

WUYOU
GOUFANG
SHOUCE

无忧 购房 手册

您选房的参谋

您购房的顾问

您维权的武器

您诉讼的法宝

附送
房地产法律
法规检索系统
(包含 223 部
法规)

房产证

刘影 申巍 主编

中国建材工业出版社



无忧购房手册

刘影 申巍 主编

中国建材工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

无忧购房手册/刘影,申巍主编. —北京:中国建材工业出版社,2005.1

ISBN 7-80159-687-0

I. 无… II. ①刘…②申… 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(2004)第 133748 号

无忧购房手册

刘影 申巍 主编

出版发行:中国建材工业出版社

地址:北京市西城区车公庄大街 6 号

邮编:100044

经销:全国各地新华书店

印刷:北京鑫正大印刷有限公司

开本:850mm×1168mm 1/32

印张:10

字数:256 千字

版次:2005 年 1 月第 1 版

印次:2005 年 1 月第 1 次

定价:30.00 元(含光盘)

网上书店:www.ecool100.com

本书如出现印装质量问题,由我社发行部负责调换。联系电话:(010)88386904

编委会成员

主 编：刘 影 申 巍

副主编：沈振田 王学法

撰稿人(按姓氏笔画)：

王学法 申 巍 刘 影 刘 鑫

李洪波 沈振田 郝鹏飞



前言

住房消费是目前我国许多家庭最大同时又是必需的一项消费支出。但是我国的房地产业因为法律、法规的不尽规范、完善以及行业自律性较差,常常隐伏着一些陷阱与危机,加之购房的环节众多,过程又纷繁复杂,而购房者往往缺乏相应的专业知识,其合法权益较易受到侵犯。

怎样才能防患于未然?对于购房者来说,掌握一些有关房屋买卖的知识是避免上当受骗、发生纠纷的首要选择。但由于相关的法律法规、政策解释数目庞大、专业性强,房屋买卖牵扯的法律关系也异常复杂,普通购房者不可能完全掌握、熟练运用。那么,作为购房者能否以最简单的方法处理好这些最复杂的问题呢?相信只要您手中有一本《无忧购房手册》,自然就“一册在手,购房无忧”了。

本书立足于普通购房者,汇集了三百个在购房过程中易见难解的问题,着重介绍了办理购房手续、规避购房风险和解决购房纠纷的具体办法。同时,本书以购房者的实际需要为出发点,以房屋买卖为线索,涵盖了购房预备、现售预售、合同签订、住房贷款、验房入住、房屋产权、房屋装修、物业管理等各个环节,并对二手房、经济适用房、房产诉讼等方面的问题也作了详尽的解答。本书通俗易懂,简单易查,在您购房过程中会提供及时、适用的帮助。

本书的编写以现行有效的法律法规为依据,参考了许多同



仁的专著、编著和文章,准确全面;本书实际操作性强,易于读者掌握、理解、运用;本书将与购房有关的法律法规以光盘形式附于书后,与问题相对照,读者不必依赖律师或专业人士,就能自己分析解决问题;本书采用一问一答形式,简单明了、易于查询。虽然本书也存在着一些问题,但是能够解决购房者在购房过程中遇到的大部分问题。编者真诚地希望,本书能使读者减少麻烦、避免纠纷。

编者谨识

2004年 10 月



目 录

第一篇 准备买房阶段——买房知识

- 1.1 商品房住宅按建筑结构可分为哪些种类? 1
- 1.2 商品房住宅按使用类型可分为哪些种类? 2
- 1.3 什么是跃层式住宅和复式住宅? 3
- 1.4 未成年人购房应注意哪些问题? 4
- 1.5 商品房建设用地的使用期限如何计算? 5
- 1.6 如何区分建筑面积、套内建筑面积、使用面积和
销售面积? 6
- 1.7 公用面积应如何计算? 7
- 1.8 什么是楼盘的均价、起价、基价? 9
- 1.9 婚前所购房屋的财产性质怎样? 9
- 1.10 如何计算阳台面积? 11
- 1.11 如何计算套内墙体面积? 11
- 1.12 什么是使用率和实用率? 怎样计算房屋的
使用率? 11
- 1.13 房屋所有人可否为两人或两人以上,即什么
是房屋产权共有关系? 12
- 1.14 什么是住宅的开间? 进深? 层高? 净高? 13
- 1.15 别墅建筑面积如何计算? 14
- 1.16 什么是容积率? 建筑密度? 绿化率? 14
- 1.17 复式住宅的面积测量 15
- 1.18 对房屋买卖中房屋占用范围内的土地使用



