

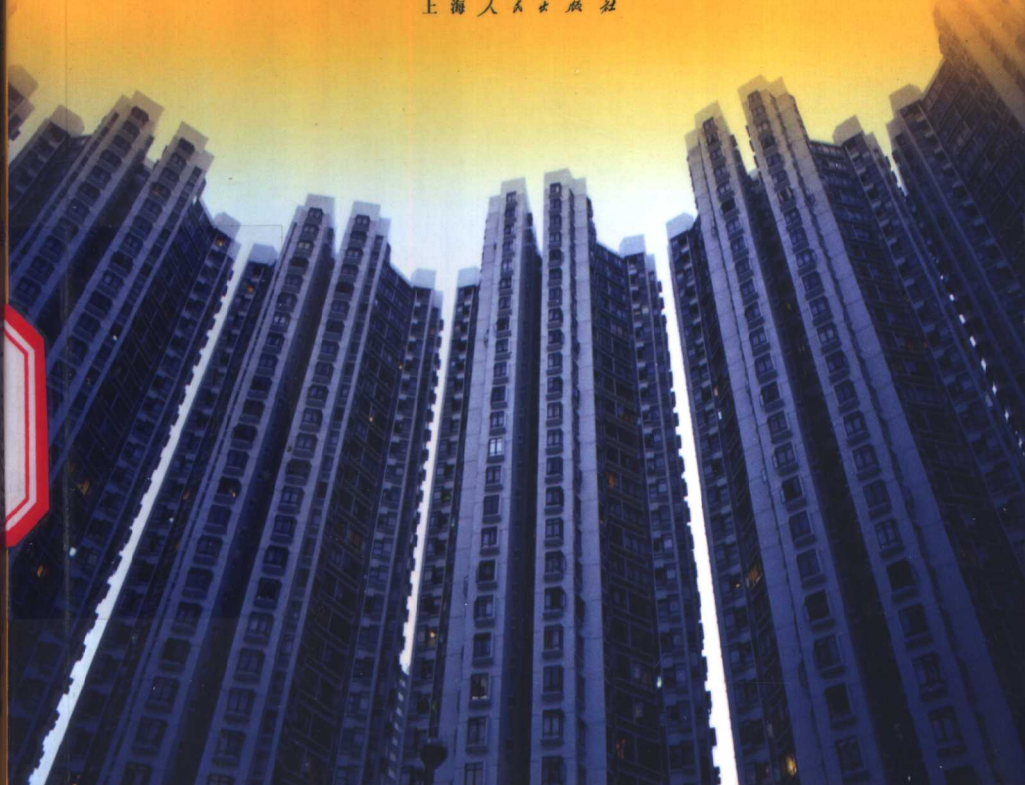


ANGWUMAIMAI

# 房屋买卖 法律顾问

中建律师事务所 著

上海人民出版社



1200332549

中建律师事务所 著

# 房屋买卖 法律顾问

上海人民出版社



**图书在版编目 (CIP) 数据**

房屋买卖法律顾问/中建法律事务所著.

—上海: 上海人民出版社, 2003

ISBN 7-208-04549-6

I. 房... II. 中... III. 房地产业-法规-基本知识-中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 008435 号

责任编辑 李 卫

封面装帧 陈 楠

**房屋买卖法律顾问**

中建法律事务所 著

世纪出版集团

上海人民出版社出版、发行

(200001 上海福建中路 193 号 www.cwen.cc)

新华书店上海发行所经销

商务印书馆上海印刷股份有限公司印刷

开本 850×1168 1/32 印张 11.75 插页 2 字数 265,000

2003 年 3 月第 1 版 2003 年 3 月第 1 次印刷

印数 1-5,100

ISBN 7-208-04549-6/F·978

定价 21.00 元

## 序

本书作者是上海市中建律师事务所的一群律师。该所是一家以房地产法律服务为主要特色的综合性律师事务所，在房地产开发经营，建筑工程、市政基础设施建设，停缓建工程整治及资产重组等法律服务领域积累了丰富的执业经验。与此同时，该所律师还通过电视台、电台、报刊等媒体及其他各种形式，积极投身于房地产领域的基层法律服务，为广大普通市民提供法律指引。

