

LAW

■ 主编：赵汝琨

■ 本册执行主编：刘计划 等

法律帮助一点通

—— 房地产纠纷



中国检察出版社

法律帮助一点通

——房地产纠纷

主 编 赵汝琨 本册执行主编 刘计划

编著者 (以编写内容先后为序)

李弗甘 印 月 李大伟 冯中福
王圣朋

中国检察出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产纠纷/刘计划编著. —北京: 中国检察出版社, 2002

(法律帮助一点通)

ISBN 7-80185-031-9

I. 房… II. 刘… III. 房地产-民事纠纷-案例-分析-中国 IV.D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 101129 号

法律帮助一点通——房地产纠纷

主编 赵汝琨 本册执行主编 刘计划

出版发行: 中国检察出版社

社 址: 北京市石景山区鲁谷西路 5 号 (100040)

网 址: www.zgjcph.com

电子邮箱: zgjcbs@vip.sina.com

电 话: (010)68630384(编辑) 68650015(发行) 68636518(邮购)

经 销: 新华书店

印 刷: 保定市印刷厂

开 本: 850mm×1168mm 32 开

印 张: 9.25 印张

字 数: 238 千字

版 次: 2003 年 2 月第一版 2003 年 2 月第一次印刷

书 号: ISBN 7-80185-031-9/D·1026

定 价: 15.00 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

编者的话

在我们日常生活中不可避免地会遇到一些纠纷，这些纠纷处理得好，可能会对人们的生活、社会的经济发展有益；处理得不好，则有可能产生负面的影响。

无论是处理合同纠纷、债务纠纷，还是处理医疗纠纷等等，我们最常用的方法就是求助于法律。我国是法制的国家，我们的社会也是一个法制的社会，遇到纠纷以法律的办法解决，应该是最可靠的，也是最公平的。

为了使人们充分重视生活、生产、经营中出现的纠纷，也为了增强人们的法制观念，运用法律武器，正确处理纠纷，我们编写了《法律帮助一点通》丛书。考虑到读者因所处社会环境不同，文化水准不同，对现行法律、法规和有关规定了解程度不同，《法律帮助一点通》尽量采用通俗易懂的语言，以问答方式列举出一些常用的纠纷，并提出相应的解决办法及法律依据，希望能对读者有所帮助。这是我们编写《法律帮助一点通》丛书的初衷。

编 者

2003年1月

目 录

一、商品房的买卖

1. 什么是商品房？	(1)
2. 购买商品房需要了解哪些问题？	(1)
3. 购买商品房需要经过哪些步骤？	(2)
4. 房和地必须同时出售吗？	(3)
5. 哪些房地产不能在市场上自由交易？	(5)
6. 商品房的现房出售应具备什么条件？	(6)
7. 对商品房的价格确定及管理主要有哪些法律规定？	(7)
8. 商品房销售中的“面积”有哪几种？	(8)
9. 如何分摊公用建筑面积？	(9)
10. 购房时面积出现误差怎么办？	(12)
11. 购买商品房是否必须先签订房屋认购书？	(16)
12. 交付定金要注意哪些问题？	(18)
13. 购房者应当履行哪些法律手续？	(20)
14. 如何识别和规避购房中的各种陷阱？	(22)
15. 签订商品房买卖合同要留心哪些问题？	(25)
16. 如何正确选择开发商？	(27)
17. 什么是不可抗力？	(29)
18. 商品房的保修期如何确定？	(31)
19. 商品房在保修期内出现质量问题如何处理？	(33)
20. 房屋发生质量问题后该如何索赔？	(34)
21. 什么是商品房预售？	(36)
22. 商品房预售有哪些条件？	(37)

