

顾问: 桑荣林
主编: 杜产明



律师带您买

律师带您买

房

文匯出版社

顾	问	桑荣林			
主	编	杜产明			
副	主	编	朱树英	周 力	
			周月盈	陈 健	
编	委	(排名不分先后)			
		陶武平	鲍培伦	丁晓文	贺富强
		陈隽玮	孙洪林	郑恩宠	徐 军
		徐劲科	大 陆	陈超勇	王瑞麟
		岳文辉			
策	划	周月盈	大 陆		

上海市律师协会建筑房地产法律研究委员会名单

主 任 委 员：	朱树英(建纬所)	
副 主 会 委 员：	鲍培伦(恒信所)	陶武平(申达所)
委 员：	贺富强(建纬所)	赵 明(联合所)
	王国忠(金马所)	丁晓文(中建所)
	徐燕春(中原所)	崔惠平(虹桥所)
	王小咪(中怡所)	徐 威(商海所)
	薛 波(新闻所)	沈 晖(震旦所)
	许 强(华亭所)	李佩芳(华夏所)

目 录

第一编 律师带您买房

一、拆迁

1. 什么是房屋拆迁? (2)
2. 房屋拆迁的种类有哪些? (2)
3. 什么是房屋拆迁当事人? (3)
4. 什么是房屋拆迁权? (3)
5. 上海市拆迁六类等级地段怎样划分? (4)
6. 上海市房屋拆迁对人口计算及安置如何规定? (5)
7. 临时安置补助费和搬迁奖励费的标准包括哪些内容? ... (6)
8. 搬家补助费和家用设施移装费的标准包括哪些内容? ... (7)
9. 如何发放拆迁安置补助费和计算人口? (8)
10. 拆迁地户口被“冻结”,是否户口一律不得迁入“冻结”地区? (8)
11. 居住面积怎样换算成建筑面积? (9)
12. 个体工商户的营业用房或居住兼营业用房被拆迁,怎样安置? (10)
13. 个体工商户对暂停营业或房屋装饰损失可否要求拆迁人给予经济补偿? (11)
14. 当私房所有人和使用人不是同一人时,如何安置? (11)

15. 什么是房屋拆迁货币化安置? (12)
16. 拆迁人以新建房屋与被拆迁私有居住房屋所有人互换房屋产权的,互换的新房价格按照成本价计算。1998 年度成本价基价是如何构成和核定的? (12)
17. 对用货币化安置款购置的房屋是否要交纳房地产契税? ... (13)
18. 上海市四级地段空置商品住宅平均售价多少? (14)
19. 怎样将货币化安置款进行同等比例分配? (14)
20. 拆迁人一般如何安置被拆迁人? (14)
21. 怎样选择安置方式? (15)
22. 异地安置增加面积的标准包括哪些内容? (16)
23. 被拆迁人与拆迁人如何签订动迁协议? (17)
24. 能否以现金方式支付给被拆迁人货币化安置款? (17)
25. 怎样处理拆迁纠纷? (18)

二、买房

1. 购买商品房时,购房人如何知道房地产开发商是否具出售资格? 一般应该看哪些证件? (19)
2. 购房时,房地产开发商要求先签房屋“认购书”,购房人要不要签? (19)
3. 有人说,当实测面积大于暂测面积时,购房人不用再贴钱;当实测面积小于暂测面积时,房地产开发商应该退房款,对不对? (20)
4. 什么是商品房? 市场上各种各样的商品房都可以买吗? (21)
5. 1997 年版的内销商品房预(出)售合同都有相关情况(抵押关系、租赁关系、相邻关系)的附件,有什么实际意义? ... (21)
6. 1997 年版的内销商品房预售合同中,既有违约金的约定,又有赔偿金的讲法,两者有什么区别? (23)