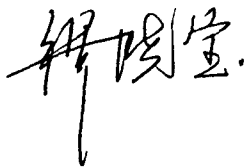
较之法律专业人士，普通市民对房地产法律知晓不多，因此更需要法律服务。鉴于此，该所律师凭借其丰富的实践经验，将常见的购房问题进行全面汇总，撰写了这本《房屋买卖法律顾问》，旨在更好地为购房者解惑，以维护其合法权益。书中文章大多选自该所历年来见诸于各类报刊、杂志的文章，再结合房地产法律领域的新变化作了相应修改和补充。

事实上，“购房指南”之类的读物在市场上并不少见，我也多有涉阅。但由于该书的作者们工作在法律服务第一线，许多经验来自于实务，从而形成了该书与众不同的鲜明特色。该书立足于普通购房者，汇总数百个购房问题，着重介绍办理购房手续、规避购房风险和解决购房纠纷的具体方法。同时，该书又以目前市场上最常见的期房买卖为核心，涵盖了购房准备、预定、预售、签约、履约、贷款、交付、使用、装修和物业管理等各个环

节,并对房地产租赁、抵押、继承、典当等问题也有所涉及。该书特别针对购房法律服务的一些难点,对症下药地为广大市民提供良策,为律师服务形式的多样化提供了新的思路。我愿将其推荐给广大读者,使之成为购房者的良师益友。

江泽民同志在十六大上重申了“依法治国”的要求,而要实现这一目标,亟待法律知识的全面普及、法制建设的不断完善和整个社会的共同努力。普通市民期待能有专业的法律服务,但又受制于各种因素常常不能如愿。该所律师能以著书的形式为普通市民提供法律服务,很值得提倡。希望不断有这样面向大众的法律读物问世,不断有律师事务所、律师投入到各种形式的社会化法律服务中去。

上海市司法局局长

A handwritten signature in black ink, appearing to read '陈跃进' (Chen Yuesong), with a long vertical stroke extending downwards.

二〇〇三年元月

# 目 录

|                     |    |
|---------------------|----|
| <b>一、购房准备</b>       | 1  |
| 购房前应先查询房地产登记状况      | 1  |
| 如何查阅房地产登记资料?        | 2  |
| 何为预告登记?             | 4  |
| 如何办理房地产买卖公证手续?      | 5  |
| 投资商就是发展商吗?          | 6  |
| 未成年人如何购房?           | 7  |
| 农民自建住宅城镇居民能买吗?      | 9  |
| 我能否购买被法院查封的房产?      | 10 |
| 能不能买已抵押的商品房?        | 11 |
| 预售商品房发布房地产广告应注意什么?  | 12 |
| 香港律师如何参与房地产买卖?      | 14 |
| <b>二、期房预订</b>       | 17 |
| 如何规范商品房预订行为?        | 17 |
| 订金能够返还吗?            | 18 |
| 签订预售合同前是否一定要签认购书?   | 20 |
| 签订认购书应该注意哪些问题?      | 21 |
| 房屋认购书和预售合同不一致,哪个有效? | 22 |
| <b>三、预售许可</b>       | 24 |
| 无证不能预售,有证一定合法吗?     | 24 |

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 没有预售许可证的期房能买吗? .....         | 25 |
| 房产中介公司能否以自己名义销售商品房? .....    | 26 |
| <b>四、合同签订</b> .....          | 29 |
| 虽有示范合同仍需谨慎签约 .....           | 29 |
| 全装修房预售合同如何签? .....           | 30 |
| 签订全装修房预售合同应作哪些约定? .....      | 32 |
| 只有使用权的地下车位能买吗? .....         | 33 |
| “房屋总价不变”的约定足以保障购房者利益吗? ..... | 35 |
| 如何核定公用分摊面积? .....            | 36 |
| 小区平面布局条款如何约定? .....          | 37 |
| “交付条件”与“交付标志”如何约定? .....     | 38 |
| 合同中如何约定房屋质量标准条款? .....       | 39 |
| 保修责任与保修期限如何约定? .....         | 40 |
| 预售合同中有关物业管理的条款应如何约定? .....   | 41 |
| 违反合同有何法律责任? .....            | 42 |
| 违约金、赔偿金区别何在? .....           | 44 |
| 慎重签订预售合同附件 .....             | 45 |
| 合同补充条款应如何订立? .....           | 46 |
| 购房时你注意绿化了吗? .....            | 48 |
| <b>五、合同履行</b> .....          | 50 |
| 终止合同后怎样注销预售登记? .....         | 50 |
| 合同履行过程中变更内容怎么办? .....        | 51 |
| 变更购房合同时应注意什么问题? .....        | 52 |
| 无力履行预售合同怎么办? .....           | 53 |
| <b>六、交付入住</b> .....          | 55 |
| 如何认定房屋的交付日? .....            | 55 |
| 何为“两证”、“两书”? .....           | 56 |