-
23. 商品房预售需要哪些程序? (39)
24. 预售商品房能转让吗? (40)
25. 购买期房权益可能遭受哪些侵害? (42)
26. 签订预售合同时应该注意哪些问题? (44)
27. 购买期房应特别注意哪些问题? (46)
28. 预售合同中约定的商品房面积与建成后实测面积
有出入的如何处理? (50)
29. 房屋开发商可以擅自变更设计吗? (51)
30. 延迟交付应承担什么法律责任? (53)
31. 购房者在哪些情况下可以退房? (56)
32. 退房时能否要求赔偿? (59)
33. 商品房买卖合同应包括哪些主要内容? (61)
34. 房屋交接验收时应注意什么? (65)
35. 购房者应注意审查哪些证件? (67)
36. 国家对城市房屋权属登记有哪些规定? (67)
37. 房屋所有权证有什么法律效力? (69)
38. 如何办理房屋产权证? (72)
39. 怎样识别房产证? (75)
40. 未成年人可以成为购房人吗? (78)
41. 当未成年子女与父母共同购房或者数个成年人共同
购房时, 产权如何处理? (78)
42. 通过中介购房要注意什么问题? (79)
43. 商品住宅性能是怎样认定的? (81)
44. 将购房作为投资手段要受哪些因素的影响? (83)
45. 购买装修房时需要注意哪些问题? (86)
46. 如何与装修公司签订装修合同? (89)
47. 在购买商品房的过程中律师能起什么作用? (92)

二、经济适用住房和合作社集资建房

1. 什么是经济适用住房? (95)
2. 什么人可以购买经济适用住房? (95)
3. 如何申请购买经济适用住房? (96)
4. 与房改房、商品房相比,经济适用住房的产权与它
有何不同? (96)
5. 已购经济适用住房可以上市出售吗? (97)
6. 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? (98)
7. 个人出售已购经济适用住房,其收益应当如何分配?
..... (98)
8. 什么是集资合作建房与住宅合作社? (99)
9. 哪些人可以申请加入住宅合作社?怎样入社参与集
资建房? (100)
10. 住宅合作社建房享受哪些优惠政策? (101)
11. 合作社集资建房,产权怎么定? (102)
12. 参与住宅合作社集资建房,有几种付款方式?
能申请商业性贷款或公积金贷款吗? (102)
13. 参与集资合作建房,都要经办哪些手续? (102)
14. 已购合作住宅可不可以上市出售?如何上市出售?
..... (103)
15. 签订拆迁协议应该注意哪些事项? (103)
16. 房屋拆迁应当如何进行补偿? (104)
17. 法院在审理房屋拆迁中的先予执行请求时,应当
注意哪些问题? (105)

三、公有住房和二手房的买卖

1. 什么是公有住房?什么人可以购买公有住房? (106)

-
2. 哪些公有住房可以出售? 哪些公有住房不可以出售?
..... (106)
 3. 购买公有住房有几种价格? 以不同价格购买的公有
住房的产权有什么不同? (106)
 4. 购买公有住房是否还能享受付款折扣的优惠? (107)
 5. 买卖已购公有住房和经济适用房必须进行价格评
估吗? (108)
 6. 现有公有住房的出售还实行标准价吗? (109)
 7. 购买已购公房应实地查勘哪些内容? (109)
 8. 公有住房出售后, 维修养护管理工作有何规定? (111)
 9. 已购公房的土地出让金应该如何缴纳? (112)
 10. 已购公有住房上市出售后的收益如何进行分配? (113)
 11. 已购公有住房上市出租的原则是什么? (114)
 12. 购买公有住房的产权问题是怎样规定的? (116)
 13. 公有房屋租赁法律关系中, 出租人在什么情况下,
有权终止租赁合同, 收回房屋, 并可以索取损失? (117)
 14. 办理公有房屋所有权各种登记手续时, 应当提交
哪些证明文件? (117)
 15. 夫妻共同居住的公房, 在什么情况下, 离婚双方
均可承租? 同时, 对双方均可承租的公房, 应依
照什么原则处理? (118)
 16. 拆迁安置公房如何补偿差价? (119)
 17. 什么是二手房? 购买二手房需要弄清哪些问题? (119)
 18. 签订二手房买卖合同应注意什么? (122)
 19. 什么是房屋银行? (124)
 20. 什么是房屋的折旧? (125)

