

丛书主编:秦兵

购房法律一本通

— 36部常用法规 核心条款与理解

Goufang Falü
Yibentong



系列之

6

法律是购房者的武器!



精要: 精选 36 部最常用购房法规; 精选每部法规中最核心法条;
提供最通俗的释义与理解;

详实: 随书赠送 47 部全国性房产法律法规及 30 个大城市 1062 部
地方性房产法规电子版全文。

秦 兵
张艳玲 著
睦 欣

 法律出版社
LAW PRESS · CHINA

 新浪房产



丛书主编:秦兵

购房法律一本通

——36部常用法规 核心条款与理解



系列之



秦 兵
张艳玲 著
眭 欣



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

购房法律一本通——36 部常用法规核心条款与理解/秦兵主编.
—北京:法律出版社,2006.5
(秦兵说房)
ISBN 7-5036-6332-4

I. 购… II. 秦… III. 房地产业—法规—法律解释—中国
IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 034884 号

©法律出版社·中国

责任编辑/曾 健 孟庆友

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/法律出版社研发部

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/涿州市先锋印刷厂

责任印制/张宇东

开本/880 × 1230 毫米 1/32

印张/6.75 字数/157 千

版本/2006 年 5 月第 1 版

印次/2006 年 5 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995 苏州公司/0512-65193110

重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 7-5036-6332-4/D·6049

定价:16.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

目 录 ①

1 房产诉讼

1. 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》 3
2. 最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》 16
3. 最高人民法院《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》 24

2 房产综合

1. 中华人民共和国合同法 33
2. 城市房地产管理法 42
3. 城市商品房预售管理办法 55
4. 城市房地产开发经营管理条例 62

3 房产质量

1. 建设工程质量管理条例 69
2. 建筑工程施工许可管理办法 76
3. 关于统一实行建设用地规划许可证和建设工程规划许可证的通知 80
4. 房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法 82

5. 房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收暂行规定	85
6. 住宅小区竣工综合验收管理办法	89
7. 住宅设计规范	93
8. 城市房屋修缮管理规定	96
9. 住宅室内装饰装修管理办法	101

4 房屋面积

1. 测绘法	109
2. 测绘资质管理规定	112
3. 房产测绘管理办法	115
4. 关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知	120
5. 建设部商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)	124
6. 建筑工程建筑面积计算规范	129
7. 住宅建筑设计规范	133

5 产权证

1. 城市房地产权属档案管理办法	137
2. 城市房屋拆迁估价指导意见	143
3. 城市房屋权属登记管理办法	147

6 土地

1. 土地管理法	155
2. 土地管理法实施条例	161

7 拆迁

1. 城市房屋拆迁管理条例 167
2. 城市房屋拆迁行政裁决工作规程 170
3. 房地产估价机构管理办法 174

8 房产抵押

1. 担保法 181
2. 最高人民法院关于适用《担保法》若干问题的解释 184
3. 城市房地产抵押管理办法 190

9 房产契税

- 契税暂行条例 197

目 录 ①

1 房产诉讼

1.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》

[销售广告与宣传资料]	3	["秘密抵押"与"一屋二卖"]	4
[故意隐瞒]	6	[主体结构质量]	7
[房屋质量]	8	[面积误差]	8
[迟延交房与迟延付款]	10	[违约金调整]	12
[产权证办理迟延]	13	[产权证无法办理]	14
[不能获得银行贷款]	15		

2.最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》

[承认无须举证]	16	[提供原件]	17
[证据提交]	17	[鉴定结论]	18
[鉴定审查]	19	[证人]	19
[鉴定人出庭]	20	[和解妥协中的事实认可]	20
[非法证据]	21	[非独立证据]	22

3.最高人民法院《关于人民法院民事执行中 拍卖、变卖财产的规定》

[评估机构的确定]	24	[拍卖保留价]	25
[无利拍卖]	25	[竞买保证金]	26
[以物抵债]	27	[重新拍卖]	27
[拍卖终结]	28	[产权转移]	29

2 房产综合

1. 中华人民共和国合同法

[要约邀请]	33	[格式条款]	34
[合同可变更或撤销]	35	[约定不明]	36
[撤销权的行使]	36	[质量违约]	37
[违约赔偿]	39	[严重质量问题]	40
[样品买卖]	40		

2. 城市房地产管理法

[集体所有土地的出让]	42	[土地使用权出让方式]	42
[土地使用权续期]	43	[土地使用权划拨]	44
[动工期限]	45	[竣工验收]	46
[不得转让的房产]	46	[商品房转让条件]	48
[划拨土地]	49	[期房销售条件]	50
[产权的取得与转移]	52		

