

丛书主编·严威

爱问 法律百科

商品房、二手房买卖必知200问

您的困惑和矛盾，都用法律来解决！

刘卓妍 林立成◎著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

丛书主编·严威

爱问 法律百科

商品房、二手房买卖必知200问

您的困惑和矛盾，都用法律来解决！

刘卓妍 林立成◎著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

- 第一章 商品房买卖的基础知识
 - 1. 什么是商品房？
 - 2. 商品房与“福利房”有什么区别？
 - 3. 什么是经济适用房？
 - 4. 什么是期房、准现房、现房？
 - 5. 什么是小产权房？
 - 6. 普通住宅、非普通住宅、非住宅有什么区别？
 - 7. 什么是容积率？
 - 8. 如何计算商品房建筑面积、套内建筑面积以及公摊面积？
 - 9. 层高和净高有什么区别？
 - 10. 什么是住宅专项维修资金？
 - 11. 住宅专项维修资金的使用范围是什么？
 - 12. 商品房买卖的基本程序有哪些？
 - 13. 商品房买卖合同的法律效力是什么？
 - 14. 商品房买卖合同必须采用书面形式吗？
- 第二章 商品房买卖合同的签订
 - 第一节 商品房的预售
 - 15. 房产商预售商品房需要具备哪些条件？
 - 16. 房产商因未取得预售许可证明致使签订的商品房预售合同无效，购房者该如何维权？
 - 17. 商品房预售网签的意义及注意事项有哪些？
 - 18. 商品房预售登记备案具有何种性质与法律效力？
 - 19. 商品房预售登记备案与房屋预告登记有什么区别？
 - 第二节 商品房预约合同的订立
 - 20. 认购书、意向书可以认定为商品房买卖合同吗？

- [21. 房产商承诺为学区房但迟迟未兑现，购房者该如何维权？](#)
- [22. 什么是“定金罚则”？](#)
- [23. 定金与订金在法律上的意义是相同的吗？](#)
- [24. 订购协议中的“到期不签约，则定金不退还”条款有法律效力吗？](#)
- [25. 购房者签订订购协议后反悔，能否拒绝签订商品房预售合同？](#)
- [26. 房产商违反订购协议拒不签订商品房预售合同，该如何承担违约责任？](#)
- [第三节 商品房预售合同的订立](#)
 - [27. 商品房预售合同是预约合同还是商品房买卖合同？](#)
 - [28. 因对商品房预售合同中的某些条款有异议导致合同无法签订，购房者能否解除订购协议且要求返还定金？](#)
 - [29. 售楼广告上的内容或样板房能作为商品房买卖合同的内容吗？](#)
 - [30. 售楼人员的口头承诺是否具有法律效力？](#)
 - [31. 与房产公司的司机订立的商品房预售合同是否有效？](#)
 - [32. 房产商借他人之名与自身订立的商品房买卖合同有法律效力吗？](#)
 - [33. 签订商品房买卖合同时，常见的不公平条款有哪些？](#)
 - [34. “以房抵债”的商品房买卖合同有效吗？](#)
- [第三章 商品房买卖合同的履行](#)
 - [第一节 交房条件](#)
 - [35. 房产商应具备哪些条件才能交房？](#)
 - [36. 如何判断房产商是否完成了交房义务？](#)
 - [第二节 质量问题](#)

- [37. 房屋因质量问题不能交付使用，购房者该如何维权？](#)
- [38. 房屋交付使用后，发现有质量问题，购房者该如何处理？](#)
- [39. 因房屋质量问题导致购房者无法正常使用，购房者能请求房产商承担租金损失吗？](#)
- [40. 房产商赠送的装修、家电等有质量问题，购房者该如何维权？](#)
- [41. 房屋的质量保修期是多久？](#)
- [第三节 设计与合同不符](#)
 - [42. 房产商擅自增加或减少楼层数，会面临哪些法律风险？](#)
 - [43. 房产商擅自增加楼层，加高的楼层能否办理房屋权属证书？](#)
 - [44. 实际层高不符合合同约定，房产商需要承担违约责任吗？](#)
 - [45. 房屋面积与合同不符，该如何处理？](#)
 - [46. 房屋布局与合同约定不符，购房者可否解除合同？](#)
 - [47. 商品房因设计规划变更与合同约定不符，购房者该如何维权？](#)
 - [48. 房产商擅自将规划的公园等绿地面积改建为停车场，购房者该如何维权？](#)
 - [49. 住宅单元门厅的实际建设与沙盘不符，属于房产商的违约行为吗？](#)
- [第四节 逾期交房及办证](#)
 - [50. 房产商逾期未交房，购房者能否解除商品房预售合同？](#)

