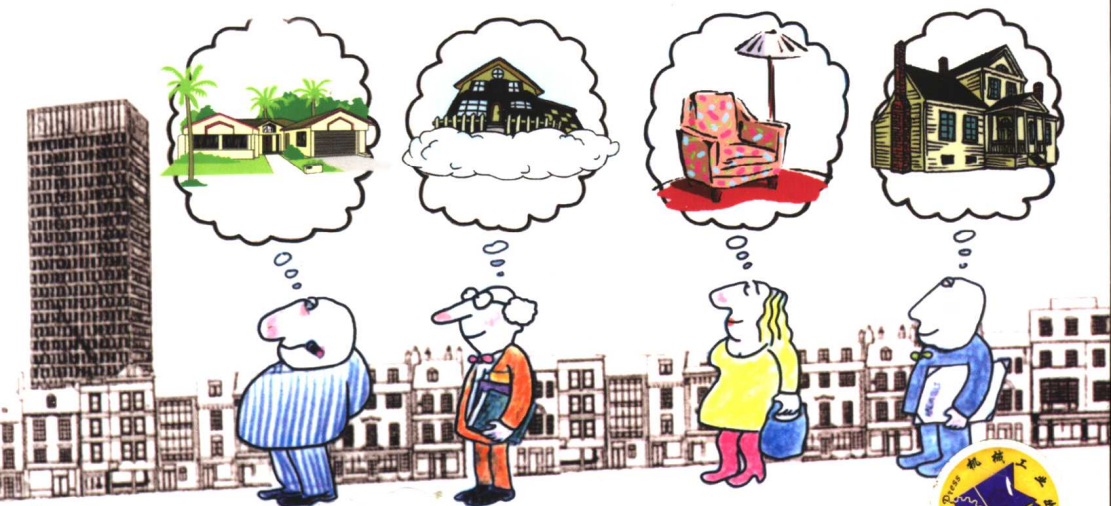


购房置业



日通

余源鹏 主编



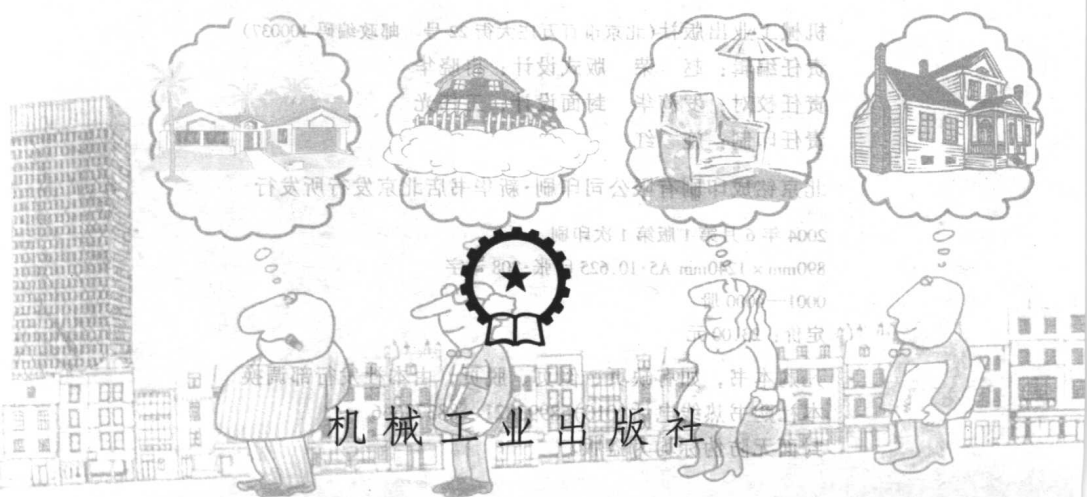
机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



购房置业

3 日通

余源鹏 主编



本书针对广大购房者编写,由购房常识与选房要诀,买房、验房与维权,置业性投资与二手房买卖3部分组成。简明扼要地介绍了购房置业过程中购房者需要掌握的专业术语、法律法规、置业要点、合同条款、纠纷处理等知识。本书从购房者的实际需求出发,帮助购房者快速掌握购房置业要领,是一本针对性强、内容实用的工具书。

图书在版编目(CIP)数据

购房置业3日通/余源鹏主编. —北京:机械工业出版社, 2004.6

ISBN 7-111-14379-5

I. 购... II. 余... 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037225号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

责任编辑:赵荣 版式设计:冉晓华

责任校对:罗莉华 封面设计:王伟光

责任印制:施红

北京铭成印刷有限公司印刷·新华书店北京发行所发行

2004年6月第1版第1次印刷

890mm×1240mm A5·10.625印张·308千字

0001—4000册

定价:23.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

本社购书热线电话(010)68993821、88379646

封面无防伪标均为盗版

《购房置业三日通》编委会

主 编 余源鹏

参编人员：(排名不分先后)

