

深圳經濟特區住房買賣

300 問

南松

人民出版社

深圳經濟特區

住房買賣300問

主編 彭南松

撰稿：肖浪、張玉亭、王堤、謝婉華、鄭俊明

海天出版社/中國·深圳/一九九〇

責任編輯 宋成印

裝幀設計 謝 鴻

書 名 深圳經濟特區住房買賣 300 問

編(著)者 彭南松等

出版者 海天出版社(中國·深圳)

發行者 海天出版社

印刷者 深圳新興印刷廠

版 次 1990 年 12 月第 1 版

1990 年 12 月第 1 次印刷

開 本 787×1092 1/32

印 張 7

字 數 140,000 千字

印 數 6,000 冊

ISBN 7—80542—290—7/F·67

定 價 5.80 元

深圳經濟特區住房建設回顧與展望

(代 序)

深圳經濟特區成立十年來，在黨的改革開放政策的指引下，建設事業取得了輝煌的成就。昔日破舊、簡陋的邊陲小鎮，一躍成為高樓林立，繁華興盛的現代化城市，在國內外享有“一夜城”的美譽。

十年前，深圳只有二萬多人口、城區面積三平方公里，建築物總面積 29 萬 m^2 ，人均居住面積約 2.74 m^2 。短短的十年發展，深圳特區按照城市總體規劃，在住房發展戰略指導下，住房建設速度很快，布局合理、環境整潔、優美的居住小區，造型獨特、環境舒適的高級別墅區，氣勢宏偉、頗具現代感的高層住

宅，無不令國內外人士稱贊。據統計，十年中，特區住房建設的投資累計達 46 億多元人民幣，建成住房建築面積 937 萬 m^2 ，人均住房面積達 10.18 m^2 ，居全國前列。這些住宅為特區人民提供了理想的休養生息之地，也為國外客商，海外華僑，港、澳、臺同胞在深圳投資提供了舒適、優美的生產生活場所，大大改善了特區的投資環境。

特區房地產市場在全國率先形成，帶來了房地產業的空前活躍，推進了住房商品化的進程。特區的房地產業從無到有，從小到大，房地產開發經營單位目前已達 70 多家。十年中，由房地產開發經營單位建設的商品住房建築面積達 670 萬 m^2 ，占特區住房竣工總面積的 71.2%，住房商品化程度居全國之冠。

房地產市場的形成和發育，也推動了特區住房制度的改革。以現金實轉，大步到位，鼓勵買房和新房小型化為主要特點的《深圳經濟特區住房制度改革方案》，自 1988 年 6 月 10 日出臺以來，深受廣大市民的歡迎，取得了良好的社會經濟效果。僅在實施后的一年內，特區便簽訂了住房購、租合同 2.55 萬份，占改革範圍老房總數的 55%，收回售房款達 3 億多元，建立了市、區兩級住房基金，使住房建設速度加快。

高速的住房建設和優美的居住環境，必須要有優質的管理服務，才能相得益彰。在過去的幾年內，房管部門花大氣力抓了住宅區的管理工作，制訂了

各項規章制度，成立了市房產培訓中心，培訓和提高了屋村管理人員的素質，既借鑒香港屋村管理經驗，又注意吸收內地住宅區管理長處，積極推行住宅區以經濟承包責任制為中心的專業化、綜合化管理，取得了較好的效果。

過去的十年，特區在解決城市的住房問題上取得了很大的成績，這對於年輕的特區而言只是一個良好的開端，未來的歲月，仍然任重而道遠。隨着改革開放政策的不斷深入貫徹執行，特區日益發展、壯大，住房問題仍是社會經濟發展的重要矛盾之一。據我們預測，今后十年，深圳特區需提供住房 22—24 萬套，建築面積達 1600—1700 萬 m^2 ，這將是一個十分艱巨的任務。為此，市政府頒布實施了《深圳經濟特區居屋發展綱要》，確定了實現“居者有其屋”的住房發展總目標。即從 1990 年起，用 3—5 年時間解決黨政機關、事業單位職工的住房問題；5—8 年內緩和特區住房緊張狀況；至 2000 年或稍長一點時間，基本上做到符合住單元式住房的市民都能住上一套單元式住房，實現特區住房供求的基本平衡。

