

# 住房

法律政策热点问题丛书

## 法律政策热点问题问答

FALU ZHENGCE REDIAN WENDA

谢莉编著

- 商品房买卖
- 二手房买卖
- 房屋中介服务
- 住房贷款
- 物业管理
- 经济适用房
- 廉租房、公租房
- 住房公积金

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

# ZHUFANG 住房

法律政策热点问题丛书

## 法律政策热点问答

FALU ZHENGCE REDIAN WENDA

谢莉 编著

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

## 图书在版编目 (CIP) 数据

住房法律政策热点问答/谢莉编著. —北京: 中国法制出版社, 2011. 7

(法律政策热点问题丛书)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 3011 - 1

I. ①住… II. ①谢… III. ①房地产业 - 法规 - 中国 - 问题解答 IV. ①D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 150018 号

策划编辑: 戴蕊

责任编辑: 朱丹颖

封面设计: 杨泽江

---

## 住房法律政策热点问答

ZHUFANG FALU ZHENGCE REDIAN WENDA

编著/谢莉

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2011 年 9 月第 1 版

印张/8 字数/125 千

2011 年 9 月第 1 次印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 3011 - 1

定价: 20.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 66065921

市场营销部电话: 66017726

邮购部电话: 66033288

# 目 录

## 第一章 房屋的类型与特点

1. 什么叫期房? 什么叫现房? ..... (1)
2. 什么是商品房? ..... (1)
3. 什么是小产权房? ..... (2)
4. 哪些类型的房屋属于小产权房? ..... (2)
5. 小产权房具有什么法律特征? ..... (3)
6. 现行国家政策对小产权房是什么态度? ..... (4)
7. 什么是公有住房? ..... (6)
8. 公有住房一般可以分为哪些类型? ..... (6)
9. 什么是央产权房? ..... (7)
10. 央产权房与北京普通已购公有住房有什么区别? ..... (8)
11. 央产权房如何核定不同人员的住房面积? ..... (9)
12. 住房面积超标的央产权房应如何处理? ..... (10)
13. 什么是二手房? ..... (10)
14. 住宅的套型和户型是指什么? ..... (11)
15. 什么是尾房? ..... (11)
16. 什么是集资建房? 集资建房可以转让吗? ..... (11)
17. 什么是面积测算, 房屋面积测算包括哪些内容? ..... (12)



18. 什么是房屋使用面积、套内建筑面积、产权面积、共有建筑面积？ ..... (12)

## 第二章 房屋买卖

### 第一节 商品房买卖

19. 房地产预售、销售广告，必须载明哪些事项？ ..... (14)
20. 房地产广告中禁止出现哪些内容？ ..... (14)
21. 商品房的销售广告和宣传资料是要约邀请还是要约？ ..... (15)
22. 如何理解“本广告最终解释权归开发商，一切条款以正式签订的合同为主”声明的法律效力？ ..... (16)
23. 什么是商品房买卖合同？ ..... (17)
24. 商品房销售包括哪几种方式？ ..... (17)
25. 商品房现售，应当符合哪些条件？ ..... (17)
26. 什么是商品房销售的“五证”、“二书”？ ..... (18)
27. 购房者在购买商品房时应审查开发商哪些内容？ ..... (20)
28. 如何计算商品房的销售面积？ ..... (21)
29. 商品房销售中，不可分摊的公共建筑面积有哪些？ ..... (23)
30. 什么是商品房销售中的能耗明示责任？ ..... (23)
31. 哪些是商品房销售中的禁止行为？ ..... (24)
32. 哪些类型的商品房不能进行销售？ ..... (24)
33. 与房地产开发企业签订商品房买卖合同，应当在合同中明确哪些内容？ ..... (25)
34. 商品房买卖合同签订后，除合同约定外，销售商还需履行哪些义务？ ..... (26)

