

常用房地产法律手册

商品房买卖

中国法制出版社

常用房地产法律手册

商品房买卖

中国法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

常用房地产法律手册/中国法制出版社编. —北京:
中国法制出版社, 2002.12

ISBN 7 - 80182 - 054 - 1

I. 常… II. 中… III. 常用 - 房地产 - 法律
法规 - 汇编 IV. D922.297.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 098528 号

常用房地产法律手册

商品房买卖

SHANGPINFANG MAIMAI

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

印张/9 字数/310 千

版次/2003 年 1 月第 1 版

2003 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7 - 80182 - 054 - 1/D·1020

本套总定价:158.00 元

本册定价:16.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66062741

发行部电话:66062752

编辑部电话:66062738

邮购部电话:66033288

读者俱乐部电话:66026596

出版说明

随着我国进入全面建设小康社会的新发展阶段，城镇人口的比重较大幅度提高，包括房地产在内的家庭财产普遍增加，房地产法制更加完备。

在这个大形势下，特别是北京申奥、上海申博接连取得成功之后，房地产业越来越成为社会方方面面关注的焦点。能否准确掌握与房地产业相关的法律、行政法规和部门规章往往成为大家办好事情的关键。

为满足广大读者的迫切要求，我们汇编了这一套《常用房地产法律手册》，从房地产开发、商品房买卖、危改与拆迁、物业管理等九个方面全面收录了与房地产业有关的常用法律法规。如果这套书确实能为读者解决一点实际问题，那我们一定感到万分高兴。

由于时间仓促，本套书的汇编工作难免存在不足之处，敬请广大读者批评指正。

2003年1月

目 录

一、总 类

商品房销售管理办法	(1)
(2001 年 4 月 4 日)	
城市商品房预售管理办法	(8)
(2001 年 8 月 15 日)	
中华人民共和国消费者权益保护法	(10)
(1993 年 10 月 31 日)	
中华人民共和国城市房地产管理法	(17)
(1994 年 7 月 5 日)	
中华人民共和国合同法(节录)	(26)
(1999 年 3 月 15 日)	
城市房地产转让管理规定	(30)
(2001 年 8 月 15 日)	

二、城镇住房制度改革

1. 房 改 政 策

国务院关于深化城镇住房制度改革的决定	(34)
(1994 年 7 月 18 日)	
国务院办公厅关于转发国务院住房制度改革领导小组 国家安居工程实施方案的通知	(40)
(1995 年 2 月 6 日)	
国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房	

建设的通知	(43)
(1998年7月3日)	
关于制止和纠正城镇住房制度改革中违纪违法行为 的通知	(46)
(1998年9月22日)	
在京中央和国家机关进一步深化住房制度改革实施 方案	(48)
(1999年8月16日)	
国务院办公厅转发建设部等部门关于推进住宅产业 现代化提高住宅质量的若干意见的通知	(53)
(1999年8月20日)	
在京中央和国家机关职工住房面积核定及未达标、 超标处理办法	(57)
(2000年2月21日)	
关于金融企业住房制度改革若干财务问题的规定	(62)
(2001年2月26日)	
关于国家行政机关住房改革支出经费账务处理有关 问题的规定	(65)
(2001年9月13日)	
关于外商投资企业中方职工住房制度改革中有关财 务处理问题的通知	(66)
(2001年10月24日)	

2. 个人住房公积金

住房公积金管理条例	(68)
(2002年3月24日)	
国务院办公厅转发国务院住房制度改革领导小组关 于加强住房公积金管理意见的通知	(75)
(1996年8月8日)	
国务院关于进一步加强对住房公积金管理的通知	(77)

(2002 年 5 月 13 日)	
住房公积金会计核算办法	(81)
(1999 年 10 月 14 日)	
住房公积金会计核算办法补充规定	(94)
(2000 年 6 月 13 日)	
中国人民银行关于降低个人住房公积金贷款利率的 通知	(95)
(2002 年 3 月 1 日)	
建设部关于降低住房公积金存、贷款利率的通知	(95)
(2002 年 3 月 6 日)	
住房公积金财务管理办法	(96)
(1999 年 5 月 26 日)	
财政部关于住房公积金财务管理补充规定的通知	(103)
(1999 年 10 月 9 日)	
关于严禁在住房公积金管理机构调整工作中发生违 纪违法行为的通知	(104)
(2002 年 5 月 14 日)	
关于住房公积金管理机构调整工作的实施意见	(105)
(2002 年 6 月 19 日)	
关于完善住房公积金决策制度的意见	(108)
(2002 年 6 月 19 日)	
关于建立全国住房公积金监督管理信息系统有关问 题的通知	(111)
(2002 年 6 月 24 日)	