四、贷款买房

1. 什么是个人住房贷款？它包括哪些种类？ (127)
2. 个人住房贷款首先应全盘考虑哪些问题？ (127)
3. 申请个人住房贷款，有哪些担保方式？ (128)
4. 个人房贷风险种类及产生原因是什么？ (129)
5. 什么是个人住房商业贷款？个人住房商业贷款的期限、利率是多少？ (130)
6. 办理商业贷款需要符合哪些条件？ (131)
7. 办理商业贷款要经过哪些步骤？ (131)
8. 购房者在购买商品房地可以随便选择贷款银行吗？ (132)
9. 办理住房贷款时可不可以由购房者随意选择律师事务所和保险公司？ (132)
10. 按揭是怎么回事？ (133)
11. 按揭与抵押贷款是一回事吗？ (134)
12. 购房贷款时间是不是越长越好？ (136)
13. 购房人在申请购房抵押贷款时如何选择利率？ (136)
14. 哪几种房产不能设定按揭贷款？ (137)
15. 在按揭中购房者的风险主要表现在哪几个方面？ (138)
16. 按揭的房屋能退吗？如能退，应注意什么问题？ (138)
17. 什么叫转按揭？转按揭贷款手续如何办理？ (140)
18. 二手房按揭贷款要经过哪些步骤？ (141)
19. 在购房合同中如何约定“银行如果对购房人的贷款申请不批准该如何处理”的问题？ (142)
20. 何为保证贷款？保证人应具备哪些条件？ (143)
21. 为未成年子女买房可以申请贷款吗？ (143)

-
22. 提前还贷值不值? (144)
23. 如果提前偿还住房贷款, 购房者须注意哪些问题?
..... (145)
24. 怎样还款比较合理? (146)
25. 还贷款是否与开发商无关? (147)
26. 贷款买房必须上保险吗? (148)
27. 银行在购房贷款保险合同中为何成了第一受益人?
..... (149)
28. 什么叫个人住房公积金贷款? 利率是怎么规定的?
..... (151)
29. 个人住房公积金贷款的贷款对象和贷款条件是
什么? (151)
30. 住房公积金可以给你哪些帮助? (152)
31. 购买哪些房子可以申请公积金贷款? (153)
32. 申请公积金贷款有哪些程序? (153)
33. 如何充分利用公积金? (155)
34. 离、退休职工是否可申请住房公积金贷款? (157)
35. 公积金贷款担保有什么好处? (158)
36. 职工在什么情况下可以提取职工住房公积金账户
内的存储余额? (159)
37. 住房公积金是否可以继承? (160)
38. 公积金贷款与商业贷款有什么区别? (160)
39. 贷款买房何时能拿到产权证? 房产证究竟应该由
谁保管? (161)
40. 什么叫个人住房组合贷款? 组合贷款的对象和条
件是什么? (162)
41. 个人住房组合贷款有哪些基本规定? 办理组合贷
款要经过哪些步骤? (163)
42. 贷款买房月供付不起怎么办? (165)

43. 申请个人住房贷款要发生哪些费用？	(166)
44. 什么是房地产保险？ 房产保险的种类有哪些？	(169)
45. 房地产保险应遵循什么原则？	(170)
46. 如何签订房地产保险合同？	(172)

五、房屋的租赁、赠与、继承以及抵押

1. 什么是住房租赁？ 哪些房子不可以出租？ 房屋租赁 需要进行登记备案吗？ 如何进行登记？	(174)
2. 房屋租赁合同应当具备的条款？	(177)
3. 房屋租赁双方当事人有哪些权利义务？	(178)
4. 向私人租房需要注意什么问题？ 私房出租应纳税 吗？	(180)
5. 业主起诉享有什么权利？ 承租户应诉享有什么权利？	(182)
6. 什么是房屋转租，我国目前法律上对房屋转租有何 规定？	(184)
7. 房屋租金方面有哪些问题？ 对租金纠纷如何处理？ ...	(185)
8. 租赁房屋转让后，原租赁合同是否继续有效？	(186)
9. 什么是房屋赠与？ 房屋赠与应办理哪些手续？ 应提 交哪些材料？	(188)
10. 签订房屋赠与合同应注意哪些事项？	(189)
11. 什么是房屋继承？ 房屋继承时，如何申请产权转 移登记？	(190)
12. 公民可以遗嘱形式处分个人房产吗？ 遗嘱未曾提 及的房产该如何继承？	(191)
13. 公房房屋租赁权能继承吗？	(192)
14. 土地被征，补偿费能不能继承？	(193)
15. 什么是房屋抵押？ 如何办理房屋抵押登记手续？	(194)

16. 签订房屋抵押合同应当注意哪些事项? (196)
17. 抵押的房地产是否可以转让, 在什么情况下可以
发生? (202)
18. 房地产抵押权如何实现? (203)