权有何规定?	15
1.19 可把阁楼和室外楼梯均计入建筑面积吗?	16
1.20 商品房与其他房屋的区别?	16
1.21 影响房产价值的因素是什么?	17
1.22 “乡产权房”为何要谨慎购买?	19
1.23 怎样选择户型?	20
1.24 面积差额补算可否适用购房时的一次性折扣?	20
1.25 怎样判断房地产开发商的实力?	21
1.26 房屋共有人擅自出卖房屋怎么办?	22
1.27 商品房价格是由哪几部分构成的?	23
1.28 如何评估房地产?	23
1.29 购房时为何应查验产权记录?	23
1.30 房屋买卖发生不可抗力,风险在谁?	25
1.31 购房者发现房屋有缺陷应如何处理?	25
1.32 何为印花税、契税?	26
1.33 购买商品房的需要交付哪些税费?	27
1.34 外地人在京可购房吗? 购房程序如何?	27
1.35 外销商品房与内销商品房的区别是什么?	28
1.36 外国人在中国可以买内销房吗?	30

第二篇 现售、预售

2.1 商品房现售应满足哪些条件?	31
2.2 商品房销售有哪几种计价方式?	33
2.3 什么是五证? 两书?	33
2.4 如何区分定金、订金?	34
2.5 合同约定面积与产权登记面积出现不符怎么办?	36
2.6 以建筑面积计价购房者应注意什么?	36



2.7	商品房预售应符合哪些条件?	37
2.8	商品房预售为什么要采用许可证制度?	38
2.9	商品房预售由谁来管理?	39
2.10	看样板房时应注意什么问题?	40
2.11	商品房不具备预售条件,预售合同是否有效?	41
2.12	遇到房产中介公司以自己名义销售商品房 怎么办?	42
2.13	商品房预售的程序是什么?	43
2.14	如果预售合同未备案,影响合同效力吗?	44
2.15	预购的期房能否转让?	45
2.16	如何转让预售商品房?	46
2.17	购买期房有哪些优势?	47
2.18	有了“五证”,买房就放心了吗?	47
2.19	认购合同有什么样的法律效力?	48
2.20	购买期房有哪些风险?	49
2.21	如何理解开发商在起诉前补办取得商品房 预售许可证的法律效力?	50
2.22	如何办理直系亲属增、减名程序?	51
2.23	预售商品房的产权及风险转移如何确定?	51
2.24	被查封的房产一定不能购买吗?	52
2.25	违章建筑的房屋能不能购买?	53
2.26	销售广告中对商品房规划范围之外的相关设施 所作的虚假宣传是否承担民事责任?	53
2.27	购买已抵押的房产时应注意什么问题?	54
2.28	一房数卖的法律性质及后果是什么?	55
2.29	办产权证与地籍图的关系是什么?	56
2.30	如何确定小区内公共设施、附属建筑的产权 归属?	57
2.31	顶层露台能办理产权证吗?	58



- 2.32 对商品房面积如何申请测绘? 59
- 2.33 为什么要规定商品房销售广告的民事责任? 60
- 2.34 房地产商在预售商品房中哪些行为应受到
处罚? 60
- 2.35 开发商赠送“阁楼”、“花园”的承诺能
实现吗? 61
- 2.36 广告、宣传可否作为开发商的承诺? 62
- 2.37 购买手续不全的商品房有哪些风险? 63
- 2.38 关于商品住宅价格的哪些行为属于违法? 63

第三篇 合同的签订

- 3.1 合同中如何签订使用率条款? 64
- 3.2 为什么购房者面对开发商主动提出的签订
补充协议要谨慎为之? 64
- 3.3 购房者可否要求把小区后期开发作为合同
条款写进合同? 66
- 3.4 购房者应如何理解房屋认购书与预售合同
的关系? 66
- 3.5 怎样认识购房合同中的土地使用权条款? 67
- 3.6 商品房买卖认购书有哪些形式? 68
- 3.7 如何变更购房合同? 68
- 3.8 合同解除与合同终止的区别联系? 69
- 3.9 相关部门的规定对购房合同中建筑面积的
分摊是如何要求的? 70
- 3.10 保修责任与保修期限可以约定吗? 70
- 3.11 什么是格式条款? 72
- 3.12 购房者应如何订立合同补充条款? 72
- 3.13 法律规定什么情况下可以变更或解除合同? 73
- 3.14 装修条款是否应在合同中详细叙述? 74



3.15	支付购房款应注意哪些问题?	75
3.16	如何对待开发商的免责条款?	76
3.17	购买地下车位应注意什么?	77
3.18	对房屋外墙面使用权应如何约定?	77
3.19	购房者在什么情况下可以要求退房?	78
3.20	房屋买卖合同效力的例外规定是什么?	81
3.21	住宅小区绿地面积应该有多大?	82
3.22	什么情况下适用惩罚性赔偿责任?	83
3.23	逾期交房时违约金应怎样确定?	84
3.24	购房者应如何理解“交付条件”与 “交付标志”?	85
3.25	什么是可撤销商品房买卖合同?	86
3.26	什么是无效商品房买卖合同?	87
3.27	房屋买卖合同被宣告无效或撤销会产生什么 法律后果?	88
3.28	购房者在签订全装修房预售合同时关注 哪些问题?	89
3.29	居室空气质量的标准是什么?	90

