

Real Estate
Law Service Guide

房地产法律 服务指南

郭小东 张照东 李友华 主编

- 集数十位律师精英实战经验之大成
- 重在咨询服务，辅以诉讼指引
- 一册在手，房地产法律问题迎刃而解

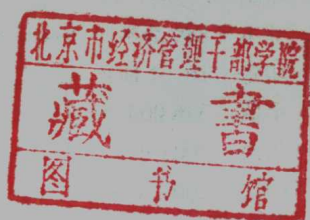
广东经济出版社

DP22.181
1

95972

广东经济法规 指南

郭小东 张照东 李友华 主编



广东经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产法律服务指南/郭小东, 张照东, 李友华主编. —广州: 广东经济出版社, 2003.9

ISBN 7-80677-515-3

I. 房… II. ①郭…②张…③李… III. 房地产业—法规—中国—指南 IV. D922.181-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 065604 号

出版发行	广东经济出版社 (广州市环市东路水荫路 11 号 5 楼)
经销	广东新华发行集团公司
印刷	广东科普印刷厂 (广州市广花四路棠新西街 69 号)
开本	889 毫米×1194 毫米 1/32
印张	16 1 插页
字数	346 000 字
版次	2003 年 9 月第 1 版
印次	2003 年 9 月第 1 次
印数	1~6 000 册
书号	ISBN 7-80677-515-3 / D·77
定价	32.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

发行部地址: 广州市合群一马路 111 号省图批 107 号

电话: {020} 83780718 83790316 邮政编码: 510100

邮购地址: 广州市东湖西路邮局 29 号信箱 邮政编码: 510100

(广东经世图书发行中心)

本社网址: www.sun-book.com

·版权所有 翻印必究·

编委会

顾问：陈 卓 原司法部副部长、原中华全国律师协会副会长
薛育卿 福建省司法厅副厅长、福建省律师协会会长
庄善裕 亚洲（澳门）国际公开大学校长、原国立华侨大学校长
柳经纬 厦门大学法学院副院长、法律系主任、法学教授

主编：张照东 法学博士生、全国律协委员
郭小东 主任、律师、仲裁员、税务师、全国律协委员

编委：郭小东 张照东 叶 勇 王小婷 张盛利
蔡 谦 邱明慧 张双志 王志阳 李兆民
黄茂葵 陈 婕 林 荣 李志鹏 陈少华
郭海天 詹瑾宇

说明：房地产管理方面的法律、法规、规章、政策等变动较快，敬请留意有关立法动态。

前 言

改革开放以来，我国的房地产业得到了长足的发展，目前正在进入一个蓬勃发展的新时期。无怪乎有业界人士称：中国正在兴起一场波澜壮阔的改善住房的“运动”。这场围绕“房子”而展开的运动在中国的发展史上是前所未有的，在世界的住房发展史上也是罕见的。以广州为例，一年的住宅建造量突破了 1000 万平方米，相当于全欧洲一年的建造量。

中国的住宅市场充满了诱惑力，也充满了竞争和挑战，目前正进入必要的“调整分化期”。从某种意义上说，许多发展商会面对“房地产冬天”的考验。随着我国对房地产业的规范，以及“入世”后各路房地产巨头参与角逐，那种“土地+银行”的房地产开发模式正在发生变化，房地产的发展将更为规范。

近年来，为规范房地产业的市场行为和管理行为，促进房地产业健康发展，我国先后制定和发布了一系列法律、法规、规章、行政解释、司法解释。然而，面对数量如此庞大的法律文件，如何便捷地找到适用的法律规范，就成了广大从事房地产投资开发、经营、管理及实务工作的人员感到困惑而棘手的问题。同时，由于房地产企业经营的特殊性，从申请征地、土地受让、房屋拆迁、项目融资、勘察设计、工程发包到竣工验收、房屋预售（现售）、申请银行按揭贷款