為實現上述目標，在住房供應上將採取“雙軌三類”模式。“雙軌”即住房建設分房產管理局和房地產開發單位兩條主要建設軌道。“三類”是指住房分為福利商品房、微利商品房和市場商品房三種類型。

安居方能樂業。住房問題不僅是一個經濟問題，而且是一個社會問題。發展住房建設，需要主觀努力和客觀條件相結合；需要全社會關心和支持；特別是

在計劃立項，土地供應，資金籌集，物資供應等方面需要有關部門的支持和配合。

另外，隨着特區住房商品化程度的提高和房地產市場的形成與繁榮，有兩個重要課題擺在政府部門及廣大房地產管理人員面前：一是不斷健全完善房地產法制，使房地產業沿着法制軌道健康發展；二是積極向國內外住房消費者宣傳特區的房地產法律政策，尤其是各類住房轉讓（包括買賣、交換贈與）、析產分割、產權登記、繼承、糾紛處理等方面的規範和知識，這不僅體現了為人民群眾服務的宗旨，還可以增強住房消費者投資房地產業的信心，提高政府房產部門辦事的透明度，有利于社會對政府部門和房地產開發經營管理工作的監督。

“安得廣廈千萬間，大庇天下寒士俱歡顏”。這是我國偉大詩人杜甫在一千多年前的呼吁和感嘆，表達了千百年來人民對理想居所的渴望。可以預言，在社會主義的深圳經濟特區，“居者有其屋，每戶一套房”的目標，一定會在不久的將來實現。

深圳市房產管理局局長

陳炳根

1990年10月

目 錄

一、總論

- 1、深圳經濟特區的住房有哪些種類？ (1)
- 2、深圳經濟特區解決住房問題的總體目標是
什麼？ (2)
- 3、深圳經濟特區住房供應方式有什麼變化？
..... (2)
- 4、深圳經濟特區住房建築標準發展趨勢如何？
..... (3)
- 5、十年來深圳經濟特區提供了多少住房？
..... (3)

二、市場商品房

- 6、什麼是市場商品房？ (5)
- 7、哪些人或單位可在特區內購買市場商品房？
..... (5)
- 8、哪些人或單位不能在特區內購買市場商品房？
..... (6)
- 9、企、事業單位在特區內購買市場商品房其數量受限制嗎？ (6)
- 10、何處可以購買市場商品房？ (7)
- 11、選購市場商品房時應注意什麼？ (7)
- 12、市場商品房的價格構成包括哪些因素？
..... (8)
- 13、深圳經濟特區市場商品房的建設有什麼特點？ (8)
- 14、市場商品房的建築標準怎樣？ (8)
- 15、深圳經濟特區商品住宅的發展趨勢如何？
..... (8)
- 16、預售房產必須具備什麼條件？ (9)
- 17、申請預售房產的開發企業應向產權登記處提交哪些文件？ (9)
- 18、購買市場商品房應向房產經營者提供哪些證件？ (10)
- 19、怎樣辦理預購房屋(買樓花)手續？ (10)
- 20、《房地產預售合同》應包括哪些內容？ (11)

- 21、房地產經營者能否將已預售的房屋用于抵押？ (11)
- 22、在沒領取《房地產證》之前，房地產預購人能否將預購房產轉售？ (11)
- 23、商品房的銷售有哪幾種形式？ (12)
- 24、如何拍賣房產？ (12)
- 25、購買市場商品房有哪些付款方式？ (12)
- 26、購買市場商品房在付款方式上有什麼優惠？ (13)
- 27、購買市場商品房須以哪種貨幣結算？ (13)
- 28、購買市場商品房于何處辦理產權登記？ (13)
- 29、購買市場商品房怎樣辦理產權登記？ (14)
- 30、深圳經濟特區房地產登記包括哪些項目？ (14)
- 31、市房地產權登記處辦理產權登記工作程序怎樣？ (14)
- 32、購買房地產開發企業轉讓的商品房，辦理產權登記時需提供哪些文件資料？ (15)
- 33、購買房地產開發企業的商品房，在辦理產權登記時，應提交哪些文件資料？ (16)
- 34、辦理房屋受贈產權登記應提交哪些證明文件？ (16)
- 35、辦理房產繼承登記應提交哪些證明文件？ (17)
- 36、辦理房產權分割、合并登記應提交哪些證明