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 新建住宅交付使用应出示许可证吗? .....     | 58 |
| 没大产证可以装修吗? .....           | 59 |
| 《新建住宅使用说明书》的基本内容是什么? ..... | 60 |
| 《质量保证书》的基本内容是什么? .....     | 61 |
| 居室空气质量有何标准? .....          | 62 |
| 购房者应向谁办理商品房入户手续? .....     | 63 |
| 入户要交纳哪些费用? .....           | 65 |
| 防盗门应该另行收费吗? .....          | 66 |
| <b>七、质量与保修</b> .....       | 68 |
| 施工保修期与商品房保修期相同吗? .....     | 68 |
| 房屋质量有瑕疵是否可以拒绝收楼? .....     | 69 |
| 屋顶渗漏,能否退房? .....           | 70 |
| 房屋交付后出现质量问题怎么办? .....      | 71 |
| <b>八、期房转让</b> .....        | 72 |
| 怎样转让预售商品房? .....           | 72 |
| 预售商品房如何转让? .....           | 73 |
| 在上海能像香港一样“炒楼花”吗? .....     | 74 |
| <b>九、合同纠纷处理</b> .....      | 76 |
| 购房者退房有哪几种情况? .....         | 76 |
| 违约后的赔偿责任和赔偿数额如何确定? .....   | 78 |
| 个人可以参建房屋吗? .....           | 79 |
| 商品房变成二手房怎么办? .....         | 80 |
| 办不出小产证怎么办? .....           | 82 |
| 顶层露台归谁所有? .....            | 83 |
| 发展商能够赠送阁楼、花园吗? .....       | 84 |
| 商住两用房变为纯商业用房怎么办? .....     | 85 |
| 售楼说明书与房屋实际情况有出入算违约吗? ..... | 86 |



|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| 噪声影响,可否退房? .....                       | 87  |
| 发展商应如何赔付房屋设备材料的差价? .....               | 89  |
| “名义楼层”与“实际楼层”不一致时,权利如何主张? ...          | 90  |
| 阳台开放变封闭,购房者须补房价吗? .....                | 92  |
| 绿化广场不翼而飞,购房者权利向谁主张? .....              | 93  |
| 垃圾房改建该怎么办? .....                       | 94  |
| 擅改管道,谁担责任? .....                       | 95  |
| 实测建筑面积与暂测建筑面积有差异应怎么处理? .....           | 96  |
| 分摊面积因相邻房设计更改而增加时应如何处理? .....           | 98  |
| 别墅建筑面积如何计算? .....                      | 99  |
| 一次性折扣适用于面积差额补算吗? .....                 | 100 |
| 施工单位停工,能否拒付房款? .....                   | 101 |
| 如何准确认定逾期交房? .....                      | 102 |
| 梅雨期可以作为不可抗力而逾期交房吗? .....               | 104 |
| 实行竣工备案制度导致逾期交房,发展商能否以不可<br>抗力免责? ..... | 105 |
| 延迟收楼应承担什么法律责任? .....                   | 106 |
| 购房贷款不足可以退房吗? .....                     | 107 |
| 抵押贷款不成时,购房合同应如何处理? .....               | 108 |
| 全部扣除已付房款作为违约金是否可行? .....               | 109 |
| <b>十、购房贷款与公积金</b> .....                | 111 |
| 何为个人住房抵押贷款? .....                      | 111 |
| 抵押贷款如何办理权利登记? .....                    | 112 |
| 抵押贷款如何办理他项权利登记? .....                  | 113 |
| 退休职工可以申请贷款吗? .....                     | 114 |
| 下岗人员可以申请贷款吗? .....                     | 116 |
| 提前归还购房贷款是否违约? .....                    | 117 |