六、物业管理

1. 什么是物业管理? (205)
2. 购房者为什么要提前关心物业管理? (206)
3. 如何提前了解期房以后的物业管理情况? (208)
4. 什么是前期物业管理? (208)
5. 物业管理内容能否写入房屋买卖合同? (209)
6. 业主公约或物业管理公约是什么性质的文件? (211)
7. 谁享有小区停车位的处分权、收益权? (213)
8. 业主有哪些权利和义务? (214)
9. 业主管理委员会有哪些权利和义务? (216)
10. 业主大会有哪些权利和义务? (217)
11. 政府、开发商、业主大会、业主委员会和物业管理公司之间有什么法律关系? (219)
12. 物业管理合同与物业管理公约有何区别与联系?
..... (221)
13. 物业管理费由哪些项目构成? 怎样交纳? (223)
14. 物业管理公司与业主的维修责任应如何划分? (228)
15. 物业管理未尽责造成的损失由谁来赔偿? (230)
16. 物业管理公司有罚款权吗? (231)
17. 物业管理公司是否有权收取装修管理费? (232)
18. 物业管理公司可否代业主出租房屋? (234)
19. 物业管理公司是否有权变更小区停车费? (235)
20. 网络进入社区, 物业管理公司在其中起到什么
作用? (236)

21. 住宅小区公共配套设施产权归谁?	(237)
22. 业主可否以房屋质量存在问题为由拒交物业管理 费?	(239)
23. 对物业公司的服务不满意, 是否可以不交物业管 理费?	(243)
24. 楼道等公共区域的物业管理费由谁交?	(245)
25. 物业管理公司与产权人、使用人之间发生收费纠 纷如何处理?	(246)
26. 解聘物业管理公司的程序是什么样的?	(247)
27. 开发商未经同意在楼上架设广告牌怎么办?	(248)
28. 小区居民可不可以自行管理小区物业?	(249)
29. 如何交纳经济适用住房公共维修基金?	(251)
30. 经济适用住房的物业管理费标准是多少?	(252)
31. 维修基金归谁所有? 在购买公有住房后应当怎样 缴纳?	(253)
32. 个人购买公有住房, 如何交纳物业管理费?	(253)

七、房地产纠纷的解决

1. 房地产纠纷主要有哪几种?	(256)
2. 房屋产权引起的纠纷具体有哪些?	(258)
3. 房地产纠纷有哪些解决方式?	(260)
4. 具体的房地产纠纷应该由哪些部门负责处理?	(262)
5. 到哪个法院打房地产官司?	(264)
6. 什么样的房地产纠纷不能申请仲裁?	(265)
7. 可直接起诉的房产纠纷有哪些?	(266)
8. 销售方不能在合同约定的期限内交付房屋怎么办?	(267)
9. 房地产开发商交付的房屋和预售合同规定的面积不 一致时, 应该怎么处理?	(268)

-
10. “房屋所有权证”的法律效力是什么? (270)
 11. 离婚时怎样处理单位的集资建房? (271)
 12. 房地产纠纷案件举证时应出示什么证据? (271)
 13. 房地产纠纷的诉讼时效有多长? (272)
 14. 怎样进行商品房买卖合同公证? (273)
 15. 怎样分割房屋遗产? (274)
 16. 商品房投诉主要有哪几个方面? (275)
 17. 房地产官司中审查合同时主要审查什么问题? (277)
 18. 有关房地产官司中的财产保全和先予执行是怎么回事? (277)
 19. 在有关房地产官司中律师的作用是什么? (278)
 20. 对房屋租赁合同效力纠纷应该如何处理? (278)

一、商品房的买卖

1. 什么是商品房?

商品房主要是指各房地产开发公司以盈利为目的,经批准用于市场出售而投资建造的房屋。它有别于地方政府为解决住房困难,实施“安居工程”而建造的“安居房”、“解困房”、“解危房”和房改房、经济适用房、集资房等政策优惠房。商品房按销售对象可分为内销商品房和外销商品房。内销商品房是指房地产开发企业通过出让土地使用权形式,经过政府计划主管部门审批,建成后用于在境内范围(目前不包括香港、澳门特别行政区和台湾)出售的住宅、商业用房以及其他建筑物。外销商品房是指房地产开发企业按政府外资工作主管部门的规定,通过使用土地批租形式,报政府计划主管部门列入正式项目计划,建成后用于向境内外出售的住宅、商业用房以及其他建筑物。但是目前在我国有些地方,如北京、上海,已经取消了这种区分。如2001年上海市政府发文规定,2001年8月1日起,本市商品住房不再有内外销商品住房之分,销售对象为中国境内的个人、法人和其他组织。

2. 购买商品房的需要了解哪些问题?

