



买房租房·物业

徐滔说案

XU TAO SHUO AN

“采访对象让我有一种冲动，站起来呐喊的冲动，我需要一种力量，告诫他们该如何去解决问题。作为一名从事了25年法制新闻采访的记者，我首先想到的就是只有法律才能给他们一些确切的帮助，而且电视上说还不够，我希望能把这些法律条文转化成简单易懂的文字变成生动感人的故事，让遇到法律问题的朋友可以迅速找到答案，可以一学就会。”

徐滔说案

XUTAO SHUOAN

买房租房·物业 徐滔 编著

人民出版社

策 划: 黎 松

责任编辑: 王青林 黎 松

图书在版编目 (CIP)数据

徐滔说案丛书 / 徐滔 编著

—北京: 人民出版社, 2006.12

ISBN 7-01-006012-6

I. 徐... II. 徐... III. ①案例—分析—中国②房地产—法规—案例—分析—中国③物业管理—法规—案例—分析—中国

IV. D920.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 156491 号

书 名 徐滔说案 买房租房·物业

xutaoshuoan maifangzufang.wuye

徐滔 编著

出版发行 人 民 出 版 社

(北京朝阳门内大街 166 号 邮编 100706)

邮购地址 100706 北京朝阳门内大街 166 号

网 址 <http://www.peoplepress.net>

总 经 销 人民出版社发行部

邮购电话 (010)65257256 65243313 65244241 65136418

经 销 各地新华书店

邮购服务 新华文摘读者俱乐部 (010)65170515

印 刷 北京瑞古冠中印刷厂 新华书店经销

版 次 2006 年 12 月第 1 版 2006 年 12 月北京第 1 次印刷

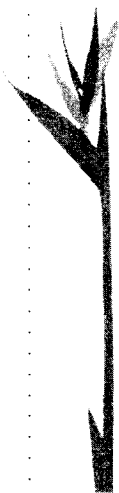
开 本 710 毫米×960 毫米 1/16 印张 17.75

字 数 200 千字

印 数 1—12,000 册

书 号 ISBN 7-01-006012-6

定 价 26.00 元



序

当我拿着话筒挤过看热闹的人群，走近因要不到工资而想轻生的农民工的时候，我似乎听到了他们心中有一种无奈，缺乏一种力量——

当我坐在未成年的犯罪嫌疑人面前，听他们讲述自己叛逆的成长过程的时候，我能感觉到他们的无助，迷失了未来的方向——

采访对象让我有一种冲动，站起来呐喊的冲动，我需要一种力量，告诫他们该如何去解决问题的力量。作为一名从事了15年法制新闻采访的记者，我首先想到的就是只有法律才能给他们一些确切的帮助，而且电视上说还不够，我希望能把这些法律条文转化成简单易懂的文字变成生动感人的故事，让遇到法律问题的朋友可以迅速找到答案，可以一学就会。

于是在刘凝律师及各位同仁的帮助下，这套法律丛书和您见面了。本套丛书共分3册六个部分，包括劳动就业、物业、未成年人保护、婚姻家庭、民事官司、房屋等内容，几乎囊括了我们普通老百姓在生活中可能会遇到的各类法律问题，而且我们把条文化的法律糅合到了具体的案例里面，这些案例都非常有典型意义。

另外本书在编撰过程中，为了说的都是咱老百姓能明白的法律语言，真是三易其稿，我和刘律师及其他工作人员经常是就某个法律规定或某个案例进行探讨，力争做到简单易懂，让您一看就明白。为此，很多人都付出了辛勤劳动，我深表谢意。