7. 商品房的交付必须具备哪些条件? (23)
8. 听说现在签订《商品房预(出)售合同》房地产开发商要提供一份《新建住宅质量保证书》作为合同附件,对商品房质量作出保证,具体规定是怎样的? (24)
9. 《新建住宅质量保证书》已由市政府有关部门制定示范文本,而《新建住宅使用说明书》由房地产开发商自行制定,一般应约定哪些内容? (24)
10. 售房合同中标明的“房层平面图”应说明哪些问题? ... (25)
11. 因房地产开发商“一房两卖”发生纠纷的,法律保护哪一方的购房权益? (25)
12. 购房人与房地产开发商签订了预售合同,并登记备案后,由于房地产价格上涨或其他原因,想把这房屋加价转让,应如何进行操作? (26)
13. 签订商品房预售合同后是否还要再签商品房出售合同? (27)
14. 购房人买“现房”时,房地产开发商要求签预售合同,这是怎么回事? (27)
15. 现在市场上购买商品房,有很多房屋迟迟办不出产权证,原因有哪些? (27)
16. 房地产开发商与购房人签订预售合同后,将整幢房屋都转让给另一个房产公司,购房人是否可要求退房? (28)
17. 商品房预售合同中约定交房时要具备“大产证”,到交房时,房地产开发商却称办“大产证”还有一段时间,但告诉购房人可以先行入住,购房人也想早点入住装修,是否可以? (28)
18. 购房人买商品房时,约定阳台应是开放式阳台,而到交房时却发现该阳台已被封闭,房地产开发商说已得到政府

- 有关部门同意,而购房人因发生这种情况不再想要这套房屋,是否能退房? (29)
19. 房地产开发商在售楼广告中宣称该小区绿化率 45%,交房时小区附近的公园即可建成,某大型连锁超市也将在小区附近设点,并对周边环境、交通条件、配套设施等作了介绍。购房人正是看中了这些优越性才准备与房产公司签约的,但不知道房产公司能否兑现,该怎么办? (29)
20. 外省市个人在沪购买商品,申报蓝印户口有何规定? (30)
21. 购房人买的高层商品房有个地下车库,购房人能否使用该车库? (30)
22. 购房人在购房时可以选择售房合同文本吗? (31)
23. 房产证有绿证、红证、黄证之分,是怎么回事? (31)
24. 为未满 18 周岁的青少年购买商品,青少年能否成为产权所有人? (33)
25. 售房合同中的“仲裁”和“诉讼”条款有什么不同? (33)
26. 现在上海市有的楼盘售房时可以“售后包租”和“先租后售”,具体有什么规定? (34)
27. 现在住宅是可售公有住房,还没“买下”,可以上市出售吗? (35)
28. 什么是不可售公有住房? (35)
29. 不可售公有住房换购其它类型住房有哪几种方式? ... (36)
30. 购房人所购的公有住房上市出售后,有关部门要他缴纳售房收入的 5% 作为保证金,并告诉他,如他再买新房的话,可以退。具体规定是怎样的? (36)
31. 不可售公房进行差价换房,应该注意哪些方面? (37)
32. 不可售公房差价换房要交纳哪些费用? (37)

33. 上海市居民如需差价换房时,其租住的不可售公有住房使用权价格怎样确定? (37)
34. 长期在国外工作而又无家人在上海居住的人士,能否将其所属不可售公有住房按现行政策换取一套高档商品房? (38)

三、贷款

1. 在购房时,开发商在售房广告中推出的“按揭贷款”到底是什么意思? (39)
2. 住房按揭贷款手续复杂,购房人能否委托律师代理? ... (39)
3. 个人住房公积金抵押贷款的申请对象是什么? 需提供哪些材料和证明? (40)
4. 个人住房公积金抵押贷款的办理和贷款利率、期限是如何规定的? (41)
5. 如果已经订立了按揭合同,能否因故解除? (41)
6. 房地产开发商如何获得项目的按揭贷款? (42)
7. 如何使用住房公积金? (43)
8. 在公积金贷款时,如何计算可贷额度? (44)
9. 什么是个人住房担保? (45)
10. 在贷款时,进行房地产抵押,是否一定要去房地产行政主管部门办理登记手续? (45)
11. 以房地产作为抵押来贷款,在具体操作时法律上是如何规定的? (46)
12. 什么是房地产抵押? 什么叫抵押人? 什么叫抵押权人? 什么叫预购商品房贷款抵押? 什么叫在建工程抵押? (47)
13. 如何办理房地产抵押合同? (48)
14. 办理房地产抵押登记时应当交什么文件? (49)

15. 法律上对抵押过程中“他项权利”的登记是如何规定的？
..... (49)
16. 业主如何管理与占用已被抵押的房产？ (50)
17. 个人住房公积金和个人住房商业性贷款有什么不同？ (51)
18. 什么是个人住房抵押组合贷款？ (51)
19. 在申请住房贷款时，银行是如何仔细调查的？ (52)
20. 如何将房地产发展商的按揭售房回购义务落到实处？ (53)
21. 个人住房组合贷款中的各种担保行为是怎么样的？ ... (53)
22. 上海市有关部门 1998 年出台的一系列住房消费的财
税扶持政策有哪些主要内容？ (55)
23. 以房地产抵押贷款时，“房随地走”和“地随房走”两项
基本原则是怎么回事？ (55)
24. 设定房地产抵押应注意什么事项？ (56)
25. 以个人住房抵押的贷款抵押权设定的程序是怎样的？ (57)

