



MINGMINGBAIBAI

明明白白买房子

——商品房买卖政策法规问答 100 例

何志华 盛蔚 / 编著



中国方正出版社

明明白白买房子

——商品房买卖政策法规问答 100 例

何志华 盛蔚 编著

中国方正出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

明明白白买房子：商品房买卖政策法规问答 100 例/何志华，盛蔚编著. —北京：中国方正出版社，2007. 1

ISBN 7 - 80216 - 140 - 1

I. 明… II. ①何 ②盛 … III. 住宅 - 商品交易 - 法规 - 汇编 - 中国 IV. D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 076799 号

明明白白买房子

——商品房买卖政策法规问答 100 例

何志华 盛蔚 编著

责任编辑：贾奕琛

责任印制：郑 新

出版发行：中国方正出版社

(北京市西城区平安里西大街 41 号 邮编：100813)

发行部：(010) 66560950 门市部：(010) 66562755

编辑部：(010) 59596615 出版部：(010) 66510958

网址：www.FZPress.com.cn

责编 E-mail: pound008@126.com

经 销：新华书店

印 刷：北京京安印刷厂

开 本：880 毫米 × 1230 毫米 1/32

印 张：4.5

字 数：112 千字

版 次：2007 年 1 月第 1 版 2007 年 1 月北京第 1 次印刷

(版权所有 侵权必究)

ISBN 7 - 80216 - 140 - 1

定价：10.00 元

(本书如有印装质量问题，请与本社出版部联系退换)

前 言

居者有其室是每一位普通百姓的愿望。但如何选择一套称心如意的房子？如何看待当前房价？现在是不是买房的好时机？未来住房的发展趋势是什么？买房时遇到争议怎么办？这一系列问题都是我们在购房时无法回避的。

商品房买卖政策性强，操作复杂，并非每一位普通百姓都能够正确理解和灵活掌握这些知识。因此编写一本简明实用、通俗易懂、解释权威的知识读物，作为随时可以翻阅的工具书，就有极强的现实意义。

本书最大的特点是采用一问一答的形式，以法律法规和政策文件为依据，对商品房相关知识进行详尽解读。设问力求科学合理，内容全面，解答力求权威准确，通俗易懂，尽量少做法理阐述，少讲为什么，多做实证分析，多讲怎么做，使广大读者方便快捷地找到答案，并为百姓买卖商品房提供实实在在的指导，在合法权益受到侵害时找到救济的途径。

本书问答部分共分五篇，共 100 问，囊括了国家宏观政策、商品房基本概念、一级和二级市场和买卖纠纷处理等五个方面内容，内容全面，文字简洁流畅，是一本非常实用的个人购房小百科全书。本书政策法规汇编部分收录了当前最新的房地产政策法规，便于读者查找最新的商品房买卖的宏观政策动态和相关规定。

参与本书编写工作的主要是在房产方面具有较丰富办案经验的法官和长期从事土地和房地产实务工作的专业人员，编者力图使本

书既能成为老百姓买卖商品房中学习基础知识和解决疑难问题的工具书，又可以作为相关人士探讨商品房管理政策的参考用书。

本书涉及的部分宏观政策方面的解答，包括预测性分析，仅是编者个人观点，再加上编者水平有限，书中难免存在不足之处，欢迎批评指正。

编 者

2007 年 1 月

目 录

宏观政策篇

市场态势

1. 房地产一、二级市场是如何划分的? (1)
2. 宏观调控政策对购房将会产生什么影响? (2)
3. 中小户型住宅是未来市场的主流吗? (3)
4. 经济适用住房未来的发展趋势是什么? (3)
5. 怎样看待房价? (5)
6. 影响房产增值潜力的因素有哪些? (6)

新政解读

7. 什么是限价商品房? (7)
8. 目前允许个人集资建房吗? (8)
9. 如何正确理解套型建筑面积 90 平方米的规定? (9)
10. 现行政策对征收营业税是如何规定的? (10)
11. 土地使用权期限届满后如何续期? (11)
12. 当前如何缴纳个人所得税? (12)

