

写给市民大众的 ——“安居万事通”丛书

编委会主任 董藩

房屋买卖 知识问答

周小萍 张健铭 刘人莎 编著



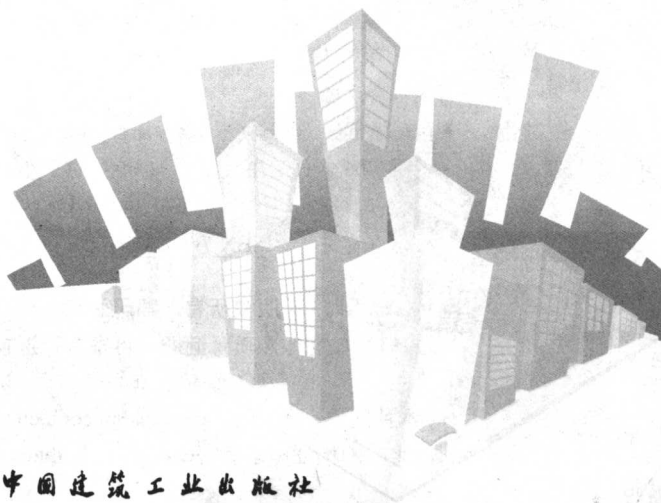
中国建筑工业出版社

写给市民大众的 ——“安居万事通”丛书

编委会主任 董藩

房屋买卖 知识问答

周小萍 张健铭 刘人莎 编著



中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房屋买卖知识问答/周小萍, 张健铭, 刘人莎编著.
北京: 中国建筑工业出版社, 2006

(“安居万事通”丛书)

ISBN 7-112-08465-2

I. 房… II. ①周…②张…③刘… III. 房地产
商品交易—中国—问答 IV. F299.233-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 113607 号

“安居万事通”丛书

房屋买卖知识问答

周小萍 张健铭 刘人莎 编著

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京天成排版公司制版

北京蓝海印刷有限公司印刷

*

开本: 850 × 1168 毫米 1/32 印张: 9 1/4 字数: 248 千字

2006 年 11 月第一版 2006 年 11 月第一次印刷

印数: 1 - 3000 册 定价: 18.00 元

ISBN 7-112-08465-2

(15129)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.cabp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

“安居万事通”丛书包括《房屋买卖知识问答》、《房屋租赁知识问答》、《房屋中介知识问答》、《家居装修知识问答》、《物业管理知识问答》、《置业安居法律知识问答》6册，基本囊括了城市居民安居置业可能遇到的所有常规问题。本书以问答的形式，按照房屋买卖发生的实际流程，从基础知识、前期准备、房屋购买、购房贷款、交房验收、产权过户、纠纷处理等方面全面介绍了房屋买卖的相关知识，最后还用近20个房屋买卖纠纷案例来提示交易双方在房屋买卖过程中常见的问题和可能出现的纠纷。

本书可为市民进行房屋买卖时提供具体的指导，还可作为相关从业人员的操作指南。

* * *

责任编辑：吴宇江 封 毅

责任设计：赵明霞

责任校对：张树梅 孙 爽

“安居万事通”丛书

编委会

(按汉语拼音为序)

顾问	胡代光	胡健颖	胡乃武	饶会林
	王健林	邬翊光	杨 慎	郑超愚
主任	董 藩			
编委	刘 毅	王宏新	姚蓉蓉	周小萍
作者	丁 宏	丁 娜	董 藩	范 萍
	李 静	李亚勋	刘人莎	刘 毅
	秦凤伟	王 昊	王宏新	武 敏
	徐 轲	姚蓉蓉	张健铭	周小萍

顾问简介（按汉语拼音为序）

胡代光 著名经济学家、教育家，北京大学经济学院、西南财经大学经济学院教授、博导，曾任北京市经济总会副会长、民革中央第六届、第七届常委，第七届全国人大常委，享受国务院特殊津贴。

胡健颖 著名经济学家、统计学家、营销管理专家、房地产管理专家，北京大学光华管理学院教授、博导，北京大学房地产经营与管理研究所所长，建设部特聘专家，北京布雷德管理顾问有限公司首席顾问。