三、个人商品房贷款

中华人民共和国担保法	(114)
(1995 年 6 月 30 日)	
商业银行自营住房贷款管理暂行规定	(126)
(1995 年 7 月 31 日)	

贷款通则	(128)
(1996年6月28日)	
中国人民建设银行国家安居工程个人住房抵押贷款 暂行办法	(141)
(1995年11月13日)	
中国工商银行个人住房担保贷款管理试行办法	(145)
(1996年2月1日)	
中国银行自营房地产贷款业务操作规程	(151)
(1996年11月4日)	
中国人民银行个人住房担保贷款管理试行办法	(158)
(1997年4月28日)	
中国人民银行个人住房贷款管理办法	(162)
(1998年5月9日)	
中国工商银行商品房开发贷款管理暂行办法	(167)
(1998年7月24日)	
中国工商银行个人房贷管理办法	(172)
(1999年5月8日)	
中国建设银行个人住房贷款办法	(180)
(2000年3月30日)	
住房置业担保管理试行办法	(188)
(2000年5月11日)	
保险公司个人住房抵押贷款保险等业务会计处理规 定	(192)
(2000年12月20日)	

四、商品房面积与价格

1. 面 积

商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)	(193)
(1995年9月8日)	

关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的 通知	(195)
(2002 年 3 月 27 日)	

2. 价 格

商品住宅价格管理暂行办法	(197)
(1992 年 7 月 20 日)	
中华人民共和国价格法	(199)
(1997 年 12 月 29 日)	
建设部关于房地产价格评估机构资格等级管理的若 干规定	(206)
(1997 年 1 月 9 日)	
建设部关于加强房地产测量及房屋面积计算管理工 作的通知	(209)
(1999 年 3 月 20 日)	
房产测绘管理办法	(210)
(2000 年 12 月 28 日)	
房产测量规范	(214)
(2000 年 2 月 22 日)	
建设部关于认真贯彻执行《房产测量规范》加强房产 测绘管理的通知	(219)
(2000 年 7 月 25 日)	
北京市商品住宅销售价格构成管理办法	(221)
(2001 年 4 月 11 日颁布)	

五、城市商品房销售

关于用侨汇购买和建设住宅的暂行办法	(223)
(1980 年 3 月 5 日)	
城镇个人建造住宅管理办法	(225)
(1983 年 6 月 4 日)	

建设部关于颁布全国统一房屋权属证书的公告	(226)
(1997 年 11 月 12 日)	
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	(228)
(1998 年 5 月 12 日)	
行政事业单位住房基金财务管理办法	(230)
(1998 年 12 月 29 日)	
已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办 法	(231)
(1999 年 4 月 22 日)	
事业单位住房基金和离退休经费会计核算规定	(234)
(1999 年 9 月 7 日)	
在京中央和国家机关职工购房补贴资金专户管理及 使用办法	(237)
(2000 年 11 月 23 日)	
国家计委、财政部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	(239)
(2001 年 4 月 12 日)	
国家计委、建设部关于规范住房交易手续费有关问 题的通知	(240)
(2002 年 1 月 31 日)	

六、税费政策

中华人民共和国房产税暂行条例	(242)
(1986 年 9 月 15 日)	
财政部、国家税务总局关于房产税若干具体问题的 解释和暂行规定	(243)
(1986 年 9 月 25 日)	
中华人民共和国契税暂行条例	(246)
(1997 年 7 月 7 日)	
中华人民共和国契税暂行条例细则	(248)

(1997 年 10 月 28 日)	
财政部、国家税务总局关于公有制单位职工首次购 买住房免征契税的通知	(251)
(2000 年 11 月 29 日)	
关于调整房地产市场若干税收政策的通知	(251)
(1999 年 7 月 29 日)	
国家税务总局关于抵押贷款购买商品住房征收契税的 批复	(252)
(1999 年 9 月 16 日)	
关于住房公积金、医疗保险金、基本养老保险金、失 业保险金个人账户存款利息所得免征个人所得税 的通知	(253)
(1999 年 10 月 8 日)	
财政部、国家税务总局、建设部关于个人出售住房所 得征收个人所得税有关问题的通知	(253)
(1999 年 12 月 2 日)	
国家税务总局关于企业住房制度改革中涉及的若干 所得税业务问题的通知	(255)
(2001 年 4 月 6 日)	
国家计委、财政部关于全面整顿住房建设收费取消部 分收费项目的通知	(257)
(2001 年 4 月 16 日)	
关于对消化空置商品房有关税费政策的通知	(261)
(2001 年 4 月 19 日)	
关于对消化空置商品房有关税费政策的补充通知	(262)
(2001 年 7 月 23 日)	

