

大众维权实用指南

购房维权 法律通

认购 签约 贷款 收房全程指南

(修订版)



张永魁◆编著

权威——专家精析购房过程中的各类法律问题

易懂——通俗语言解读格式合同和难点问题

实用——对各类购房合同逐一点评，附录实用法规

购书即可获得一次法律专家的免费法律咨询！



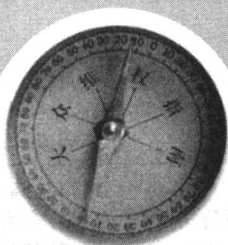
法律出版社
LAW PRESS · CHINA

13

大众维权实用指南

购房维权 法律通

(修订版)



张永魁◆编著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

13

图书在版编目(CIP)数据

购房维权法律通/张永魁编著. —北京:法律出版社,
2006.2

(大众维权实用指南系列)

ISBN 7-5036-6110-0

I. 购… II. 张… III. 住宅—商品交易—法规—
基本知识—中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 002317 号

©法律出版社·中国

责任编辑/徐 晶	装帧设计/张 晨
出版/法律出版社	编辑统筹/法规出版社
总发行/中国法律图书有限公司	经销/新华书店
印刷/北京北苑印刷有限责任公司	责任印制/吕亚莉
开本/850×1168 毫米 1/32	印张/9.5 字数/221 千
版本/2006 年 7 月第 1 版	印次/2006 年 7 月第 1 次印刷
法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)	
电子邮件/info@lawpress.com.cn	销售热线/010-63939792/9779
网址/www.lawpress.com.cn	咨询电话/010-63939796
中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)	
全国各地中法图分、子公司电话:	
第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908	
上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456	
深圳公司/0755-83072995 苏州公司/0512-65193110	
书号:ISBN 7-5036-6110-0/D·5827 定价:18.00 元	

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

作者简介

张永魁,律师,1995年毕业于东北大学,1998年从事律师工作,现任北京市展达律师事务所专职律师,先后担任十多家房地产公司常年法律顾问,主要从事房地产、公司、诉讼等法律业务,熟知房地产开发、项目转让、房屋销售、按揭业务,擅长房地产诉讼业务,除法律实践外,还致力于房地产、诉讼法律的理论研究和社会普法教育活动。

作者声明

为便于读者更好地理解书中内容和避免误解,作者作如下声明:

一、此书本版中内容的法律依据是2006年7月15日前颁布实施的法律、行政法规、规章、(书中以下统称法律),2006年7月15日后新颁布法律与书中内容冲突之处,以新颁布法律为准。

二、书中案例均为以真实案例为基础的虚拟案例,现实中如有雷同,应属巧合。

三、书中结论性意见均依据法律作出,但不等同于判决、裁决结果。

四、因本书主要根据适用于全国的法律、行政法规、规章和司法解释撰写,请读者同时注意了解本地区的最新地方性法规。

出版说明

法律不是殿堂之上的象牙之塔,百姓生活中,小至行车走路,大至纠纷诉讼,纷繁复杂的法律赋予和规制着我们的权利,力图将每个人的行为纳入一个合理的“度”之内。对于您,一位不懂法律的普通公民,也许真的很需要一个渊博、能干、忠诚的助手,给予您贴心的指导,充当起您维护权益的军师!

如同法律出版社的一贯主旨,大众维权实用指南系列丛书的出版也只为了这样一个目的:把法律交给人民!想您所想,为您解决最实在的问题——这正是法律出版社编辑们孜孜以求,尽心竭力而为的大事。

大众维权实用指南系列丛书共包括6类,分别为打官司法律通系列、房地产维权法律通系列、劳动维权法律通系列、婚姻家庭维权法律通系列、民事纠纷法律通系列和赔偿纠纷法律通系列,每个系列之下再做细分,选取百姓身边最常见的法律问题归类整理,做出解答,给予您最细致的帮助。

本丛书皆邀请相关领域的权威专家担纲撰写,从三个角度助您维权:

- (1) **法律问答**: 通俗易懂,问题设置精练、周全;
- (2) **案例解析**: 精选经典案例,专家点评,一点就通;
- (3) **相关法律文书或法律法规**: 维权最基本的武器总是离不开法律条文!