最后衷心希望这套法律丛书能对大家有所帮助。

徐滔

目 录

序 /1

买房和租房篇

一、楼盘广告与认购合同专题 /2

【案例传真】

房产广告乱吹牛 不兑现就得赔偿 /2

【徐滔说法】/4

【相关法律问答】/5

1. 售楼广告上的内容，开发商应兑现吗？应该警惕广告中的哪些保留条款？ /5
2. 开发商做虚假广告，要受什么处罚？ /5
3. 买房时要看哪“五证”？ /6
4. 买现房除了看房，还要审什么？ /7
5. “五证”和“两书一表”不全的房子，你敢买吗？ /7
6. 买房前必须签《购房意向书》或《认购书》吗？ /7

7. 《认购书》包括哪些内容? /8
8. 购房者签了《认购书》以后, 签正式合同时, 有些条款不能接受怎么办? /8
9. 购房人交了定金, 房子不想要了, 可以退吗? /8
10. 发生不可抗力, 定金能退吗? /8
11. 此“定金”与彼“订金”一样吗? 签《认购书》必须交定金吗? /9
12. 开发商单方违约, 你交的定金怎么办? /9

二、房屋面积专题 /10

[案例传真]

期房面积有误差 提前约定要写明 /10

[徐滔说法]/12

[相关法律答问]/13

13. 什么是建筑面积? 套内建筑面积? 套内使用面积? 套内墙体面积? 阳台面积? /13
14. 什么是分摊的公用建筑面积? 公用建筑面积的分摊原则是什么? /13
15. 整幢楼的哪些公用面积可以分摊? 哪些面积不能分摊? /14
16. 面积变了, 购房者可以退房吗? /14
17. 什么是面积误差比? /15
18. “合同约定面积”和“产权登记面积”有区别吗? /15
19. “合同约定面积”与“产权登记面积”不一致, 怎么算? /15
20. 预售商品房按套(单元)卖, 面积变了怎么办? /16
21. 对实测面积有怀疑, 可以自己请人测面积吗? /16
22. 哪些机构可以进行面积测绘? /16
23. 一套房子两个测绘结果怎么办? /17
24. 商品房测绘费是什么标准? /17

- 25. 预售商品房以套内建筑面积计价, 契税、公共维修基金会增加吗? /18
- 26. 商品房都按套内建筑面积卖吗? /18

三、分期付款专题 /19

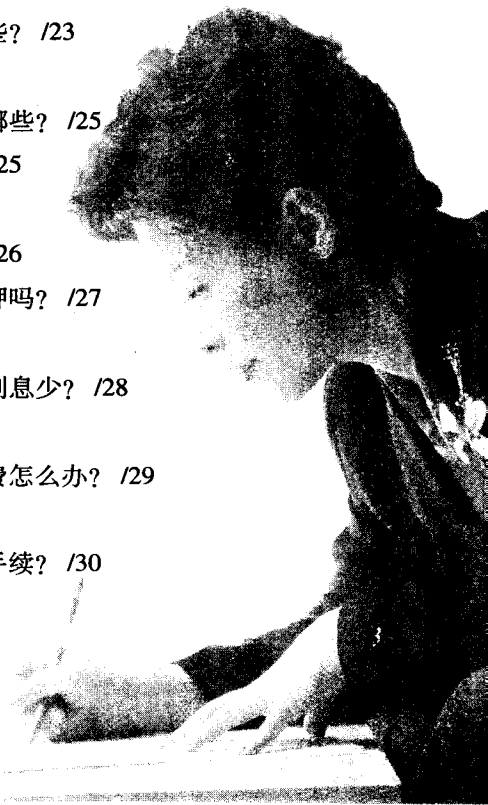
[案例传真]