七、相关司法解释

最高人民法院关于《城市私有房屋管理条例》公布前 机关、团体、部队、企业、事业单位购买或租用私有 房屋是否有效问题的答复	(263)
---	-------

- (1984年4月17日)
最高人民法院关于契约已载明借钱借房的房产纠纷
不宜确认为房屋买卖的批复..... (264)
(1987年4月8日)
最高人民法院关于李德成诉邓崇勋房屋买卖纠纷一案的批复..... (264)
(1988年3月21日)
最高人民法院关于王欣然、任桂香与邓志荣房屋买卖纠纷案如何处理问题的函..... (265)
(1989年12月31日)
最高人民法院关于范怀与郭明华房屋买卖是否有效问题的复函..... (265)
(1992年7月9日)
最高人民法院关于李玉彬诉万县市中意皮鞋厂房屋买卖纠纷案如何处理的复函..... (266)
(1992年8月15日)

八、合同范本

- 商品房买卖合同(示范文本)..... (267)
(2000年9月13日)

一、总 类

商品房销售管理办法

(2001年4月4日建设部发布)

第一章 总 则

第一条 为了规范商品房销售行为,保障商品房交易双方当事人的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》,制定本办法。

第二条 商品房销售及商品房销售管理应当遵守本办法。

第三条 商品房销售包括商品房现售和商品房预售。

本办法所称商品房现售,是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人,并由买受人支付房价款的行为。

本办法所称商品房预售,是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人,并由买受人支付定金或者房价款的行为。

第四条 房地产开发企业可以自行销售商品房,也可以委托房地产中介服务机构销售商品房。

第五条 国务院建设行政主管部门负责全国商品房的销售管理工作。

省、自治区人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内商品房的销售管理工作。

直辖市、市、县人民政府建设行政主管部门、房地产行政主管部门(以下统称房地产开发主管部门)按照职责分工,负责本行政区域内商品房的销售管理工作。

第二章 销 售 条 件

第六条 商品房预售实行预售许可制度。

商品房预售条件及商品房预售许可证明的办理程序,按照《城市房地产开

发经营管理条例》和《城市商品房预售管理办法》的有关规定执行。

第七条 商品房现售,应当符合以下条件:

(一) 现售商品房的房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书;

(二) 取得土地使用权证书或者使用土地的批准文件;

(三) 持有建设工程规划许可证和施工许可证;

(四) 已通过竣工验收;

(五) 拆迁安置已经落实;

(六) 供水、供电、供热、燃气、通讯等配套基础设施具备交付使用条件,其他配套基础设施和公共设施具备交付使用条件或者已确定施工进度和交付日期;

(七) 物业管理方案已经落实。

第八条 房地产开发企业应当在商品房现售前将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报送房地产开发主管部门备案。

第九条 房地产开发企业销售设有抵押权的商品房,其抵押权的处理按照《中华人民共和国担保法》、《城市房地产抵押管理办法》的有关规定执行。

第十条 房地产开发企业不得在未解除商品房买卖合同前,将作为合同标的物的商品房再行销售给他人。

第十一条 房地产开发企业不得采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房。

房地产开发企业不得采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

第十二条 商品住宅按套销售,不得分割拆零销售。

第十三条 商品房销售时,房地产开发企业选聘了物业管理企业的,买受人应当在订立商品房买卖合同时与房地产开发企业选聘的物业管理企业订立有关物业管理的协议。

第三章 广告与合同

第十四条 房地产开发企业、房地产中介服务机构发布商品房销售宣传广告,应当执行《中华人民共和国广告法》、《房地产广告发布暂行规定》等有关规定,广告内容必须真实、合法、科学、准确。

第十五条 房地产开发企业、房地产中介服务机构发布的商品房销售广告和宣传资料所明示的事项,当事人应当在商品房买卖合同中约定。

第十六条 商品房销售时,房地产开发企业和买受人应当订立书面商品

房买卖合同。

商品房买卖合同应当明确以下内容：

- (一) 当事人名称或者姓名和住所；
- (二) 商品房基本状况；
- (三) 商品房的销售方式；
- (四) 商品房价款的确定方式及总价款、付款方式、付款时间；
- (五) 交付使用条件及日期；
- (六) 装饰、设备标准承诺；
- (七) 供水、供电、供热、燃气、通讯、道路、绿化等配套基础设施和公共设施的交付承诺和有关权益、责任；
- (八) 公共配套建筑的产权归属；
- (九) 面积差异的处理方式；
- (十) 办理产权登记有关事宜；
- (十一) 解决争议的方法；
- (十二) 违约责任；
- (十三) 双方约定的其他事项。

第十七条 商品房销售价格由当事人协商议定，国家另有规定的除外。

第十八条 商品房销售可以按套(单元)计价，也可以按套内建筑面积或者建筑面积计价。

商品房建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成，套内建筑面积部分为独立产权，分摊的共有建筑面积部分为共有产权，买受人按照法律、法规的规定对其享有权利，承担责任。