3. 城市商品房预售管理办法

[期房销售条件]	55	[预售许可]	55
[公布预售许可证]	56	[预售合同]	57
[产权登记]	58	[对开发商的处罚]	60
[对开发商的处罚]	61		

4. 城市房地产开发经营管理条例

[质量责任人]	62	[竣工验收]	63
[小区综合验收]	63	[开发商违规处罚]	64

3 房产质量

1. 建设工程质量管理条例

[施工图设计文件审查]	69	[材料采购]	69
[装修不得破坏建筑 主体与承重结构]	70	[竣工验收条件]	71
[勘察、设计责任]	71	[工程分包质量的责任承担]	72

[按设计施工]	72	[工程监理]	73
---------	----	--------	----

[保修期限]	73	[竣工验收备案]	74
--------	----	----------	----

2. 建筑工程施工许可管理办法

[施工许可证申领]	76	[申领施工许可证的条件]	77
-----------	----	--------------	----

[对施工许可证的要求]	78	[中止施工时的处理]	78
-------------	----	------------	----

[对擅自施工的处理]	79
------------	----

3. 关于统一实行建设用地规划许可证和建设工程规划许可证的通知

[建设用地规划许可证]	80	[建设工程规划许可证]	81
-------------	----	-------------	----

4. 房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法

[竣工验收合格备案]	82	[竣工验收备案提交的文件]	82
------------	----	---------------	----

[质量监督机构提交 监督报告]	83	[重新验收]	83
--------------------	----	--------	----

[重新验收前的责任 承担]	84
------------------	----

5. 房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收暂行规定

[竣工验收的主管和监 督]	85	[进行竣工验收的条件]	85
------------------	----	-------------	----

[竣工验收报告内容]	86	[工程质量监督机构]	87
------------	----	------------	----

[竣工验收合格备案]	88
------------	----

6. 住宅小区竣工综合验收管理办法

[住宅小区质量责任人]	89	[验收执行者和项目]	89
-------------	----	------------	----

[建设项目进行小区 综合竣工验收的条件]	90	[申请综合验收应交文件]	90
-------------------------	----	--------------	----

[分期验收]	91	[验收不合格的处理]	92
--------	----	------------	----

7.住宅设计规范

[住宅设计标准]	93
----------	----

8.城市房屋修缮管理规定

[修缮房屋的义务人]	96	[修缮义务的转移]	96
[修缮责任人的义务]	97	[强制排险解危]	97
[修缮资金来源]	98	[修缮质量监督]	98
[修缮要求]	99	[对违反修缮管理规定的 行政处罚]	99

9.住宅室内装饰装修管理办法

[禁止装修的项目]	101	[限制装修的项目]	102
[重大装修设计的要求]	102	[按照防水标准施工]	103
[装修决定权]	103	[告知义务]	103
[装修竣工验收]	104	[装修企业对采购的附属 义务]	104
[装修保修期限]	105		

4 房屋面积

1.测绘法

[测绘资质]	109	[对测绘单位的限制]	109
[测绘成果汇交]	110	[对测绘成果不合格的处理]	111

2.测绘资质管理规定

[测绘资质分级管理]	112	[测绘资质有效期]	112
[测绘单位升级与变更]	113	[注销资质]	113

3.房产测绘管理办法

[房产测绘适用情形]	115	[房产变化]	115
[房产测绘资格的取得]	116	[测绘资格证书的有效期]	117

[测绘异议]	117	[主管部门对测绘的审核]	118
[对违规和越权测绘的 处罚]	118	[对测绘单位的处罚]	119

4. 关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记

有关问题的通知

[房产证附图内容]	120	[测绘成果责任人]	120
[建筑面积计算]	121	[低于 2.20 米的部分]	122

5. 建设部商品房销售面积计算及公用建筑

面积分摊规则(试行)

[商品房销售面积的计算]	124	[套内建筑面积的组成]	124
[套内建筑面积的计算 原则]	125	[公用建筑面积的组成]	126
[公用建筑面积计算 原则]	127	[公用建筑面积分摊计算 公式]	128
[公用建筑面积分摊计算]	128		

6. 建筑工程建筑面积计算规范

7. 住宅建筑设计规范

[套内使用面积的计算]	133
-------------	-----

5 产 权 证

1. 城市房地产权属档案管理办法

[房地产权属档案的归 档范围]	137	[权属登记的归档]	138
[权属档案立卷]	139	[不得擅自修改权属档案]	139
[房地产权属档案的 保存]	140	[房屋灭失所致的档案告知]	140