35. 商品房买卖合同中对逾期交房和逾期付款的违约责任如何约定? ..... (27)
36. 当事人未在合同中载明合同约定面积与产权登记面积发生误差的处理方式时, 应当如何处理? ..... (29)
37. 购房者什么时候可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任? ..... (30)
38. 商品房买卖的风险如何确定? ..... (30)
39. 开发商擅自更改宣传资料确定的建设内容是否违约? ..... (31)
40. 商品房认购书具有什么法律效力? 是否等同于商品房买卖合同? ..... (31)
41. 2000 年建设部、国家工商行政管理局制定的《商品房买卖合同示范文本》对于现实商品房买卖有什么作用? ..... (32)
42. 商品房买卖合同没有约定违约金数额或者损失赔偿额计算方法的, 违约金数额或者损失赔偿额如何确定? ..... (33)
43. 除当事人有特殊约定外, 买受人在哪些期限届满未能取得房屋权属证书的, 出卖人应承担违约责任? ..... (34)
44. 未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的如何处理? ..... (34)
45. 因商品房买卖合同被确认无效或者被撤销致使商品房贷款合同目的无法实现的, 如何处理? ..... (35)
46. 出卖人向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同



- 同担保的，若因一方当事人的原因导致未能订立商品房买卖合同的，定金如何处理？ ..... (35)
47. 因不可归责于当事人双方的事由未能订立房屋买卖合同的，立约定金是否适用定金罚则？ ..... (36)
48. 定金和订金一字之差有何区别？ ..... (36)
49. 开发商以格式条款保留外墙面使用权的行为是否有效？ ..... (37)
50. 开发商所交付的商品房是否要与样品房一致？ ..... (38)
51. 商品房交付使用后出现质量问题应如何处理？ ..... (39)
52. 商品住宅的保修责任由谁承担？保修期限如何确定？ ..... (39)
53. 《住宅质量保证书》应当包括哪些内容？ ..... (40)
54. 《住宅使用说明书》应当包括哪些内容？ ..... (41)
55. 商品住宅性能如何划分等级？ ..... (41)
56. 商品住宅价格由哪些项目构成？ ..... (42)
57. 商品住房交付使用的条件包括哪些？ ..... (43)
58. 房屋被查封保全的，产权能否过户？ ..... (43)
59. 地下车库能否作为房产买卖？ ..... (44)
60. 购房者因为达不到按揭贷款条件而拒绝签订商品房买卖合同时，定金应否返还？ ..... (45)
61. 商品房降价，购房者能否要求房地产开发商退房或补足差价？ ..... (46)
62. 保修期内，购房人自身使用不当造成房屋损坏的，开发商需要承担保修责任吗？ ..... (47)
63. 出卖人“一房二卖”的应如何处理？ ..... (47)

64. 共同出资买房却无证据证明的，能被确认为房屋  
的共同所有人吗？ ..... (48)
- 第二节 商品房预售
65. 什么是商品房预售？ ..... (49)
66. 商品房预售应当符合哪些条件？ ..... (49)
67. 开发商申请商品房预售许可，应当提交哪些证件  
和资料？ ..... (50)
68. 商品房预售许可按什么程序办理？ ..... (50)
69. 什么情况下出卖人未取得商品房预售许可证明与买  
受人签订的商品房预售合同可以被认定为有效？ ..... (51)
70. 未取得商品房预售许可证明导致预售合同无效的，  
开发商应承担什么责任？ ..... (52)
71. 由于建材价格大幅度增长导致新建房屋成本增长，  
对这种市场风险买卖双方应如何承担？ ..... (52)
72. 预售合同规定违约金过高，法院是否有权核减？ ..... (53)
73. 购买期房的，如何预防开发商“一房二卖”？ ..... (53)
74. 房屋实际面积与预售面积出现误差应如何处理？ ..... (54)
75. 层高“缩水”，开发商应如何赔偿？ ..... (55)
76. 未经竣工验收的预售房屋能否实际交付使用？ ..... (57)
77. 开发商逾期交付房屋的，买受人是否可以要求解  
除房屋预售合同？ ..... (57)
78. 预售商品房开发商擅自变更设计怎么办？ ..... (58)
79. 因开发商原因不能办理银行按揭贷款，可以解除  
房屋预售合同吗？ ..... (58)
80. 商品房预售方案包括哪些内容？ ..... (59)





81. 预售商品房的付款方式有哪些？应如何使用商品房  
    预售所得的款项？ ..... (60)