- [51. 房产商逾期交房或购房者逾期支付房款，如何计算违约金？](#)
- [52. 房产商逾期办理房屋所有权登记，购房者该如何维权？](#)
- [53. 房产商有协助购房者办理房屋权属证书的义务吗？](#)
- [54. 房产商逾期办理房屋权属证书，需要承担违约责任吗？](#)
- [55. 房产商未履行协助办证义务，购房者可以解除合同或请求赔偿损失吗？](#)
- [56. 购房者未办理产权证的房屋遭遇台风损毁，所造成的损失由谁承担？](#)
- [57. 面对烂尾楼，建设工程价款和购房者的债权哪个优先？](#)
- [第五节 按揭贷款](#)
 - [58. 按揭买房与贷款买房有什么区别？](#)
 - [59. 合同约定以按揭贷款的方式支付房款，购房者能否因贷款不成解除合同？](#)
 - [60. 商品房买卖合同被解除后，按揭贷款合同可否被解除？](#)
 - [61. 按揭合同因商品房买卖合同的解除而解除后，购房款如何返还？](#)
- [第六节 违约金](#)
 - [62. 什么是违约金调整规则？](#)
 - [63. 约定的违约金过高或过低的举证责任由谁负担？](#)
 - [64. 如何确定商品房买卖合同中的违约金数额与损失赔偿额？](#)

- [65. 房产商的哪些违约行为须承担“退一赔一”的违约责任？](#)
- [66. 房产商将所售房屋抵押给他人，购房者该如何维权？](#)
- [第七节 商品房买卖合同的解除](#)
 - [67. 房屋买卖合同解除后，购房者能要求赔偿房屋升值的差价损失吗？](#)
 - [68. 商品房买卖合同被认定无效后，房产商能要求购房者支付房屋使用费吗？](#)
- [第四章 商品房的产权归属](#)
 - [69. 房屋登记在法律上有什么效力？](#)
 - [70. 房产证与不动产权证书有什么区别？](#)
 - [71. 协议约定商品房归属与产权登记不同时，如何确定产权？](#)
 - [72. 借名买房，房屋到底属于谁？](#)
 - [73. 全体业主共有房屋如何认定？](#)
 - [74. 全体业主共有房屋由谁登记？](#)
 - [75. 婚前以一方名义购买商品房，婚后共同还贷，离婚时房屋归谁？](#)
 - [76. 双方父母共同出资购房，离婚后房屋归谁所有？](#)
 - [77. 配偶另一方如何在房屋权属证书上“加名字”？](#)
 - [78. 离婚后，如何变更商品房产权登记？](#)
 - [79. “一方出轨，视为自动放弃房屋所有权”的约定是否有效？](#)
 - [80. 期房可以转让吗？](#)
 - [81. 如何办理期房转让手续？](#)
 - [82. 期房转让需要具备什么条件？](#)
 - [83. “一房数卖”，房屋归属如何确定？](#)
 - [84. “一房数卖”，未取得房屋的购房者该如何索赔？](#)