胡乃武 著名经济学家、教育家，中国人民大学经济学院教授、博导，中国人民大学学术委员会副主任，北京市经济总会副会长，国家重点学科国民经济学学术带头人，享受国务院特殊津贴。

饶会林 著名经济学家，东北财经大学公共管理学院教授、博导，中国城市经济学会副会长兼学科建设委员会主任，中国城市经济学的开拓者之一，享受国务院特殊津贴。

王健林 著名企业家，中国房地产业协会副会长，大连万达集团股份有限公司董事长兼总裁，中国西部地区开发顾问，多个省、市政府顾问，入选“20 年 20 位影响中国的本土企业家”，为中国房地产业旗帜性人物。

邬翊光 著名地理学家、土地资源管理专家、房地产管理专家，北京师范大学地理学与遥感科学学院教授，中国房地产估价师学会顾问，中国土地估价师学会顾问。

杨 慎 著名房地产管理专家，原建设部副部长、中国房地产业协会会长，中国住房制度改革、房地产业发展和中国房地产法制建设的主要设计者、推动者之一。

郑超愚 著名经济学家，中国人民大学经济研究所所长、教授、博导，霍英东青年教师研究基金奖和中经报联优秀教师奖获得者，美国福布赖特基金高级访问学者。

序 言

2005年年底，曾接到中国建筑工业出版社吴宇江、封毅两位编辑的邀请，他们希望北京师范大学房地产研究中心与其一起对普及房地产基础知识、推动房地产财经教育做些事情。虽然至今未能同两位编辑面对面畅谈，但多次的电话和 E-mail 联系使我深深感到：已经很少有这样执着、认真、坦诚的编辑了，如果没有合作的机会，是很遗憾的。

对于写些什么样的书，我思考了很长时间。按理说教材销量稳定，在业内的影响大，也算正经的科研成果，是值得考虑的。但我和我的合作者讨论后最终决定给普通市民写一套关于安居知识的简易读物。做出这种决定不是源于收益或者科研成果方面的考虑，而是希望为普通市民做些事情。

由于我和我的同事是从事房地产教学和科研工作的，所以朋友、同学、邻居们经常就安居置业问题向我们问这问那。有些问题并不难，只是大家不知道一些专业上的规定；有些则需要具备比较系统的专业修养才能回答；有些我们也需要仔细查阅规定或者整理各方意见才能准确回答。有时我们到楼盘或小区调查，看到看房者拿着材料茫然地看着，或者看到楼盘销售人员不停地忽悠看房者，或者看到一家人在认真地讨论着并不重要或者不是那么回事的事情，或者看到要求退房的人与售楼人员争吵，或者看到业主们从楼上垂下维权条幅，并与物业管理人員爭吵着，我就想，如果广大市民对安居置业的专业知识掌握得多一些，或者有一些针对这些问题的简明专业手册可以事先查阅，许多问题的解决思路就很清楚，许多矛盾就可以避免，大家在许多事情上就会更有主见。虽然我们有时可以给身边的咨询者提供零星帮助，但

一个人的时间、精力都有限，而且有时找我们不方便，不认识的人甚至无法直接从这里获得帮助。如果我们把相关规定、解释以及一些经验性知识整理成书，一切问题就会迎刃而解。这就是我们编写这套“安居万事通”丛书的基本目的。

这套丛书包括《房屋买卖知识问答》、《房屋租赁知识问答》、《房屋中介知识问答》、《家居装修知识问答》、《物业管理知识问答》、《安居置业法律知识问答》6册，基本囊括了城市居民安居置业可能遇到的所有常规问题。编写工作由北京师范大学房地产研究中心的各位同事、我在北京师范大学和东北财经大学两校的高素质学生以及房地产实业界声誉颇高的从业者共同完成。由于时间、精力原因，这套丛书可能还存在这样那样的问题，我们欢迎大家批评指正，以便进一步修订、完善。