[权属档案的查阅、抄录和复制]	140	[权属档案的有偿使用]	141
[档案管理不善的法律 责任]	141		

2. 城市房屋拆迁估价指导意见

[估价报告]	143	[对拆迁机构的管理]	143
[估价标准]	144	[房屋性质和面积的确定]	144
[估计中的实地勘查]	145	[提起估价报告的步骤]	146

3. 城市房屋权属登记管理办法

[权属证书的法律效力]	147	[房屋所有权初始登记]	147
[房屋所有权转移登记]	148	[权利人名称变更和房屋 现状改变变更]	148
[设定他项权的变更登记]	149	[不予登记的情形]	150
[权属证书的注销]	150	[共有房屋所有权证书的 持有和效力]	151

6 土 地

1. 土地管理法

[土地所有权和使用权争 议]	155	[土地的申请使用]	155
[征用土地的补偿]	156	[征地补偿安置方案的 公告]	157
[获得土地使用权的方 式]	157	[土地的用途管理]	158
[国有土地使用权的收 回]	159	[农村宅基地管理]	159
[农村土地使用权的收 回]	160		

2.土地管理法实施条例

[国有土地]	161	[土地等级评定标准]	161
[土地开发的禁止情形]	162	[临时占用耕地的恢复]	163
[临时使用土地的恢复]	163		

7 拆 迁

1.城市房屋拆迁管理条例

[拆迁许可制度]	167	[拆迁的方式]	167
[拆迁补偿]	168	[拆迁造成损失的适当	
[拆迁违反本条例的		补助]	168
法律责任]	169		

2.城市房屋拆迁行政裁决工作规程

[不予受理行政裁决		[行政裁决]	171
的情形]	170		
[行政强制拆迁的申请]	171	[补偿安置不足不得强制	
		拆迁]	172
[行政强制拆迁程序]	172	[对拆迁手段的限制]	173

3.房地产估价机构管理办法

[估价资质有效期]	174	[估价机构合并与分立]	174
[估价机构的分支机构]	175	[估价回避]	175
[估价报告签章要求]	176	[估价机构违法行为]	176

8 房产抵押

1.担保法(抵押部分)

[禁止超额抵押]	181	[禁止流押]	181
[抵押物孳息]	182	[房地产抵押权的实现]	183

2.最高人民法院关于适用《担保法》若干问题的 解释

[担保合同无效的过错]	184	[担保合同的独立性]	184
[非现房抵押权的设定]	185	[对耕地的抵押限制]	185

[共有财产的抵押]	186	[抵押权实现不影响租赁]	186
[抵押权与租赁权冲突 的平衡]	187	[抵押权与所有权转移的 冲突解决]	188
[抵押权与继承、赠与 的冲突解决]	189		

3. 城市房地产抵押管理办法

[房屋与土地一同抵押]	190	[不得抵押的房地产]	190
[共有房产的抵押]	191	[预购商品房抵押]	191
[抵押过程中的保险条 款]	191	[提交预购合同]	192
[对抵押人的限制]	192	[抵押权的行使]	193
[抵押人不得擅自处分 抵押房地产]	193		

9 房产契税

1. 契税暂行条例

[契税征收对象]	197	[契税率]	198
[契税减免]	198	[契税补缴]	199
[纳税义务发生时间]	199	[纳税时限]	199
[契税征收机关]	200		

1

房产诉讼

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》

2003年3月24日最高人民法院审判委员会
第1267次会议通过,2003年4月28日发布

核心法条

第三条 **【销售广告与宣传资料】**商品房的销售广告和宣传资料为**要约邀请**,但是出卖人就商品房**开发规划范围内的房屋及相关设施**所作的说明和允诺**具体确定**,并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的,应当视为**要约**。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同,亦应当**视为合同内容**,当事人违反的,应当承担违约责任。

释义与理解

“要约邀请”和“要约”都是法律术语,最根本的区别是要约邀请即使得到对方的认可,也不能成为合同内容,没有法律上的效力,而要约经过认可以后就成为合同内容,违反就要承担违约责任。这条规定是约束开发商发布虚假广告的,但是将广告内容列入买卖合同需要满足三个条件:

(1)广告宣传的对象是商品房开发规划范围内的房屋及相关设施,规划范围外的环境承诺,不视为合同内容;(2)开发商在广告中的说明和允诺是具体明确的,有详细的方位、面积等描述,如果描述不清楚,仍然很难追究开发商违约责任;(3)开发商在广告和宣传资料中的承诺要对消费者同意房屋价格并签订买卖合同有重大影响,是消费者购买该房屋的主要因素之一。

但是现实中也有这样的情况存在:开发商常常在广告下面写一行