### 第三节 二手房买卖

82. 二手房买卖的一般程序是怎样的？ ..... (61)
83. 二手房买卖合同应当载明哪些内容？这些内容在  
    约定时应当注意哪些问题？ ..... (63)
84. 哪些二手房不得进行上市交易？ ..... (64)
85. 无产权证的二手房能否买卖？签订的合同是否有  
    效？ ..... (65)
86. 出卖人故意隐瞒房屋历史情况引发纠纷的，买受  
    人能否向法院主张撤销房屋买卖合同？ ..... (66)
87. 二手房买卖未进行变更登记的，买受人能取得房  
    屋所有权吗？ ..... (66)
88. 二手房买卖中，中介方已向卖方收取了中介费，  
    居间成功买方是否应付佣金？ ..... (67)
89. 二手房买卖中，中介居间不成功，委托人能否要  
    求其赔偿？ ..... (67)
90. 二手房买卖合同签订后房价上涨，卖方欲毁约，  
    买方可否要求继续履行合同？ ..... (68)
91. 二手房买卖纠纷可以申请仲裁吗？ ..... (69)

### 第四节 房屋中介服务

92. 什么是房地产经纪？ ..... (69)
93. 房地产经纪机构及其分支机构应当将哪些信息在  
    其营业场所的醒目位置公示？ ..... (70)
94. 房地产经纪服务合同一般包括哪些内容？ ..... (71)

95. 从事房地产经纪业务的机构和人员不得有哪些行为? ..... (71)
96. 签订房地产经纪服务合同前, 房地产经纪机构应当告知委托人哪些事项? ..... (72)
97. 房地产经纪人员可否以个人名义承接经纪业务和收取费用? ..... (73)
98. 同一宗房地产经纪业务由两家或者两家以上房地产经纪机构合作开展, 此时委托人是否应当支付两倍的佣金? ..... (74)
99. 什么是房地产经纪人员职业资格? ..... (74)
100. 房地产经纪人需具备哪些职业技术能力? ..... (74)
101. 房地产经纪人协理需具备哪些职业技术能力? ..... (75)
102. 参加房地产经纪人执业资格考试, 需要满足什么条件? ..... (75)
103. 房地产经纪人执业资格注册有效期是多久? ..... (76)
104. 申请房地产经纪人执业资格注册的, 需要满足哪些条件? ..... (76)
105. 注册的房地产经纪人出现哪些情况将被注销注册? ..... (77)
106. 什么是房地产估价? ..... (77)
107. 什么是房地产估价机构? ..... (78)
108. 房地产估价活动包括哪些内容? ..... (78)
109. 一级资质房地产估价机构须具备什么条件? ..... (78)
110. 二级资质房地产估价机构须具备什么条件? ..... (79)
111. 三级资质房地产估价机构须具备什么条件? ..... (81)
112. 房地产估价机构资质的有效期是多久? 有效期



- 届满如何处理? ..... (82)
113. 什么是估价委托合同? 估价委托合同包括哪些内容? ..... (82)
114. 房地产估价机构从事哪些行为是禁止的? ..... (83)
115. 房地产估价机构发生哪些情形其资质将被撤销? ..... (84)
116. 房地产估价机构发生哪些情形其资质将依法被注销? ..... (84)
117. 资质许可机关发生哪些行为将受到处罚? ..... (85)
118. 各级资质机构分别可以从事哪些估价业务? ..... (85)
- 第五节 住房贷款
119. 什么是个人住房贷款? ..... (86)
120. 办理住房贷款时借款人应当提交哪些资料? ..... (86)
121. 个人住房贷款的最长期限多久? ..... (87)
122. 用信贷资金发放的个人住房贷款如何确定贷款利率? ..... (87)
123. 用住房公积金发放的个人住房贷款利率如何确定? ..... (88)
124. 个人住房贷款遇到法定利率调整时, 如何计算贷款利率? ..... (89)
125. 发生哪些情形时, 贷款人可以向借款人追究违约责任? ..... (90)
126. 中央国家机关个人住房担保委托贷款和个人住房贷款政策性贴息单笔最高额度是多少? ..... (90)
127. 商业性个人住房贷款中居民家庭住房套数应当如何进行认定? ..... (91)

