

法律普及丛书

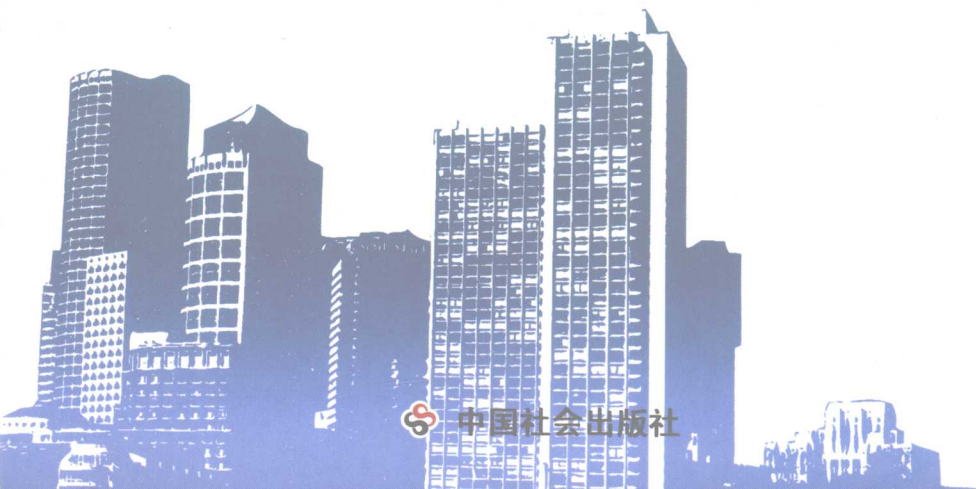


房产物业



FANG CHAN WU YE CHANG SHI 常识

刘桂林 著



中国社会科学出版社



法律普及丛书

房产物业常识

江苏工业学院图书馆
藏书章

中国社会出版社



图书在版编目 (CIP) 数据

房产物业常识/刘桂林著. —北京: 中国社会出版社,
2008. 6

ISBN 978 - 7 - 5087 - 2207 - 8

I. 房… II. 刘… III. ①房地产业—法规—基本知识—
中国②物业管理—法规—基本知识—中国 IV. D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 075281 号

书 名: 房产物业常识
著 者: 刘桂林
主 编: 周丽娟

出版发行: 中国社会出版社 邮政编码: 100032
通 联 方 法: 北京市西城区二龙路甲 33 号新龙大厦
电话: (010) 66080300 (010) 66083600
(010) 66085300 (010) 66063678
邮购部: (010) 66060275 电传: (010) 66051713
网 址: www.shcbs.com.cn

印刷装订: 北京凯达印务有限公司
开 本: 140mm × 203mm 1/32
印 张: 6.75
字 数: 150 千字
版 次: 2008 年10月第 1 版
印 次: 2008 年10月第 1 次印刷

定价: 12.00 元

作者简介

刘桂林,先后毕业于中国地质大学(武汉)经济管理工程系、中国社会科学院法学所,法律硕士,北京市东方律师事务所律师、合伙人、副主任,经济师职称,中华全国律师协会经济专业委员会委员,北京市律师协会房地产开发专业委员会委员,民盟北京市委法制委员会副主任,北京市人事局专家库评标专家。长期从事房地产与建筑工程法律领域实务工作,著有《购房疑难有问必答》、《聪明购得二手房》、《专家律师说法系列:房地产律师以案说法》和《房地产法律政策适用指南》。曾接受中央电视台、北京电视台、中央人民广播电台等数十家报刊及媒体的专访。

目 录

第一章 商品房	(1)
第一节 如何购买商品房	(1)
第二节 新建商品房小区遗留问题	(16)
第三节 新建商品房纠纷的处理	(23)
第二章 房屋装修	(43)
第三章 物业管理	(53)
第一节 物业管理	(53)
第二节 业主大会的组建与运作	(62)
第三节 物业收费	(69)
第四节 相邻关系	(73)
第五节 违章建筑	(75)
第六节 违反物业管理的法律责任	(76)
第四章 二手房买卖	(80)
第一节 二手房买卖中的房屋中介	(81)
第二节 二手房交易应注意的问题	(96)
第五章 房屋租赁	(134)
第一节 房屋租赁	(134)
第二节 公房承租	(160)

第六章 婚姻房产	(166)
第七章 农村房产	(177)
第一节 小产权房屋问题	(177)
第二节 宅基地	(181)
第八章 政策性房屋	(188)
第九章 房屋拆迁	(197)

第一章 商品房

第一节 如何购买商品房

读者疑问:购买商品房的流程是什么?