四、物业管理

1. 什么是物业？ (59)
2. 什么是物业管理？ (59)
3. 物业公司的职责是什么？ (59)
4. 业主办理入户手续时应注意些什么？ (60)
5. 入户需付哪些费？ (61)
6. 业主委员会的性质和法律地位如何？ (62)
7. 业主委员会如何产生和登记？ (62)
8. 业主大会或者业主代表大会及业主委员会的职责分别是
什么？ (63)
9. 物业管理的行政主管部门、协同部门、协调部门分别是谁？
..... (63)

10. 物业管理服务用房由谁提供? 产权归属如何? (64)
11. 业主公约和使用公约的区别? (64)
12. 前期物业管理的费用由谁承担? (64)
13. 物业管理区域内车辆停放收费及收益用途是怎样的? (65)
14. 利用物业设置广告等经营性设施的手续及收益如何使用? (65)
15. 物业维修基金如何设立和使用? (65)
16. 住宅的共用部位、共用设备或者公共设施的所有权、使用权是否可以单独转让? (66)
17. 业主是否可以自行进行物业管理? (67)
18. 什么是房屋质量的违约责任和保修责任? (67)
19. 什么是房屋维修中的相邻关系? 有什么具体规定? ... (68)
20. 物业管理服务收费有哪些类型? 定价原则是怎样的? (69)
21. 已入住和未入住的房屋是否都要交物业管理费? (69)
22. 公有住宅售后管理服务费收取有什么规定? (70)
23. 业主装修房屋时应当遵守什么规定? (70)
24. 物业报修和维修有哪些规定? (71)
25. 不同类型住宅的收费原则是什么? (73)

五、装饰

1. 购房后, 业主进行居室装潢时可以随心所欲吗? (75)
2. 如果个别业主在装修过程中破坏了房屋的承重结构和外貌, 给商品房的整体的安全性带来了隐患, 那么其他邻居该怎么办? (75)
3. 为防止购房后业主擅自封闭阳台, 安装空调、脱排油烟机、热水器, 有关方面有何具体规定? (76)
4. 业主在委托施工队对房屋进行装饰施工时, 如何运用法

- 律手段保护自己? (77)
5. 居民要对房屋进行装饰施工时,如何选择放心的居室装修施工单位? (78)
6. 家庭居室在装饰装修时如何作好现场管理,以避免争议? (78)
7. 商品房住宅如果没有安全防范设施,房屋产权人或使用人可否拒收? (79)
8. 什么是房屋维修和房屋维修管理的内容? (80)
9. 一般而言,房屋损坏的原因有哪些? 房屋修缮有哪些特点? (81)
10. 房屋修缮的方针和原则分别是什么? (82)
11. 各种建筑物、构筑物和设备安装工程的保修范围包括哪些? 建筑工程的保修期有多长? (82)
12. 什么是房屋设备? 房屋设备有哪些类型? (83)
13. 房屋设备维修如何分类? 什么是房屋设备的经常性保养? (84)
14. 房屋保修费用如何支付? 发生争议如何处理? (84)
15. 公有住房售后在养护管理方面有何规定? (85)
16. 居室装饰施工须符合哪些程序规定? (86)
17. 在进行住宅室内装饰设计时,要知道哪些基本原则? (87)
18. 如何进行厨房和卫生间的装饰施工设计? (88)
19. 在居室内进行电气线路施工,有何规定? (89)

第二编 律师为您讲法

1. 城市房地产开发经营管理条例 (91)
2. 个人住房贷款管理办法 (98)

3. 上海市危棚简屋改造地块居住房屋拆迁补偿安置试行办法	(104)
4. 上海市个体工商户营业用房拆迁安置补偿办法	(108)
5. 关于划定上海市个体工商户营业用房拆迁安置地段等级的通知	(112)
6. 关于贯彻实施《上海市个体工商户营业用房拆迁安置补偿办法》若干意见的通知	(114)
7. 上海市建筑市场管理条例	(117)
8. 上海市平价房价格管理暂行办法	(129)
9. 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	(132)
10. 上海市房地产转让办法	(135)
11. 关于搞活本市房地产二、三级市场的若干规定	(148)
12. 上海市实施《城市商品房预售管理办法》细则	(152)
13. 上海市私有住房产权交换暂行规定	(159)
14. 《上海市职工所购公有住房上市前交换试行办法》的实施细则	(162)
15. 上海市房地产抵押办法	(166)
16. 关于规范本市差价换房价格行为的暂行办法	(179)
17. 关于可售公有住房上市出售的试行办法	(182)
18. 上海市不可售公有住房差价交换试行办法	(184)
19. 关于本市房地产中介服务收费的通知	(188)
20. 商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则	(192)
21. 新建商品房用地面积分摊技术规定	(195)
22. 上海市房地产登记条例	(198)
23. 上海市居住物业管理条例	(207)
24. 上海市购买新建内销商品住宅申报蓝印户口的暂行规	

