

BUYING A HOUSE NEED TO KNOW

购房须知

置业必备手册

广州市消费者委员会 编著
《购房须知》编辑委员会

BUYING A HOUSE NEED TO KNOW



全程指导购房

- ◆ 购房流程须知 ◆ 按揭贷款须知 ◆ 购房合同须知
- ◆ 验收入住须知 ◆ 办理房产证须知 ◆ 购买二手房须知 ◆ 物业管理须知

南方日报出版社

BUY

BUYING A HOUSE NEED
置业必备手册 TO KNOW

购房须知

广州市消费者委员会 编著
《购房须知》编辑委员会

BUYING A

南方日报出版社

图书在版编目(CIP)数据

购房须知 / 广州市消费者委员会《购房须知》编辑委员会. —广州: 南方日报出版社,
2005

ISBN 7-80652-420-7

I. 购… II. 广… III. 住宅—选购—基本知识—中国 IV. F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第030337号

购房须知 广州市消费者委员会《购房须知》编辑委员会编著

出版发行: 南方日报出版社

地址: 广州市广州大道中289号

经销: 全国新华书店

印刷: 广州伟龙印刷制版有限公司

开本: 889mm×1194mm 1/16

印张: 13.125

字数: 300千字

版次: 2005年4月第1版第1次印刷

定价: 38.00元

投稿热线: (020) 87373998-8503

读者热线: (020) 87373998-8502

《购房须知》理事单位

广州富力地产股份有限公司

广州恒大实业集团有限公司

广州市城市建设开发集团有限公司

《购房须知》理事单位宗旨

与广州市消费者委员会共同努力，解决购房消费信息不对称问题、为消费者创造优良的购房环境！

《购房须知》理事单位义务

1. 积极支持并参与由广州市消费者委员会组织的各类消费者购房维权活动，协助广州市消费者委员会编写《购房须知》，为消费者购房作正确的指引；

2. 参与《购房须知》组织的消费者与房地产相关企业的互动活动，加强与消费者之间的沟通，以实际行动消减消费者与房地产开发商之间的信息不对称问题；

3. 维护房地产市场秩序，倡导行业自律行为，提升行业自律形象，互相监督，以诚信经营、规范服务为宗旨为广大消费者提供优良服务。



序

随着人民生活水平的不断提高，人们已经开始越来越注重置业安居，这在很大程度上刺激了房地产市场的快速发展。然而，正如社会学家所提出的：凡是社会进步都会伴随着糟粕和秕糠，房地产业也不例外。房地产业在快速发展的同时，也不可避免地出现了各种各样的问题。近年，房地产消费纠纷逐渐增多，全国各级消费者协会（委员会）受理有关房地产方面的投诉每年均以20%的速度持续增长。根据广州市消费者委员会近年统计的数字表明，房地产消费纠纷始终高居不下。

目前，国内房地产市场的发展总体是较为规范和成熟的，大部分开发商及物业管理公司都能够加强自律，诚信经营。但是，商品房市场某些不讲诚信的行为仍然严重损害了消费者的合法权益，增加了社会不稳定的因素。

房地产纠纷居高不下，究其原因，无疑是因为购房的相关程序过于复杂，涉及环节、部门较多，经营者与消费者之间存在着严重的信息不对称问题。消费者通过媒体以及其它渠道掌握的购房知识极其有限，完全未能满足购房时的实际需要，加上消费者防范意识不强，容易误入购房陷阱。因此，要避免购房纠纷，最重要的是让消费者掌握购房和维权知识，解决信息不对称问题。

买房子，本是件高兴的事，但许多人购房后总有一大堆怨言，有的甚至后悔：“怎么就轻易上当了呢？”现在，广州市消费者委员会出版《购房须知》，目的是为了广大消费者通过本书学习和掌握更全面的购房知识和相关信息，使消费者的权益得到有效的保障。

我从不为谁作序，但这是一本为消费者权益而写的书，作为消委会的副会长兼秘书长，有义务推介本书，如果本书对您购房或维权方面有所帮助，善莫大焉。毕竟，我们都是消费者，让维权意识深入人心，是我们共同的责任。