授信、房屋交付、物业管理，直至催收购房欠款等，涉及的政府部门、交易各方等环节众多；适用的法律、法规和规章也比较专业，交易的法律关系非常复杂，需签署的各类合同、协议种类繁多，故一般性的法律顾问方式，远远不能满足房地产经营企业及实务工作者的需要。

有鉴于此，我们大道之行律师事务所的资深律师和集美大学房地产研究所的专家，将大量现行有效的有关房地产投资开发、经营管理等法律规范，进行了仔细的疏理和取舍，完全摒弃了传统的断层式法律服务方式，创造性地推行房地产项目开发经营全过程服务模式。我们的具体做法是，将房地产投资开发、经营管理等一揽子法律服务，以简洁的语言、实用的格式化流程形式，编撰成册。此书文风不事雕琢，没有高深的理论，甚至只是一些提纲契领，但“管用”，旨在使房地产经营管理者一册在手，便可按图索骥、成竹在胸。

由于各种原因，我国的房地产法制建设工作尚处于初步阶段，法律内容不完善，诸多执法和司法行为缺少法律依据，这一状况给我们的研究也带来了一定的困难。本书的编写吸收了理论界最新成果，参考了许多同仁的专著、编著和文章，在此表示感谢。本书在编写过程中，得到了福建省司法厅副厅长、福建省律师协会会长薛育卿先生，原华侨大学校长庄善裕教授的大力支持和帮助，在此深表谢意。由于时间仓促，水平有限，个中纰漏在所难免，请读者批评指正。

编 者

2003 年 8 月

目 录

前 言	1
第一部分 房产管理	1
第一节 申领商品房预售许可证	3
第二节 已售商品房登记	5
第三节 预售商品房（楼花）转让程序	6
第四节 新建商品房交易直系亲属增、减名程序	7
第五节 房地产转让程序	9
第六节 购买拍卖房地产应注意的事项	12
第七节 哪些房屋买卖需要办理公证	14
第八节 房地产赠与程序	16
第九节 房地产抵押登记	18
第十节 办理房屋抵押应注意的问题	21
第十一节 签订精装修房合同该注意哪些问题	23
第十二节 房屋租赁登记备案	27
第十三节 不能上市的房屋	29
第十四节 已购公房上市土地出让金的规定	30
第十五节 已购公有住房进入市场办事流程	36
第十六节 直管公房经营管理服务指南	38
第十七节 购房者如何签订《商品房买卖合同》	42
第十八节 房地产税费一览表	47
第十九节 房地产评估程序	52
第二十节 住宅的类型	53

房地产法律服务指南

第二十一节	住宅配电国家标准	56
第二十二节	何种房产纠纷可直接起诉	59
第二十三节	如何考察房地产开发商	61
第二十四节	挑选房子的十个标准	63
第二十五节	商品房售房标价书	66
第二十六节	房屋入住程序	69
第二十七节	商品房质量保修范围及保修期限	72
第二十八节	国际文明居住标准	73
第二部分	房地产金融	75
第一节	房地产开发贷款指南	77
第二节	个人住房贷款	83
第三节	个人住房装修贷款指南	90
第四节	商业银行住房按揭法律指南	94
第五节	二手房按揭操作程序	99
第六节	协助银行按揭法律规程	103
第七节	住房置业担保业务简介	104
第八节	支取住房公积金的程序	108
第三部分	房地产案例分析	111
第一节	新旧合同中对面积误差的规定	113
第二节	房屋买卖不办过户登记手续	116
第三节	该种抵押是否有效	118
第四节	开发商送天台的行为违法	121
第五节	如何约定违约金	123
第六节	谨慎承租抵押房	126