贷款买房容易 退房别忘银行 /19

[徐滔说法]/21

[相关法律答问]/22

- 27. 个人住房商业贷款的贷款期限一般是多长? 贷款额度和利率是多少? /22
- 28. 申请个人住房商业贷款的条件是什么? /22
- 29. 申请个人住房商业贷款应提供的材料有哪些? /23
- 30. 申请个人住房商业贷款的流程有哪些? /24
- 31. 申请个人住房商业贷款需要签署的文件有哪些? /25
- 32. 申请个人住房商业贷款时要交哪些费用? /25
- 33. 申请个人住房商业贷款要担保吗? /26
- 34. 哪些财产可以抵押? 哪些财产不能抵押? /26
- 35. 房屋在抵押期间可以出租吗? 股票可以质押吗? /27
- 36. 还贷方式有几种? /27
- 37. 两种分期还贷法, 你知道吗? 哪种还贷法利息少? /28
- 38. 无法按期还月供的后果是什么? /29
- 39. 提前还贷要交违约金吗? 提前还贷后保险费怎么办? /29
- 40. 贷款的第一年能提前还贷吗? /29
- 41. 还贷时间还能延长吗? 延期还贷要办哪些手续? /30
- 42. 住房公积金贷款能提前还贷吗? /30
- 43. 什么是转按揭? 怎么办转按揭? /31



- 44. 个人住房公积金贷款有几种？什么人能申请？ /31
- 45. 在本市上的住房公积金能到外省市买房吗？ /32
- 46. 申请公积金贷款担保要办哪些手续？ /32
- 47. 你知道贷款哪种担保方式好？ /33
- 48. 什么情况下债务人可以不还贷款？ /34
- 49. 公积金贷款怎么算？ /34
- 50. 月收入是怎么算出来的？ /35
- 51. 个人住房公积金贷款能贷多少年？可以选择还款方式吗？ /35
- 52. 公积金贷款的办理流程是什么？ /36
- 53. 办理公积金贷款要交费吗？ /37
- 54. 购房人没有能力偿还月供，对抵押物怎么处理？ /37
- 55. 提前还清全部贷款，担保费能退吗？ /38
- 56. 什么样的房屋要评估？ /38
- 57. 什么是组合贷款？申请组合贷款的条件、期限和利率是多少？ /38
- 58. 申请组合贷款也要付费吗？申请组合贷款的流程是什么？ /39
- 59. 什么是个人住房贴息贷款？申请的条件是什么？ /40
- 60. 个人住房贴息贷款贴多少？手续和费用的优势体现在哪些方面？ /40
- 61. 怎样申请个人住房贴息贷款？ /41
- 62. 什么是住房补贴？谁享有住房补贴？ /41
- 63. 住房补贴如何计算、发放和使用？利息如何计算？ /42
- 64. 职工调动工作，住房补贴随人走吗？ /43
- 65. 申请住房公积金贷款免费赠保险吗？ /43
- 66. 剩余贷款本金能减免吗？ /43
- 67. 轻度残疾可以减免还贷吗？ /44

四、收房专题 / 45

[案例传真]

买房不容易 收房多留意 / 45

[徐滔说法] / 47

[相关法律问答] / 48

68. 一表两书指什么? / 48

69. 收房时别忘查看哪些文件? / 49

70. 室内环境检测报告由开发商提供吗? / 49

71. 开发商什么时候算交房? / 49

72. 购房者收房和验收房屋时应注意的问题有哪些? / 50

73. 买房人不收房怎么办? 房屋毁损、灭失谁来赔? / 51

74. 对房屋面积有异议, 买房人该怎么办? / 52

75. “不交费就不给钥匙”合法吗? / 52

五、房屋质量专题 / 53

[案例传真]