基本概念篇

房屋类型

- 13. 目前市场上可以购买的房屋类型有哪几种? (14)
- 14. 经济适用住房与商品房有哪些区别? (15)
- 15. 现房、准现房和期房有什么不同? (16)
- 16. 跃层住宅和复式房屋是一样的吗? (17)

权属证书

- 17. 房地产登记有哪几种? (18)
- 18. 大产权和小产权指的是什么? (19)
- 19. 商品房预售中的五证包括哪些? (19)
- 20. 认购书的性质是什么? (20)
- 21. 什么是《住宅质量保证书》? (21)
- 22. 《住宅使用说明书》有什么作用? (22)

价格费用

- 23. 定金、订金和预付款是一回事吗? (23)
- 24. 如何区分房产广告中的房屋基价、起价和均价? (23)
- 25. 房改房中的成本价、标准价指的是什么? (24)
- 26. 成本价与标准价有什么区别? (25)

面积套型

- 27. 什么是住宅套型? (25)
- 28. 建筑面积、使用面积、公摊面积如何区分? (26)
- 29. 套内建筑面积、套型建筑面积一样么? (27)
- 30. 飘窗、空调室外机位、空中花园如何计算面积? (27)

31. 什么是绿地? (28)
32. 小区绿化率、绿化覆盖率和绿地率是一个概念吗? (29)

一级市场篇

订立合同

33. 怎样选择一个良好的居住小区? (30)
34. 内部认购安全吗? (31)
35. 签订认购书是不是买房的必经程序? (31)
36. 商品房预售为什么要实行许可证制度? (32)
37. 没有取得销售许可证的开发商能收定金吗? (33)
38. 商品房买卖合同范本能修改吗? (34)
39. 商品房买卖合同是否一定要登记备案? (35)
40. 怎样签订一份好的补充协议? (35)
41. 补充协议和正式合同有矛盾怎么办? (36)

按揭贷款

42. 商业贷款的基本流程有哪些? (37)
43. 办理公积金贷款购房难在哪? (38)
44. 个人购房是否可以同时申请公积金贷款和商业贷款? ... (39)
45. 提前还贷需要办理哪些手续? (39)
46. 购房者如何选择等额本金还款或等额本息还款? (40)
47. 购买商品贷款投保是强制性的吗? (41)
48. 物业公司有权代收契税和公共维修基金吗? (42)

办理权属

49. 办理房屋权属证书的法律意义在哪里? (42)
50. 个人不办理产权证有没有风险? (43)

- 51. 产权证必须由开发商统一办理吗? (44)
- 52. 不办理国有土地使用证对房屋权益有影响吗? (45)
- 53. 城市居民能购买集体土地上的“乡产权房”吗? (45)

物业管理

- 54. 业主有权选择物业管理公司吗? (46)
- 55. 开发商有权出售屋顶花园吗? (47)
- 56. 购房者有权自行封闭阳台吗? (47)
- 57. 小区公用部位收益归谁? (48)
- 58. 空置房还需要缴纳物业费吗? (49)
- 59. 物业管理公司可以对公共设施进行改变、经营吗? (50)

二级市场篇

交易方式

- 60. 经济适用房如何上市交易? (51)
- 61. 房改房上市交易都有什么限制? (52)
- 62. 什么是房屋置换? (53)
- 63. 哪些房屋不可以进入二级市场? (53)
- 64. 公房使用权能够进行交易吗? (54)
- 65. 房地产市场上都有哪些避税的交易方式? (55)
- 66. 以租代售、先公证后过户、假赠与等避税方法
有什么样的风险? (56)

交易主体

- 67. 如何辨别正规中介公司? (57)
- 68. 中介公司的代理合同、居间合同、行纪合同有什么
差别? (57)

- 69. 如何排除承租人的优先购买权? (58)
- 70. 签订二手房买卖合同应该注意哪些内容? (59)
- 71. 二手房买卖中如何顺利迁移户口? (60)

交易程序

- 72. 所有的二手房交易都要进行评估吗? (60)
- 73. 征税时卖方的购房起始时间如何计算? (61)
- 74. 如何办理转按揭? (62)
- 75. 怎么办理转按揭贷款手续? (63)
- 76. “转按揭”时需要注意些什么? (64)