随着房地产进入散户时代,普通百姓成为楼市的主力。如今,消费者的法律意识日趋增强,在错综复杂的楼市中敢于维护自己的合法权益,但由于房地产市场还不是很规范,仍然存在许多问题,因此,消费者常常感到困惑。所以,在购买商品房时一定要了解以下问题,弄清自己的权利义务:

(1) 不要轻易相信广告的浮华之词,要尽量对所选楼盘进行

实地考察。选择屋址应尽可能考虑方便自己及家人的工作、学习、生活，交通是否便利；对面积大小应量体裁衣，根据个人的需要及经济承受能力，考虑经济性能价格比，合理确定。

(2) 要查阅开发商（房地产公司）是否有土地使用权证、预售房屋许可证等相应的证明文件，同时要注意该证是否与拟出售的楼宇相符。决定购房时，应同开发商签订购房合同，包括商品房的地点、面积、价格、交付时间、违约责任等等，以确定双方的权利义务，并应尽量明确具体。为确保合同的效力，国内客户可自愿办理公证，但购买外销商品房一定要先行公证，开发商则应在签约后的 30 日内将合约送交房地产交易所登记备案。

(3) 审慎购买集资房、违章建筑房，以免日后办不了房屋产权证。

(4) 交费问题。除交付该商品房本身的房价外，还要交付商品房成交价 6% 的交易契税，成交价 1% 的手续费（与开发商各支付 50%），成交价万分之五的印花税（在房屋交付使用时，由买卖双方各自同时支付）等税费。

(5) 对不合理收费可以到有关部门投诉。如对开发商的乱收费，可以到房地产经纪人服务管理所和工商局投诉。

3. 购买商品房需要经过哪些步骤？

购买商品房绝不能等同于购买普通商品，不是“一手交钱，一手交货”就能即时完成的。购房的流程要复杂得多。对房地产的转让程序，目前尚无完整统一的法律规定，各地法规和行政规章的要求也不一致，即使在同一地方如北京楼市，各开发项目因商品房性质不同而在购买程序上也有所不同，但是总的来说，在双方当事人正常履行各自权利义务的情况下，一般会经历以下基本步骤：

(1) 选房：首先从各种渠道收集市场信息，选择合适的房

源，之后通常会到售楼处进行实地咨询，看房并洽谈。

(2) 一般会提前签订《房屋认购书》，并按开发商的要求交纳定金或预付款，以确定购房意向。

(3) 在约定的日期内签订正式的购房合同，按合同约定交付房价款并缴纳相关税费。

(4) 到指定银行申请办理商品房商业性贷款或公积金贷款，签订贷款协议。

(5) 买卖双方持相关合法证件到房屋所在地房地产管理部门进行购房合同登记备案和产权登记。

(6) 验收房屋，办理物业交割和入住手续。

4. 房地地必须同时出售吗？

王先生购买一套商品房，付足房款后，他拿着合同去房地产管理部门申请登记发证。经管理机关核查，王先生所购房屋的开发商几年前已将土地使用权抵押给金融机构，所以管理机关不能给王先生发放房产证。王先生找到开发商要求退赔，开发商狡辩说：“我抵押给别人的是土地使用权，房屋产权还是归我，所以将房屋售给你是合法的。”除了王先生遇到的这种情况外，还有一些房地产产权人将房屋产权和土地使用权分别卖给不同的对象。有的甚至只售房屋，而不愿变更土地使用权。有些人还举例说解放前一块土地上建造的房屋，有人拿着地契，另外一个人拿着房契。同一房屋产权和土地使用权能否卖给不同的对象呢？

答案是否定的。根据房地产的特性，房屋是建筑在土地上的，是土地的附属物，房与地具有不可分离性。根据我国现行的房地产法规，房地产交易应遵循产权一致的原则。即土地使用权与其地上建筑物所有权的权利人一致，土地使用权转让时，其地上建筑物、其他附着物所有权亦随之转移；地上建筑物、其他附着物所有权转让时，其使用范围内的土地使用权亦随之转移。我