林达愿	夏 庆	余鑫泉
董庆园	杨健涛	杜志杰
陈 禧	徐金峰	王旭丹
林旭生	许铭鑫	匡亚川
张雄辉	吴立鸿	张进生
张镇滨	张良洪	余晓生

前 言

购房置业是一件大事。房子的价格很高，大多数人一生也就只有3次以内的购房可能。我国商品房起步于20世纪90年代，直到1998年以后才走上规范发展的道路，所以有关商品房的问题层出不穷，主要表现在4个方面：工程质量问题，货不对版问题（开发商的诚信问题），房产证的问题和物业管理问题。如何规避购房风险，选择到自己买后能满意甚至能升值赚钱的房子，是购房者关心的问题，也是编写本书的目的所在。

本书按购房者买房顺序编写，共分三篇：第一篇是购房前所要了解的购房常识与选房要诀；第二篇是购房过程中涉及的买房、验房与维权等问题；第三篇是购房后置业性投资与二手房买卖的问题。3部分内容直接对应购房的3个阶段，读者可有选择地分阶段阅读。

本书切合实际，适用范围广。既有专用名词解释，又有相关法律知识，并通过案例的形式深入浅出地说明了购房置业中的一些实际问题。相信通过本书，一定能直接、快捷地掌握购房的相关知识，从而拥有独特的选房眼光，理性的判断能力，清醒的购房头脑及购房的自信。

本书编写过程中得到了各政府职能部门、新闻媒介、房地产开发商、地产销售代理商和二手中介机构热心的指导和帮助，从而使本书能够及时与读者见面。书中有些内容参考了部分报刊的信息，由于出版时间紧迫，未能与作者及时取得联系，请有关作者与本书编委会联系。以便支付稿费，在此谨致谢意。

本书编委会

目 录

前言

第一篇 第1日 购房常识与选房要诀

第1章 购房术语	3
1.1 常用名词解释	3
1.2 透过参数看居住质量	10
1.3 交易的通行证：“五证”和“两书”	11
第2章 法律法规常识	13
2.1 购房者的权利	13
2.2 个人购买商品房确定产权的办法	14
2.3 购房者必须了解的法律风险	15
2.4 了解针对开发商的几个不允许	16
2.5 不能买卖的几种房屋	18
2.6 购买“内部认购”房权益不受保护	19
2.7 认识房屋的“5权”	20
2.8 土地使用年限的规定	21
2.9 有关经济适用房的几点常识	21
2.10 住宅改变使用性质的相关规定	22
2.11 土地使用权转让的条件及限制	23
第3章 住宅设计标准与趋势	25
3.1 新世纪住宅“十大标准”	25
3.2 住宅设计新趋势	26

3.3 健康住宅的要求	28
第4章 面积计算方法	30
4.1 房屋买卖的3种计价方式	30
4.2 套内建筑面积	30
4.3 公用建筑面积	31
4.4 分摊的公用建筑面积	32
4.5 建筑面积(销售面积)	32
4.6 得房率(实用率)	32
4.7 对交房时面积出现误差的处理方式	33
第5章 住房公积金制度	35
5.1 住房公积金制度的设置及好处	35
5.2 公积金贷款与商业贷款的区别	38
5.3 公积金贷款的申办程序	39
第6章 物业管理	41
6.1 物业管理的几点内容	41
6.2 物业管理合同应具备的条款	42
第7章 房地产广告与楼书	45
7.1 让您看透房地产广告	45
7.2 领会楼书精要	47
第8章 选房要诀	50
8.1 5大生活模式选房要诀	50
8.2 选房3大步	50
8.3 选房52看	51
8.4 用实用主义的原则来选房	64
第9章 图纸、模型与样板房	67

9.1	有选择地看图纸	67
9.2	拿着图纸看楼盘	68
9.3	看图纸选户型	68
9.4	仔细看模型	70
9.5	看出样板房的门道	72
第 10 章	值得仔细考虑的选房要点	75
10.1	“硬”环境的选择	75
10.2	“软”环境的选择	77
10.3	顶层的选择要点	79
10.4	中间层的选择要点	80
10.5	底层选择要点	81
10.6	住宅 3 种建筑结构	82
10.7	3 种高度住宅的比较	83
10.8	挑选高层住宅的注意事项	84
10.9	了解两个家用新设备	85
10.10	如何看清楼距	86
10.11	独立式别墅挑选须知	86
10.12	认识联排别墅 TOWNHOUSE	89
10.13	5 大空间值得考虑	92
第 11 章	户型的挑选	94
11.1	优秀户型的 3 个特征	94
11.2	注意居室的 3 条流线	95
11.3	厨房的选择	96
11.4	卫生间的选择	98
11.5	阳台的选择	99
11.6	玄关的选择	101
11.7	起居室的选择	102
11.8	卧室的选择	104
11.9	书房的选择	105

