

买房人权益保障

Rights Security
Rights Security
Rights Security Rights Security
Rights Security Rights Security
Rights Security Rights Security
Rights Security Rights Security
Rights Security Rights Security

百姓权益保障法律丛书



江华 / 著

专家提示 有问必答

中国法制出版社

百姓权益保障法津丛书

买房人权益保障

江 华 著

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

买房人权益保障/江华著. —北京: 中国法制出版社,
2005. 3

(百姓权益保障法律丛书)

ISBN 7 - 80182 - 469 - 5

I. 买… II. 江… III. 买房人 - 权益 - 保障

IV. D922. 297. 12

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 014106 号

百姓权益保障法律丛书

买房人权益保障

MAIFANGREN QUANYI BAOZHANG

著者/江 华

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/787 × 1092 毫米 32

印张/ 5.625 字数/ 122 千

版次/2005 年 3 月第 1 版

2005 年 3 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7 - 80182 - 469 - 5/D · 1435

定价: 8.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66070041

网 址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

编辑部电话: 66070047

读者俱乐部电话: 66026596

邮购部电话: 66033288

出版前言

上世纪末，我国先后将实现法治和保障人权正式确立为宪法原则，这意味着我们将走向法治时代和权利时代确立为国家发展的重大战略目标。可以说，在法律上，每个人的权利都是平等的，虽然现实并不尽如人意，我们还是欣喜地看到了人民群众法制意识的逐步提高。

作为出版人，我们不仅期待着、盼望着权利时代的到来，而且也要用实际行动加速这个时代的到来。我们愿意通过普及法律知识、助长维权观念来与所有权利受到侵害的人们一起迎接法治社会的朝阳，这套丛书就是我们努力工作中的一部分。

本套丛书的特点是：1. **【以案说法】**。每个问答尽量采用实际发生的案例，通俗易懂。在每章后面，还附有一个带判决书的案例，您可以从中看到法院判案的程序及思路，并从中了解司法程序方面的知识。2. **【专家提示】**。本书在问答之间穿插一些小贴士，这些小贴士或许与法律知识无关，但都是与您的权益息息相关的，我们希望通过这些知识，丰富本书的内容，使您在轻松之余，获得更多的知识。3. **【分类详细】**。本书几乎涵盖了各方面您所关心的问题。4. **【重点突出】**。在文中关键位置都用下划线突出出来，清晰醒目。

尽力为读者服务是中国法制出版社全体同仁的一致追求，鉴于时间紧张，难免有些疏漏，欢迎读者朋友们致电或来信为我们指正，我们将竭诚为您服务！

编者



目 录

● 商品房买卖	(1)
1. 商品房现售需要具备哪些条件?	(1)
2. 商品房买卖合同中应明示哪些内容?	(1)
3. 房屋买卖合同的成立应具备哪些条件?	(2)
4. 如何办理购房合同公证?	(3)
5. 购房中的“五证”、“两书”是指什么?	(4)
专家提示 哪些房屋买卖合同无效?	(5)
6. 所购商品房面积缩水部分,购房者可以要求 退款吗?	(5)
7. 什么是房地产登记?	(6)
8. 如何办理房地产权初始登记?	(7)
9. 哪几种情况房地产登记机关可以作出暂缓 登记的决定?	(8)
10. 什么情况下登记机关可以决定撤销全部或 部分核准登记事项?	(8)
专家提示 购房补充协议可以包括哪些方面?	(8)
11. 出卖被查封的房屋,是否应承担违约责任?	(8)
12. 房产契税应当由谁交纳?	(9)
13. 房屋销售面积是如何计算的?	(10)
14. 哪些情况不计入公摊面积?	(12)
15. 购房者如何防止受到面积欺诈?	(12)
专家提示 房地产销售广告应当包括哪些内容? ...	(13)