董 藩

2006年8月

前 言

随着人们收入水平的普遍提高，购房需求和购房能力不断增强。不可否认，广大老百姓已经逐渐成为我国房地产交易大军中一股不可忽略的力量。然而，在购房过程中，信息不对称使得购房者处于劣势地位，而且房屋买卖又是一门非常专业的学问，没有专业的指导，普通百姓往往无从下手，稍有不慎，就会陷入开发商所精心设置的“陷阱”中。从近年来大量涌现的房地产纠纷案件就可见一斑。此外，由于我国房地产业还处于发展进程之中，各种与房屋买卖相关的法律、法规和新的政策陆续出台，特别是一些具体操作细则不断更新，对于绝大多数非本专业的民众而言，全面追踪把握难度很大，也没有必要。为此，我们编写了这本《房屋买卖知识问答》，希望给予广大购房者切实的指导和帮助。

本书按照房屋买卖的一般程序设置章节，以问答的形式，简明扼要地介绍了房屋买卖的基础知识、前期准备、房屋购买、购房贷款、交房验收、产权过户及房屋买卖纠纷处理等内容，详细解答了大众普遍关心的房屋买卖热点问题。不仅可以为购房者提供具体的指导，还可以为相关从业人员提供操作指南。

本书由北京师范大学管理学院周小萍、张健铭、刘人莎编写。在写作过程中，我们参考了许多学者的著作、教材和论文，也参考了很多网络佚名资料，在此对这些作者致以深深的谢意。由于时间和水平所限，错误和不妥之处在所难免，欢迎广大读者批评指正。

周小萍

2006年8月

目 录

第 1 章 基础知识	1
1.1 什么是房屋买卖?	1
1.2 什么是房屋出卖人和房屋买受人?	1
1.3 什么是房屋的所有权?	2
1.4 什么是房屋的他项权利?	3
1.5 什么是房屋的租赁权?	3
1.6 什么是公有住宅和私有住宅?	3
1.7 什么是使用权房?	4
1.8 什么是共有房屋?	4
1.9 什么是商品房?	4
1.10 什么是经济适用房?	5
1.11 什么是廉租房?	5
1.12 什么是集资房?	5
1.13 什么是期房和现房?	6
1.14 什么是普通住宅?	6
1.15 什么是二手房?	7
1.16 什么是“房改房”?	7
1.17 什么是“央产房”?	7
1.18 什么是“内部认购房”?	8
1.19 什么是单元式住宅?	8
1.20 什么是公寓式住宅?	8
1.21 什么是花园式住宅?	9
1.22 什么是板楼? 什么是塔楼?	9
1.23 什么是 TOWNHOUSE?	10

1.24	什么是宽 HOUSE?	11
1.25	什么是低层、多层、中高层、高层住宅?	11
1.26	什么是剪力墙结构?	12
1.27	什么是框架结构住宅?	12
1.28	什么是框架—剪力墙结构?	12
1.29	什么是钢混结构住宅和砖混结构住宅?	13
1.30	什么是住宅的套型和户型?	13
1.31	什么是复式住宅?	14
1.32	什么是跃层式住宅?	15
1.33	什么是错层式住宅?	16
1.34	什么是房屋建筑面积?	16
1.35	什么是房屋套内建筑面积?	17
1.36	什么是房屋公用建筑面积和房屋公摊面积?	18
1.37	什么是房屋的开间和进深?	18
1.38	什么是房屋层高和净高?	19
1.39	什么是建筑容积率和建筑密度?	20
1.40	什么是印花税?	20
1.41	什么是契税?	20
第2章	前期准备	21
2.1	购房一般应该遵循什么样的流程?	21
2.2	购房前应该做好哪些准备工作?	22
2.3	购房时应该着重考虑哪些方面?	23
2.4	什么是商品房的起价和均价?	23
2.5	为什么看中的房子往往与均价相差甚远?	24
2.6	如何做好购房预算?	25
2.7	购房要交哪些税费?	26
2.8	购房时是选择期房好还是现房好?	27
2.9	选择购买现房时应该注意什么?	28
2.10	选择购买期房时应该注意什么?	29
2.11	购买期房应该从哪些方面回避风险?	29

