



房地产法实务指导丛书

专业律师全程购房指导

律师教你买房



张永魁 著

最新政策 权威解读
专家点评 透析陷阱



法律出版社
LAW PRESS CHINA

法
实
务
指
导
丛
书

律师教你买房

张永魁 著



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

律师教你买房/张永魁著. —北京:法律出版社, 2004. 3

ISBN 7-5036-4800-7

I. 律… II. 张… III. 房地产业—法规—中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 014580 号

法律出版社·中国

责任编辑/戴 伟

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社

编辑/法律应用出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京中科印刷有限公司

责任印制/陶 松

开本/787×960 毫米 1/32

印张/7.625 字数/144 千

版本/2004 年 4 月第 1 版

印次/2004 年 4 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

电话/010-63939796

网址/www.lawpress.com.cn

传真/010-63939622

法律应用出版分社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/yingyong@lawpress.com.cn

读者热线/010-63939642

传真/010-63939650

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

传真/010-63939777

客服热线/010-63939792

网址/www.Chinalawbook.com

电子邮件/service@Chinalawbook.com

中法图第一法律书店/010-63939781/9782

中法图北京分公司/010-62534456

中法图上海公司/021-62071010/1636

中法图苏州公司/0512-65193110

中法图深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 7-5036-4800-7/D·4518

定价:10.00 元

前 言

购买住房对城市居民来讲是生活中的头等大事,但近年大量出现的房地产纠纷却频见报端,连流血事件也时有发生,这让许多有心购房的人士对购房望而却步,即使购买也战战兢兢,深恐上当受骗。深究上述现象出现的原因,有监管机制的不健全、开发企业的信誉不高引起的,还有一部分原因是购房者本人法律意识淡漠引起的。可喜的是国家主管部门正逐步加强对房地产开发监管的力度,完善监控措施,而企业信誉的提高也已被不少开发企业所接受,并逐步形成了品牌效应,但购房者本人法律意识的提高却仍需时日。

提高法律意识,虽不能完全杜绝纠纷,却能避免许多不应发生的纠纷,即使出现纠纷,也可通过法律途径顺利解决纠纷。但任何国家的法律都是庞杂的,我国也不例外,房地产类法律虽只是法律体系中的一支,对普通购房者来讲,要在短时间内对其全部掌握却是不现实的。

本人作为从事房地产业务的专业律师,多年来一直从事着房地产法律的实践与研究,深知房地产法律的庞杂,并时常以学生名义到处求教。因有求教之体验,常感购房者之难处,遂于 2000 年 5 月创建房地产

法律自助网站,以便购房者查询相关法律和咨询,后因精力不济,网站被迫于2002年5月关闭。网站关闭后,经众多客户要求,加上身为法律从业人员之责任,遂奋笔疾书,将购房中涉及的法律问题和多年积累购房之经验汇集成书。为方便读者理解和应用,全书按购房流程进行讲述,并尽量避免了专业词汇及法条。写作时本想对内容做到全而细,但又恐读者时间宝贵,所以未敢深写,望有心深究的读者见谅。在此对北京市展达律师事务所诸多同仁给予的支持及帮助,深表感谢。

万望此书能给读者以借鉴及参考,心愿足已。

张永魁

2004年1月12日

作者声明

为便于读者更好地理解书中内容和避免误解,作者做如下声明:

一、此书本版中内容的法律依据是 2004 年 2 月 29 日前颁布实施的法律、行政法规、规章、北京市地方法规(书中以下统称法律),2004 年 2 月 29 日后新颁布法律与书中内容冲突之处,以新颁布法律为准。

二、书中案例均为以真实案例为基础的虚拟案例,现实中如有雷同,应属巧合。

三、书中结论性意见均依据法律做出,但不等同于判决、裁决结果。

四、因本书未涉及北京市以外其他地区的地方性法规,请其他地区的读者注意了解本地区的最新地方性法规。

目 录

第一章 购买新建房屋	1
第一节 法律审查	2
一、应确认主体合法	2
二、开发商已取得国有土地使用权证 或使用国有土地的批准文件	3
三、开发商已取得《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》	3
四、项目具备销售条件	4
第二节 签订购房合同	7
一、准备工作	7
二、预定房号	11
三、签订购房合同	12
四、签署同意物业公约承诺书	58
第三节 个人住房商业贷款	58
一、申请个人住房商业贷款的条件	58
二、个人住房商业贷款的贷款金额及 贷款年限	60
三、申请个人住房商业贷款应提供的 材料	60
四、申请个人住房商业贷款流程	61