律师答疑:商品房合同履行的时间比较长,交易时手续繁杂,购房的过程大致分为几个步骤:

1. 决定购买房屋,确定购买房屋的价位,制定购房预算。
2. 收集购房信息,进行实地调查,确定购买楼盘。
3. 对所购房屋的合法性进行调查。
4. 签订认购书,确定购买具体房屋。
5. 签订商品房买卖合同,交纳首付款或全款。
6. 贷款购房人办理贷款手续。
7. 办理预售登记手续。
8. 房屋竣工后办理入住手续,领取房屋钥匙。
9. 签订物业管理公约,对房屋进行装修。
10. 办理产权过户,领取房屋所有权证或土地使用权证。
11. 在保修期内有质量问题开发商负责维修。

购房人办理完房产证后及经过保修期后整个商品房交易最终完成。如果双方存在争议协商不成需通过诉讼方式

解决。

读者疑问:买房要考虑哪些最基本的要素?

我想买一套房子,但没有这方面的知识,不知道怎么办,购房前都要做哪些准备工作?至少要考虑哪些最基本的要素?

律师答疑:买房是大事,有些人可能一生只买一次房,因此买房前必须谨慎,做好买房前的准备。买房前要考虑以下几个基本要素:一是资金准备。如果有足够的资金,可以考虑一次性付款;如果资金不太宽裕,应该考虑银行按揭贷款。在选择商品房时应挑选物美价廉的商品房。二是地段。选择地段首先要考虑自己及家庭成员的出行及生活、教育等方便。地段的好坏最主要取决于交通。有好的道路网、离市中心不远,只要有人气,暂时不繁华的地段就能慢慢发展起来。三是户型。选择户型要考虑到家庭现居人口或将来居住的人口、私密性、采光等因素。四是朝向。一个设计合理的房屋能使房屋的面积空间更有效地使用,在设计方面能在通风、隔音、使用率方面做到最优。五是楼层。一般高层的塔楼是越高,采光、通风、景观越好。六是选择开发商。开发商的实力及信誉决定你所购房屋资金使用安全及履行过程当中是否顺利,一般选择有实力有信誉有经验的开发商比较安全。七是学习购房的专业知识,包括房屋方面的法律知识、建筑知识等。总而言之,买房之前当然是考虑得越全面越好,但在所有的需求不可能全部满足的情况下,先找出最关键的需求,买房决策时就会有的放矢。

读者疑问:在购房前需要了解哪些法律法规?

律师答疑:涉及购房的法律法规、司法解释、行政规章、

政策措施非常多,购房人不可能都了解,但对消费者来说,关系最密切的一部规章就是《商品房销售管理办法》。这个规章对非法律专业人士来说,理解它并不困难。规章规定了什么样的房子具备了合法的销售条件,可以上市销售;有关房地产广告的规定;面积误差的处理、订金、设计变更、订立合同必备的条款、房屋的交付、保修、法律责任等内容。购房人如果有精力,还可以了解一下《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国广告法》《房地产广告发布暂行规定》和《城市商品房预售管理办法》、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》等法律法规、部门规章及司法解释。

读者疑问:买一套商品房到底要交多少“零碎钱”?

我所购买的房子就要交房了,开发商给我发了入住通知单,上面列出了杂七杂八很多项收费,我不知道这些收费是不是应该交,买一套房子到底要交多少钱?