前言

展现在读者面前的这本《购房须知》是广州市消费者委员会首次出版的购房维权指导书。

自从上世纪九十年代以来，我国加快了推进国有土地使用和住宅消费的市场化改革的步伐，房地产业得到了快速的发展。与此同时，我国经济的迅速发展，使老百姓的经济水平有了大幅度的提高，消费能力也大大增强，能拥有一套属于自己的房子，这已经不再是奢望的事。居住，在老百姓心目中的概念不再是“我想有个家，一个不需要多大的地方……”，而是追求着一种心情、一种豪华、一种别样的境界。

正是消费者对住房条件、环境的不断向往和追求，搅热了房地产业市场，而房地产业的发展，使住房消费成为中国老百姓的一大消费热点。但购房过程是一个复杂的过程，绝不像去市场挑一棵青菜这么简单，消费者购房从最初的挑选到最后的入住，在这过程中所要面对的问题非常繁复，如果没有购房方面的知识或对此方面的了解知之甚少，维权意识淡薄，自身的利益就很难得到保障。尽管房地产业发展到现在，十几年的风风雨雨让市场越来越成熟，国家也出台了不少有关这方面的政策法规，但正如社会学家认为：“任何社会进步，都伴随着糟粕和砒毒。”房地产业市场也不例外，在市场经济的大潮中，消费者与房地产开发商之间的利益矛盾越演越烈。

鉴于消费者在购房方面的求知得不到系统的正确的指引，本着维护消费者权益的目的，我们编写了《购房须知》这本书。本书共分为五章，前两章主要是阐述购房的主要流程和购房后如何装修等基本知识，第三章主要是介绍维权的基本法律常识。本书作为一个整体，力求贯穿实事求是、理论与实践相结合的指导思想，依照循序渐进的学习方法，既有系统的购房理论知识，又有购房的成功案例，既有专家的案例剖析，又有专有名词解释，既有房产相关法律条文，又有法律专家对房产纠纷的维权指引，图文并茂，使消费者通俗易懂地掌握购房的全部流程和维权知识。

本书第一章《购房流程》，以图示形式展示购房流程，让消费者对照购房程序作一个全面了解，以免在购房过程中遗漏细节，造成损失。第二章《购房事项》是本书的重点，它阐明了以下几个问题：购房是倾一家之财力而作的投资过程，来不得半点马虎，不仅要提前做好前期的评估了解准备工作，而且要明确自己购房的性质、用途、融资渠道等等，同时要特别了解房产开发商的合法性和合理性，甚至对开发商的施工用料都要了解，做到知己知彼。特别对房产购销合同要慎重考虑，对产权过户要清楚。提醒消费者在合同或补充协议中，开发商常会将一些不该预先交纳的费用写进去，要求购房者提前交纳，这样做是显失公平的；提醒消费者要认真区分“订金”与“定金”，“心明眼亮避开购房合同纠纷”，并对容易出现的购销纠纷案例作了详细的剖析。本章的最后对装修过程中应注意的事项作了说明，并向消费者展示了经典装修的系列图片。第三章《维权顾问》是指引消费者在购房过程中进行维权。第四章《法律法规及服务热线电话》是作为本书的补充文件，刊录了我国现阶段有关房地产的主要法律条文以及列出了相关的服务热线电话，以供消费者在维权时参考使用。《购房须知》力求内容充实、言之有物、表达清晰，可读性强。

本书在整个编纂过程中，全体工作人员始终共同追求一个目标：即本书内容力求实际、实用，详尽的阐述和解释消费者在购房过程中必须注意到的、需要关注的、必定要清楚的事项，对购房过程及购房后出现的纠纷，加以实例详尽罗列和剖析，并作了法律说明，使消费者无论是从购房到维权，都可以让消费者有一个参照的范本。

本书在编写过程中，得到了广州市人大，以及行业有关专家学者的大力支持，广州恒大实业集团有限公司、广州富力地产股份有限公司、广州市城市建设开发集团有限公司等房地产企业也积极参与，我们谨向他们表示衷心的感谢。