第四篇 住房贷款

4.1	什么是个人住房贷款以及个人住房贷款的方式 有哪些?	92
4.2	何谓按揭?	93
4.3	申请贷款时需要提供哪些材料?	94
4.4	什么是住房公积金制度?	94
4.5	支取住房公积金的程序是什么?	95
4.6	无法获得银行的足额贷款时购房者可以要求 退房吗?	96
4.7	住房贷款的偿还有哪些方式?有哪两种?	97



4.8	办理购房贷款时如何选择银行?	97
4.9	商品房按揭贷款合同一般包含哪些内容?	98
4.10	月收入多少才能贷款买房?	99
4.11	个人住房贷款一般要考虑的因素有哪些?	100
4.12	怎样计算贷款期限及利率?	102
4.13	购房者未与银行达成贷款协议,购房合同应 如何处理?	103
4.14	公积金贷款的最高限额是多少?	103
4.15	商业贷款与住房公积金贷款各有什么优势?	104
4.16	购房时能同时申请住房补贴和住房公积金 贷款吗?	105
4.17	按揭时,贷款担保人要承担什么担保责任?	105
4.18	商品房买卖合同与商品房按揭贷款合同之间 是什么关系?	106
4.19	法律对分期付款的方式和期限有什么规定?	106
4.20	什么情况下可以提取公积金?	106
4.21	能否用刚建立的公积金账户贷款买房?	107
4.22	银行近来对退休职工申请贷款有何新规定?	108
4.23	若购房者暂时下岗了,还能申请商业性 贷款吗?	108
4.24	如何区分担保和保险?	109
4.25	如何偿还贷款?	110
4.26	按揭贷款的程序是什么?	111
4.27	什么是连带违约?	112
4.28	分期付款购房中买房人违约会产生什么 后果?	112
4.29	二手商品房的按揭应如何操作?	114
4.30	借款人可以提前还款吗?	115
4.31	购房者转让其在商品房买卖合同项下的合同权利,	



是否需经银行同意?	116
4.32 提前归还购房贷款是否构成违约?	116
4.33 按揭的风险有哪些?	117
4.34 夫妻双方可各自申请公积金贷款吗?	118
4.35 按揭担保权的实现方式?	119
4.36 家庭成员间互相动用公积金购房,是否都是 房屋产权共有人?	119
4.37 怎样选择住房贷款方案?	120
4.38 银行可向哪些经济适用住房项目发放贷款?	121
4.39 集资自建经济适用住房向银行申请贷款应 符合什么条件?	122
4.40 申请经济适用住房贷款有哪些程序?	123

第五篇 验房入住

5.1 验房入住需查验的文件有哪些?	125
5.2 购房者验收房屋时应注意哪些问题?	126
5.3 收到存在权利瑕疵的商品房怎么办?	127
5.4 商品房屋质量保修范围及保修期限是 如何规定的?	128
5.5 契税应该在什么时候缴纳?	129
5.6 “交钥匙”算不算房屋的交付使用?	129
5.7 国际文明居住标准是什么?	130
5.8 购房者收到存在质量瑕疵的商品房能否要求 解除合同?	131
5.9 开发商在商品房质量保修期内如何承担保修 责任?	132
5.10 对实测面积有异议如何处理?	133
5.11 如何处理有害气体超标的问题?	133
5.12 购房者入住房屋的程序是什么?	135



- 5.13 如何处理规划设计变更的问题? 137
- 5.14 房屋质量问题应由谁履行修复义务? 137
- 5.15 建筑物的保修期应如何确定? 139
- 5.16 入住精装修房屋时应注意哪些问题? 139
- 5.17 “健康住宅”的标准是什么? 140
- 5.18 开发商未按约定时间交房应该怎么办? 140

第六篇 产权

- 6.1 房地产商应在多少天内办理产权登记手续? 142
- 6.2 如何分辨房屋产权证的真伪? 142
- 6.3 新启用的房屋权属证书有什么特点? 143
- 6.4 为何必须办理房屋的产权登记?产权证究竟有何意义呢? 145
- 6.5 商品房买卖与土地使用权关系是怎样的? 146
- 6.6 拥有房屋所有权是否就拥有了土地所有权? 147
- 6.7 如何理解因出卖人原因导致迟延办理房屋权属证书时,出卖人应承担违约责任? 147
- 6.8 七十年土地使用权届满后可申请续期吗? 148
- 6.9 产权证办理必须经过哪些程序? 148
- 6.10 房屋产权证申请书要填写哪些内容? 150
- 6.11 购房者贷款买房后能否拿到房屋产权证? 151
- 6.12 在什么期限内买受人未能取得房屋权属证书,出卖人应承担违约责任? 151
- 6.13 产权证丢失了怎么办? 152
- 6.14 购房者如何理解房屋的占有权、使用权、收益权和处分权等权能? 153