16. 什么是单元式住宅、公寓式住宅、花园式住宅、跃层式住宅、复式住宅? (13)
17. 购房者选房的主要考虑因素有哪些? (14)
18. 商品房的销售方式有哪些? (15)
19. 通过房屋中介机构买房时,如何防止“一房二卖”? (17)
20. 购房后房屋产权手续该准办? (18)
21. 房屋开发商发布虚假商品房销售广告的,应当承担什么样的法律责任? (21)
- 专家提示** 什么是建筑容积率、建筑密度和绿化率? (22)
22. 如何防范购买二手房过程中的风险? (23)
23. 哪些情况下购房者可以要求退房? (25)
24. 购房合同解除权的行使有期限限制吗? (26)
25. “交钥匙”算不算房屋的交付使用? (27)
26. 房屋认购书是否具有法律效力? (28)
27. 商品房买卖中哪些情况下适用惩罚性赔偿责任? (29)
28. 购房者买了没有产权的房子该怎么办? (31)
- 专家提示** 哪些行为可以认定为商品房买卖行为中的欺诈行为? (32)
29. 如何识别房产证的真伪? (32)
30. 开发商擅自变更建筑设计的,购房者能否要求退房? (34)
31. 开发商没有按照规划图的标准为购房者提供相应的配套设施和公共设施,是否需要承担法律责任? (35)



32. 父亲出钱为儿子买的房,儿子离婚,房该归谁? (36)
- 专家提示** 买二手房要缴纳哪些税费? (37)
33. 什么是经济适用房? (38)
34. 购房者购买经济适用房后,是否能再卖出? (38)
35. 如何办理房屋产权过户登记手续? (39)
36. 私有房屋买卖双方应具备的条件? (39)
37. 买卖私有房屋如何办理手续? (40)
38. 签订房屋买卖合同时对有关质量条款应注意什么? (40)
- 专家提示** 商品房买卖合同中存在的霸王条款有哪些? (41)
39. 房屋建筑工程的最低保修期限是多长? (42)
40. 购房者不办理房屋产权登记对其权利会产生什么影响? (42)
41. 因开发商的原因导致购房者退房的,购房者如何索赔? (43)
42. 房屋转让公共维修基金如何处理? (44)
43. 个人购买的公有住房在哪些情况下不允许上市出售? (45)
44. 公房上市出售的具体程序是什么? (45)
45. 职工购买公房时,交了首付款后辞职,房屋如何处理? (46)
46. 购房合同签订以后,购房者还可以请求变更或解除吗? (46)
47. 开发商转让股权,购房者能要求退房吗? (47)



专家提示 办理商品房产权证需经过哪些程序? ... (48)

48. 买卖二手房规范的中介交易程序是怎样的? (48)

49. 房地产转让时,其他公用设施是否一起
转让? (50)

50. 《住宅质量保证书》具体应该包括哪些
内容? (50)

51. 《住宅使用说明书》具体应该包括哪些
内容? (51)

52. 购买商品房和购买房改公房有什么区别? (52)

53. 购买经济适用房与购买商品房有哪些不同? (53)

54. 开发商同意退房,定金如何处理? (54)

专家提示 购房前购房者怎样查询所购房屋的产权
状况? (55)

55. 申请房屋所有权变更应提交哪些证件? (55)

56. 什么是房屋的“全部产权”和“部分
产权”? (57)

57. 有关房地产的纠纷应向哪个法院起诉? (57)

58. 怎样分割房屋遗产? (58)

59. 哪些房产纠纷不能通过仲裁解决? (59)

60. 哪些房地产交易行为必须办理公证手续? (59)

61. 土地使用年限从何时起算? (59)

专家提示 哪些房产可以免征房产税? (60)

62. 开发商延期交房,购房者能否拒付购房
余款? (60)

63. 开发商不按照合同提供符合规定的房屋实测面积,
是否应该承担违约责任? (62)



64. 承租人对承租房屋是否有优先购买权? (63)

65. 购房者验收所购新房时应注意哪些问题? (65)

专家提示 如何避免出现房地产纠纷? (66)

66. 购房者收楼入住的基本程序是怎样的? (67)

【案例】 李某与某地产公司购房纠纷案 (67)

● 商品房预售 (70)

1. 什么是商品房预售? (70)

2. 商品房预售需要具备哪些条件? (70)

3. 在房屋交付使用后,在质量保修方面有哪些规定? (70)