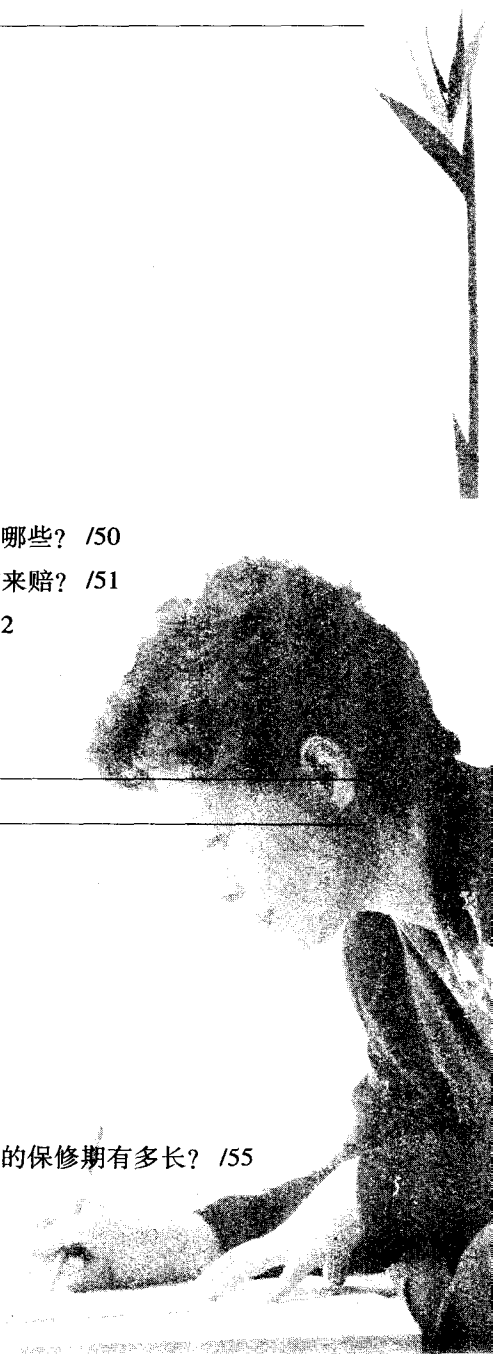
房屋也有保修期 签约期限看清楚 / 53

[徐滔说法] / 55

[相关法律问答] / 55

76. 入住后发现质量问题能退房吗? 房屋质量的保修期有多长? / 55

77. 有害物质超标怎么办? / 56



78. 你知道房屋交付时的质量和环境标准吗? /56

79. 什么情况下购房人可以要求退房? /56

六、产权证专题 /59

[案例传真]

拖延办理房产证 开发商赔钱不少 /59

[徐滔说法]/61

[相关法律答问]/62

80. 房屋权属登记是自愿的吗? /62

81. 房屋权属登记有几种? 证书有几种? /62

82. 什么是初始登记? 没有初始登记, 个人的《房屋所有权证》能办吗? /63

83. 预售登记后买房人还能变吗? /63

84. 办理了入住手续, 房子就是你的了吗? /63

85. 什么是房屋产权? 目前有几种房屋产权证? /64

86. 哪个部门负责办理、发放房产证? /65

87. “乡产权”房能买吗? /66

88. 什么时间开始办房产证? 房产证怎么办呢? /66

89. 房产证一直没办下来, 可以退房吗? 产权证为什么办不下来? /66

90. 没有房产证的房子能买卖、抵押吗? 拆迁时能得到补偿吗? /67

91. 没有房产证的房子在土地使用期限届满后, 能继续使用吗? /67

92. 房产证的真假怎么辨别? /67

七、经济适用房、公房上市买卖专题 /69

[案例传真]

公房归谁住 到底谁说了算 /69

[徐滔说法]/71

[相关法律问答]/72

93. 什么是经济适用房? /72
94. 经济适用房和商品房有区别吗? /72
95. 经济适用房享受什么优惠政策了? /73
96. 什么人可以申请购买经济适用房? /74
97. 购买经济适用房要公示吗? /74
98. 不符合条件却买了经济适用房会有什么后果? /75
99. 一般可以买多大的经济适用房? /75
100. 购买经济适用房必须明码标价吗? 价格由哪些费用组成? /76
101. 购买经济适用房价格如何计算, 要交哪些税费? /76
102. 租赁经济适用房需要什么条件? 租金标准怎么确定? /77
103. 经济适用房什么时候可以公开放号? /77
104. 经济适用房什么时候可以上市买卖? /78
105. 以原价出售已购经济适用房的, 对新购房人的购房资格有限制吗? /78
106. 以原价出售经济适用房后, 还能再买经济适用房吗? /78
107. 经济适用房按市场价上市交易怎么交纳综合地价款? /78
108. 预购人预购了经济适用房, 竣工前可以转让吗? /79
109. 如何将已购经济适用房上市交易? /79
110. 什么是公房? /80
111. 哪些已购公房不能上市交易? /80
112. 公房申请上市需要哪些手续? 职工已购公房上市的程序是如何规定