第七节	签订《商品房买卖合同》还应注意什么	129
第八节	房地产广告与预售合同	133
第九节	商品房买卖合同解除, 是否可解除按揭贷款 合同	136
第十节	接收商品房的注意事项	139
第十一节	新《合同法》: 如何规范房产交易	145
第十二节	支付购房款应注意什么	155
第十三节	承租人可否以房屋所有权变更为由要求解 除房屋租赁合同	157
第十四节	买房赠送物业费, 物业公司不答应怎么办	159
第十五节	小区内的公共设施、附属建筑, 你应当属 于谁	162
第十六节	一房两卖怎么处理	166
第十七节	租赁房屋别忘了装修约定	168
第十八节	抵押房产能否查封	171
第十九节	抵押房产的转让须经抵押权人同意吗	173
第二十节	如何防止被多派公摊面积	176
第二十一节	一桩商品房设计变更案件的思考	179
第二十二节	谁的权利优先	183
第四部分	房地产问题解答	187
第一节	税 费	189
第二节	贷 款	193
第三节	购房纠纷	198

房地产法律服务指南

第四节	物业管理	236
第五节	中介	242
第六节	产权问题	244
第七节	落实政策	262
第八节	行政程序	264
第九节	争议解决	266
第十节	拆迁补偿	269
第十一节	房屋租赁	272
第十二节	格式条款相关问题解答	274
第十三节	未成年人当业主好吗	277
第五部分	文书范本	283
第一节	拆迁安置合同	285
第二节	房地产开发合同	289
第三节	《商品房买卖合同示范文本》	292
第四节	二手房买卖合同	305
第五节	职工住房抵押贷款合同	307
第六节	房地产抵押合同	310
第七节	房屋租赁合同	316
第八节	房屋建筑工程质量保修卡	320
第九节	物业管理委托合同	322
第十节	住房货币化借款协议	333
第六部分	相关法律法规	335
第一节	中华人民共和国城市房地产管理法	337
第二节	城市房地产开发经营管理条例	352

目 录

第三节	城市房屋拆迁管理条例	361
第四节	住房公积金管理条例	369
第五节	城市私有房屋管理条例	380
第六节	城市商品房预售管理办法	386
第七节	商品房销售管理办法	389
第八节	城市房地产抵押管理办法	400
第九节	城市房地产转让管理规定	411
第十节	城市房屋租赁管理办法	417
第十一节	城市房地产中介服务管理规定	425
第十二节	城市房屋权属登记管理办法	432
第十三节	城市异产毗连房屋管理规定	441
第十四节	房屋建筑工程质量保修办法	445
第十五节	住宅室内装饰装修管理办法	448
第十六节	住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法	458
第十七节	房产测绘管理办法	463
第十八节	商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则（试行）	469
第十九节	最高人民法院《关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答》	472
第二十节	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	482
大道之行律师事务所简介		491
参考文献		501

第一部分

房 产 管 理

第一节 申领商品房预售许可证

一、主体

由有房地产开发资质的企业法人向房地产交易中心提出。

二、应提交文件

1. 政府用地批文、国有土地使用权出让合同、《国有土地使用证》、缴交地价证明；
2. 建设项目批准文件；
3. 建设工程规划许可证；
4. 商品房预售款监管方案；
5. 建设工程施工合同；
6. 商品房预售方案：包括经主管部门批准的建筑平面图、建筑面积分户计算书、售楼方式时间、地点、单位面积、价格等各类预售房屋的数量、面积；
7. 银行出具已投入开发建设资金数额的证明；
8. 建筑工程质量监督站的《开工执照》；
9. 企业法人营业执照有效复印件、法定代表人身份证明、房地产开发资质证书；
10. 批准机关认为应当提交的其他文件。

三、填写申请书

填写《商品房预售申请书》并加盖公章。

四、时限

手续完备的 18 个工作日内完成审批。

第二节 已售商品房登记

一、登记对象

房地产开发商预售商品房后，买卖双方或开发商一方应于 30 日内持《商品房买卖合同》办理登记手续。

二、应提交文件

购房者与房地产开发商签订的《商品房买卖合同》。

第三节 预售商品房（楼花）转让程序

一、条件

预售商品房在竣工验收前允许转让（含买卖、赠与、交换）。

二、应提交文件

1. 转让合同；
2. 经登记的《商品房买卖合同》；
3. 购房发票；
4. 转让双方身份证明；
5. 《商品房预售合同转让申请书》。

三、时限

手续齐全在7日内完成。