五、申请个人住房商业贷款应签署的文件	63
六、申请个人住房商业贷款应交纳的费用	64
七、个人住房商业贷款月还款额的计算	66
八、借款合同的变更及终止	68
第四节 个人住房公积金贷款	69
一、申请个人住房公积金贷款的条件	70
二、个人住房公积金贷款的贷款金额及贷款年限	73
三、申请个人住房公积金贷款应提交的材料	75
四、申请个人住房公积金贷款流程	76
五、申请个人住房公积金贷款应交纳的费用	76
六、个人住房公积金贷款月还款额的计算	87
七、借款合同的变更或终止	87
八、个人住房担保贷款贴息	88
第五节 应纳税费	89
一、签约阶段应缴纳的税费	89
二、房屋交付阶段应缴纳的税费	90
三、产权办理阶段应缴纳的税费	92
第六节 房屋接收	93
一、检查开发商是否提供了一表两书	93
二、要求开发商提供《商品房面积实测技术报告书》	95
三、要求开发商提供室内环境检测报告	95

四、对房屋进行实地检测	96
五、查看《物业管理公约》	97
六、计算违约金	97
七、结算房款	98
第七节 纠纷处理	98
一、定金纠纷	98
二、未获得贷款引起的纠纷	103
三、开发商违约纠纷	105
四、退房纠纷	110
五、开发商欺诈纠纷	112
六、先交费后入住纠纷	114
七、广告、样板间纠纷	116
 第二章 购买二手房	 119
第一节 法律审查	120
一、已取得《房屋所有权证》	120
二、共有人同意出售的声明	120
三、承租人放弃优先购房的声明	120
四、房屋未设立抵押权	120
五、与产权单位不存在限制出售约定	121
第二节 二手房购买流程	121
一、寻找房源	121
二、法律审查	121
三、签订购房协议	121
四、委托评估	122
五、立契过户	122
六、交纳税费及土地出让金	123
七、办理权属证书	123

第三节 应纳税费	123
一、契税	123
二、印花税	124
三、土地出让金	124
四、产权登记费	124
五、评估费	124
六、中介费	124
七、证件印花税	124
八、证件工本费	125
第四节 二手房贷款	125
一、二手房商业贷款	125
二、二手房公积金贷款	128
附录一 律师警言录	130
附录二 房屋买卖合同(二手房)范本	132
附录三 本书参照法律法规目录	136
附录四 购房关联单位名录	142
附录五 购房常用法规汇编	144
1.《中华人民共和国城市房地产管理法》摘录	144
2.《城市房地产开发经营管理条例》摘录	146
3.《中华人民共和国城市规划法》摘录	149
4.城市商品房预售管理办法	150
5.商品房销售管理办法	152
6.商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定	162
7.商品房销售面积计算及公用建筑	

面积分摊规则	164
8. 房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收暂行规定	170
9. 《民用建筑工程室内环境污染控制规范》(GB50325-2001)摘录	173
10. 关于贯彻建设部《关于加强建筑工程室内环境质量的若干意见》的通知	175
11. 关于规范房屋所有权登记费计费方式和收费标准等有关问题的通知	177
12. 北京市城镇居民购买经济适用住房有关问题的暂行规定	180
13. 关于北京市城镇居民购买经济适用住房有关问题补充规定	182
14. 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》	185
15. 北京市生活居住建筑间距暂行规定	191
16. 北京市已购公有住房上市出售实施办法	195
17. 北京市城市房地产转让管理办法	198
18. 关于印发《商品房买卖合同》示范文本的通知	211
19. 关于发布《业主临时公约》和《前期物业服务合同》示范文本的通知	215

