

# 房地产(商品房)销售过程中法律问题专题培训

## 主要内容：

### 一、不适用《商品房买卖合同司法解释》的纠纷类型

1. 房屋买卖纠纷类型
2. 不适用《商品房买卖合同司法解释》的房屋纠纷情形

### 二、商品房预售合同纠纷

1. 商品房预售合同效力认定
2. 《城市房地产管理法》规定的房屋预售条件
3. 《城市房地产开发经营管理条例》规定的预售登记申请材料

### 三、商品房认购合同纠纷

1. 认购协议的性质认定
2. 《商品房销售管理办法》第十六条  
(案例 1)
3. 商品房认购是否需要以取得预售许可证为必要前提？
4. 定金罚则的适用
5. 未明确约定为定金能否适用定金罚则？
6. 违反认购协议赔偿范围是否包括房屋差价损失？
7. 认购书为格式合同时含有单方权利约定条款的效力应该如何认定？
8. 风险防范

### 一、商品房销售广告和宣传纠纷

1. 销售广告、宣传资料的性质
2. 虚假广告认定及责任承担问题
3. 如何判断交付房屋与样板房之间的一致性？
4. 风险防范  
(案例 2)

## 五、商品房现售合同纠纷

1. 现售合同不以出卖人取得预售许可证明为生效条件
  - ◇ 延伸：商品房销售限制
2. 商品房买卖合同纠纷是否适用不动产专属管辖？
3. 风险防范