由于该书编纂时间仓促，难免有不足之处，敬请提出宝贵意见。

第一章 购房流程	01
购房流程示意图	
第二章 购房事项	02
一、前期准备 自我评估	03
(一) 买房的价格预算	
(二) 房屋类型	
(三) 确定购房大方向	
(四) 选期房还是现房	
房屋类型专有名词解释	
二、实地考察阶段	10
(一) 购房须具备的四大意识	
(二) 看广告和楼书	
(三) 实地看房	
房屋建筑专有名词解释	
房屋价格专有名词解释	
(四) 看样板房学问多	
三、选定商品房	25
(一) 如何判断开发商的实力及楼盘的合法性?	
(二) 怎么考察施工现场?	
(三) 购房过程中应当重视的七大问题	
四、签订认购合同	28
(一) 签订《房屋认购书》	
(二) 区分“订金”与“定金”	
五、签订正式合同	31
(一) 心明眼亮避开购房合同纠纷	
(二) 剖析“订金条款” 提防合同陷阱	
(三) 预售合同登记	
六、付款方式	54
(一) 付款方式与办理保险	
(二) 按揭贷款须知	
有关按揭贷款热点的专家解答	
有关住宅质量保证保险理赔问题的专家解答	
七、验收入住	65
(一) 商品房验收主要注意事项	
(二) 商品房验收常见的房屋质量问题	
验收入住案例回放	
八、物业管理	72
(一) 物业管理的含义	
(二) 物业管理的服务项目	
(三) 物业管理模式	
(四) 物业管理服务	
(五) 物业管理合同应具备的主要条款	
(六) 物业管理费用的收取	

(七) 业主的权利与义务	
(八) 业主委员会	
物业管理纠纷实例分析	
九、产权过户	90
(一) 房屋产权证基本概念	
(二) 产权证办理手续	
(三) 个人办理房产证流程	
(四) 产权须知	
房产证维权热点问题解答	
产权过户典型案例分析	
十、装修、装饰材料须知	106
(一) 装修的前期准备	
(二) 家庭装修预算	
(三) 选择装修材料需要注意的问题	
(四) 如何杜绝装修纠纷	
(五) 装饰装修工程发生纠纷该怎么办?	
十一、二手房购买须知	116
(一) 二手房购买流程	
(二) 二手房签约常识	
(三) 二手房过户流程	
(四) 二手房按揭流程	
(五) 二手房交易要提防中介“现金收房”的陷阱	
第三章 维权顾问	130
一、现阶段房地产维权面临的困境	131
二、维权指南	132
第四章 法律法规及服务热线电话	136
一、法律法规	137
(一) 中华人民共和国民法通则(节选)	
(二) 中华人民共和国消费者权益保护法(节选)	
(三) 中华人民共和国合同法(节选)	
(四) 中华人民共和国城市房地产管理法	
(五) 商品房销售管理办法	
(六) 房地产广告发布暂行规定	
(七) 住房公积金管理条例	
(八) 物业服务收费管理办法	
(九) 广州市物业服务收费管理实施细则	
(十) 物业管理条例	
二、服务热线电话	188
广州市消费者委员会服务电话	
广州部分银行服务热线	
广州市房地产相关电话	
广州市生活热线	
第五章 经典设计秀	189

《购房须知》编委会

主 编：陈斯达

(广州市工商局局长兼广州市消费者委员会会长)

副主编：刘 勇

(广州市工商局副局长兼广州市消费者委员会副会长)

执行主编：李永强

(广州市消费者委员会副会长兼秘书长)

吉发敏

执行副主编：赵志鲜

(广州市消费者委员会副秘书长)

谢妙玲

(广州市消费者委员会副秘书长)

黄茂泉

徐 波

编 委：王 月 何建安

陈才兴 张晓华

戴 珏 胡碧涛

宋玉才 黄艳梅

陈艳云 张冰荣

杨济忠 方贵文

温必潜 韦国祥

编 辑：冯冬莉 尹 君

法律顾问：马 辉 程根球

房地产专家顾问：韩世同



广州市消费者委员会
GUANGZHOU CONSUMERS COMMISSION

第一章

购房流程

购房流程示意图





第二章

购房事项

- 一、前期准备 自我评估
- 二、实地考察阶段
- 三、选定商品房
- 四、签订认购合同
- 五、签订正式合同
- 六、付款方式
- 七、验收入住
- 八、物业管理
- 九、产权过户
- 十、装修、装饰材料须知
- 十一、二手房购买须知