丛书最大的特点就是实用性强、针对性强、权威性高。

此外,我们还将为您提供独具特色的服务:**购买此书并填写“读者信息表”寄回本社,您便可获得知名法律专家、律师的免费法律咨询一次!**

愿公民维权法律通系列丛书成为您生活中的规矩方圆;成为您生活中的良师益友!

法律出版社法规出版分社
2006年6月

前 言

购买住房对城市居民来讲是生活中的头等大事,但近年大量出现的房地产纠纷却频见报端,连流血事件也时有发生,这让许多有心购房的人士对购房望而却步,即使购买也战战兢兢,唯恐上当受骗。深究上述现象出现的原因,有监管机制的不健全、开发企业的信誉不高引起的,还有一部分原因是购房者本人法律意识淡薄引起的。可喜的是国家主管部门正在逐步加强对房地产开发监管的力度,完善监控措施,而企业信誉的提高也已被不少开发企业所接受,并逐步形成了品牌效应,但购房者本人法律意识的提高却仍需时日。

提高法律意识,虽不能完全杜绝纠纷,却能避免许多不应发生的纠纷,即使出现纠纷,也可通过法律途径顺利解决纠纷。但任何国家的法律都是庞杂的,我国也不例外,房地产类法律虽只是法律体系中的一支,但对普通购房者来讲,要在短时间内对其全部融通却是不现实的。

本人作为房地产类的专业律师,多年来一直从事着房地产类法律的实践与研究,深知房地产法律的庞杂,并时常以学生名义到处求教。因有求教之体验,常感购房者之难处,遂于2000年5月创建房地产法律自助网站,以便购房者查询相关法律和咨询,后因精力不济,网站被迫于2002年5月关闭。网站关闭后,经众多客户要求加上身为法律从业人员之责任,奋而疾书,将购房中涉及的

法律和多年购房之经验汇而成书。为读者理解和实用方便,全书按购房流程进行讲述并尽量避免专业词汇及法条。写作时本想对内容做到全而细,但又恐读者时间宝贵,所以未敢深写,望有心深究的读者见谅。在此对北京市展达律师事务所诸多同仁给予的支持及帮助,深表感谢。

万望此书能给读者以借鉴及参考,心愿足已。

对书中内容有不同见解或有心研究的读者可按下面方式与本人联系:

电话:010-64156655

邮箱:zhangyongkui@zdlaw.com.cn

张永魁

2006年7月12日



建筑房地产法

实务指导丛书



1. 《〈建设工程施工合同司法解释〉操作指南——建筑商之孙子兵法》

2005年4月版 ISBN 7-5036-5360-4 定价：39元

全新解读《建设工程施工合同司法解释》，详解建筑企业维权四大法宝，解析疑难问题，评点建筑商的得失原由，提出对策建议。

2. 《中国城市建设与管理法律实务——依法治市指南》

2005年9月版 ISBN 7-5036-5714-6 定价：35元

★全国依法治市推荐读本

深入剖析城市建设与管理中最迫切需要规范的六个方面：规划、财政资金、城管执法、交通与环保、公益事业和危机应对，并提出对策与建议。



3. 《房地产开发经营中的合同问题》（附光盘）

2005年第2版 ISBN 7-5036-5612-3 定价：36元

以房地产开发经营与管理中所涉及的13类合同及法律问题为切入点，分析其主要条款和适用中存在的问题，提出解决方案。



4. 《房地产开发经营法律实务》（附光盘）

2005年9月版 ISBN 7-5036-5741-3 定价：48元

专业律师总结多年经验，提供开展房地产法律业务的方法、技巧。涵盖房地产开发经营全过程的各环节。



5. 《〈国有土地使用权合同司法解释〉操作指南》（附光盘）

2006年第1版 ISBN 7-5036-5927-0 定价：48元

资深律师全新解读《国有土地使用权合同司法解释》，总结土地使用权取得之解决方案，解析土地使用权纠纷疑难问题之典型案例。



6. 《房地产开发经营全流程法律精解》（附光盘）

2006年第1版 ISBN 7-5036-5791-x 定价：78元

对一万余篇房地法规进行分门别类的归纳，提供按图索骥的索引；对房地产开发建设各项法律流程、操作实务与税费交纳进行详细、专业讲解。



最新出版信息

新编法律小全书系列

模範法典 业务必备

- 权威编纂：法学专家与实务界领先人士精诚合作，集数十年法规编纂之经验，由法律专业出版机构强力推出。
- 创新体例：突破同类图书之编辑通例，附加条文主旨，主体法中附加参见条，收录该领域的典型案例和文书范本。
- 极速检索：涵盖该领域全部业务所需法规，科学分类，精致编排，尽呈检索之便利。
- 超值实用：随书附赠光盘，具有多种检索功能和编辑打印功能；并提供最新法规增补服务。

《新编合同法小全书》	ISBN 7-5036-6052-x	定价：46 元
《新编赔偿法小全书》	ISBN 7-5036-6051-1	定价：39 元
《新编房地产法小全书》	ISBN 7-5036-6030-9	定价：39 元
《新编公司法小全书》	ISBN 7-5036-6053-8	定价：38 元
《新编商事法小全书》	ISBN 7-5036-6050-3	定价：39 元
《新编民事法小全书》	ISBN 7-5036-6064-3	定价：45 元
《新编企业改制法小全书》	ISBN 7-5036-6067-8	定价：38 元
《新编劳动法小全书》	ISBN 7-5036-6068-6	定价：35 元
《新编交通法小全书》	ISBN 7-5036-6066-x	定价：39 元
《新编财税法小全书》	ISBN 7-5036-6065-1	定价：38 元
《新编建筑法小全书》	ISBN 7-5036-6062-7	定价：38 元
《新编金融法小全书》	ISBN 7-5036-6061-9	定价：39 元
《新编常用法律小全书》	ISBN 7-5036-6063-5	定价：48 元
《新编刑事法小全书》	ISBN 7-5036-6049-X	定价：46 元



最新出版信息

新编法律文书范本系列

- **典型** 精心选择最重要的企业法律文书 300 余件，
精华尽在其中
- **专业** 源自专业实践，体现专家智慧，文书格式
标准规范
- **易用** 文书范本可从附赠光盘直接复制下载，按
需略加修改即可使用

- 1 中国常用合同范本
ISBN 7-5036-5992-0 定价：48.00
- 2 人力资源常用法律文书范本
ISBN 7-5036-6024-4 定价：38.00
- 3 建筑与房地产常用法律文书范本
ISBN 7-5036-6043-0 定价：48.00
- 4 企业常用法律文书范本
ISBN 7-5036-6038-4 定价：58.00
- 5 企业管理常用规章制度范本
ISBN 7-5036-6009-0 定价：38.00
- 6 律师与企业法律顾问常用文书范本
ISBN 7-5036-6042-2 定价：38.00
- 7 国际商务常用法律文书范本
ISBN 7-5036-6010-4 定价：38.00
- 8 公民常用法律文书范本
ISBN 7-5036-6023-6 定价：29.00

成功经理人·法律职业人必备之书



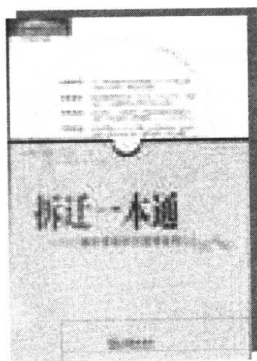
最新出版信息

权威性高——由《城市房屋拆迁管理条例》起草人精心编写，说明立法理由，解析实务难点。

最新版本——收录最新颁布的各个房屋拆迁细化规定、关联规定，以及最新修改的部分地方法规。

体例新颖——逐条释义，分题讲解，根据具体内容设置条文拆析、难点精讲、法律链接、案例举要等栏目。

实用性强——突出讲解重点难点问题，将法律法规、典型案例置入相关内容之后，便于查询，易于理解。



拆迁一本通

——《城市房屋拆迁管理条例》全新精解

2005年11月版

ISBN 7-5036-5879-7 定价：19.50元

销售热线：010-63939792

各地新华书店及法律专业书店均有售

读者回执卡

亲爱的读者,感谢您购买本书,愿本书带给您诚挚的帮助!如您需获得知名法律专家、律师的一次免费法律咨询,请将本回执卡和您所咨询的问题按以下地址邮寄:北京市东城区东中街9号东环广场B座5Q(邮编:100027),展达律师事务所收。