---

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| 何为个人住房公积金? .....               | 118 |
| 在公积金贷款时,如何计算可贷额度? .....        | 120 |
| 公积金还贷期间配偶可否再申请公积金贷款? .....     | 121 |
| 父母动用子女公积金,子女可否成为房屋共同所有人? ..... | 122 |
| <b>十一、物业管理</b> .....           | 124 |
| 物业公司有哪些职责? .....               | 124 |
| 我们有权更换物业公司吗? .....             | 125 |
| 物业公司擅自撤离合法吗? .....             | 126 |
| 物业公司能否出租房屋? .....              | 127 |
| 物业公司是否有权状告业主擅自改变房屋用途? .....    | 128 |
| 物业公司有权对住宅装修活动进行监督吗? .....      | 129 |
| 物业公司可以随意设置广告吗? .....           | 130 |
| 物业公司能聘请退休职工做保安吗? .....         | 131 |
| 居委会有权封闭居住小区吗? .....            | 133 |
| 外墙渗漏由谁维修? .....                | 133 |
| 家中失窃,能告物业公司吗? .....            | 135 |
| 石桌伤人,由谁承担责任? .....             | 136 |
| 业主在小区内遭伤害,物业公司应承担责任吗? .....    | 137 |
| 外墙和屋顶的经营收入应归谁? .....           | 138 |
| 住宅小区“配套设施”可以改变用途吗? .....       | 139 |
| 这样建造的新村集市合法吗? .....            | 140 |
| 住房是否可用作办公? .....               | 141 |
| 商、住、办房屋能混用吗? .....             | 142 |
| 我能否要求拆除该店招? .....              | 143 |
| 相邻关系纠纷谁有权提起诉讼? .....           | 145 |
| <b>十二、业主委员会</b> .....          | 146 |

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| 何为《业主公约》? .....             | 146 |
| 业主能不能自行管理物业? .....          | 148 |
| 何时才能成立业主委员会? .....          | 148 |
| 调整业主委员会需经哪些程序? .....        | 150 |
| 业主委员会应履行哪些职责? .....         | 151 |
| 业主委员会与居委会工作有矛盾吗? .....      | 152 |
| 一个小区能成立两家业主委员会吗? .....      | 153 |
| 业主委员会换届如何进行? .....          | 154 |
| 办公楼业主能成立业主委员会吗? .....       | 155 |
| 业主委员会委员应由谁担任? .....         | 156 |
| 商用、住宅业主应合理相处 .....          | 157 |
| 业主委员会委员能否在物业公司兼职? .....     | 158 |
| 业主代表有权与发展商私签协议吗? .....      | 159 |
| <b>十三、物业管理收费</b> .....      | 162 |
| 物业公司该不该收取空关费? .....         | 162 |
| 物业管理费何时开始支付? .....          | 163 |
| 产权不同,物业管理费怎样收? .....        | 164 |
| 业主不缴物业管理费,物业公司是否有权停电? ..... | 165 |
| 民用住宅按商业用途计算水电费合理吗? .....    | 167 |
| 电梯和水泵运行费应如何收取? .....        | 168 |
| 售后公房物业费如何收取? .....          | 169 |
| 物业管理缴费纠纷如何解决? .....         | 170 |
| <b>十四、维修基金</b> .....        | 172 |
| 维修基金如何交纳? .....             | 172 |
| 内外销商品房并轨以后维修基金并轨吗? .....    | 173 |
| 维修基金由谁来管理? .....            | 174 |
| 物业维修基金可以免收吗? .....          | 176 |