文件？	(17)
37、房產抵押驗證應提交哪些證明文件？	(17)
38、房屋產權消失時，怎樣辦理注銷登記手續？	(18)
39、房產所有者可否委托他人辦理房產產權登 記？	(18)
40、辦理住房產權登記時，對於產權人名稱有何 規定？	(18)
41、深圳市人民政府對房地產發證有何新規定？	(19)
42、深圳市人民政府對房地產發證中各種表格 的收費標準有何規定？	(19)
43、深圳經濟特區房屋交易收費標準如何？ 現 在和過去有什麼變化？	(21)
44、預購房屋者怎樣保護自己的合法權益？	(23)
45、什麼叫房產抵押？	(23)
46、購買市場商品房能否抵押貸款？	(24)
47、房產抵押時，該房所占土地使用權是否同時 抵押？	(24)
48、哪些房產不能抵押？	(24)
49、企業房產進行抵押有什麼特別規定？	(24)
50、共有房產能否進行抵押？	(25)
51、預購的房產能否進行抵押？	(25)
52、房地產抵押應提交哪些證明文件？	(25)
53、已出租的房產能不能進行抵押？	(25)

54、可否將同一房產進行若干抵押？	(26)
55、怎樣辦理房產抵押？	(26)
56、抵押貸款合同應包括哪些內容？	(26)
57、房產抵押時，房屋估價產生爭議怎麼辦？	(27)
58、怎樣辦理抵押物登記？	(27)
59、怎樣辦理抵押房屋保險？	(27)
60、房屋抵押后由誰占管？有何要求？	(28)
61、抵押房屋發生繼承或遺贈怎麼辦？	(28)
62、抵押房屋能不能出租、出售、贈與、再抵押？	(28)
63、抵押權人在什麼情況下可以依法處分抵押 房產？	(28)
64、抵押權人怎樣拍賣抵押房產？	(29)
65、在何種情況下抵押房產拍賣必須停止？	(29)
66、拍賣抵押房產所得價金怎樣處理？	(30)
67、抵押合同終結后怎麼辦？	(30)
68、抵押貸款雙方有哪些權利和義務？	(30)
69、對房產抵押貸款違約處罰有哪些法律規定？	(31)
70、房屋抵押有哪些收費？標準如何？	(31)
71、市場商品房的轉讓、預售、抵押、租賃應否公 證？	(32)
72、市場商品房產權所有者有哪些權利？	(32)
73、對市場商品房的使用，政府有何規定和要	

求？	(32)
74、市場商品房所占的土地使用期滿怎麼辦？	(32)
75、市場商品房土地使用期滿，未申請延長期 會怎樣處理？	(33)
76、市場商品房業主能否將房產再轉讓？	(33)
77、怎樣進行房屋產權的再轉讓？	(33)
78、辦理房屋交易時需向交易所提供哪些證明 文件？	(34)
79、土地使用權轉讓費中的增值額怎樣計算？	(34)
80、市場商品房再轉讓交易活動能否委托他人 代理？	(34)
81、單位能否購買私有房屋？	(35)
82、市場商品房能否出租？	(35)
83、在租賃合同有效期內業主要將房屋轉讓怎 麼辦？	(35)
84、對市場商品房出租有哪些限制規定？	(35)
85、房產的繼承從什麼時候開始？	(36)
86、什麼叫房產的法定繼承？什麼叫遺囑繼承 和遺贈？	(36)
87、法定繼承、遺囑繼承或遺贈、遺贈扶養協議 三種形式哪種優先？	(36)
88、什麼樣的人或組織可以繼承私有房產？	(36)
89、房產的法定繼承開始后由誰先繼承？	(37)