2.12	哪几类房屋最好不要买？	30
2.13	购房者应该怎样收集房源资料？	32
2.14	购房时如何判断开发商的实力以及楼盘的合法性？	32
2.15	如何选择适合自己的一套房屋？	32
2.16	在开发商处购房时，开发商应当明示哪些事项？ ...	33
2.17	购买商品房的应该查看哪“五证”？	33
2.18	如何读懂预售许可证？	34
2.19	如何选择最佳的购房时机？	35
2.20	选择在冬季购房有哪些好处？	36
2.21	什么情况下，开发商不得刊登售楼广告？	36
2.22	房地产销售广告应当包括哪些内容？	37
2.23	在房地产广告中，不得包含哪些内容？	37
2.24	什么是楼书，包括哪些内容？	37
2.25	购房者看房地产销售(预售)广告应该关注哪些内容？	39
2.26	房地产广告中关于项目周边环境配套的具体介绍构成要约吗？	41
2.27	样板房在商品房交易中具有怎样的效力？	43
2.28	开发商“零首付”的促销承诺可信吗？	44
2.29	开发商“返本销售”的承诺可信吗？	45
2.30	开发商对商品房“售后包租”的承诺可信吗？ ...	46
2.31	购房时如何看小区的物业管理？	47
2.32	购房时如何看小区的规划？	48
2.33	购房时需要考虑哪些气象因素？	49
2.34	购房时如何挑选楼型？	52
2.35	多层住宅与高层住宅哪种更好？	53
2.36	选购高层住宅有什么窍门？	54
2.37	房屋使用率越高就越合算吗？	55
2.38	绿化覆盖率与绿地率是一回事吗？	55

第3章 房屋购买	57
3.1 什么是商品房现房和商品房预售?	57
3.2 什么是商品房认购书?	57
3.3 商品房认购书具有怎样的法律性质?	58
3.4 购房者在签署认购书时应注意什么问题?	59
3.5 签订认购书时也需要看开发商的预售许可证吗? ...	60
3.6 购房前必须签购房意向书或认购书吗?	60
3.7 签了商品房认购书, 必须交定金吗?	61
3.8 “定金”与“订金”是一回事吗?	61
3.9 什么是“诚意金”?	63
3.10 什么是购房合同?	63
3.11 购房合同一般包括哪些内容?	63
3.12 房屋买卖合同的订立和履行需要遵循什么?	64
3.13 哪些购房合同属无效合同?	65
3.14 房屋买卖合同怎样签?	67
3.15 对房地产广告中所承诺的内容, 购房人是否有 权要求在购房合同中约定?	68
3.16 如何办理房屋买卖合同公证?	68
3.17 小区环境规划能否写进合同?	69
3.18 签了认购书后, 正式合同有些条款不能接受怎么 办?	69
3.19 内部认购行为具有法律效力吗?	70
3.20 建筑面积售房与套内建筑面积售房有何异同? ...	71
3.21 按套内建筑面积售房, 政府主管部门如何把关 “分摊公共面积”部分?	72
3.22 实行套内建筑面积售房, 物业管理费的收取是否 会改变?	72
3.23 购房者购房, 开发商应该明示哪些事项?	72
3.24 购房时如何与开发商“侃价”?	73
3.25 如何防止所购房屋“产权期限缩水”?	74

3.26	如何知道所购房屋是否被抵押？	75
3.27	对已预售的商品房，开发商是否可以设定他项 权？	75
3.28	经济适用房是如何产生的？	75
3.29	经济适用房与商品房有什么区别？	76
3.30	购买经济适用房需要具备什么条件？	77
3.31	购买经济适用房的程序是什么？	77
3.32	购买经济适用房需要公示吗？	79
3.33	不符合条件的购买了经济适用房会有什么后果？ ...	80
3.34	经济适用房转手出售需要办理哪些手续和交纳 哪些费用？	81
3.35	哪些已购经济适用住房不得上市出售？	81
3.36	预售的经济适用住房可以转让吗？	81
3.37	二手房买卖能不能直接交易？	82
3.38	二手房买卖合同应该包括哪些条款？	82
3.39	二手房交易中有哪些典型陷阱？	83
3.40	购买二手房要严把哪几道关？	85
3.41	购买二手房，如何审查房屋产权？	87
3.42	如何购买二手经济适用房？	87
3.43	二手房交易的避税手段容易出现哪些问题？	88
3.44	哪些已购公房可以直接上市交易？	89
3.45	哪些已购公房不能上市交易？	90
第4章	购房贷款	91
4.1	如何选择购房付款方式？	91
4.2	什么是个人住房商业性贷款？	92
4.3	什么是个人住房公积金贷款？	92
4.4	什么是个人住房组合贷款？	92
4.5	什么是抵押贷款方式？	93
4.6	如何选择个人住房贷款？	93
4.7	购房首付款多少才好？	94