4. 开发商无商品房预售许可证,能否预售房屋? (71)

5. 商品房预售的程序是怎样的? (73)

6. 商品房转预售行为是否合法? (74)

7. 商品房预售合同中的价款该如何约定? (74)

专家提示 《房地产预售许可证》包含哪些内容? ... (75)

8. 签订预售商品房合同应注意哪些问题? (75)

9. 在商品房预售中,开发商的主要义务是什么? (76)

10. 购房者在商品房预售合同纠纷案件中如何举证? (78)

11. 商品房预售中,购房者想退房该怎么办? (78)

12. 购房者与开发商已经签订商品房预售合同,并进行了预售登记,购房者能否以预售合同做抵押? (80)

13. 购房者购买预售商品房如何支付房价款? (80)

14. 签订商品房预售合同,订立违约责任时应注意



- (80) 什么? (81)
- (82) 【案例】许某诉汕头市华林厂房开发有限公司商品
房预售合同纠纷案 (81)
- **住房贷款** (92)
1. 什么是个人住房贷款? (92)
 2. 申请个人住房贷款的借款人应该具备哪些
条件? (92)
 3. 个人住房贷款的贷款期限与利率是怎样的? (93)
 4. 个人住房贷款中,在哪些情况下贷款人可以对
借款人追究违约责任? (94)
 5. 什么是个人住房按揭贷款? (94)
 6. 办理个人住房按揭贷款的借款人需提供哪些
材料? (95)
 7. 办理个人住房按揭贷款的流程是怎样的? 需要
支付哪些费用? (95)
- 专家提示** 办理个人住房按揭贷款的借款人需具备
哪些条件? (96)
8. 什么是个人住房组合贷款? (96)
 9. 什么是个人住房商业性贷款? (96)
 10. 个人住房商业性贷款的特点是什么? (97)
 11. 申请商业性个人住房贷款有几种担保方式? (97)
 12. 购房者申请住房贷款担保的需要具备什么
资格? (98)
 13. 申请个人住房担保贷款需要哪些资料? (99)
- 专家提示** 申请个人住房贷款担保有哪些注意
事项? (99)



14. 购房者如何选择合适的个人住房贷款额度? ...	(100)
15. 提前还款需要注意哪些问题?	(100)
16. 未能按时还款会产生什么后果?	(101)
17. 单位没有按时缴存职工的住房公积金, 职工 能不能申请个人住房公积金贷款?	(101)
18. 职工在什么情况下可以提取住房公积金?	(102)
19. 在什么情况下, 职工可以提取他人的住房 公积金?	(102)
20. 借款人向担保公司申请住房置业担保, 应当 具备哪些条件?	(102)
21. 购房者贷款买房应该注意哪些问题?	(103)
22. 住房公积金管理中心履行哪些职责?	(104)
专家提示 什么是住房置业担保?	(104)
23. 公积金贷款申请人应具备什么条件?	(104)
24. 如何申请公积金贷款购房?	(105)
25. 公积金贷款的期限和利率是怎样的?	(107)
26. 如何办理公积金(组合)贷款的保险?	(107)
27. 房产抵押未登记, 抵押合同有没有法律 效力?	(108)
28. 贷款买房是否可以出租房屋并用租金还贷? ...	(109)
29. 申请公积金贷款购房应考虑哪些方面的 问题?	(110)
30. 公积金贷款有哪些担保方式?	(111)
31. 什么是住房补贴?	(111)
专家提示 房地产抵押的合同应当具备哪些 条款?	(113)
32. 什么情况下借款人须购买保险?	(113)

**【案例】 邝某诉里仁房地产公司抵押贷款购房逾期**

不交房解除合同返还购房款案 (114)

● 房屋装修 (118)

1. 房屋装修的步骤是怎样的? (118)

2. 装修合同应当包括哪些内容? (118)

3. 签订房屋装修合同应注意哪些问题? (119)

4. 哪些行为是在房屋装修时被禁止的行为? (120)

5. 对于业主的装修活动,物业管理公司有权
管理吗? (121)6. 物业管理公司向购房者收取装修押金和装修
管理费合理吗? (122)7. 房屋装修质量有问题的,装修公司如何承担
责任? (122)