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| 物业维修和更新如何实施? .....          | 177 |
| 物业维修应按哪些规定实施? .....         | 178 |
| 何时动用维修基金? .....             | 179 |
| 自用设备的维修费能在维修基金中列支吗? .....   | 180 |
| 保修期间的商品房为何还要缴维修基金? .....    | 181 |
| 相邻人有义务配合公共设施的维修吗? .....     | 182 |
| <b>十五、房屋租赁</b> .....        | 184 |
| 未建成商品房预租能再包租吗? .....        | 184 |
| 发展商可以出租无证房屋吗? .....         | 185 |
| 出租房屋需要管理人吗? .....           | 186 |
| 噪音扰人,可否退租? .....            | 187 |
| 租赁期满前房屋受让人是否有权解除租赁合同? ..... | 188 |
| 房屋转让合同生效后、变更登记前的租金归谁? ..... | 190 |
| 房客欠租,房东能否留置其财产? .....       | 191 |
| 租房合同终止后,新增装潢与设备该如何处理? ..... | 192 |
| 破产清算如何处理房屋租赁关系? .....       | 193 |
| 已出租的抵押房产谁享有先买权? .....       | 194 |
| 公有住房可以转租吗? .....            | 195 |
| 已购公有住房能否上市出租? .....         | 196 |
| <b>十六、房屋装修</b> .....        | 198 |
| 房屋装修须把握好哪些重要环节? .....       | 198 |
| 住宅室内装修新规定对装修企业有哪些要求? .....  | 199 |
| 住宅室内装修新规定对装修人有哪些行为要求? ..... | 201 |
| 装修住宅不能随心所欲 .....            | 203 |
| 装修居室拆改承重墙允许吗? .....         | 204 |
| 如何正确使用住宅装饰合同推荐文本? .....     | 205 |
| 住宅装饰合同质量条款应如何约定? .....      | 207 |

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| 住宅装饰合同中的违约责任条款应如何约定? .....  | 210        |
| <b>十七、中介服务 .....</b>        | <b>212</b> |
| 如何识别中介公司的资质? .....          | 212        |
| 签订房屋经纪合同应注意些什么? .....       | 213        |
| 房地产经纪业务的转委托该如何行使? .....     | 216        |
| <b>十八、“使用权”房买卖 .....</b>    | <b>218</b> |
| 新式里弄住房能否转让? .....           | 218        |
| 没有大产证,公房如何买? .....          | 219        |
| 1994年出资购房,现在还能主张产权吗? .....  | 220        |
| 单位处置使用权住房应符合哪些要求? .....     | 221        |
| 使用权办公房买卖受法律保护吗? .....       | 223        |
| <b>十九、二手房买卖 .....</b>       | <b>225</b> |
| 买二手房要注意什么? .....            | 225        |
| 二手房买卖如何选择中介公司? .....        | 226        |
| 为什么房屋交易需要进行评估? .....        | 227        |
| 什么是“优先购买权”? .....           | 228        |
| 如何解决二手房的质量问题? .....         | 229        |
| 购买二手房,原房东变更房屋结构,该怎么办? ..... | 231        |
| 这笔预付款可以要求返还吗? .....         | 232        |
| 这份买房合同有效吗? .....            | 233        |
| 花园洋房转让应注意哪些事项? .....        | 235        |
| 买花园住宅如何办手续? .....           | 236        |
| 售后公房上市后剩余维修基金可退吗? .....     | 237        |
| <b>二十、房地产抵押、典当 .....</b>    | <b>239</b> |
| 发展商有权抵押已预售的期房吗? .....       | 239        |
| 仅押存产权证能产生房屋抵押效力吗? .....     | 240        |
| 发展商如何履行回购承诺? .....          | 241        |

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| 抵押贷款合同签订生效后如何解除? .....               | 242        |
| 拥有典当房能获得哪些权利? .....                  | 243        |
| <b>二十一、房地产继承、赠与 .....</b>            | <b>246</b> |
| 父亲生前买的房子如何转到我的名下? .....              | 246        |
| 公房承租权能否继承? .....                     | 247        |
| 为逃债而赠与房屋有效吗? .....                   | 248        |
| <b>附录一 .....</b>                     | <b>250</b> |
| 上海市房地产交易中心一览表 .....                  | 250        |
| 上海市房地产行业投诉机构一览表 .....                | 251        |
| 上海市房屋维修监督中心及各区、县应急中心一览表 .....        | 252        |
| 上海市部分房地产估价机构一览表 .....                | 253        |
| 上海市擅自变更设计问题投诉机构一览表 .....             | 254        |
| 上海市房屋面积测量机构一览表 .....                 | 255        |
| 上海市公证处一览表 .....                      | 256        |
| <b>附录二 .....</b>                     | <b>258</b> |
| 上海市个人住房商业性贷款利率及万元还本息金额表 ...          | 258        |
| 上海市个人住房公积金贷款利率及万元还本息金额表 ...          | 259        |
| 提前还贷计算表 .....                        | 261        |
| 普通内销商品住宅的物业管理收费表 .....               | 262        |
| 上海市公有住宅售后管理区域绿地养护收费标准表 ...           | 264        |
| 上海市公有住宅售后管理费和房屋修缮人工费等收费<br>标准表 ..... | 264        |
| 上海市房地产其他权利登记费用 .....                 | 265        |
| 上海市房地产登记、勘丈资料查阅费用 .....              | 266        |
| 上海市房地产勘丈费用 .....                     | 267        |
| 转贷款业务流程 .....                        | 268        |
| 申请二手房公积金贷款需提供的资料 .....               | 269        |