纠纷处理篇

诉讼管辖

- 77. 如何区分房屋买卖纠纷处理的仲裁和诉讼? (65)
- 78. 法院的诉讼管辖是怎么回事? (66)
- 79. 房屋买卖纠纷应该由哪个法院管辖? (66)
- 80. 房屋买卖纠纷中的诉讼费如何计算? (67)

合同效力

- 81. 没有预售许可证的商品房预售合同是否有效? (68)
- 82. 未经过备案的预售合同是否一定无效? (69)
- 83. 商品房销售广告和宣传资料有法律效力吗? (70)
- 84. 什么样的销售广告可以成为合同内容? (70)
- 85. 一房二卖如何处理? (72)
- 86. 什么情况下可以主张已办理登记的一房二卖合同无效?
..... (72)

解除合同

- 87. 购房者在哪些情况下有权退房? (73)
- 88. 买房人可以退掉开发商逾期交付的房屋吗? (75)
- 89. 交付的房屋出现质量问题能否退房? (76)
- 90. 商品房买卖中出现面积误差怎么办? (76)
- 91. 无法及时办证的情形有哪些? (77)
- 92. 交钥匙等于交房吗? (78)
- 93. 买房人在无法办证的情况下能要求解除合同吗? (79)
- 94. 如何解除购房合同? (79)

违约责任

- 95. 房屋出现质量问题应该找谁修理? (80)
- 96. 合同签订后房屋转让前发生失火等损失由谁来承担? ... (81)
- 97. 买房人在退房后还需承担贷款利息损失吗? (82)
- 98. 买房人能否因为开发商违约而拒付房贷? (83)
- 99. 买房人逾期付款有什么法律后果? (84)
- 100. 延期办证的责任一定由开发商承担吗? (85)

附：相关政策法律法规

中华人民共和国城市房地产管理法

(中华人民共和国第八届全国人大常委会第八次

会议通过 1994年7月5日公布 自1995年

1月1日起施行) (86)

建设部 国家发展改革委 国土资源部 人民银行关于印 发《经济适用住房管理办法》的通知

(建住房〔2004〕77号) (98)

经济适用住房管理办法 (99)

国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知 (2005 年 3 月 26 日)	(106)
建设部 发展改革委 财政部 国土资源部 人民银行 税务总局 银监会关于做好稳定住房价格工作的意见 (2005 年 4 月 30 日)	(110)
国务院办公厅转发建设部等部门《关于做好稳定住房价 格工作意见的通知》 (国办发〔2005〕26 号)	(115)
关于贯彻《国务院办公厅转发建设部等部门〈关于做好 稳定住房价格工作意见的通知〉》的通知 (建住房电〔2005〕33 号)	(116)
国家税务总局 财政部 建设部关于加强房地产税收管理 的通知 (国税发〔2005〕89 号)	(122)
国务院办公厅转发建设部等部门《关于调整住房供应结 构 稳定住房价格意见》的通知 (国办发〔2006〕37 号)	(126)
关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见	(127)

宏观政策篇

市场态势

1. 房地产一、二级市场是如何划分的？

答：房地产一级市场是土地使用者经过开发建设，将建成的房地产进行出售或出租的市场，一般是指商品房首次进入流通领域进行交易而形成的市场，即商品房的第一次出售。二级市场是指已获得房地产权的单位和个人，再次将房地产转卖或交换、转租的市场，也就是常说的“二手房”交易。二级市场通常是住房消费者之间的交易，常见的有房屋买卖、交换、租赁、抵押、典当、拍卖等流通形式。

也有人将土地使用权出让的市场称为房地产一级市场，即国家通过其指定的政府部门将城镇国有土地或农村集体土地征用为国有土地后出让给使用者的市场。出让的土地可以是生地，也可以是经过开发达到“七通一平”的熟地，该级市场是由国家垄断的市场。房地产一级市场也包括土地二级市场，即土地使用者将符合规定可以转让的土地进入流通领域进行交易的市场。