- [85. 拆迁补偿安置房被“一房数卖”，被拆迁人是否有优先受偿权？](#)
- [86. 被拆迁人对于安置房屋的优先权的法律性质是什么？](#)
- [87. 房屋产权的期限是多久？](#)
- [88. 房屋产权到期后，房屋归谁所有？](#)
- [89. 如何避免购买的商品房存在产权瑕疵？](#)
- [第五章 商品房买卖的其他相关问题](#)
 - [90. 什么是商品房包销合同？](#)
 - [91. 房产商未依约取得商品房预售许可证，包销人能够主张可得利益损失吗？](#)
 - [92. 房屋存在质量问题，业主能否拒绝支付物业费？](#)
 - [93. 业主长期未缴专项维修资金，适用诉讼时效的规定吗？](#)
 - [94. 如何成立业主大会与业主委员会？](#)
 - [95. 业主大会的职能是什么？](#)
 - [96. 业主委员会的职能是什么？](#)
 - [97. 业主有权更换房产商选定的物业公司吗？](#)
 - [98. 业主委员会是否具备诉讼主体资格？](#)
 - [99. 住宅装饰合同中的“假一赔百”条款有法律效力吗？](#)
 - [100. 装修房屋对隔壁住户造成损害，谁承担赔偿责任？](#)
- [第六章 二手房基础知识](#)
 - [第一节 二手房](#)
 - [101. 什么是二手房？](#)
 - [102. 什么是分户产权证？](#)
 - [103. 什么是次新房？](#)
 - [104. 什么是存量房？](#)
 - [105. 什么是增量房？](#)
 - [106. 二手房有哪些特征？](#)

- [107. 二手房的来源有哪些?](#)
- [108. 二手房的种类有哪些?](#)
- [109. 房改房有哪些类型?](#)
- [第二节 二手房价格](#)
 - [110. 二手房价格受哪些因素影响?](#)
 - [111. 什么是二手房估价制度?](#)
 - [112. 二手房上市交易前必须估价吗?](#)
 - [113. 房产估价制度由哪些要件构成?](#)
 - [114. 二手房估价应遵循哪些原则?](#)
 - [115. 二手房估价的主要参考因素有哪些?](#)
- [第三节 二手房市场](#)
 - [116. 如何界定二手房市场?](#)
 - [117. 二手房市场呈现出哪些特征?](#)
 - [118. 二手房市场由哪些部分构成?](#)
- [第四节 产权证明](#)
 - [119. 如何鉴别房产证真伪?](#)
 - [120. 如何确定二手房是否属于共有财产?](#)
 - [121. 房屋产权变更登记需要提交哪些材料?](#)
 - [122. 卖房时发现房产证遗失怎么办?](#)
- [第五节 特殊情形](#)
 - [123. 哪些房屋不是二手房?](#)
 - [124. 买了无处分权的二手房会有什么法律后果?](#)
 - [125. 处于抵押期间的二手房能否交易?](#)
 - [126. 购买尚在租赁期内的房屋应该怎么办?](#)
 - [127. 购买无产权证的房屋有哪些风险?](#)
 - [128. 原房主拒不搬出怎么办?](#)
 - [129. 如何处理二手房中原户口迁出问题?](#)

- 第七章 二手房交易技巧
 - 130. 二手房选购中的“四不谈”原则是什么？
 - 131. 什么是“六次观房法”？
 - 132. 购买底层二手房时要注意什么？
 - 133. 购买顶层二手房时要注意什么？
 - 134. 如何判断二手房户型优劣？
 - 135. 如何判断二手房真实房龄？
 - 136. 买几年的二手房比较合适？
 - 137. 二手房投资需要注意什么？
 - 138. 投资公寓要注意哪些事项？
 - 139. 投资商铺要注意哪些事项？
 - 140. 投资写字楼应该注意哪些事项？
- 第八章 二手房买卖
 - 第一节 二手房买卖必知
 - 141. 二手房交易流程是什么？
 - 142. 二手房买卖合同应当载明哪些内容？
 - 143. 能够在二手房买卖中约定定金吗？
 - 144. 律师在二手房交易中能够发挥什么样的作用？
 - 第二节 二手房交易信息
 - 145. 二手房市场信息包括哪些内容？
 - 146. 二手房市场信息获取渠道有哪些？
 - 147. 如何发布二手房销售信息？
 - 148. 有哪些二手房销售信息发布渠道？
 - 149. 如何选择房产广告媒介？
 - 第三节 二手房销售方式
 - 150. 二手房有哪些销售方式？
 - 151. 自行出售房屋的流程是什么？