8. 选择装修公司要注意哪些问题? (122)

9. 房屋装修要警惕哪些可能的陷阱? (124)

专家提示 装修材料中的四大有害物 (125)10. 房屋装修污染严重致业主患病,装修公司该
如何承担责任? (126)11. 什么是《室内装饰装修材料有害物质限量 10 项
强制性国家标准》? (128)

12. 如何识别装饰装修材料绿色环保标志? (129)

13. 承接家居装饰装修的单位和个人应符合什么
条件? (130)

14. 什么样的商品房才是精装修住宅? (131)

专家提示 从事家庭居室装饰装修的单位和个人
应当遵循以下规则 (131)



15. 房屋装修有保修期吗?	(132)
----------------------	-------

【案例】 陈某与北京工美天成装饰公司室内环境

污染案	(133)
-----------	-------

● 物业管理

1. 什么是物业管理	(135)
------------------	-------

2. 物业管理的范围有哪些?	(135)
----------------------	-------

3. 物业管理经费有哪些主要来源?	(136)
-------------------------	-------

4. 为什么要收取住宅维修基金?	(137)
------------------------	-------

5. 住宅小区物业管理公共性服务收费的费用构成 是怎样的?	(137)
--	-------

6. 业主委员会如何成立?	(138)
---------------------	-------

专家提示 成立业主管委会为何这样难?	(139)
--------------------------	-------

7. 业主大会、业主委员会的职责是什么?	(139)
----------------------------	-------

8. 业主在物业管理活动中,享有哪些权利?	(140)
-----------------------------	-------

9. 业主在物业管理活动中,履行哪些义务?	(141)
-----------------------------	-------

10. 物业管理中公摊电费如何计算?	(142)
--------------------------	-------

11. 物业管理公司与业主的维修责任如何 划分?	(143)
-----------------------------------	-------

12. 商品房长期不居住是否还要交物业管理费? ...	(144)
-----------------------------	-------

13. 购买公有住房时公共维修基金如何交纳?	(144)
------------------------------	-------

14. 小区绿化面积的标准是多少?	(144)
-------------------------	-------

15. 业主在家中被害,物业公司是否承担赔偿责任? 责任?	(145)
--	-------

专家提示 高档住宅的物业管理费是多少?	(146)
---------------------------	-------

16. 物业管理公司有权罚款吗?	(147)
------------------------	-------

17. 商品房楼顶及墙面广告牌的收益该归谁	
-----------------------	--



- (147) 享有? (147)
18. 业主未交清购房款,物业管理公司有权停水
(148) 停电吗? (149)
- (149) 19. 物业公司代收水电费,需要向业主收取手续
(150) 费吗? (150)
- (151) 20. 房屋有质量问题,业主能否拒交物业
(152) 管理费? (150)
- (153) 21. 公共区域的水电费如何分摊? (151)
- (154) 22. 房产证还没有办下来,供暖费该怎么交? (152)
- (155) 23. 开发商能否对物业管理标准、收费等作出
(156) 承诺? (152)
- (157) 24. 业主委员会如何对物业管理公司进行财务
(158) 监督? (154)
- (159) **专家提示** ☒ **业主在物业使用中的禁止行为有**
(160) **哪些?** (154)
- (161) 25. 物业公司是否有权扣房屋钥匙? (155)
- (162) **【案例】徐某等与上海复瑞物业管理有限公司物业**
(163) **管理合同纠纷上诉案** (155)
- (164) (155)
- (165) (155)
- (166) (155)
- (167) (155)
- (168) (155)
- (169) (155)
- (170) (155)
- (171) (155)
- (172) (155)
- (173) (155)
- (174) (155)
- (175) (155)



商品房买卖

1. 商品房现售需要具备哪些条件?