卷首语

人总是心存梦想，是梦想驱使着我们存在于现实与期望之间。购房，是实现生活梦想的大事。正因为住房跟每个人、每个家庭的生活息息相关，所以，购房不但要谨慎，还要善于根据自己的实际情况量力而行，善于利用法律知识维护自身的合法权益。选择的不一定是最好的，却要是最适合自己的。

您买房是自用呢，还是用于投资？是选择期房，还是现房？买房的步骤有哪些？选房、看房、签订合同时都有哪些要注意的问题？如果购房过程中出现纠纷，又应该找谁解决呢？现在，就让《购房须知》带您走上一条正确的购房维权之路吧。

一、前期准备 自我评估

倦鸟会有想家的时候，漂泊于都市的人们都渴望能安居乐业。选房就像是一种心情的体味，每每抱着踌躇的心情出发，又总在失望的情绪中迎接夕阳。看似有众多的楼盘可供选择，实则是在漫天的楼宇宣传中迷失了方向。

“到底需要买什么样的房子”是购房者在购房前需要找到答案的问题。答案从何而来，您可以从以下几方面去考虑。

（一）买房的价格预算

如何在您能够承受的价格范围内做出一个最合理的投资，您需要考虑月收入、预期还贷能力、贷款方式、银行利率、地段升值潜力等诸多因素。当然，最好还是听听专家的建议，看看百家杂谈，根据自身的特点从以下两个方面考虑：

1. 购房资金的准备：您先要根据自身家庭的积蓄、可以获得的各类贷款的数额以及其它各项资金的来源估算出自己的实际购房能力，如果是按揭购房，一定要慎重考虑首期房款的筹集和交付的比例，一般为房款的30%，年轻的购房者可能获得20%的许可，有能力者也可以多付；但对有些楼盘推出的“零首期”和“1万元入住”的优惠您需要特别慎重，因为以这样的方式购房，在头几年要同时承担银行按揭和发展商垫付的首期房款，容易出现负担过重和断供的情形，会使购房者产生压力和造成不必要的损失。而且，按揭月供的数额一般不要超过家庭月收入的1/3，以免影响家庭正常的生活开支。

2. 买房的目的：在决定投入多少资金的时候，您一定也要同时明确您的购房目的，是自住还是投资？这两种类型的房屋，有一些共同点，但本质还是不同的，需要考虑的因素也有所差异。自住型的房屋，一定要适合自己以及家人的居住需要，生活便利成为最先考虑的问题。而投资型房屋，一定要能够租出去，租赁前景至关重要。

（二）房屋类型

商品房的种类繁多，按居住的形式主要分为普通住宅、公寓、TOWNHOUSE、别墅等等，按建筑形式可分为板楼、塔楼、板塔结合和蝶型（钻石型）或工字型（井字型）建筑，按楼层多少可以分为多层（洋房）、小高层和高层，按住房性质还可分为商品房、经济适用房、合作建房（集资房），而商品房不仅仅指普通住宅，也包括写字楼和商铺……

经济适用房是为了照顾中低收入阶层的老百姓，使他们能够改善居住条件，而通过减免土地出让金、控制开发商的利润等方式给普通老百姓专门建造的住房，相对商品房来讲，价格偏低。

商品房和经济适用房有两个不同的地方：一是价格，商品房价格确定的方式是市场行为，每处商品房的价格由开发商自行确定，而经济适用房的价格则由政府统一确定；二是房屋所有权，商品房的业主拥有房屋的所有权，可以随时上市交易，经济适用房的业主拥有部分产权，在上市交易的时候，要补交一定的地价款。

合作建房（集资房）的形式目前已经比较少，而宅基房大多属于违章建筑，产权不受法律保障，容易发生产权和合同纠纷。

（三）确定购房大方向

区位和地段是购房的决定因素之一，每个购房者的区位选择都是根据各自的经历、习惯和爱好来决定的，具有很强的主观意识。一般来说，应考虑以下几个方面：



1. 城市的“上风上水”。在城市中心区或城市主要工业区的“上风上水”方向，但也要考虑居住环境的质量，要远离噪音和空气污染。目前广州市大的工厂都已经搬迁到郊外，市区只有少量的工厂还未搬迁。