- 90、什麼叫房產的代位繼承？ (37)
- 91、怎樣辦理房產遺囑繼承手續？ (38)
- 92、對放棄所繼承和受贈的房產有何法律規定？
..... (38)
- 93、夫妻共有房產如何繼承？ (38)
- 94、胎兒能否繼承房產？ (39)
- 95、無人繼承又無人受遺贈的房產如何處理？
..... (39)
- 96、房產的被繼承人生前所欠稅款和債務如何
處理？ (39)
- 97、房產繼承人在哪些情況下喪失繼承權？
..... (40)
- 98、房產繼承權糾紛的訴訟時效是多少？ (40)
- 99、房產糾紛訴訟的法院受案管轄及適用法律
有什麼規定？ (40)
- 100、華僑及外籍人士如何辦理在特區房產繼承
手續？ (40)
- 101、香港、澳門和臺灣同胞如何辦理在深圳經
濟特區的房產繼承手續？ (41)

三、涉外商品房

- 102、什麼是涉外商品房？ (43)
- 103、哪些人士和經濟組織可以購買涉外商品
房？ (43)
- 104、購買涉外商品房在數量上有什麼規定？

.....	(44)
105、哪些企業可以出售涉外商品房？	(44)
106、涉外商品房產權方面有何法律規定？	
.....	(44)
107、購買涉外商品房能否解決國內親屬戶口 的遷入？	(45)
108、購買涉外商品房可享受哪些優惠待遇？	
.....	(45)
109、到哪里購買涉外商品房？	(45)
110、深圳經濟特區的涉外商品房可以在香港 辦理購買手續嗎？	(46)
111、怎樣與售樓者洽談購買涉外商品房事宜？	
.....	(46)
112、賣樓書和樓價表包括哪些內容？	(46)
113、購買涉外商品房按什麼樣的程序進行？	
.....	(47)
114、怎樣簽訂涉外商品樓宇的預售合同？	
.....	(48)
115、簽訂涉外商品房預售合同前應注意哪些事 項？	(48)
116、購買涉外商品房有哪幾種付款方式？	
.....	(49)
117、建設期內付款有幾種方式？	(49)
118、購買涉外商品房在付款上有什麼優惠？	
.....	(50)
119、怎樣辦理涉外商品房的銀行按揭貸款？	

.....	(50)
120、購買涉外商品房到銀行按揭貸款應具備什麼條件？	(51)
121、申請按揭貸款應向銀行提供哪些材料？	(51)
122、銀行在辦理按揭貸款時進行哪些審查？	(51)
123、購買樓宇按揭貸款的期限有何規定？	(52)
124、購樓按揭貸款利率為多少？	(52)
125、外商在特區內所辦企業辦理住房按揭貸款有什麼規定？	(52)
126、購買涉外商品房應付何種貨幣？	(52)
127、購買涉外商品房應怎樣付款？	(52)
128、深圳居民將房產出售給境外人士時怎樣結算和付款？	(53)
129、“三資”企業購買涉外商品房怎樣付款？	(53)
130、涉外商品房產權再轉讓應注意些什麼？	(53)
131、外籍人員轉讓其在特區的房產是否應交納個人所得稅？	(54)
132、怎樣快捷辦理涉外商品房產權再轉讓？	(54)
133、涉外商品房產權再轉讓時可不可以賣給深圳居民？	(54)

- 134、涉外商品房再轉讓給境外人士及經濟組織怎樣辦理付款手續？ (54)
- 135、涉外商品房產再轉讓其房款怎樣匯出境外？ (55)
- 136、購買涉外商品房是否一定要公證？ (55)
- 137、我國對華僑、港、澳、臺同胞以及外國人士房產權事宜中確認公證文書效力有何規定？ (55)
- 138、怎樣辦理涉外商品房的產權登記？ (57)
- 139、怎樣辦理涉外商品房入伙手續？ (57)
- 140、購買涉外商品房有沒有保修期？ (58)
- 141、涉外商品房業主希望裝修、維修怎麼辦？ (58)
- 142、涉外商品住宅在使用中應注意哪些事項？ (59)
- 143、屋村管理處能為涉外商品住宅提供哪些服務？ (60)
- 144、涉外商品房業主認為電表容量不夠，要求增容怎麼辦？ (60)
- 145、未經批准私自接駁用電用水如何處理？ (61)
- 146、高層樓宇裝修有哪些規定？ (62)
- 147、涉外高層商品房管理服務收費有何規定？ (63)