商品房现售,是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人,并由买受人支付房屋价款的行为。

根据《商品房销售管理办法》规定,商品房现售应当符合以下条件:(1)现售商品房的房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书;(2)取得土地使用权证书或者使用土地的批准文件;(3)持有建设工程规划许可证和施工许可证;(4)已通过竣工验收;(5)拆迁安置已经落实;(6)供水、供电、供热、燃气、通讯等配套设施具备交付使用条件,其他配套基础设施和公共设施具备交付使用条件或者已确定施工进度和交付日期;(7)物业管理方案已经落实。

2. 商品房买卖合同中应明示哪些内容?

根据《商品房销售管理规定》的要求,商品房在销售时,房地产开发企业和买受人应当订立书面商品房买卖合同。在商品房买卖合同,双方应当明确以下内容:

(1)当事人名称或者姓名和住所;(2)商品房基本状况;(3)商品房的销售方式;(4)商品房价款的确定方式及总价款、付款方式、付款时间;(5)交付使用条件及日期;(6)装饰、设备标准承诺;(7)供水、供电、供热、燃气、通讯、道



路、绿化等配套基础设施和公共设施的交付承诺和有关权益、责任；(8) 公共配套建筑的产权归属；(9) 面积差异的处理方式；(10) 办理产权登记有关事宜；(11) 解决争议的方法；(12) 违约责任；(13) 双方约定的其他事项。

3. 房屋买卖合同的成立应具备哪些条件？

(1) 买卖双方当事人必须具有完全行为能力。未成年人和被宣告为无民事行为能力或限制行为能力的公民不能签订房地产买卖合同，其房地产买卖行为由其法定代理人代为进行。单位买房者如需购买私房的须得到有关机关的批准。

(2) 出卖方必须具有房屋所有权或土地使用权。非房屋所有人和土地使用人不得出卖他人的房地产。

(3) 房地产买卖双方当事人的意思表示必须真实。这是指房地产买卖双方当事人在买卖合同中表示出来的意思必须与当事人的真实意思相一致。因此，一方以欺诈、胁迫等手段或乘人之危，使对方在违背真实意思的情况下签订的房地产买卖合同，或者双方恶意串通签订损害国家、集体或第三人利益的房地产买卖合同都属于无效合同。行为人对房地产买卖合同内容有重大误解或合同内容显失公平的，一方当事人可以要求撤销或变更合同。

(4) 房地产买卖合同不得违反法律或者社会公共利益，即合同的内容必须合法。如公民通过划拨取得的国有土地使用权，其房屋转让必须办理土地使用权出让手续，或将其中的土地收益按规定上缴国家，否则不得买卖。

(5) 房地产买卖合同的形式必须符合法律规定。房地产买卖合同应当采用书面形式并且按法律规定办理房屋所有权转移登记和土地使用权变更登记。



4. 如何办理购房合同公证?

办理房地产公证一般遵循以下程序:

(1) 公证申请。当事人向有管辖权的公证处提出申请,填写申请表,并提交房屋买卖合同、个人身份证件、产权证明及其他相关材料。

(2) 公证受理。公证处对当事人的公证申请,经审查符合公证条件的,予以受理。

(3) 公证审查。公证员在受理公证的同时,必须对当事人提交的材料进行审查,发现不完备或有疑义的应通知当事人作必要的补充,公证处也有权对交易双方进行调查。

(4) 出具公证书。公证处经审查认为符合公证条件的,应当出具公证书。公证书按司法部门规定或批准的格式制作,自签署之日起生效。公证书包括以下内容:当事人基本情况、公证证词、公证员签名、公证机关(公证处)盖章、出证日期。

另外,关于公证费用有如下规定:房屋买卖合同公证费用以合同成交价计算,按成交额的比例计收(司法部委托的境外律师公证收费例外)。商品房预售合同公证后,签订出售合同再进行公证的,每份合同只收200元人民币手续费。国家计委、司法部计价费(1998)814号文件对公证证明土地使用权出让,房屋转让、买卖及股权转让,规定收费标准如下:

标的额500000元以下部分,收取比例为0.3%,按比例收费不到200元的,按200元取。

标的额500001至10000000元部分,收取0.2%;

标的额10000001至20000000元部分,收取0.15%;

标的额20000001至50000000元部分,收取0.1%;

标的额50000001至100000000元部分,收取0.05%;