房地产一级市场受土地供应量影响，随着土地供应量的减少，一级市场的发展和扩大会受到根本性制约。所以说，土地市场是一个逐步枯竭的市场。房地产一级市场是一个逐步趋于平缓的市场。二级市场将是整个房地产市场最为活跃、成交量逐步放大的市场，市场潜力无限扩大。二级市场的发展，有利于一级市场空置房的消

化，又会带动一级市场繁荣，进而推进一级市场的发育。

2. 宏观调控政策对购房将会产生什么影响？

答：在中国，国家政策对经济的影响力是非常巨大的，我们不能片面理解国家宏观调控政策，事实上，国家的政策和思维也在不断地调整，以适应新的形势的需要。近年来，国家实施的新一轮房地产市场宏观调控一系列决策，其基本出发点就是调整住房供应结构，逐步解决和保障城镇绝大多数群众的住房需求，稳定住房价格。

去年国务院先后出台多项政策措施，包括三个“国八条”、央行加息、住房交易税收等。今年随着国内房地产市场投资过热不退，不少地方房价飙升，又先后出台了一系列关于房地产市场宏观调控的政策，如国六条、国六条细则、国务院关于加强土地调控文件、土地督察制度、限制外资准入、二手房交易个税征收等。从这些政策意图来看，一方面是要坚决打击国内房地产市场炒作、控制房地产市场投资过热、遏制一些城市房价快速上涨；另一方面又要保证房地产市场持续健康稳定发展。这一系列房地产政策的出台，必将对我国房地产市场产生深远的影响，同时在一定程度上对居民购房预期和现实发生作用。

从住宅建设模式来看，调整住房供应结构成为房地产调控的重心，特别是今年国六条实施细则，其宗旨就是用强制性数字（如90m²、70%等）来调整供应结构，今后中小套型普通商品住房将成为国内房地产市场的主流，这也是符合我国资源约束国情的，对购房者今后选择居住房型将产生积极的引导作用。随着住房供应结构的改变，居民住宅消费模式也会发生根本性的变化，从一步到位、买房就买大房子的消费倾向将逐渐转向购买中小户型，从直接购买住宅的产权型需求将逐渐转向为租售并举的梯度消费模式。另外，国家出台的营业税、个人所得税等交易税收管制和首付款、贷款对象和利率等金融政策也将对居民投资性和投机性购房产产生积极控制和遏制的作用。

3. 中小户型住宅是未来市场的主流吗？

答：国务院办公厅转发建设部等部门《关于做好稳定住房价格工作意见的通知》（国办发〔2005〕26号）明确规定：“为了合理引导住房建设与消费，大力发展省地型住房，在规划审批、土地供应以及信贷、税收等方面，对中小套型、中低价位普通住房给予优惠政策支持。”国务院办公厅转发建设部等部门《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》（国办发〔2006〕37号）文件规定，“十一五时期要重点发展普通商品住房。自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上”，从以上政策可以看出，近年来国家把调整住房供应结构作为房地产市场宏观调控、稳定房价的重要手段，大力提倡建设节能省地型中小户型住宅，这不仅符合我国人多地少、资源不充足的基本国情，也是未来市场发展主流。从国外发达国家来看，房子也不是越盖越大，日本、德国等国家大城市的平均住宅面积大约在90平方米左右。

住宅面积的大小，对居住的舒适度和实用性有着直接的影响，住宅消费一定要讲究舒适实用，对普通购房者来说，住房并不是越大越好。随着城市化进程加快，城市人口的急剧增长，对住房需求增加的同时也刺激了房价的过快增长。从节约城市现有土地资源的角度来讲，一家三口住一套80—100平方米的房子就足够了。通常，一个二室二厅面积在75平方米左右的房子，就能较好地满足人们日常生活的基本要求；面积在90平方米就能更好地满足人们日常生活的基本要求；如为100平方米，则居住起来较为舒适；如果过大面积的住宅，其实用性反而会降低，而且住宅总价常常会超出普通购房者的经济承受能力，这是购房需要考虑的重要因素。