律师答疑:买一套房除了房价款外,还需要支付多少“零碎钱”?开发商向买方收取的费用哪些是合理的应该交的,哪些是巧立名目乱收费?这些费用哪些是由开发商代收的,代哪个部门收取的,做什么用?因为对房价款以外的收费依据、用途不了解,或者个别开发商借机乱收费,导致一些不必要的纠纷。具体来说,因为政策或买方付款方式的不同等原因,不同性质的房屋出售时在税费上有很大的区别。购买一套房屋除了交纳房款外,还有税费、贷款费用(如通过贷款购房)、入住时的物业管理费等主要三个方面组成。下面介绍购买一套商品房买方应交哪些费用。

1. 税费。

(1) 契税。按照《中华人民共和国契税暂行条例》第三条的规定,契税税率为3%~5%。契税的适用税率,由省、自治区、直辖市人民政府在前款规定的幅度内按照本地区的实际情况确定。根据条例的规定,各地契税的执行标准不一。有些地方根据房屋的性质、面积、容积率、房屋的单价等多种因素制定了优惠的契税税率,比如对于住宅与商业用房税率就有所区别,住宅在满足面积等一定条件下可以按1.5%来征收契税。

(2) 公共维修基金。住宅按结算房价款的2%。别墅按房价款1%交纳。

(3) 印花税。按房价款的0.5‰缴纳。

(4) 房证印花税。每本5元。

以上四项是办理产权证之前所需交纳的费用。

2. 贷款费用及银行利息。如果购房人通过银行贷款的方式支付房款,那么还应支付下列与贷款有关的费用:

(1) 银行贷款利息。利息多少与贷款方式及额度、年限等相关。如选择商业贷款,按现在的利率标准,借款30万元,分20年还清,到20年还清时除了要支付30万元的本金外,还要另支付大约20万元左右的利息,这是一笔相当大的开支。如果您现在是花40万元买的房子,借款30万元,就相当于您最终用60万元购买的房屋。

(2) 银行律师按揭费用。一般按贷款额的2.5‰或3‰计算,由与银行有协议的提供服务的律师事务所收取,但目前很多银行已经取消了律师按揭贷款业务,此项费用不再收取。

(3) 保险费。如果买方选择商业贷款必须购买保险,保

费由保险公司收取,费率由保险公司确定;保险费的高低与贷款数额及所限有关,一般一套普通的商品房贷款 30 万元还款期 20 年的保险费大约是 2500 元左右。

(4)评估费。有些情况贷款时需交评估费,比如已建成两年以上的商品房出售需办贷款的要重新评估,费用一般是 2000 ~ 3000 元之间的居多。评估费用由有资质的房地产评估机构收取。

(5)抵押登记费。每件 80 元。如由代办机构代办,一般收取 200 元的代办费。

3. 物业管理费。物业管理费应该说与购房无关,是在房屋使用过程中发生的费用。但是在房屋交付时物业公司还要收一笔物业管理费。物业费的收取实行政府指导价或市场定价,开发企业、物业公司在制定收费标准后应向物价主管部门备案。经济适用住房按每月每建筑平方米 0.59 元收取,普通商品房在市区的一般按每月每建筑平方米 2.5 元左右收取,成立业主大会后由物业公司与业主协商确定。

读者疑问:商品房的用途是如何划分的?

律师答疑:商品房有多种用途,如用于住宅、商业、工业、旅游等。每一种商品房的用途决定了它的使用功能、土地出让最高允许年限、买卖过程中的税费负担等问题,是有很大的区别的。如住宅土地出让年限最高为 70 年,用于娱乐业的商用房是 40 年,超过法定使用年限,土地或者被收回,或者重新补交土地出让金。如果把商用或商住两用房当做住宅出售,那么土地出让年限就会减少,比如娱乐业商业用房 40 年后要重新交纳土地出让金,这样无疑增加了购房者今后的负担和风险。

读者疑问:如何审查开发商销售手续的合法性?

律师答疑:要审查销售手续的合法性,首先在购房前要核实开发商的营业执照,审核营业执照与“五证”是否相符。了解企业合法性问题可以通过工商局的网站核实开发商的营业执照的情况。目前北京市工商局的网站上可以查到企业名称、负责人、注册地址、企业是否营业或停业。购房人在购买期房时,一定要看其营业执照是否有允许开发或销售房屋的经营范围,如果没有开发或销售房屋的经营范围,那么购房人与其签订的售房合同不受法律保护,购房人可能要承担比较大的风险。另外,购房人还应了解开发商的房地产开发资质。按照建设部的规定,房屋行政主管部门对房地产开发商实行资质等级管理。目前房地产开发企业按照一定的标准分为四个资质等级并实行分级审批。各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务,不得越级承担业务。一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制,二级资质及二级资质以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目。购房人在签订合同前应要求开发商出具资质等级证书,如开发商不出示,购房人可以按照资质等级的管理规定到相应的房屋行政主管部门查询开发商的资质等级问题。

