

滕盛勒 韦可奎 林世雄 编著

城

市

商品房

交易实务

CHENGSHI SHANGPINFANG  
JIAOYI SHIWU

广西民族出版社

# 城市商品房交易实务

滕盛勒 韦可奎 林世雄 编著

广西民族出版社

# 城市商品房交易实务

滕盛勒 韦可奎 林世雄 编著

---

责任编辑 韦光化 封面设计 何世春

责任校对 黄可钊 责任印制 姜为民

出版发行 广西民族出版社

(地址:南宁市桂春路3号 邮编:530021)

印 刷 广西区计委印刷厂

开 本 850×1168 1/32

印 张 7

字 数 163 千

版 次 2003 年 4 月第 1 版

印 次 2003 年 4 月第 1 次印刷

印 数 1—6 000 册

---

ISBN 7-5363-4427-9/Z · 520

定价:19.60 元



中房集团南宁房产开发公司召开的经济工作会议



中房集团南宁房产开发公司开发的翡翠苑小区平面图





广西万通房地产有限公司开发的欧景  
庭院小区



广西万通房地产有限公司正在开发的  
阳光100城市广场（效果图）



广西万通房地产有限公司  
开发的澳洲丽园小区



广西万通房地产有限  
公司正在开发的阳光100半山丽园



广西中大股份有限公司开发的桂林英特来庄园



中大向上林縣圩場鄉正萬民族小學捐款



中大協助舉辦中國房地產發展最新信息和理論報告會



广西城乡房地产开

发公司北海公司的花园小区



评估项目之一 微笑堂





新丰房产评估有限责任公司评估的项目



新丰房产评估有限责任公司

广西国联房地产评估有限公司评估的项目





中国房地产协会会长杨慎在区房协领导的陪同下到明都苑考察



中央外办主任刘华秋和香港股东到名都苑考察



南湖名都广场方案（一）

南湖名都广场方案（二）



南湖名都广场方案（三）



0836081

## 桂林兴达地产总经理 朱毅珏



.....九里香堤作为桂林兴达地产近段时期内的工作重点,从一开始我们就站在高起点上去策划这个项目  
.....兴达公司希望通过九里香堤项目,为改变桂林居住质素相对落后这一现状作出一定的贡献,同时也希望能给桂林的同行在以后的开发中提供一定的参考意义。当然,更重要的是要让居住在九里香堤的业主们真正的感受到什么才是真正的与国际接轨的别墅和TOWNHOUSE生活方式.....



### 技术经济指标

|         |                         |
|---------|-------------------------|
| 总规划用地面积 | 380082.00m <sup>2</sup> |
| 建筑用地面积  | 251358.53m <sup>2</sup> |
| 绿化用地面积  | 128723.07m <sup>2</sup> |
| 总建筑面积   | 127364.82m <sup>2</sup> |
| 建筑占地面积  | 59550.55m <sup>2</sup>  |
| 广场道路面积  | 35834.20m <sup>2</sup>  |
| 景观及水体面积 | 284687.25m <sup>2</sup> |
| 容积率     | 0.335                   |
| 覆盖率     | 15.6%                   |

Tel: 0773-2836666

营销中心地址: 桂林市叠彩山叠彩园售楼部  
投资开发: 桂林兴达房地产开发有限公司

总体规划图





## 前 言

在社会主义市场经济活动中，商品房交易行为是最普遍的经济活动。房地产开发企业在商品房销售管理的过程中必然与消费者进行商品房交易活动，公民、法人或者其他组织在购买商品房的活动中，也必须与房地产开发企业进行交易，订立商品房买卖合同。国家通过《合同法》等法律制度调整各种交易关系，将商品房交易活动纳入了法制化的轨道。无论是开发企业，还是购房者，都希望在商品房交易活动中，订立一个具有合法性、规范性、公正性、公平性，能充分表达双方当事人的真实意愿的商品房买卖合同，确定双方当事人的权利义务，以保护商品房交易双方当事人的合法权益。