定	(222)
25. 物业管理企业财务管理规定	(224)
26. 家庭居室装饰装修管理试行办法	(229)
27. 关于在全市范围实施基准地价的公告	(233)

第三编 律师实践

1. 开发商为维护自身和居民权益恳求供电应予支持	(241)
2. 预订、订购商品房方式是否有效	(244)
3. 发展商“代售”房屋应慎重	(246)
4. 返还维修基金案	(248)
5. 同一标的多项协议书纠纷	(250)
6. 无效出售合同促裁案(代理人能否以自己名义出售被代 理人的房屋?)	(253)
7. 侨汇房买卖纠纷案	(255)
8. 公摊面积群体纠纷案	(257)
9. 退房纠纷案	(260)
10. 装潢质量纠纷案	(263)

附件

1. 上海市新建住宅质量保证书	(266)
2. 上海市新建住宅使用说明书基本内容	(267)
3. 关于上海市个人购房者抵扣个人所得税的有关问答	(269)
4. 上海市内销商品房预售合同	(272)
5. 上海市各区、县房地产交易中心一览表	(283)
6. 税务部门受理购房者申请抵扣个人所得税操作流程	(284)
7. 上海市个人购房者抵扣个人所得税操作程序图	(285)

第一编 律师带您买房

一、拆迁

1、什么是房屋拆迁？

律师：房屋拆迁是指建设人在建设活动中依照有关法律、法规和政策的规定而实施的依法转移他人所有或使用的房地产权益的行为过程。其中，依据国务院发布的《城市房屋拆迁管理条例》的规定，“拆迁人”是指依法取得拆迁许可证的建设单位和个人；“他人所有或使用的房地产权益”是指受到法律保护合法的房地产权益，包括房屋所有权或使用权和土地的使用权；“行为过程”则表现为拆迁人要获得某些土地使用权，被拆迁人则要转让某些土地使用权。根据《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》，上海市房地产管理局主管本市的房屋拆迁工作，区、县房地产管理局主管本行政区域内的房屋拆迁工作，业务上受上海市房地局领导。

2、房屋拆迁的种类有哪些？

律师：房屋拆迁的种类可以依据不同的标准进行划分：

依据建设投资不同的资金来源划分为市政动迁和社会动迁。

市政动迁，是指城市人民政府基于基础设施建设需要而发生的房屋拆迁行为。其中，基础设施一般包括城市供水、排水、供热、道路交通和环境卫生等。这类拆迁是为全社会服务的，动迁资金的主要来源是地方财政，被动迁人的房屋安置或货币安置通常由投资者安排。

社会动迁，是指机关、团体、企事业单位基于基本建设用

地需要而发生的房屋拆迁行为。这类拆迁主要是为了满足建设单位（拆迁人）自身的发展需要，动迁资金的主要来源是拆迁人自有资金及有关的专项基金，被拆迁人的安置与补偿均由建设单位统一负责。

另外。根据土地权属的不同，可将动迁划分为征地拆迁和非征地拆迁；根据拆迁主体的不同，可将拆迁划分为统一拆迁、自行拆迁和委托拆迁。

3、什么是房屋拆迁当事人？

律师：房屋拆迁的当事人主要包括：

拆迁人，是指取得拆迁许可证的建设单位和个人。其中，拆迁许可证是房屋拆迁行政主管部门依法颁发的法定证件，建设单位只有取得拆迁许可证方可成为拆迁人。建设单位取得拆迁许可证后，即可以自行拆迁，也可以委托拆迁。但被委托人应当是取得房屋拆迁资格证书的单位，并且双方（拆迁人与被委托人）应签订房屋拆迁书面合同。