128. 在什么情形下，贷款人应当对借款人执行第二套（及以上）差别化住房信贷政策？ ..... (92)
129. 个人住房使用公积金贷款付款的首付比例是多少？ ..... (92)
- 第六节 房产税
130. 房产税的纳税义务人包括哪些？ ..... (93)
131. 房产税的缴纳数额是多少？ ..... (94)
132. 房产税的税率是多少？ ..... (94)
133. 哪些房产免征房产税？ ..... (94)
134. 房产税、城镇土地使用税纳税义务的发生时间如何确定？ ..... (95)
135. 房屋附属设备和配套设施是否需计征房产税？ ..... (95)
136. 什么样的地下建筑需要计征房产税？ ..... (96)
137. 自用的地下建筑，按照什么方式计税？ ..... (96)
138. 房产原值如何确定？ ..... (97)
139. 无租使用其他单位的房产和出典房产、融资租赁房产如何缴纳房产税？ ..... (97)
140. 什么是契税？ ..... (98)
141. 契税的税率是多少？ ..... (98)
142. 契税的计税依据是什么？ ..... (98)
143. 在什么情况下，减征或者免征契税？ ..... (99)
144. 契税的纳税义务发生时间如何确定？ ..... (100)
145. 哪些情形下，土地、房屋权属转移的需要征收契税？ ..... (100)
146. 房屋、土地权属由夫妻一方所有变更为夫妻双



- 方共有是否需要征收契税? ..... (100)
147. 离婚后房屋权属变化是否征收契税? ..... (101)
148. 出租或者租赁房屋使用权是否征收契税? ..... (101)
149. 购房人以按揭、抵押贷款的方式购买房屋, 什  
么时候交纳契税? ..... (101)
150. 以补偿征地款方式取得的房产是否需要交纳契税? ... (102)
151. 对于房屋的附属设施的契税政策是怎样的? ..... (102)
152. 继承土地、房屋权属是否需要交纳契税? ..... (103)
153. 买卖装修的房屋, 装修费用是否包括在契税的  
计税价格之内? ..... (103)
154. 出让国有土地所有权, 契税的计税价格是否包  
括土地前期开发成本? ..... (103)
155. 个人出售购置未满5年的住房要缴纳几种税? ... (104)
156. 个人取得解除商品房买卖合同违约金是否需要  
缴纳个人所得税? ..... (105)
157. 个人无偿向他人赠与不动产在办理营业税免税  
申请手续时, 纳税人应当向税务机关提交哪些  
材料? ..... (106)
158. 受赠人取得赠与人无偿赠与的不动产后再次转  
让的, 如何缴税? ..... (107)
159. 对住房转让征收个人所得税时, 如何计算转让  
收入? ..... (107)

### 第三章 房屋登记

160. 什么是房屋登记、房屋登记簿? ..... (108)

161. 房屋登记按照什么程序进行? ..... (109)
162. 房屋登记按照什么标准进行? ..... (109)
163. 申请房屋登记在什么情况下可以由当事人单方  
申请? ..... (110)
164. 共有房屋如何进行登记? ..... (110)
165. 未成年人的房屋如何进行登记? ..... (111)
166. 办理哪些登记, 房屋登记机构应当实地查看? ... (111)
167. 登记申请符合哪些条件的, 房屋登记机构应当  
予以登记? ..... (111)
168. 在什么情况下, 登记机构应当不予登记? ..... (112)
169. 自受理登记申请之日起, 登记机构应当在哪些  
期限内作出登记与否的决定? ..... (113)
170. 房屋权属证书、登记证明破损或者遗失、灭失  
的, 如何处理? ..... (113)
171. 因合法建造房屋申请房屋所有权初始登记的,  
应当提交哪些材料? ..... (114)
172. 房屋登记对于离婚时夫妻共同财产的认定会有  
什么影响? ..... (115)
173. 什么情况下应当申请房屋所有权移转登记? ..... (116)
174. 什么情况下, 权利人可以申请房屋所有权变更  
登记? ..... (117)
175. 对于因人民法院或者仲裁委员会生效的法律文  
书等方式取得所有权进行登记的, 有什么特殊  
规定? ..... (117)
176. 什么情况下可以申请房屋所有权注销登记? ..... (118)