- [152. 委托经纪人售房的流程是什么？](#)
- [153. 拍卖售房的流程如何？](#)
- [154. 什么是房屋互换？](#)
- [第四节 二手房中介](#)
 - [155. 如何挑选二手房经纪公司？](#)
 - [156. 如何挑选房产经纪人？](#)
 - [157. 房产经纪人要具备何种资质？](#)
 - [158. 哪些属于房产经纪行业禁止行为？](#)
 - [159. 违法经纪将会承担什么样的法律责任？](#)
 - [160. 房产中介服务费如何收取？](#)
 - [161. 与房产中介公司签订二手房委托销售合同要注意哪些事项？](#)
 - [162. 如何在二手房交易中防止被中介吃差价？](#)
 - [163. 二手房交易过程中，被中介吃差价怎么办？](#)
 - [164. 越过房产中介私下交易的法律后果是什么？](#)
 - [165. 委托中介代为出售房屋的，何时将钥匙交给中介较为合适？](#)
- [第五节 新型交易方式](#)
 - [166. 什么是二手房交易网？](#)
 - [167. 二手房交易网能够提供哪些服务？](#)
 - [168. 什么是二手房网签？](#)
 - [169. 二手房网签要注意哪些事项？](#)
 - [170. 网签有哪些流程？](#)
- [第九章 资金安全与交易税费](#)
 - [171. 如何监管二手房购房款？](#)
 - [172. 什么是资金专用存款账户？](#)
 - [173. 二手房交易需要缴纳哪些税费？](#)

- [174. 如何计算二手房交易税费?](#)
- [175. 什么是二手房买卖中的阴阳合同?](#)
- [176. 二手房阴阳合同合法吗?](#)
- [177. 二手房阴阳合同存在哪些风险?](#)
- [178. 假赠与逃避二手房税费可行吗?](#)
- [179. 延迟交付逃避二手房税费可行吗?](#)
- [180. 假离婚逃避二手房税费可行吗?](#)
- [181. 先租后买进行二手房避税可行吗?](#)
- [第十章 二手房购房贷款](#)
 - [第一节 二手房购房贷款必知](#)
 - [182. 可以贷款购买二手房吗?](#)
 - [183. 能否以其他担保方式申请二手房贷款?](#)
 - [184. 什么是二手房居间担保?](#)
 - [185. 居间中保服务的程序如何?](#)
 - [第二节 商业贷款](#)
 - [186. 申请二手房商业贷款有哪些条件?](#)
 - [187. 二手房按揭贷款的流程是什么?](#)
 - [188. 办理二手房商业贷款需要提供哪些资料?](#)
 - [189. 如何办理“转按揭”?](#)
 - [第三节 公积金贷款](#)
 - [190. 申请二手房公积金贷款要符合哪些条件?](#)
 - [191. 申请二手房公积金贷款需要提交哪些材料?](#)
 - [192. 申请二手房公积金贷款的流程是什么?](#)
 - [第四节 还款与提前还款](#)
 - [193. 借款人如何向银行还款?](#)
 - [194. 可以提前向银行还款吗?](#)
 - [195. 提前还款的流程是什么?](#)

- [196. 不按时还贷会有什么问题?](#)
- [197. 借款未还清的房子可以再交易吗?](#)
- [198. 贷款人死亡后, 房贷怎么办?](#)
- [199. 房屋因意外毁损的, 需要继续偿还房贷吗?](#)
- [200. 提前还贷要考虑哪些因素?](#)

第一章 商品房买卖的基础知识

1. 什么是商品房？

商品房指的是由房地产开发企业（以下简称房产商）依法投资开发建设的、能够作为商品在市场上自由交易的各类房屋，包括住宅、商业用房以及其他建筑物。凡是自建、委托施工单位建设或参加联建，又是自己使用、不进行经营的住宅和其他建筑物，不属于商品房的范畴。一般认为，商品房并非仅指新建房，存量房（二手房）也是商品房的一种。需要注意的是，根据《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》（以下简称《商品房买卖合同司法解释》）第1条的规定，适用《商品房买卖合同司法解释》规定的商品房仅指新建房。本编主要涉及的问题也是关于新建的商品房，即房产商出售的商品房与购房者之间的法律关系，存量房（二手房）的相关法律问题在第六章至第十章作详论。