被拆迁人，是指被拆除房屋及其附属物的所有人（包括代管人、国家授权的国有房屋及其附属物的管理人）和被拆除房屋及其附属物的使用人。可见，被拆迁人可以包括原所有人（在被拆迁人对房屋已取得合法所有权的人）、原使用人（在被拆迁人对房屋已取得合法使用权的人）和原共有人（对被拆除房屋具有共有产权的所有人）等。

4、什么是房屋拆迁权？

律师：拆迁必须取得房屋拆迁权。建设单位取得房屋拆迁权是拆迁他人所有或使用房屋的基本依据，但其取得必须符合我国房屋拆迁法规的规定，即“任何单位或者个人需要拆迁房屋，必须持国家规定的批准文件、拆迁计划和拆迁方案，向县级以上人民政府房屋拆迁主管部门提出拆迁申请，经批准并发给房屋

拆迁许可证后，方可拆迁。”这里，“国家规定的批准文件”是指按照国家规定的基本建设程序，由国家 and 地方各级政府计划主管部门批准立项的文件、城市规划主管部门的选址意见书、建设用地规划许可证和城市土地行政主管部门的建设用地批文等；“拆迁计划和拆迁方案”是指建设单位根据批准的投资规模，对建设项目用地范围内拟拆除的房屋数量、涉及人口、安置房源、货币安置与补偿费用等进行调查摸底后的计划实施方案。总之，建设单位只有在其拆迁申请经当地房屋拆迁主管部门批准，取得由当地房屋拆迁主管部门颁发的房屋拆迁许可证后，方能取得房屋拆迁权，否则无权拆迁他人房屋。

5、上海市拆迁六类等级地段怎样划分？

律师：上海市六类等级地段划分的标准是依据沪房地拆（1997）489号文件。该文件对六类等级地段作如下划分：

一级地段：东至中山东一、二路，南至金陵东路、西至河南中、南路，北至北京东路。

二级地段：一级地段向外，南至复兴东路、西藏南路、肇周路、徐家汇路、肇嘉浜路到徐家汇，西至徐家汇、华山路、江苏路、向东折入愚园路、再向北折入乌鲁木齐北路，北至新闸路，向北折入石门二路、恒丰路、天目西路、共和新路、虬江路、宝山路、四川北路、东江湾路、甜爱路，沿鲁迅公园东围墙至欧阳路、大连西路，东至曲阳路、四平路、溧阳路，沿虹口港至黄浦江边。

另外包括徐家汇、曹家渡、提篮桥、老西门地段。

三级地段：二级地段向外，东至腾越路、隆昌路、营口路，北至松花江路、中山北路；西至中山西路、漕溪路，南至龙漕路、龙水北路、龙华西路，沿龙华港至黄浦江边。

浦东新区南至川杨河、云台路、浦东南路、东方路、龙阳路、杨高路、罗山路、张杨路，东至沪东新村、浦东大道，北至东沟港、黄浦江边，包括花木地区内环线以内部分、上南新

村。

四级地段：三级地段向外的浦西市区部分（闵行区、宝山区、嘉定区、金山区除外），浦东新区内环线以内三级地段以外的地区，浦东新区的川沙城厢镇、高桥镇、北蔡镇以及杨思、三林、艾镇、六里、金桥、张桥、东沟、张江等城镇生活区 and 已开辟或正在开辟的住宅小区（如莱阳新村、金杨新村等）。

五级地段：闵行区、宝山区（除长兴岛、横沙岛），嘉定区城厢镇、江桥、封浜、安亭、南翔；金山区石化地区。

六级地段：宝山区、嘉定区、金山区五级地段以外的地区，浦东新区三、四级地段以外的地区，郊县城镇。

依据上述六类等级地段划分，每个市民都可以知道自己现在或者将要居住在哪个等级地段。

6、上海市房屋拆迁对人口计算及安置如何规定？

律师：《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》第四十四条和第四十五条明确：拆迁居住房屋应安置人口，以拆迁公告公布之日拆迁范围内常住户口为计算标准，但有下列情况之一的，不予计入：

- （1）他处另有住房且居住不困难的；
- （2）因入住、入学等原因，户口报在拆迁范围内亲属处，而父母在上海市有住房的。

拆迁范围内有下列非常住户口的居民应予计入安置人数，但不分户安置：

- （1）原有常住户口，已应征入伍的现役军人（不包括已在外地结婚的）；
- （2）夫妇一方支援外地单位工作的；
- （3）按规定户口报在大、中专学校的学生和报在上海市工作单位的海员、船员、野外勘测人员；
- （4）未在当地结婚的农村插队和市郊农场的知识青年；
- （5）夫妇一方住在工作单位集体宿舍的；