177. 申请抵押权登记,应当提交哪些文件? ..... (119)
178. 申请抵押权变更登记,应当提交哪些材料? ..... (119)
179. 经依法登记的房屋抵押权因主债权转让而转让  
申请抵押权转移登记的,应提交哪些材料? ..... (120)
180. 当事人将最高额抵押权设立前已存在债权转入  
最高额抵押担保的债权范围,应当提交哪些申  
请登记的材料? ..... (120)
181. 发生什么情形,权利人应当申请抵押权注销登记? ... (121)
182. 在房屋上设定地役权的,进行设立登记应提交  
哪些材料? ..... (121)
183. 在什么情形下,当事人可以申请预告登记? ..... (122)
184. 申请预购商品房预告登记,应提交哪些材料? ... (122)
185. 什么情况下,当事人提供哪些材料可以申请更  
正登记? ..... (123)
186. 发现登记簿有错误的,房屋登记机构应当如何  
处理? ..... (124)
187. 什么情况下可以申请房屋异议登记?效力如何? ..... (124)
188. 房屋登记机构为债务人办理房屋转移登记,债  
权人不服提起诉讼,符合什么情形的,人民法  
院应当受理? ..... (125)
189. 房屋登记机构工作人员与第三人恶意串通违法  
登记的,受损方可获得什么救济? ..... (125)

#### 第四章 房屋装修

190. 什么是住宅室内装饰装修? ..... (126)

191. 住宅室内装饰装修活动中禁止哪些行为? ..... (126)
192. 进行室内装饰装修时, 未经批准, 装修人不得从事哪些行为? ..... (127)
193. 住宅室内装饰装修开工前的申报登记应当提交哪些资料? ..... (128)
194. 住宅室内装饰装修管理服务协议应当包括哪些内容? ..... (129)
195. 住宅室内装饰装修合同应当包括哪些内容? ..... (129)
196. 住宅室内装饰装修工程的保修期限是多长? ..... (130)
197. 装修人在哪些情况下需要承担法律责任? ..... (130)

## 第五章 房屋租赁

198. 哪些房屋不得出租? ..... (132)
199. 租赁合同应当包含哪些条款? ..... (132)
200. 出租房屋应符合哪些规定? ..... (133)
201. 出租的房屋的维修责任由谁承担? ..... (133)
202. 房屋租赁期限内, 出租人可否以物价上涨为由随意提高租金? ..... (134)
203. 承租人一般应当履行哪些义务? ..... (134)
204. 未经出租人同意, 承租人转租房屋的, 出租人可以采取哪些救济方式? ..... (134)
205. 房屋租赁期限内, 因赠与等导致房屋转让的, 原房屋租赁合同的效力如何? ..... (135)
206. 什么情况下, 承租人享有优先购买权? ..... (135)
207. 申请房屋租赁登记备案应当提交哪些文件? ..... (135)





208. 出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同效力如何？ …… (136)
209. 出租人就未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，与承租人订立的租赁合同效力如何？ …… (136)
210. 出租人就同一房屋订立数份租赁合同，合同均有效时，按什么顺序确定履行合同的承租人？ … (137)
211. 在哪些情况下承租人可以请求解除合同？ …… (137)
212. 承租人经出租人同意进行装饰装修，租赁合同无效时，装饰装修物如何处理？ …… (138)
213. 解除合同时，承租人与出租人对已形成附合的装饰装修物的处理没有约定的，应如何处理？ … (138)
214. 承租人未经出租人同意扩建发生的扩建费用，由谁负担？ …… (139)
215. 承租人经出租人同意扩建，但对扩建费用没有约定的，如何处理？ …… (139)
216. 租赁房屋在租赁期间发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同，在哪些情况下不能得到支持？ …… (140)
217. 在哪些情况下，承租人主张优先购买房屋的，人民法院不予支持？ …… (140)
218. 房屋租赁一方当事人死亡的对租赁关系有什么影响？ …… (141)
219. 房租租赁期限届满如何续租？ …… (141)
220. 什么是房屋转租？ …… (141)