按套(单元)计价或者按套内建筑面积计价的，商品房买卖合同中应当注明建筑面积和分摊的共有建筑面积。

第十九条 按套(单元)计价的现售房屋，当事人对现售房屋实地勘察后可以在合同中直接约定总价款。

按套(单元)计价的预售房屋，房地产开发企业应当在合同中附所售房屋的平面图。平面图应当标明详细尺寸，并约定误差范围。房屋交付时，套型与设计图纸一致，相关尺寸也在约定的误差范围内，维持总价款不变；套型与设计图纸不一致或者相关尺寸超出约定的误差范围，合同中未约定处理方式的，买受人可以退房或者与房地产开发企业重新约定总价款。买受人退房的，由房地产开发企业承担违约责任。

第二十条 按套内建筑面积或者建筑面积计价的，当事人应当在合同中载明合同约定面积与产权登记面积发生误差的处理方式。

合同未作约定的，按以下原则处理：

(一)面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的,据实结算房价款;

(二)面积误差比绝对值超出3%时,买受人有权退房。买受人退房的,房地产开发企业应当在买受人提出退房之日起30日内将买受人已付房价款退还给买受人,同时支付已付房价款利息。买受人不退房的,产权登记面积大于合同约定面积时,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足;超出3%部分的房价款由房地产开发企业承担,产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时,面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由房地产开发企业返还买受人;绝对值超出3%部分的房价款由房地产开发企业双倍返还买受人。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

因本办法第二十四条规定的规划设计变更造成面积差异,当事人不解除合同的,应当签署补充协议。

第二十一条 按建筑面积计价的,当事人应当在合同中约定套内建筑面积和分摊的共有建筑面积,并约定建筑面积不变而套内建筑面积发生误差以及建筑面积与套内建筑面积均发生误差时的处理方式。

第二十二条 不符合商品房销售条件的,房地产开发企业不得销售商品房,不得向买受人收取任何预订款性质费用。

符合商品房销售条件的,房地产开发企业在订立商品房买卖合同之前向买受人收取预订款性质费用的,订立商品房买卖合同时,所收费用应当抵作房价款;当事人未能订立商品房买卖合同的,房地产开发企业应当向买受人返还所收费用;当事人之间另有约定的,从其约定。

第二十三条 房地产开发企业应当在订立商品房买卖合同之前向买受人明示《商品房销售管理办法》和《商品房买卖合同示范文本》;预售商品房的,还必须明示《城市商品房预售管理办法》。

第二十四条 房地产开发企业应当按照批准的规划、设计建设商品房。商品房销售后,房地产开发企业不得擅自变更规划、设计。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向变化,以及出现合同当事人约定的其他影响商品房质量或者使用功能情形的,房地产开发企业应当在变更确立之日起10日内,书面通知买受人。

买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的,视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。房地产开发企业未在规定时间内通知买受人的,买受人有权退房;买受人退房的,由房地产开发企业承担违约责任。

第四章 销售代理

第二十五条 房地产开发企业委托中介服务机构销售商品房的,受托机构应当是依法设立并取得工商营业执照的房地产中介服务机构。

房地产开发企业应当与受托房地产中介服务机构订立书面委托合同,委托合同应当载明委托期限、委托权限以及委托人和被委托人的权利、义务。

第二十六条 受托房地产中介服务机构销售商品房时,应当向买受人出示商品房的有关证明文件和商品房销售委托书。

第二十七条 受托房地产中介服务机构销售商品房时,应当如实向买受人介绍所代理销售商品房的有关情况。

受托房地产中介服务机构不得代理销售不符合销售条件的商品房。

第二十八条 受托房地产中介服务机构在代理销售商品房时不得收取佣金以外的其他费用。

第二十九条 商品房销售人员应当经过专业培训,方可从事商品房销售业务。

第五章 交 付

第三十条 房地产开发企业应当按照合同约定,将符合交付使用条件的商品房按期交付给买受人。未能按期交付的,房地产开发企业应当承担违约责任。

因不可抗力或者当事人在合同中约定的其他原因,需延期交付的,房地产开发企业应当及时告知买受人。

第三十一条 房地产开发企业销售商品房时设置样板房的,应当说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样板房是否一致,未作说明的,实际交付的商品房应当与样板房一致。

第三十二条 销售商品住宅时,房地产开发企业应当根据《商品住宅实行质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》(以下简称《规定》),向买受人提供《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》。

第三十三条 房地产开发企业应当对所售商品房承担质量保修责任。当事人应当在合同中就保修范围、保修期限、保修责任等内容做出约定。保修期从交付之日起计算。

商品住宅的保修期限不得低于建设工程承包单位向建设单位出具的质量保修书约定保修期的存续期;存续期少于《规定》中确定的最低保修期限的,保