第七篇 装修

- 7.1 怎样选择装修公司? 155



7.2	建筑装饰材料如何分类?	156
7.3	选择装修材料的基本要求是什么?	156
7.4	选择装修材料应注意哪些问题?	157
7.5	如何选购装饰材料?	157
7.6	住宅室内装修新规定对装修企业的要求 是什么?	159
7.7	住宅室内装修新规定对装修人的要求是 什么?	160
7.8	装修住宅有哪些限制?	161
7.9	怎样签订房屋装饰装修合同?	162
7.10	如何约定房屋装修装饰合同中的违约责任 条款?	163
7.11	家居装修时应注意些什么?	164
7.12	家庭装饰装修中的费用怎么算?	164
7.13	如何才能保证装修工程的质量?	165

第八篇 物业管理

8.1	什么是物业?	168
8.2	物业管理公约应在何时签订?	168
8.3	什么是专项维修基金?	168
8.4	为什么要重视物业管理公约?	169
8.5	业主的知情权指什么?	170
8.6	住房是否可用来办公?	171
8.7	北京市有关文件规定的物业管理费收取标准 是多少?	172
8.8	什么是前期物业管理?	174
8.9	物业管理服务的内容有哪些?	175
8.10	住户手册应包括哪些内容?	176
8.11	维修基金应该由谁来管理?	177



8.12	业主如何维护自己的合法权益?	177
8.13	物业管理涉及的组织有哪些?	178
8.14	业主大会是怎样产生的?	179
8.15	怎样解聘物业管理公司?	179
8.16	业主大会议事可遵循什么样的表决程序?	180
8.17	业主委员会与物业管理企业的关系如何?	180
8.18	怎样签订物业服务合同?	181
8.19	物业管理合同与物业管理公约有何区别?	182
8.20	业主委员会的权利和义务有哪些?	182
8.21	经济适用住房的物业管理费标准是多少?	183
8.22	物业公司乱收费应该怎么办?	184
8.23	物业公司是否有权给业主停电?	184
8.24	业主在物业管理活动中享有哪些权力并承担 哪些义务?	185
8.25	业主未入住新房,物业管理费需要交纳吗?	185
8.26	怎么识别物业管理公司的资质?	186
8.27	怎样正确地使用和维护物业设施?	188
8.28	何时动用维修基金?	189
8.29	业主如何选择物业公司?	190
8.30	公共设施人为因素受损怎么办?	190
8.31	业主对物业管理服务质量不满可以拒缴物业 管理费吗?	191
8.32	业主怎样进行物业维修?	191
8.33	业主怎样有效监督物业管理公司的财务?	192
8.34	何为酒店式物业?	193
8.35	物业管理公司为什么承担有限财产责任?	194
8.36	物业管理公司是否有权罚款?	194
8.37	在什么情况下物业管理公司工作人员承担 法律责任?	194

**第九篇 经济适用住房**

9.1 什么是经济适用住房?	196
9.2 经济适用房与普通商品房有什么不同?	196
9.3 哪些人可以购买经济适用房?	197
9.4 如何购买经济适用房?	198
9.5 经济适用房的价格是由哪几部分构成的?	198
9.6 购买经济适用房应交哪些税费?	200
9.7 怎样计算家庭年收入?	200
9.8 经济适用房的产权与普通商品房有什么 不一样?	201
9.9 外省市个人能买北京市的经济适用房吗?	201
9.10 在北京购买经济适用住房的程序是什么?	202

第十篇 二手房部分

10.1 什么是二手房?	204
10.2 怎样了解二手房的产权状况?	204
10.3 怎样了解二手房的房屋状况?	205
10.4 怎样了解二手房的物业管理及邻里情况?	205
10.5 如何判断二手房的房屋价值?	206
10.6 权利受限制的二手房有哪几种?	206
10.7 出售共有二手房要注意哪些问题?	207
10.8 二手房买卖中怎样避免定金纠纷?	207
10.9 怎样选择中介公司?	208
10.10 寻找中介公司有哪些方式?	209
10.11 中介公司必须承诺的事项是什么?	210
10.12 影响二手房房价的因素有哪些?	210
10.13 怎样确定二手房的成新度?	211
10.14 如何选择二手房的朝向?	213