的? /81

113. 公房上市由哪个部门管? /82

114. 购买二手房要注意的事项有哪些? /82

115. 已购公房上市价格由谁定? /84

116. 按成本价购买的公有住房, 上市后收益怎么分? /84

117. 标准价购买的、拥有部分产权的公有住房, 上市后收益怎么分? /85

118. 已购公房出售后能再按成本价购买公房吗? /85

119. 公房出售应该交多少税费? /85

120. 出售已购公有住房需要交多少个人所得税? /85

121. 换房可以免征个人所得税吗? /86

八、合法房源专题 /87

[案例传真]

租房不可大意 弄清谁是房主 /87

[徐滔说法]/89

[相关法律答问]/90

122. 怎样辨别真假房东? /90

123. 出租人不是真正的房东怎么办? /90

124. 如何检验房产证? /90

125. 夫妻一方可以做主出租共有房屋吗? /91

126. 被抵押的房屋可以出租吗? /91

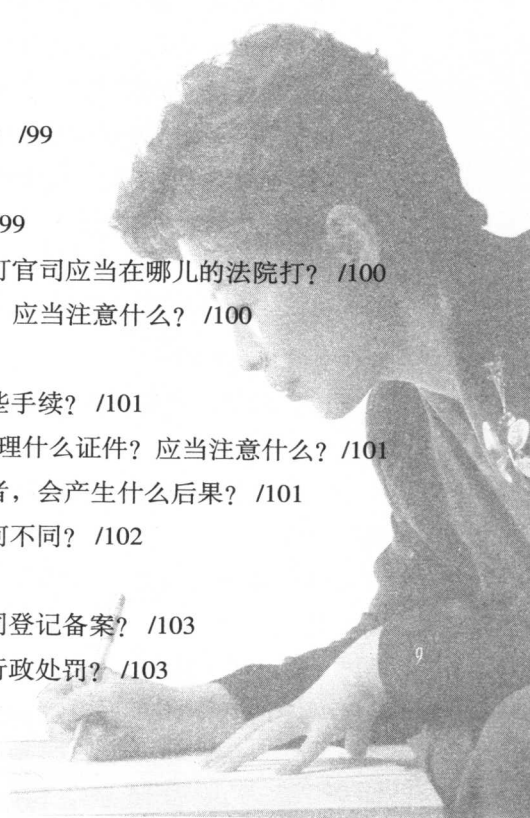
127. 按揭房屋能出租吗? /91

128. 按揭贷款人可以以产权人的名义出租房屋吗? /91

129. 哪些房屋不能出租? /91

130. 如果租用了法律禁止出租的房屋怎么办? /92

131. 出租房屋要查什么? /92
132. 承租人有哪些主要的权利和义务? /93
133. 没有《房屋租赁许可证》可能会产生什么后果? 何处办理《房屋租赁许可证》? /93
134. 出租私房要办理哪些手续? /94
135. 房屋租赁合同一定要以书面形式订立吗? /94
136. 房屋租赁合同必须要备案吗? /94
137. 房屋登记备案手续, 应当提交哪些材料? /95
138. 办理房屋租赁合同登记备案还需要缴纳费用吗? /95
139. 出租人应缴纳哪些税? 所有的税都必须由出租人缴纳吗? /96
140. 房屋租赁合同没有登记, 承租人的哪些权利难以得到保障? /96
141. 房屋租赁合同要向什么部门登记? 没有登记的租赁合同有效吗? /97
142. 签订房屋租赁合同应当准备哪些证件? /97
143. 停止出租房屋也有治安责任吗? /97
144. 房屋出租人有哪些治安责任呢? /98
145. 房屋承租人也有治安责任吗? /98
146. 出租房屋还要签订治安责任保证书吗? /99
147. 涉外出租需要履行哪些手续? /99
148. 涉外出租登记备案需提交哪些材料? /99
149. 和老外房客发生纠纷怎么办? 如果要打官司应当在哪儿的法院打? /100
150. 如果和老外房客以仲裁方式解决纠纷, 应当注意什么? /100
151. 什么是外地来京人员? /100
152. 向外地来京人员出租房屋需要办理哪些手续? /101
153. 要将房屋出租给经营者, 出租人应当办理什么证件? 应当注意什么? /101
154. 如果出租人将房屋出租给了无照经营者, 会产生什么后果? /101
155. 出租房屋用于生产经营与用于居住有何不同? /102
156. 怎样办理私房租赁合同公证? /102
157. 双方当事人一方能否单独办理租赁合同登记备案? /103
158. 租赁双方当事人违反哪些规定将受到行政处罚? /103



九、租赁期间房屋买卖、拆迁及续租专题 / 104

[案例传真]

租房买房谁优先 买卖不破租赁 / 104