---

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| 上海市地段划分标准 .....                | 269 |
| <b>附录三</b> .....               | 271 |
| 上海市房地产登记条例 .....               | 271 |
| 上海市房地产登记条例(2003年5月1日起执行) ..... | 279 |
| 上海市居住物业管理条例 .....              | 290 |
| 上海市房屋租赁条例 .....                | 303 |
| 商品房销售管理办法 .....                | 312 |
| 上海市房地产转让办法 .....               | 320 |
| 上海市房地产抵押办法 .....               | 333 |
| 上海市商品住宅维修基金管理办法 .....          | 348 |
| 上海市家庭居室装饰装修管理暂行规定 .....        | 357 |

## 一、购房准备

### 购房前应先查询房地产登记状况

我准备购买一套商品房,买房之前想先了解一下  
房地产的产权状况,以确保今后不会造成纠纷。请问:  
在买房前应先调查哪些登记情况?

目前,房地产市场上商品房预售和二手房的买卖非常活跃。为了防止预售/买卖合同发生纠纷,使购房者能够放心地支付定金和购房款,保障预售/买卖合同的有效性,购房者应该先行向房地产登记机关查询房地产的权属情况,主要包括以下几个方面:

#### 1. 房地产的权利人

房地产的权利人是指该房地产归谁所有。查清房地产权利人在二手房的交易过程中尤为重要。房屋买卖手续可以通过中介公司代理,房款也可以通过中介公司转付给房地产权利人,但房屋买卖合同必须是与房地产权利人签署,这样才能保证买卖合同的主体符合法律的规定,从而保障合同的有效。

#### 2. 房屋抵押状况

在商品房的开发过程中,发展商通常通过抵押土地使用权或者在建工程等获得建设资金。如果发展商无力偿还贷款,抵押权人依法享有处分抵押物而获得优先受偿的权利。根据我国



担保法的规定,抵押权的设定,必须办理抵押登记。因此,如果房地产设定了抵押权,那么在登记机关一定会有抵押登记记录。购房者向登记机关查询便会得知相关情况,在完全了解抵押状况的前提下由购房者决定是否购买该房地产。

### 3. 权利限制状况

房地产的权利限制状况是指有关司法机关已将该房地产查封,限制其权利转让、处分。如果房地产的权利受到限制,则有可能该房地产涉及相关诉讼或已进入执行阶段,该房地产有可能被司法机关拍卖、依法转卖。因此,在此情况下,购房者不宜购买该房地产。

### 4. 房地产的性质和用途

上海市商品房已无内外销区分,但是房屋根据土地来源和用途不同,也有不同的用途。因此,通过向登记机关查询,了解房屋用途是住宅、办公楼还是商场,这对于购房者来说也是很重要的。如果买了办公楼当住宅用,不仅不能申报户口,给孩子入托、入学带来不便,就连水、电、煤等公用设施的收费单价都会不同。因此有必要查清房地产的性质、用途,以免后患。

(王 萍)

## 如何查阅房地产登记资料?

我现在已初步选定一套新房,请问:如何查阅该房地产的登记资料?

房地产登记资料可分为房地产原始凭证和由房地产登记机构设置的记载房地产权利信息的登记册。其中,房地产登记册可供公开查阅,它记载的是房地产的基本信息,如权利人姓名、