第一章 购买新建房屋

本书中所称的新建房屋是指房地产开发企业按房地产开发程序建设并直接出售的房屋,包括商品房和经济适用住房两类。

商品房和经济适用住房的相同之处是两类房屋都是房地产开发企业利用国有土地开发的房屋,区别之处在于用于房屋开发建设用地的土地使用权的取得方式不同。商品房的土地使用权是房地产开发企业通过出让、转让、招投标方式并交纳一定的土地使用费取得的,而经济适用住房的土地使用权是房地产开发企业根据国家房改政策通过无偿划拨方式取得的。对购房者而言,商品房和经济适用住房的主要区别在于以下两点:

首先,对购买人要求的条件不同。经济适用住房是国家为改善中低收入家庭居住条件通过房改措施(免收土地出让金)建设的住宅,并对开发企业的利润进行了限制(不超过3%),因上述原因经济适用住房的销售价格略低于商品房,所以国家对购买经济适用住房的购房者做出了限制。根据《北京市城镇居民购买经济适用住房有关问题的暂行规定》和《北京市城镇居民购买经济适用住房有关问题补充规定的通知》的

规定,购买经济适用住房不但要求购房者拥有本市城镇户口,同时要求购房者家庭年收入低于6万元(含6万元),购买商品住房无此限制。

其次,因土地使用权的取得方式不同,已购经济适用住房再次上市出售时,买受人需交纳相应的土地出让金,商品住房则不需要。

在购房阶段商品住房和经济适用住房的区别主要体现在对购买人条件的要求不同,所以二者除在购房程序上略有不同外,其他方面上基本相同,如购房注意事项、法律审查和贷款手续等。为讲述方便和节约篇幅,本书将此两类房屋归为新建房屋一起讲述,购房者无论购买商品住房或经济适用住房均可参阅本章。

第一节 法律审查

项目的合法与否,直接决定购房者能否顺利取得产权,所以购房者选中满意的房屋后,为保护投资行为,须严格审查选中楼盘项目的法律手续,切勿草草签订合同。下面根据国家和北京市对商品住房销售管理的规定,对上市销售的项目应具备的法律手续作具体说明:

一、应确认主体合法

根据《房地产开发企业资质管理规定》中的规定,房地产开发企业应具备企业法人资格,并取得房地产开发企业资质证书,如开发商不具备房地产开发资质,可能导致购房合同无效或无法办理产权过户。如该项目为委托销售,即开发商委托房地产中介服务机构进行售房,此时,不但应审查开发商的主体资格,还应审

查房地产中介服务机构是否为合法主体,即房地产中介服务机构是否取得工商营业执照和房地产中介服务资质,同时还应审查房地产中介服务机构的代售行为是否合法,即审查该机构的代售行为是否有开发商的授权委托书以及所售房屋是否在委托销售范围之内。

二、开发商已取得国有土地使用权证或使用国有土地的批准文件

在我国,土地所有权有两种:一种是国有,即国家所有的土地,包括城市市区土地和法律规定归国家所有的土地;另一种是集体所有,指农民集体所有的土地,包括:农村宅基地、耕地、自留山、自留地等。根据《中华人民共和国土地管理法》第 43 条规定,除兴办乡镇企业和村民建设住宅经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地或者乡(镇)村公共设施和公益事业建设经依法批准使用农民集体所有土地的,任何单位和个人进行建设,需要使用土地的,必须依法申请使用国有土地。房地产开发是房地产开发企业利用国有土地进行房屋建设,并进行出售或出租的行为。集体土地只有在征用为国有土地后,方可进行房地产开发。根据土地法第 54 条规定,建设单位使用国有土地,必须通过合法手续取得国有土地使用权。土地是否为合法取得,直接关系到项目的合法与否,只有合法的房地产项目才能进行正常交易。国有土地使用权证是国家对合法取得的土地使用权的确认。

三、开发商已取得《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》

根据《中华人民共和国城市规划法》第 29 条规定,

在城市规划区内建设房屋,必须符合城市整体规划。依据上述规定,房地产开发企业在开发房地产项目时,应持项目的有关批准文件向城市规划行政主管部门提出申请,由城市规划行政主管部门根据城市规划提出规划设计要求,核发建设工程规划许可证。建设单位在取得建设工程规划许可证及其他有关批准文件后,方可申请办理开工手续。否则,未取得建设工程规划许可证而进行开发建设,影响城市规划的,将被责令拆除。