2. 交通便捷。从住所到工作地点或常去的其他地点或市中心区，不超过可接受的时间，一般以半小时车程为宜，并且有保障。一家两三口人都有些要求时，应尽可能多的照顾到，并考虑将来可能变化的情况，如工作调动、升学、转学等。

3. 城市化水平高。应在那些各种市政设施齐全的地段挑选房子，这些地段一般位于城市主干道、次干道附近，不应超过1公里，否则有些设施难以接通，对外交通也会有麻烦。郊区和偏僻地带，要么基本设施不全，要么花大量投资搞市政设施，导致房价增加上涨。

4. 生活便利。步行10分钟左右即可到达各类商业服务业网点，满足日常生活物品的采购及其他服务需求，例如：医疗卫生、托幼等，文体设施也可就近找到。

5. 环境宜人，自然、人文景观优雅。绿地、公园步行可达，空气清新、水面清澈，有早晚休闲运动、周末游玩娱乐会所，社会风气、治安状况良好。



(四) 选期房还是现房

期房和现房哪个好呢？行家认为，这主要还是根据购房者自身的经济状况，以及改善居住条件的迫切程度来决定的。期房的优点是开盘价位较低，购房者可以得到一些折扣，而且，有些开发商还可以根据购房者的具体要求改变房屋的格局；缺点是如果看走眼，或开发商实力不足，不能按时交房，也有可能是实际的交房面积和当初严重不符，当初承诺的配套设施不能马上兑现，甚至会有烂尾的可能。现房的优点是购买房屋后，马上可以入住，而且，在购买的过程当中就可以对楼盘的现状进行实地考察；但缺点是价位有可能比期房高，另外，在户型、朝向等方面的选择余地小等等。到底是买期房还是现房，应当根据您自己的实际需求和期房现房的特点进行适当的选择。

目前，对商品房预售有两种不同的看法：一种是认为取消预售可以减少销售纠纷；另一种则认为取消预售不利于房地产开发，因为准入门槛高、成本高，会造成行业垄断和市场萎缩。现在对商品房的预售规定是多层建筑结构要封顶，高层建筑结构要完成2/3，并取得《预售许可证》后才可以买卖。

房屋类型专有名词解释

普通住宅

指一般的民居，包括多层的和高层的住宅。有单体楼和小区楼盘，价格比较适中，主要的购房对象是中等收入的工薪阶层。比较通用的户型是两房两厅和三房两厅，一房和四房的户型也有，但比较少。一般是带装修发售，但装修标准一般比较低，每平方米300~500元左右。

公寓式住宅

公寓式住宅是相对于独院独户的西式别墅住宅而言的。公寓式住宅一般建在大城市，大多数是高层大楼，标准较高，每一层内有若干单户独用的套房，包括卧室、起居室、客厅、浴室、厕所、厨房、阳台等等，还有一部分附设于旅馆酒店之内，供一些常常往来的中外客商及其家眷中短期租用。

花园式住宅

花园式住宅也叫西式洋房或小洋楼，也称花园别墅。一般都是带有花园草坪和车库的独立院式平房或二、三层小楼，建筑密度很低，内部居住功能完备，装修豪华，并富有变化。住宅的水、电、暖供给一应俱全，户外道路、通讯、购物、绿化也都有较高的标准，一般为高收入者购买。



砖混住宅

砖混结构住宅中的“砖”，指的是一种统一尺寸的建筑材料。也有其它尺寸的异型粘土砖，如空心砖等。“混”指的是由钢筋、水泥、砂石、水按一定比例配制的钢筋混凝土配件，包括楼板、过梁、楼梯、阳台、挑檐，这些配件与砖做的承重墙相结合，可以称为砖混结构式住宅。由于抗震的要求，砖混住宅一般在5-6层以下。