11.10	采暖方式的选择	107
11.11	进深的选择	109
11.12	房间光线强度的选择	111
11.13	窗景的选择	112
11.14	注意你的“室内环境权”	113
附录 A	《商品房销售管理办法》	115
附录 B	《中华人民共和国城市房地产管理法》	123
附录 C	上海市“两书”基本内容	133
附录 D	《住房公积金管理条例》	135

第二篇 **第 2 日 买房、验房与维权** 143

第 1 章 规避购房风险 145

1.1	购房陷阱面面观	145
1.2	对购房者的 10 点忠告	150
1.3	规避期房的风险	154

第 2 章 购房时考虑的要点 157

2.1	做好购房预算	157
2.2	购买期房应注意的几个问题	158
2.3	购买全装修房的考虑要点	160
2.4	买房可分多步走	161
2.5	买房时别忘电的问题	162

第 3 章 买房砍价策略 165

3.1	砍价前需要了解的情况	165
3.2	购房砍价 8 招	167
3.3	砍价时别忘了 3 大问题	168

第 4 章 付款 170

4.1	有关银行贷款的 10 个问题	170
4.2	揭开“零首期”的真正面目	174

4.3 关于订金问题	175
4.4 北京市买房税费细算	176
4.5 广州市买房费用细算	179
第5章 签订合同	182
5.1 7种无效的房屋买卖合同	182
5.2 签订合同注意问题	183
第6章 交房	187
6.1 交房入住程序	187
6.2 收楼注意问题	188
6.3 住宅质量保证书	191
6.4 住宅使用说明书	192
第7章 验房	194
7.1 房屋质量合格的条件	194
7.2 检验营建者的资质	194
7.3 检验户外情况	195
7.4 检验户内情况	196
7.5 50条验房小窍门	199
第8章 购房后几个常见权益问题	204
8.1 地下车库和会所产权归谁所有	204
8.2 遗失《房地产证》如何申请补领	204
8.3 逾期交房的一个案例	205
8.4 已购公房继承的一个案例	206
8.5 宣传品不能作证	208
8.6 关于交付面积的变化问题	208
8.7 有关聘请律师的注意事项	209
8.8 交到手的房子不是买房时看到的房子	210
8.9 《商品房销售管理办法》给购房者的权利	211

第9章 交涉投诉常识	214
9.1 5种途径解决房产纠纷	214
9.2 7种房产纠纷可向法院起诉	215
第10章 有关退房的问题	217
10.1 什么情况可以退房	217
10.2 如何办理退房手续	219
10.3 有关贷款购房的退房问题	221
第11章 有关质量保修问题	223
11.1 房屋建筑工程质量保修办法	223
11.2 建设工程质量的投诉部门	223
11.3 商品房保修包括的内容	223
11.4 家庭装饰装修的纠纷处理	224
附录A 《商品房买卖合同示范文本》	226
附录B 《住宅质量保证书》样本	236
附录C 《住宅使用说明书》样本	238
附录D 《房屋建筑工程质量保修办法》	239
第三篇 第3日 置业性投资与二手房买卖	243
第1章 置业投资的好处	245
1.1 房产投资的意义	245
1.2 投资房产比存款合算	246
1.3 自住型住宅和投资型住宅的比较	249
第2章 判断房子的投资价值	252
2.1 选择正确的购房投资时机	252
2.2 正确判断房产的升值潜力	253
2.3 几种值得注意的升值物业	255
2.4 影响房地产资本价值判断的常见因素	257



2.5 置业投资环境判断	258
第3章 置业投资方式大盘点	260
第4章 投资经验谈	264
4.1 尾盘投资价值	264
4.2 成功投资二手房4种战术	267
4.3 寻找高性价比的二手房	269
4.4 给置业购房者的几点建议	269
4.5 房地产理财需注意的风险	272
第5章 怎样计算投资回报率	275
5.1 这样算的投资回报对吗	275
5.2 投资收益的3种计算方式	276
第6章 出租屋投资诀窍	279
6.1 选房	279
6.2 以租养房的诀窍	281
6.3 谨防风险	283
6.4 出租房屋必知法规	284
6.5 出租物业要注意的事项	286
6.6 合理的投资回报率	287
第7章 商铺投资策略	289
7.1 商铺投资分析	289
7.2 商铺投资的常见问题	293
第8章 其他物业类型投资分析	295
8.1 别墅投资	295
8.2 产权式酒店	296
8.3 内销外租高档公寓	298