4. 经济适用住房未来的发展趋势是什么？

答：根据建设部《经济适用住房管理办法》，经济适用住房是

指政府提供政策优惠,限定建设标准、供应对象和销售价格,具有保障性质的政策性商品住房,具有经济性和适用性的特点。经济性是指住宅价格相对于市场价格比较适中,能够适应中低收入家庭的承受能力;适用性是指在住房设计及其建筑标准上强调住房的使用效果。

近年来,随着经济适用住房建设步伐加快,一定程度上使一批城镇中低收入家庭得到了实惠,改善了城镇居民的居住条件,促进了住宅产业的发展。但是由于制度设计等问题,经济适用住房在实践中逐渐暴露出不少问题,如供应总量不足,在住房建设中的比重下降;资格审查不严,保障对象部分错位,部分高收入人群购买了经济适用房;选址郊区化,生活便利度和配套设施较差;建设标准不严,户型偏大,不仅偏离了经济适用房的保障性质,而且成为少数人投机和寻租的工具,扰乱了正常的房地产市场秩序,造成土地和住房资源配置不公,土地资产也大量流失。从各地实践来看,广州市、苏州市等重点城市开始逐步停止经济适用房新项目的建设,改以住房货币补贴及廉租房建设的形式解决中低收入家庭的住房问题,北京市出台规定,经济适用房实行定向销售,优先照顾城区拆迁户。

从各国住房保障制度经验看,绝大多数都是以解决居住困难为目标,而不是解决产权问题,政府需要做的是让保障性房屋在低收入家庭的进出过程中流通起来。在这个前提下,经济适用住房将变以前的单纯销售为租售并举或者以租为主,发展租赁型经济适用住房,形成良性的准入、退出机制,从而循环分配给新增加的低收入家庭。从长远发展趋势来看,要逐步实现租赁型经济适用房和廉租住房制度的衔接和并轨,政府原则上不再单独供应经济适用住房,鼓励发展普通商品住房,土地采用市场化有偿配置,政府可以从收取的土地收益中列支住房补贴或专项保障基金,直接补贴给中低收入家庭,由他们在市场上自主选择购买或承租适合家庭需要的商品住房,从而促进房地产市场的良性循环,这也是符合我国住房制度改革方向的。

5. 怎样看待房价？

答：房价是楼市中最敏感的问题，也是方方面面关心的焦点。当前，社会各界人士更是把房价的变化，视为政府实施宏观调控效果的市场信号之一，因此，需要用科学观点看待房价。

市场经济中，商品价格不再是由计划经济时期的成本加利润决定，而是由商品供求关系决定的，房价是由房屋的供求关系决定的，因此分析房价上涨的因素需要从成本供应和市场需求两个方面着手。成本供应的增加，主要来自于土地价格和房屋建造成本的上涨。关于地价和房价的关系，应该说由于房屋市场与土地市场有着密切的联动关系，地价在一定程度上对房价产生着影响，但决不会决定房价，因为二者的关系是要素成本与产品价格的关系，土地只是构成房地产的一个生产要素，要素价格取决于产品价格的高低，因此，房价高涨必然会带动地价上涨。另外，建材价格（钢铁、水泥等）的上涨，也是影响房价上涨的主要因素之一，而且反映更敏感更快速。

当前，我国经济社会全面、健康、可持续发展形成的良好的宏观环境为繁荣房地产市场提供了坚实的基础。在这样大背景下，市场需求的不断扩大成为促进房价上涨的主要因素，随着我国城市化的加速和消费结构的升级，住房成为城市居民的必需条件，一些过去被压抑的消费需求开始发挥，二手房交易大幅上升、大范围的旧城拆迁改造以及居民住房消费结构升级，必然会释放出巨大的住房需求。另一方面，居民收入特别是农村居民收入增加，扩大了商品房购买力，在部分地区还有外资的纷纷涌入，投资性购房和投机性购房大量增加，加剧了房地产市场的供需紧张局面。正是目前房地产市场的这种供需矛盾，推动了房价的上涨。

另外，在一些重点地区，住房供应结构性矛盾还十分突出，适合居民自住需求的中低价位、中小套型住房供应不足；引导合理消费的政策措施不到位，部分居民存在超前消费、过度消费的现象；房地产市场秩序比较混乱，房地产开发、销售、中介等行为不规范