除了对开发商主体的审查外,重点应了解项目的合法性。了解项目的合法性最重要的是核实开发商开发项目的“五证”,即建设工程用地许可证、建设工程规划许可证、土地使用权证、建设工程开工许可证和销售许可证。其中审查的重点是销售许可证。商品房销售(预售)证是五证之中最后颁发的,是确定开发商所售房屋是否合法的依据。以北京市

为例,现在颁发商品房销售许可证的主管机关是北京市建设委员会,证书由市建设委员会统一印制、办理登记审批和核发证书。在审查商品房销售许可证时应注意下列几个问题:

1. 销售许可证中载明的开发商应当和出售房屋的出卖人完全一致,否则不能确定开发商销售的合法性。

2. 批准销售的房屋和购房人购买的房屋必须一致。销售许可证的可售房屋的表示方法差别很大,购房人一定要注意。销售许可证的销售范围一般有如下的表示方法:一是整个项目均可售;二是整个项目的某几幢楼可售;三是某幢楼的某层或某单元甚至某套房可售;四是除某幢楼或某套房之外其余均可售;五是某项目可售范围见附表,附表上列明了可售房屋的具体房号名单。购房人在查看销售许可证时,一定要对照自己购买的房屋是否在销售许可证范围之内,如未在销售范围之内,对购房人来说即等于没有销售许可证,属于非法销售。

3. 预售许可证在有效期内。商品房预售许可证都有一个有效期,一般为1~2年。超过有效期的销售许可证,仍然符合预售条件,开发商可以重新申领新的预售许可证。如果超过有效期仍然在售房视同无证销售,但在司法实践中对这个问题的认识与行政管理部门并不一致。

4. 从编号确定所售商品房的性质及物业类型,是经济适用房还是商品房,是普通住宅还是高级公寓。这决定了所购房屋的品质及物业费的标准。

5. 审查项目名称这个栏目时要将销售许可证的名称与开发商的广告宣传相对应,看是否一致。另外,一个项目在开发过程中可能项目名称会有变更,因此可能一个项目有几个名字,要核对名称是否一致或多个名称是否代表一个项

目。另外,还要注意销售许可证的号与施工号、正式地名是否一致。

读者疑问:有人说土地使用年限是40年,还有说50年,也有说70年的,请问土地使用权期限到底是多少年?

律师答疑:土地使用年限按土地的用途确定,是由国家规定的。居住用地土地使用权期限是70年;工业用地土地使用权期限50年;综合用地或者其他用地50年;教育、科技、文化、卫生、体育用地土地使用权期限50年;商业、旅游、娱乐用地土地使用权期限40年。

相关法规:

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

第十二条 土地使用权出让最高年限按下列用途确定:

- (一)居住用地七十年;
- (二)工业用地五十年;
- (三)教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年;
- (四)商业、旅游、娱乐用地四十年;
- (五)综合或者其他用地五十年。

读者疑问:买房时土地使用年限不够70年怎么办?

律师答疑:从房地产开发的规律来说,房屋的实际居住年限与土地使用权的期限是不一致,一般会有两年的差距,也就是说,一套住宅的土地使用权期限是70年,那么购房人实际上只能享受68年的使用权,有人称之为土地使用权缩水。一般开发商获得土地使用权后才能开发,开发商周期一般是两年,房屋的这个建造周期一般不会改变,多层住宅可能时间短一些。有些项目并非一手地,而是经常二次或二次

以上转让,这样从最初的土地使用年限开始至开发建设竣工,长的有10年之久才能入住,也就是说缩水了10年。对于土地使用权年限减少购房人存在疑义,因为购房款中包含了房屋的价格和土地的价格,现在土地的使用年限变少了,等于变相涨了房价,认为权益受到了侵害。这种情况事实上购房人的权益的确受到了侵害,但目前还没有好的解决办法,购房人只能在审查土地使用权证时发现这个问题,作为购房的决策之一,但以此要求开发商降低房价的可能性目前几乎没有,除非在房屋价格普遍下跌之时。

读者疑问:楼书及售楼宣传资料有法律效力吗?