本书主要是介绍商品房销售管理与商品房买卖合同的有关知识，其内容包括：城市商品房销售管理，城市房地产开发企业广告与合同管理，城市商品房销售代理，物业管理，违反城市商品房销售的法律责任，城市商品房买卖合同的规定，城市商品房买卖合同的订立、效力、履行、变更或转让、终止和违约，城市商品房买卖合同纠纷处理的法律制度，城市《商品房买卖合同示范文本》等，以帮助房地产开发企业和购房消费者双方



明确各自的法律权利和义务。

本书可供房地产开发商、房地产中介服务机构、物业管理企业、房地产开发企业的行政主管部门，以及公民、法人或者其他组织，特别是急需购房者订立商品房买卖合同时参考。

在编写本书的过程中，收集、查阅了大量的资料，参考了有关专家、学者的研究成果，在此特向原作者表示衷心感谢。

由于作者水平有限，经验不足，书中难免有不尽人意之处，欢迎读者批评指正，以便今后进一步修订、完善。

编著者

2003年3月



# 目 录

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| <b>第一章 城市商品房销售管理 .....</b>              | <b>( 1 )</b>  |
| <b>第一节 城市商品房的概念及特征 .....</b>            | <b>( 1 )</b>  |
| 一、城市商品房的概念 .....                        | ( 1 )         |
| 二、城市商品房的特征 .....                        | ( 2 )         |
| <b>第二节 加强城市商品房销售管理的重要性 .....</b>        | <b>( 3 )</b>  |
| 一、实行城市商品房销售管理的重要性 .....                 | ( 3 )         |
| 二、城市商品房销售管理的范围和分类 .....                 | ( 5 )         |
| 三、城市商品房销售的途径 .....                      | ( 6 )         |
| 四、城市商品房销售的行政主管部门 .....                  | ( 7 )         |
| <b>第三节 城市商品房销售的基本条件 .....</b>           | <b>( 8 )</b>  |
| 一、房地产开发商销售商品房应当具备的条件 .....              | ( 8 )         |
| 二、城市商品房预售应当具备的条件 .....                  | ( 11 )        |
| 三、城市商品房现售应当具备的条件 .....                  | ( 12 )        |
| 四、房地产开发企业销售设有抵押权商品房的管理规定 .....          | ( 15 )        |
| 五、严禁“一房多售”的制度 .....                     | ( 16 )        |
| 六、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 ..... | ( 17 )        |
| 七、房地产开发企业只能将商品住宅按套销售，不得分割拆零销售 .....     | ( 18 )        |
| <b>第四节 规范房地产市场 .....</b>                | <b>( 18 )</b> |



|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| 一、加强法制建设,提高经营者依法经营和消费者自我保护意识 ..... | (19)        |
| 二、建立网上公示制度,促进诚实守信 .....            | (19)        |
| 三、转变政府职能,实行政务公开 .....              | (20)        |
| <b>第二章 城市房地产开发企业广告与合同管理 .....</b>  | <b>(21)</b> |
| 第一节 房地产开发企业发布商品房销售的宣传广告 ..         | (21)        |
| 一、商品房销售广告 .....                    | (21)        |
| 二、商品房销售广告必须具有真实性和合法性 .....         | (21)        |
| 三、商品房销售广告必须明示的事项 .....             | (22)        |
| 四、房地产开发企业不得发布的广告 .....             | (22)        |
| 五、加强房地产广告管理,依法查处违法广告行为 ..          | (23)        |
| 六、开展“销售放心房”的承诺活动 .....             | (23)        |
| 第二节 房地产开发企业与买受人应当订立书面商品房买卖合同 ..... | (25)        |
| 一、订立商品房买卖合同应当明确的主要内容 .....         | (25)        |
| 二、城市商品房销售价格由当事人协商议定 .....          | (27)        |
| 三、城市商品房销售的计价方式 .....               | (27)        |
| 第三节 城市商品房价格构成 .....                | (30)        |
| 一、建造成本构成 .....                     | (30)        |
| 二、开发利润是房地产价格的重要组织部分 .....          | (30)        |
| 三、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 ..... | (31)        |
| 第四节 城市商品房买卖合同未作约定的处理原则 .....       | (34)        |
| 一、按面积误差比绝对值在3%,据实结算房价款 ..          | (34)        |
| 二、发生面积误差的处理方式 .....                | (35)        |
| 第五节 城市商品房销售必须符合规定条件 .....          | (36)        |
| 一、符合预订款项的规定条件 .....                | (36)        |