[徐滔说法] / 106

[相关法律答问] / 107

159. 房屋租赁合同中应当包括哪些内容? / 107
160. 房屋租赁双方当事人如何在合同中详细约定出租物的状况? / 107
161. 房屋租赁合同中可以订立免责条款吗? / 107
162. 什么样的免责条款无效? / 108
163. 免责条款, 承租人可以采取什么措施避免损失? / 108
164. 出租人准备出租住房时可以采取什么预防措施? / 108
165. 带家电出租, 应当注意什么? / 109
166. 房屋租赁有期限吗? / 109
167. 出租人有权提前收回房屋吗? / 109
168. 如果双方没有约定租赁期限, 出租人可以随时收回房屋吗? / 110
169. 什么是不定期租赁? / 110
170. 租赁合同中未明确约定租赁期限, 出租人需要收回房屋应如何处理? / 110
171. 如果租赁期满承租人拒不搬出, 承租人应承担什么责任? 出租人可以采取什么措施? / 110
172. 如果租赁期满承租人未搬出, 出租人也没有提出异议, 会产生什么后果? / 111
173. 租赁期满后, 是否可以叫承租人立即搬出? 承租人可以要求延长租期吗? / 111
174. 承租人能提前退租吗? 如果提前退租, 应当提前多长时间通知出租人? / 111
175. 出租人能扣留保证金和预付的房租吗? / 112

176. 提前退租需要办什么手续? /112
177. 出租人必须续租吗? 续租手续如何办理? /112
178. 租房期满未签订新的租房合同会导致什么结果? /113
179. 承租人在什么情况下可以解除合同? /113
180. 承租人有哪些行为, 出租人将会终止房屋租赁合同? /113
181. 出现哪些情形, 房屋租赁双方当事人可以变更或者解除租赁合同? /114
182. 房屋租赁双方应如何解除合同? 解除合同后会有什么后果? /114
183. 房屋拆迁后, 原来的租赁合同还有效吗? /114
184. 承租人可以获得拆迁补偿吗? /115
185. 承租人可以购买承租的房子吗? /115
186. 承租人还能继续承租已被转让的房屋吗? 应当向谁支付租金呢? /115
187. 什么是转租? /116
188. 哪些房屋不能转租? /116
189. 承租人能把房子租给别人吗? /116
190. 房屋租赁合同的变更会影响房屋转租合同吗? /117
191. 转租就是承租权的转让吗? /117
192. 如果被转租人没有付租金, 承租人也可以不向出租人付钱吗? /117
193. 如果被转租人损坏了房屋, 应当由谁来承担责任? /118
194. 房屋转租后增加的租金应当归谁所有? /118
195. 出租人依法终止合同, 被转租人应当怎么办? /118
196. 转租期限可以比原租期长吗? /119
197. 什么叫做承租权转让? 怎样办理承租权转让? /119
198. 承租权转让以后, 承租人和出租人是什么关系? /119
199. 受让人没有履行合同, 承租人应当承担什么责任? /119
200. 出租人可以卖掉或者抵押已经出租的房屋吗? 卖掉房屋需要通知承租人吗? /120
201. 出租人把出租房抵押出去, 原租房合同有效吗? /120
202. 房屋租赁期间承租人死亡, 合同还有效吗? /120
203. 承租人死亡, 未和他一起居住的家人可以搬入出租房屋吗? /121

