出租人与第三人的房屋买卖合同无效，但未提出行使优先购买权的，如何处理？ 84
43. 出租人将房屋出售于第三人，因承租人行使优先购买权而将该房屋出卖给承租人时，出租人与承租人之间的买卖合同的主要内容如价款、付款方式等如何确定？ 85
44. 如何确定优先购买权的放弃？ 85
45. 出租人出卖房屋时通知承租人有无形式要件要求？ ... 86
46. 出租人在房屋出售前对承租人未尽通知义务，承租人应在多长期限内行使优先购买权？ 86

47. 出租人虽然没有通知承租人行使优先购买权, 但房屋已经转手出售, 现房屋承租人主张优先购买的, 应如何处理?	87
48. 租赁的房屋能否进行抵押? 如何实现抵押物的优先受偿权?	87
49. 如何确定房屋租赁合同解除的时间?	88
50. 房屋租赁合同解除权消灭的情形有哪些?	89
51. 租赁期间届满, 租赁房屋应当如何返还?	90
52. 通过房屋中介租房应该注意哪些问题?	91
53. 租赁房屋的当事人双方有什么样的治安责任?	91
54. 什么是公房租赁? 它与一般房屋租赁有什么不同? ...	93
55. 夫妻共同居住的公房, 在什么情况下, 离婚后双方均可承租?	94
56. 对夫妻双方均可承租的公房, 应依照什么原则处理?	94
三、物业管理	96
1. 什么是业主? 什么是物业使用人?	96
2. 业主在物业管理活动中享有哪些权利和义务?	96
3. 什么是业主大会?	97
4. 业主在业主大会上的投票权如何确定?	98
5. 业主大会主要负责履行哪些职责?	98
6. 业主大会的形式有哪些? 业主大会如何作出决定? 其效力如何?	99
7. 召开业主大会会议时是否全体业主都要到场参加投票?	100
8. 业主个人是否有权提议召开业主大会?	100
9. 业主委员会可否解聘原物业管理公司并选聘新的物业管理公司?	101

10. 对物业管理公司不满意,想将其解聘,应该怎么办?	101
11. 什么是业主委员会? 业主委员会的成立有何法律要求?	102
12. 业主委员会的职责有哪些?	103
13. 业主大会赋予业主委员会的其他职责有哪些?	104
14. 业主委员会委员应当具备哪些条件?	104
15. 在哪种情况下,业主委员会委员资格可以终止?	105
16. 欠费业主可否担任业主委员会委员?	106
17. 业主委员会如何举行会议?	106
18. 业主委员会如何进行换届选举?	107
19. 开发商、业主、业主大会、业主委员会、物业管理公司以及政府管理部门之间是什么关系?	107
20. 什么是前期物业管理?前期物业管理的内容有哪些?	108
21. 业主可否以并非合同当事人否定前期物业服务合同的效力?	109
22. 物业服务合同的主要内容有哪些?	110
23. 物业服务合同无效的情形有哪些?	110
24. 物业管理公司的承诺是否可以作为物业服务合同的一部分?	111
25. 物业公司可否将物业服务委托他人?	111
26. 物业管理公司被业主大会解聘,物业服务终止,但业主尚欠物业费,由谁负责偿还?	112
27. 物业管理公司违规收费,业主是否有权拒交?	112
28. 物业管理公司有权进行罚款吗?	113
29. 业主可否以房屋质量存在问题为由拒交物业管理费?	113
30. 楼道等公共区域的物业管理费由谁交?	114

-
31. 物业管理公司与产权人、使用人之间发生物业费纠纷如何处理? 114
 32. 什么是物业管理用房? 对物业管理用房有何法律规定? 115
 33. 物业管理公司擅自改变物业管理用房的用途怎么办? 116
 34. 物业的共用部位、共用设备设施的所有权归谁所有? 117
 35. 小区地下停车场归谁所有? 117
 36. 如何确定物业屋顶平台的所有权? 业主对屋顶平台的使用有何法律限制? 118
 37. 如何确定物业管理区域内的公共空地和场所的归属和使用? 119
 38. 居住小区内的保安工作应达到什么标准? 120
 39. 业主的车辆在小区车库内丢失, 应由谁承担责任? 120
 40. 物业公司未尽安全保障义务, 造成业主受害是否承担赔偿责任? 121
 41. 物业管理公司可否代业主出租房屋? 121
 42. 业主是否有权使用自家的外墙? 122
 43. 业主是否有权改变房屋结构? 122
 44. 开发商能否转让、出租小区内的公共场地? 123
 45. 如何划分业主与建设单位对物业的保修责任? 124
 46. 如何划分物业管理公司与业主的维修范围与维修责任? 124
 47. 共用部位渗水造成业主损失, 应如何处理? 125
 48. 可否利用物业共用部位、共用设备进行经营活动? 126
 49. 开发商与物业管理公司在小区楼上架设广告牌, 居民是否应该有收益? 127

50. 物业管理公司一次性收取多年的物业服务费是否合理?	128
51. 业主将房屋出租后, 物业使用人拒绝交纳物业服务费怎么办?	128
52. 业主、物业使用人不交物业管理费时, 物业管理公司有权停水、停电吗?	129
53. 房子没入住, 业主是否有权拒绝交纳物业管理费?	131
54. 开发商延期交房的违约金是否可以折抵物业管理费? ...	131
55. 业主无正当理由拒交物业费, 将承担何种法律责任? ...	132
56. 物业公司是否有权收取装修管理费、装修保证金和装修垃圾清运费?	133
57. 什么是住宅专项维修资金?	134
58. 哪些业主应当缴纳住宅专项维修资金?	135
59. 住宅专项维修资金的缴纳比例是多少?	135
60. 住宅专项维修资金应在何时缴纳?	136
61. 缴纳的住宅专项维修资金归谁所有?	136
62. 缴纳的住宅专项维修资金如何保管?	136
63. 业主大会成立后, 应如何将住宅专项维修资金划转?	137
64. 住宅专项维修资金如何续交?	137
65. 住宅专项维修资金应用于哪些用途? 使用时需要遵循什么原则?	138
66. 住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用应当如何分摊?	138
67. 在住宅专项维修资金划转业主大会管理前需要使用住宅专项维修资金的, 应如何处理?	139
68. 在住宅专项维修资金划转业主大会管理后需要使用住宅专项维修资金的, 应如何处理?	139