|                                        |      |
|----------------------------------------|------|
| 二、对定金的收取和返还的具体条件规定 .....               | (37) |
| 三、房地产开发企业在预(现)售商品房时必须明示<br>法定义务 .....  | (39) |
| 四、房地产开发企业应当按照批准的规划设计建设商品<br>房的规定 ..... | (40) |

### 第三章 城市商品房销售代理 .....

(43)

#### 第一节 商品房销售代理的概念及职能 .....

(43)

|                            |      |
|----------------------------|------|
| 一、销售代理的概念 .....            | (43) |
| 二、房地产中介服务机构应当具备的条件 .....   | (44) |
| 三、房地产中介机构的职能 .....         | (45) |
| 四、房地产开发企业与中介服务机构委托关系 ..... | (47) |
| 五、房地产中介服务机构出示相关证件 .....    | (48) |
| 六、受托房地产中介服务机构代理行为的具体条件 ..  | (49) |
| 七、房地产中介服务机构收费的标准 .....     | (49) |

#### 第二节 城市商品房销售人员资格条件 .....

(50)

|                            |      |
|----------------------------|------|
| 一、城市商品房销售人员应当具备的思想政治素质 ..  | (51) |
| 二、城市商品房销售人员应当具备的专业素质 ..... | (52) |
| 三、城市商品房销售人员应具有的能力素质 .....  | (53) |

#### 第三节 城市商品房交付使用 .....

(54)

|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| 一、城市商品房交付使用的法律规定 .....               | (54) |
| 二、城市商品房样板房的规定 .....                  | (55) |
| 三、城市商品住宅质量保证书和住宅使用说明书制度<br>的规定 ..... | (56) |
| 四、城市商品房质量保修期的规定 .....                | (57) |
| 五、城市商品房质量高低的认定标准 .....               | (58) |
| 六、城市商品房交付使用必须办理房产权属登记 .....          | (60) |
| 七、关于退房的有关规定 .....                    | (61) |



|                                        |             |
|----------------------------------------|-------------|
| 八、退房的条件 .....                          | (62)        |
| <b>第四章 物业管理 .....</b>                  | <b>(65)</b> |
| 第一节 物业管理的概念和特征 .....                   | (65)        |
| 一、物业管理的概念 .....                        | (65)        |
| 二、物业管理的特征 .....                        | (66)        |
| 三、物业管理的基本原则 .....                      | (69)        |
| 第二节 物业管理的作用 .....                      | (70)        |
| 一、确保物业管理功能的正常发挥, 延长物业使用年限<br>.....     | (70)        |
| 二、实行物业管理有利于建立物业管理市场的竞争机制<br>.....      | (71)        |
| 三、通过物业管理可实现经济效益、社会效益、环境效<br>益相统一 ..... | (71)        |
| 四、物业管理有利于提高城市管理的社会化和专业化程度<br>.....     | (71)        |
| 第三节 物业管理的企业与服务内容 .....                 | (72)        |
| 一、物业档案资料的管理 .....                      | (72)        |
| 二、物业共用部位的日常维修和管理 .....                 | (73)        |
| 三、配套设施、设备、场地的维护管理 .....                | (73)        |
| 四、环境卫生、绿化管理服务 .....                    | (73)        |
| 五、物业管理区域内社会治安管理的服务 .....               | (73)        |
| 六、物业管理区域内消防管理的服务 .....                 | (74)        |
| 七、物业管理区域内交通秩序与车辆停放的管理服务<br>.....       | (74)        |
| 八、开展生动活泼的社区文化活动 .....                  | (74)        |
| 九、提供便民有偿服务 .....                       | (74)        |
| 十、物业管理服务费用和收缴方式 .....                  | (75)        |