204. 如果是出租人死亡,合同还有效吗? 出租人的家人可以收回房屋吗? /121

205. 承租人未经出租人同意转租房屋是否违约? 出租人可以采取什么措施? /121

206. 对于未经出租人同意的转租,出租人可以采取什么措施? /121

十、租赁双方权利义务专题 /122

[案例传真 1]

出租房屋别蒙混 各种问题讲清楚 /122

[徐滔说法]/124

[案例传真 2]

装修租住屋 别忘问问房主 /125

[徐滔说法]/127

[相关法律答问]/128

207. 如何确定租金? /128

208. 承租人不按期缴纳房租时应如何处理? /128

209. 租房期间物价上涨,出租人可以要求增加租金吗? /128

210. 出租人能收取承租人的房屋租赁押金吗? /128

211. 出租人可以向承租人收取管理费等费用吗? /129

212. 承租人不交房租,出租人该怎么讨租呢? /129

213. 为了防止承租人拖欠房租,出租人可以采取什么应急措施? /129

214. 到底谁来交物业费? /130

215. 如果物业公司向出租人追讨物业费,出租人应当怎么办? /130

216. 如果承租人没有缴纳物业费,出租人可以采取什么措施? /130

217. 承租人应向物业公司承担什么责任? /130

- 218. 承租人没有缴纳物业费，物业公司有权要求出租人付款吗？ /131
- 219. 房屋租赁产生纠纷怎么办？ /131
- 220. 对仲裁裁决不服，可以再告到法院吗？ /132
- 221. 出租人要去法院起诉承租人，有时效限制吗？ /132
- 222. 出租人可以留置承租人在出租房屋内的财产吗？ /132
- 223. 承租人能装修承租房屋吗？装修后财产归谁所有？ /132
- 224. 承租人可以随便改变房屋的用途吗？ /133
- 225. 一旦发现承租人搬走出租房屋内设施，出租人可以采取什么措施？ /133
- 226. 在出租期间由谁负责维修房屋？承租人受到的损失应当由谁来赔偿？ /133
- 227. 在什么情况下，出租人可以不负责任？ /134
- 228. 出租人拒不修房，承租人应当怎么办？ /134
- 229. 房屋损坏谁鉴定？ /135
- 230. 如果房屋存在安全隐患，应当由谁承担责任？ /135
- 231. 出租人交付房屋不符合合同规定，承租人可以解除合同吗？ /135
- 232. 出租人没有完全按照合同办事，承租人该怎么办？ /135
- 233. 出租房屋中家电的自然损耗，承租人需要赔偿吗？ /136
- 234. 合同中如何约定维修责任？ /136

十一、廉租房、公租房专题 /137

[案例传真]

想当二房东 别打公房主意 /137

[徐滔说法] /139

[相关法律答问] /140

- 235. 什么叫做廉租住房？谁能申请廉租住房？ /140
- 236. 承租的廉租房还可以再租给别人吗？ /140