施工许可证是建设行政主管部门对符合开工条件的工程施工颁发的许可开工证件。根据《中华人民共和国建筑法》第7条规定,建设工程开工前,建设单位必须向建设行政主管部门申请领取建筑工程施工许可证,否则不得开工建设。另据北京市建委发布的《关于北京市建筑工程开工实施施工许可证的通知》,从2001年1月1日起,对在北京地区新开工的各类建筑工程,由北京市建委核发由建设部统一印制的建筑工程施工许可证,并停止颁发北京市建设工程开工证。依据上述规定,针对北京地区实施施工许可证的情况,购房者在审查施工许可证时,应按上述时间界限,区别审查,即对2001年1月1日前开工的项目,应审查项目是否取得开工证,2001年1月1日后开工的项目,应审查项目是否取得施工许可证。

四、项目具备销售条件

商品房销售按房屋的建成与否,分为商品房预售和商品房现售。

商品房预售是指房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给购房者的行为。根据《城市商品房

预售管理办法》第6条规定,商品房预售实行预售许可制度。房地产开发企业对达到法律规定预售条件的商品房进行预售,应当向房地产管理部门办理预售登记,取得商品房预售许可证后,方可上市预售。根据《城市商品房预售管理办法》第5条规定,商品房预售应符合下列条件:

1. 已取得国有土地使用权证;
2. 已取得建设工程规划许可证和施工许可证;
3. 按提供预售的商品房计算投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上,并确定了施工进度和竣工交付日期;

依据上述规定,购买预售商品房,应审查房地产开发企业是否已取得商品房预售许可证。

商品房现房是指已通过竣工验收并具备交付使用条件的商品房,根据《商品房销售管理办法》的规定,商品房现房应具备下列条件:

1. 已取得国有土地使用权证;
2. 已取得建设工程规划许可证和施工许可证;
3. 已通过竣工验收;
4. 拆迁安置已全部落实;
5. 水、电、暖、气等配套基础设施具备交付使用条件;
6. 物业管理方案已经落实。

根据《商品房销售管理办法》第8条规定,房地产开发企业进行商品房现房销售,应于现房销售前将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的证明文件报房地产主管部门备案,备案后方可进行销售。依据上述规定,商品房现房销售是以备案为条件,所以购

买商品房现房,应审查现房销售的备案情况,而不必审查房地产开发企业是否已取得商品房销售许可证。但按照《中华人民共和国城市房地产管理法》第38条规定,转让房地产时房屋已经建成的,还应当持有房屋所有权证书,所以购买现售商品房,应审查房地产开发企业是否已取得房屋所有权证。

归纳上述四项法律审查的内容,主要审查了下列证件:房地产企业开发资质证书、国有土地使用权证、建设工程规划许可证、施工许可证、预售许可证、房屋所有权证,其中国有土地使用权证、建设工程规划许可证、施工许可证、预售许可证和房屋所有权证等证件通常称为项目的“五证”。上述证件都是项目销售的必备法律证件,只有具备上述法律证件的项目,方可上市销售,所以购房者一定要严格审查所购项目是否具备上述法律证件,对于欠缺上述证件的项目,要慎重购买,以免引起不必要的麻烦。上市销售的项目除应具备上述必备法律证件外,还会有其他批准证件,如建设用地规划许可证,这些法律证件有的是在办理其他法律证件中需要办理的法律证件,另外有的证件则并非是商品房销售必须具备的证件。建设用地规划许可证是房地产开发企业在申请项目用地时,规划部门对符合规划的项目用地颁发的规划许可证件,是办理国有土地使用权证的必备证件。对项目非必备证件,购房者可与项目必备证件一并审查,也可不予审查。在此需提醒的是,在审查项目必备法律证件时,应同时审查证件内容是否与所购项目一致。

经过审查,拟购房屋完全符合本节上述要求,方可与销售人员洽谈合同事宜。