所购书名:_____

购书时间:_____

购买方式:☐邮购 ☐书店购买

_____省_____县_____市_____书店

您购买本书的动机是:☐遇到具体案例需解决 ☐学习相关知识以预防

☐其他_____

您认为大众法律书应更注重:☐实用性 ☐趣味性 ☐其他_____

您认为本书需要改进的地方是:_____

您最需要哪些方面的书:_____

您对我们的建议是(可附页):_____

读者小档案

姓 名		性 别		年 龄	
教育程度			职 业		
兴趣爱好					
邮 编		地 址			
电子信箱					
您需要咨询的法律问题是(可附页)					

地址:北京市丰台区莲花池西里法律出版社法规分社(100073)

电话:010-63939629 63939633

联系人:徐 晶

电子信箱:law@lawpress.com.cn

★本回执卡是您获得一次免费法律咨询的凭据,请您谨慎填写并按正确地址邮寄。

目 录

出版说明

前言

第一章 如何签订购房合同与认购书	1
第一节 法律审查	4
一、应确认主体合法	4
二、开发商已取得国有土地使用权证或使用国有土地的 批准文件	4
三、开发商已取得《建设工程规划许可证》和《建筑工程 施工许可证》	5
四、项目具备销售条件	6
第二节 如何签订认购书	8
一、准备工作	8
二、如何签订认购书	12
第三节 如何签订建设部版《商品房买卖合同》	22
第四节 如何签订北京市商品房预售合同	60
 第二章 住房贷款如何办	111
第一节 个人住房商业贷款	113
一、申请个人住房商业贷款的条件	113

二、个人住房商业贷款金额及贷款年限	114
三、申请个人住房商业贷款应提供的材料	115
四、申请个人住房商业贷款流程	115
五、申请个人住房商业贷款应签署的文件	117
六、申请个人住房商业贷款应交纳的费用	118
七、个人住房商业贷款月还款额的计算	120
八、借款合同的变更及终止	121
第二节 个人住房公积金贷款	121
一、申请个人住房公积金贷款的条件	122
二、个人住房公积金贷款的贷款金额及贷款年限	123
三、申请个人住房公积金贷款应提交的材料	125
四、申请个人住房公积金贷款流程	125
五、申请个人住房公积金贷款应交纳的费用	128
六、个人住房公积金贷款月还款额的计算	130
七、借款合同的变更或终止	131
八、个人住房担保贷款贴息	131
第三章 如何收房与处理纠纷	133
第一节 应纳税费	135
一、签约阶段应缴纳的税费	135
二、房屋交付阶段应缴纳的税费	135
三、产权办理阶段应缴纳的税费	137
第二节 房屋接收	138
一、检查开发商是否提供了一表两书	138
二、要求开发商提供《商品房面积实测技术报告书》	140
三、要求开发商提供室内环境检测报告	140
四、对房屋进行实地检验	141
五、查看《物业管理公约》	141

六、计算违约金	142
七、结算房款	142
第三节 纠纷处理	142
一、定金纠纷	142
二、未获得贷款引起的纠纷	146
三、开发商违约纠纷	148
四、退房纠纷	153
五、开发商欺诈纠纷	155
六、先交费后入住纠纷	156
七、广告、样板间纠纷	158
第四章 如何购买二手房	161
第一节 法律审查	163
一、已取得《房屋所有权证》	163
二、共有人同意出售的声明	164
三、承租方放弃优先购房的声明	164
四、房屋未设立抵押权	164
五、与产权单位不存在限制出售约定	164
六、经济适用房屋已使用一定年限	164
第二节 二手房购买流程	165
一、寻找房源	165
二、法律审查	165
三、签订购房协议	165
四、委托评估	165
五、权属转移登记	166
六、交纳税费及土地出让金	167
七、办理权属证书	167
第三节 应纳税费	167