框架结构住宅

框架结构住宅，是指以钢筋混凝土浇捣成承重梁柱，再用预制的加气混凝土、膨胀珍珠岩、浮石、蛭石、陶粒等轻质板材隔墙分户装配而成的住宅。

住宅小区

住宅小区也称“居住小区”，是由城市道路以及自然界线（如河流）不为交通干道所越的完整居住的地段。一般设置一整套可满足居民日常生活需要的基层专业服务设施和管理机构。

跃层式住宅

跃层式住宅是近年来推广的一种新颖的住宅建筑形式。在东南沿海的广东、福建的一些开放城市建设较多。这类住宅的特点是住宅占有上下两层楼面，卧室、起居室、客厅、卫生间、厨房、及其它辅助用房可以分层布置，上下层之间的交通不通过公共楼梯而采用户内独用小楼梯联接。跃层式住宅的优点是每户都有较大的采光面，通风较好，户内居住面积和辅助面积较大，布局紧凑，功能明确，相互干扰较小。这类住宅的内部空间因为是借鉴了欧美小二楼独院住宅的设计手法，颇受海外侨胞和港澳台胞的欢迎，在南方城市建设、买卖较多，近年来在北方城市的一些高级住宅设计中，也开始得到推广。



复式住宅

复式住宅是受跃层式住宅的设计构思启发，由香港建筑师李鸿仁创造设计的一种经济型住宅。这类住宅在建造上仍每户占有上下两层，实际是在层高较高的一层楼中增建一个1.2米的夹层，两层合计的层高要大大低于跃层式住宅（李氏设计为3.3米，而一般跃层式为5.6米），复式住宅的下层供起居用，炊事、进餐、洗浴等，上层供休息睡眠用，户内设多处墙式壁柜和楼梯，中间楼板也即上层地板。一层的厨房高2米，上层贮藏间高1.2米，上层直接作为卧室床面，人可坐起但无法直立。

复式住宅的经济性体现在：

- （1）平面利用系数高，通过夹层复合，可使住宅的使用面积提高50%~70%。
- （2）户内的隔层为木结构，将隔断、家具、装饰融为一体，降低了综合造价。
- （3）上部夹层采用推拉窗及墙身多面窗户，通风采光良好，与一般层高和面积相同的住宅相比，土地利用率可提高40%。因此复式住宅同时具备了省地、省工、省料的特点。

复式住宅在设计施工和使用上有一些不足：

- （1）复式住宅的面宽大，进深小，如采用内廓式平面组合必然导致一部分户型朝向不佳，自然采光较差。
- （2）层高过低，如厨房只有2米高度，长期使用易产生局促憋气的不适感；贮藏间较大，但层高只有1.2米，很难充分利用。
- （3）由于室内的隔断楼板均采用轻薄的木隔断，木材成本较高，且隔音、防火功能差，房间的私密性、安全性较差。

尽管复式住宅有些缺点，但近年来建筑师通过不断改进、完善，不断探索，结合我国的国情，设计更加合理的结构。可以预见，这种精巧的复式住宅，由于经济效益十分明显，价格相对偏低，必然成为住宅市场上的热销产品。

TOWNHOUSE

也叫联排别墅，原始含义是“联排住宅，有天有地，独立的院子和车库”，是二战以后西方国家发展新城镇时出现的住宅形态，正确的译法应该为城区住宅，表现为由几幢三层的住宅并联而成。

蝶型（钻石型）建筑

蝶型塔楼特点：塔楼户型向东、南、西、北方向展开，形如蝴蝶翅膀。

优点：户型采光、通风均较为理想；户型明显均好。

缺点：外墙面积增加很多，对保温隔热要求较高，不够节能；为安排户型，会出现斜厅和异型房间，不太利于家具摆放和装修。

期房

期房是指开发商从取得商品房预售许可证开始至取得房地产权证（大确权）止，在这一期间的商品房称为期房，消费者在这一阶段购买商品房时应签预售合同。期房销售是当前房地产开发商普遍采用的一种房屋销售方式。购买期房也就是购房者购买尚处于建造之中的房地产项目，这在港澳地区被称为买“楼花”。

现房

所谓现房是指开发商已办妥房地产权证（大确权）的商品房，消费者在这一阶段购买商品房时应签出售合同。通常意义上指的现房是指项目已经竣工可以入住的房屋。

准现房

准现房是指房屋主体已基本封顶完工，小区内的楼宇及设施的大致轮廓已初现，房型、楼间距等重要因素已经一目了然，工程正处在内外墙装修和进行配套施工阶段的房屋。