8.4	写字楼	300
8.5	商住楼	301
8.6	SOHO	302
8.7	车位	303
第9章	二手房买卖	304
9.1	二手市场的3个名词	304
9.2	不可以买卖的二手房	305
9.3	判断二手房的新旧	305
9.4	二手房买卖及出租需交的税费	306
9.5	二手楼买卖过程	307
9.6	二手房的价格问题	308
9.7	二手房贷款	309
9.8	房地产经纪常识	312
9.9	二手房看房要点	313
9.10	二手房产权状况查询要点	315
9.11	二手房签约须知	316
9.12	二手房侃价绝招	317
9.13	卖二手房有技巧	318
9.14	二手房买卖的风险	319
9.15	二手房还贷能力不足的风险	320
9.16	二手房交易3要点	321
9.17	二手房交易4种方式	322
9.18	怎样确保房产证与房款在交易双方的转移	323
9.19	二手房交易怎样才安全	324
9.20	二手房保值5要素	324

第
一
篇

第 1 日

购房常识与选房要诀



第1章 购房术语

1.1 常用名词解释

1. 住宅的进深 在建筑学上是指一间独立的房屋或一幢居住建筑从前墙皮到后墙皮之间的实际长度。进深大的住宅可以有效地节约用地,但为了保证建成的住宅具有良好的自然采光和通风条件,住宅的进深在设计上有一定的要求,不宜过大。目前我国大量城镇住宅房间的进深一般要限定在 5m 左右,不能任意扩大。在住宅的高度(层高)和宽度(开间)确定的前提下,设计的住宅进深过大,就使住房成狭长型,距离门窗较远的室内自然光线不足。

2. 住宅的开间 在住宅设计中,住宅的宽度是指一间房屋内一面墙皮到另一面墙皮之间的实际距离。因为是就一自然间的宽度而言,故又称为开间。住宅开间一般为 3.0~3.9m,砖混结构住宅开间一般不超过 3.3m。规定较小的开间尺度,可缩短楼板的空间跨度,增强住宅结构整体性、稳定性和抗震性。

3. 住宅的套型 “套”是指一个家庭独立使用的居住空间范围。通俗地讲,就是指每家所用的住宅单元的面积大小。住宅的“套型”也就是满足不同户型家庭生活需要的居住空间类型。

对于住宅套型的大小,一般都是用面积指标来规定。根据 1987 年 7 月颁布的《城镇住宅设计规范》,住宅的面积标准分为:小套(每套使用面积不少于 18m²);中套(每套使用面积不少于 30m²);大套(每套使用面积不少于 45m²)。需要提到的是,在新的住宅设计规范未实行之前,住宅户型面积指标是以“室”来划分的,“室”一般是指居住建筑中的居室和起居室。通常来说,住宅中不小于 12m² 的房间称为“一室”,6~12m² 房间称为“半室”,小于 6m²,一般不算“间”数或“室”数。

4. 城市居住区 一般称居住区，泛指不同居住人口规模的居住生活聚居地和特指被城市干道或自然分界线所围合，并与居住人口规模 30 000 ~ 50 000 人相对应，配建有一整套较完善的、能满足该区居民物质与文化生活所需的公共服务设施的居住生活聚居地。

5. 居住小区 一般称小区，是被居住区级道路或自然分界线所围合，并与居住人口规模 7 000 ~ 15 000 人相对应，配建有一套能满足该区居民基本的物质与文化生活所需的公共服务设施的居住生活聚居地。

6. 居住组团 一般称组团，指一般被小区道路分隔，并与居住人口规模 1 000 ~ 3 000 人相对应，配建有居民所需的基层公共服务设施的居住生活聚居地。

7. 居住区用地 住宅用地、公建用地、道路用地和公共绿地等四项用地的总称。

8. 住宅用地 住宅建筑基底占地及其四周合理间距内的用地，含宅间绿地和宅间小路等的总称。

9. 公共服务设施用地 一般称公建用地，是与居住人口规模相对应配建的、为居民服务和使用的各类设施的用地，应包括建筑基底占地及其所属场院、绿地和配建停车场等。

10. 道路用地 居住区道路、小区路、组团路及非公建配建的居民小汽车、单位通勤车等停放场地。

11. 公共绿地 满足规定的日照要求，适合于安排游憩活动设施的、供居民共享的游憩绿地，应包括居住区公园、小游园和组团绿地及其他块状带状绿地等。

12. 配建设施 与住宅规模或与人口规模相对应配套建设的公共服务设施、道路和公共绿地的总称。

13. 其他用地 规划范围内除居住区用地以外的各种用地，应包括非直接为本区居民配建的道路用地、其他单位用地、保留的自然村或不可建设用地等。

14. 公共活动中心 配套公建相对集中的居住区中心、小区中心和组团中心等。

15. 道路红线 城市道路用地的规划控制线。