律师解答:开发商在售楼前一般要通过一定的媒介方式让潜在的消费者了解自己的项目,最常用的方式就是印制宣传材料,主要是楼书。楼书一般都标示了该项目的位置、基本价格、户型、房屋外形、周边环境、物业管理等内容。开发商极力将所开发项目优势的一面展示给参观者,甚至在楼书中夸大其词来诱导参观者。比如楼书中说距二环路开车仅15分钟,结果却需要一个多小时,因为楼书是按理论来计算的,即此项目距二环20公里,车速按80公里/小时来计算,当然15分钟可以到达二环。但目前北京的交通状况这种设想的车速是不可能的,您一定要在上下班的高峰期到现场去走一趟,才能作出真实的判断。有的楼书说三环以内楼价绝对便宜,1平方米均价1万元,可您要买的那套却变成了1平方米15800元。假如您相信了楼书的宣传,购买了此项目,入住后发现实际情况与楼书中所述相差较大,欲与开发商交涉时,如果签订合同时没有把楼书作为合同的一个附件,那么您的合法利益将得不到保障。因为这里涉及一个楼书的

法律效力问题。

合同的成立一般要经过要约和承诺两个阶段。楼书(包括沙盘和开发商的口头介绍)在合同的缔结过程中,属于要约邀请,或称要约引诱,它是指希望他人向自己发出要约意思表示。通俗地说,就是一方订约人邀请对方向自己发出要约。要约邀请是当事人在订立合同的过程中的一种预备行为,但其并非是当事人在订立合同的一种必须程序。它是当事人处于订约的准备阶段时,以订立合同为最终目的的一种事实行为。要约邀请只有在相对人发出要约以后,再经过自己的承诺,才能使合同有效成立。要约邀请人可以随时撤回要约邀请,其撤回行为和要约邀请的内容一般都对要约邀请人没有法律约束力,因为要约邀请的内容不具体、不确定,不具备合同成立的主要条款。而最终对开发商产生约束力的是将来双方签订的正式格式合同和补充协议。

但是按照最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷适用法律若干问题的解释》的规定,广告的内容具体明确,即使未载入合同,也视为合同的一部分,开发商受承诺的约束,开发商不履行承诺,要承担违约责任。

相关法规:

《中华人民共和国合同法》

第十四条 要约是希望和他人订立合同的意思表示,该意思表示应当符合下列规定:

(一)内容具体确定;

(二)表明经受要约人承诺,要约人即受该意思表示约束。

第十五条 要约邀请是希望他人向自己发出要约的意思表示。寄送的价目表、拍卖公告、招标公告、招股说明书、

商业广告等为要约邀请。

商业广告的内容符合要约规定的,视为要约。

最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷适用法律若干问题的解释》

第三条 商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请,但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定,并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的,应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同,亦应当视为合同内容,当事人违反的,应当承担违约责任。

读者疑问:如何签订认购协议书?

律师答疑:签订认购书时注意几点:一是要求签订内容完整、公平公正的认购书,比如2005年3月15日北京市建设委员会和北京市工商局制定的格式认购书就是一个比较好的认购协议范本,可参考使用;二是最好将定金约定成订金、认购金、预付款等性质;三是在认购协议书中约定无论什么原因只要合同没有签成即退回定金或订金。

读者疑问:签订商品房买卖合同前一定要交定金吗?

我于2005年10月9日与开发商签订了M花园一套商品房的《认购单》,并交了3万元定金,开发商将为我保留房屋7天,开发商要求我这期间要签订商品房买卖合同,否则定金不退;签订合同后,此认购单自动失效。10月14日,我与开发商商谈签订正式商品房买卖同事宜,我提出了保护我权益的补充协议,但开发商一条都不同意,说如果不签订正式合同定金不退,后来我发现交了定金对谈判非常不利,让我进退两难。请问签订商品房买卖合同前一定要交定