2. 商品房与“福利房”有什么区别？

商品房与“福利房”相对应，商品房与福利房最大的不同之处在于，商品房可依照市场规律、按照市场价格在市场上被自由交易，而福利房大多没有个人产权或者没有完整的产权，因此不能在市场上自由交易或者转让。例如，由企事业单位投资开发建设的、购买人没有产权的房屋，政府投资开发、为了解决中低收入家庭住房困难而建造的政府与购买人的“共有产权房”等。但是，这些“福利房”并非完全不能在市场上交易，只是在交易时会受到购房资格等条件或政策的限制。以“共有产权房”为例，《北京市共有产权住房管理暂行办法》第24条规定，共有产权住房购房人取得不动产权证未满5年的，不允许转让房屋产权份额。

3. 什么是经济适用房？

经济适用房指的是根据国家经济适用住房建设计划安排建设的住宅，是具有社会保障性质的商品住宅，具有经济性和适用性的特点。经济适用房是国家为解决中低收入家庭住房问题而建造的普通住房。因为这类住房用地一般实行行政划拨的方式，免收土地出让金，对各种经批准的收费实行减免征收，故而成本低于普通商品房，相应地，经济适用房的价格也低于普通商品房。因为经济适用房具有社会保障性，所以各地区的经济适用房的申请者都需要满足一定的条件。一般来说，各地区的申购条件是根据本地区的具体情况而定的，具有较大的差异。例如，杭州市规定申购经济适用房必须同时具备以下四个条件：（1）家庭成员至少有一人具有本市市区常住城镇居民户口（不包括学生户口）5年以上（含符合杭州市安置条件的军队人员）；（2）已婚（含离异或丧偶带未成年子女且拥有监护权）或年龄在35周岁及以上的单身无房户；（3）申请家庭房产建筑面积小于48平方米（含）；（4）申请家庭人均可支配收入低于市统计局每年向社会公布的上年度城镇居民人均可支配收入的60%。再如，广州市发布的《关于印发〈广州市城市廉租住房保障制度实施办法（试行）〉和〈广州市经济适用住房制度实施办法（试行）〉的通知》（穗府〔2007〕48号）规定了申购经济适用房的条件，不仅要求家庭年人均可支配收入符合政府公布的标准，还要求家庭资产净值符合政府公布的标准，以及申请人及共同申请的家庭成员在申请之日前5年内没有购买或出售过房产等。又如，根据《上海市人民政府关于修改〈上海市共有产权保障住房管理办法〉的决定》（沪府令26号），非上海市户籍家庭同时

符合居住证持证和积分、住房、婚姻、缴纳社会保险、缴纳个人所得税、收入和财产等条件的，也可以申请购买共有产权保障住房。

除了各地区经济适用房申购条件相异之外，同一地区的申购条件也可能随着当地商品住房价格、居民家庭可支配收入、居住水平和家庭人口结构等因素而做相应的调整。因此，在申购经济适用房时，要特别注意房屋所在地的有关政府机关所发布的申购办法与申购条件。

4. 什么是期房、准现房、现房？

在商品房市场中，经常会听到期房、准现房、现房这些名词，它们通常被用来指代商品房的建造状态。期房指的是在建的、尚未建成的、房产商在短期内不能交付使用的商品房。房产商从取得商品房预售许可证开始，直到房地产行政主管部门初始登记并取得房地产权证，房产商这一期间在市场上所预售的商品房被称为“期房”。购房者在这一时期与房产商订立的商品房买卖合同被称为“商品房预售合同”。现房指的是房产商已经建成并取得产权的商品房，购房者在与房产商签订买卖合同后即可办理入住和取得产权权属证书。购房者与房产商签订的有关现房的买卖合同被称为“商品房买卖合同”，而不再是“商品房预售合同”。准现房指的是房屋尚未建成，但已经基本封顶完工，建筑物及设施的大致轮廓已见雏形，房型、楼间距及小区的整体样貌等重要因素已经一目了然，工程正处于内外墙装修和进行配套施工阶段的房屋。准现房在本质上来说仍然是期房的一种，因为此时房产商只取得了商品房的预售许可，并没有取得产权，购房者与房产商订立的合同仍然是“商品房预售合同”。与期房相比，准现房的优点在于商品房正在建设中，房产商按时交房的风险较低。在期房、现房与准现房三者中，因为现房的结构、面积、质量以及其他配套设施等都是真实存在的，且能够即买即住并办理产权权属证书，相较而言，现房的法律风险最低。