4.8	申请个人住房商业贷款的条件是什么？	94
4.9	个人住房商业贷款的期限一般是多长？ 贷款的额 度和利率是多少？	95
4.10	申请个人住房商业贷款的流程有哪些？	95
4.11	如何办理房地产保险？	96
4.12	申请个人住房商业贷款应该向银行提供哪些材 料？	97
4.13	申请个人住房商业贷款需要签署的文件有哪些？	97
4.14	申请个人住房商业贷款时要交哪些费用？	98
4.15	申请个人住房商业贷款要担保吗？	99
4.16	住房公积金贷款对贷款对象有什么要求？	99
4.17	公积金贷款与商业性个人住房贷款有哪些区别？	100
4.18	公积金贷款有几种？ 什么人能申请？	101
4.19	公积金贷款的程序是什么？	101
4.20	公积金贷款都需要准备哪些材料？	102
4.21	公积金贷款要哪些证件担保？	103
4.22	住房公积金如何支取和使用？	103
4.23	公积金提前还款手续及办理程序有什么规定？	104
4.24	公积金贷款过程中，需要支付哪些费用？	105
4.25	自由职业者可否缴纳公积金贷款？	106
4.26	在外地购房可以支取住房公积金吗？	106
4.27	住房公积金贷款的第一年能提前还贷吗？	106
4.28	什么是住房政策性贴息贷款？	106
4.29	怎样申请住房政策性贴息贷款？	107
4.30	住房政策性贴息贷款对贴息对象有哪些条件限 制？	107
4.31	贴息贷款可以提前还款吗？ 其利息会随着贷款 利率的变化而变化吗？	108
4.32	如何申请住房组合贷款？	108
4.33	办理住房组合贷款的程序是什么？	109

4.34	申请住房组合贷款应该注意什么?	110
4.35	有哪几种常用的分期还贷法? 哪种还贷法合算?	110
4.36	提前还贷合适吗?	112
4.37	还贷期限多长为宜?	112
4.38	提前还贷需要交违约金吗? 提前还贷后保险费 怎么办?	112
4.39	住房贷款的还贷时间能延长吗?	113
4.40	按揭购房后能不能转让?	114
4.41	什么是转按揭?	114
4.42	如何办理转按揭?	114
4.43	购买二手房如何付款对购房者更有利?	115
4.44	申请二手房贷款需具备哪些条件?	115
4.45	申请二手房贷款的基本操作流程是什么?	115
4.46	申请二手房贷款需要哪些资料?	116
第5章 交房验收		119
5.1	在什么情况下, 住宅项目可以交付使用?	119
5.2	综合验收包括哪些方面?	119
5.3	房屋入住谁说了算?	120
5.4	交房验收的一般程序是什么?	120
5.5	常见的房屋质量问题有哪些?	121
5.6	收房时应从哪些方面验收房子?	123
5.7	验房时要看的“两书一表”是什么?	124
5.8	基础设施不符合合同和法定交付条件的有哪些情 形?	124
5.9	签收房屋验收单应该注意什么?	125
5.10	交房时开发商可能会有哪些无理行为?	126
5.11	什么情况下逾期交房不能认定是开发商违约?	127
5.12	交房时间是否与收房时间一致?	127
5.13	关于房屋保修期的规定是什么?	128
5.14	如何对所购商品房进行面积验收?	128