



住宅小区 业主手册

ZHUZHAI XIAOQU
YEZHUSHOUCE

张旭辉 王建虹 主编

 山西科学技术出版社
SHANXI SCIENCE AND TECHNOLOGY PUBLISHING HOUSE

住宅小区 业主手册

ZHUZHAIXIAOQU
YEZHUSHOUCE

主 编 张旭辉 王建虹
副主编 何 静
参 编 李自荣 唐昌清 刘献平
周广平 张 文 唐 羽
郑 辉



图书在版编目(CIP)数据

住宅小区业主手册/张旭辉,王建虹主编. —太原:山西科学技术出版社,2005. 1

ISBN 7-5377-2350-8

I. 住... II. ①张... ②王... III. 住宅—选购—基本知识—中国—问答 IV. F299.233.5-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 090766 号

住宅小区业主手册

张旭辉 王建虹 主编

*

山西科学技术出版社出版 (太原建设南路 15 号)

新华书店经销 太原兴晋科技印刷厂印刷

*

开本:850×1168 1/32 印张:10.75 字数:273 千字

2005 年 1 月第 1 版 2005 年 1 月太原第 1 次印刷

印数:1-3000 册

*

ISBN 7-5377-2350-8

Z·472 定价:18.00 元

如发现印、装质量问题,影响阅读,请与印厂联系调换。



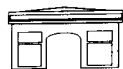
前言

随着国家政策的引导和财政金融的有力支持,中国住宅消费、住宅投资高速增长。中国大多数城市居民家庭将会通过房地产市场购买小区住房,买房就成了人们生活中最重要的事情之一。

对于普通老百姓,买房是一笔巨额的长期投资,它几乎需要倾其一生积蓄。因此,为了降低购房的风险,减小不必要的纠纷,保证购房者的合法权益,购房者了解一些购房知识是十分必要的。为此,我们编写了《住宅小区业主手册》一书,本书采取一问一答的方式介绍了购房过程中一系列常见的问题。该手册从购房考察开始,教您怎样选房、签约、验房、收房、贷款、装饰装修,如何进行物业管理以及进行房屋租赁和怎样进行二手房交易,最后收集了一些重要案例以说明购房者可能遇到的困难和麻烦,同时告诉业主们可行的解决方案。希望本书能成为住宅小区业主的参谋和帮手。

该手册在编写过程中,参阅了大量专著,在此深表谢意。

本书由张旭辉副教授和王建虹副研究馆员主编。在编写中,编者力求尽善尽美,但由于学识水平有限,“追求的是金鸡,得到的可能却是金蛋”,书中有不足之处在所难免,敬请各位读者批评指正。



目 录

第一章 购房考察

1. 什么是住宅小区 (1)
2. 什么是期房,什么是现房 (1)
3. 购房前应该了解些什么 (1)
4. 如何获得售房信息 (2)
5. 购房时如何选择开发商 (2)
6. 如何看房地产广告 (3)
7. 怎样看楼书 (4)
8. 如何看售楼模型 (5)
9. 广告中的起步价是什么意思 (6)
10. 房价包含哪些费用 (7)
11. 如何购房 (7)
12. 买房怎样选环境 (8)
13. 买房怎样选择地段 (8)
14. 怎样考察房型 (10)
15. 怎样选择户型合理的房子 (10)
16. 怎样考察采光条件 (12)
17. 购房前如何考察物业管理 (13)
18. 怎样考察配套设施 (13)
19. 多大的面积适合你 (15)
20. 选择什么样格局的住宅 (16)
21. 怎样选择复式住宅 (16)
22. 购房时选高层还是选多层 (17)



23. 购买现房好还是购买期房好	(18)
24. 购房者现场看房时,应看哪些问题	(19)
25. 考察房屋质量有哪些简易方法	(19)
26. 怎样鉴别商品房整体质量	(20)
27. 怎样选门厅	(21)
28. 怎样选餐室(进餐空间)	(21)
29. 怎样选起居室(厅)	(23)
30. 怎样选卧室	(24)
31. 怎样选厨房	(25)
32. 怎样选卫生间	(27)
33. 怎样选阳台	(29)
34. 理想住宅的十大指标是什么	(31)
35. 健康住宅有哪些标准	(32)
36. 智能家居应具备何种条件	(33)
37. 什么是生态住宅	(34)
38. 购房者有哪些权益	(34)
39. 购房时应缴纳什么税费	(36)
40. 什么是房屋所有权、房地产登记、房地产初始登记、 房屋使用权	(37)
41. 什么是建筑容积率、建筑密度、绿化率	(38)
42. 什么是住宅的建筑面积,建筑面积的计算范围和方法	(38)
43. 什么是房屋的共用部位、共用设备、公共设施	(39)
44. 什么是房屋使用面积和套内建筑面积	(40)
45. 公用建筑面积包括哪些部分及如何分摊	(41)

第二章 购房方法

1. 怎样买房不辛苦	(43)
2. 怎样做一个明白的购房者	(43)



3. 购买商品房的需要经过哪些阶段和程序	(45)
4. 购置房产要注意哪几个方面的问题	(46)
5. 购房者怎样谨慎过三关	(46)
6. 购买商品房的有几种付款方式	(48)
7. 怎样才能贷款买房	(48)
8. 如何制定购房预算	(49)
9. 什么房价最合适	(49)
10. 如何买到实惠的房子	(49)
11. 如何选购尾房	(50)
12. 买现房有什么好处和不足	(51)
13. 买期房有什么好处和不足	(52)
14. 购买期房应该特别注意什么问题	(53)
15. 买期房怎样付款好	(53)
16. 购买商品房的时一定要交定金或订金吗? 交定金时 应注意什么	(54)
17. 哪几种房子不能买? 购买手续不全的商品房 会有什么风险	(54)
18. 商品房买卖中售房方有哪几种常见违约情况	(55)
19. 怎样解决房地产买卖中的纠纷	(55)
20. 开发商不按期交房怎么办	(55)
21. 已购买的房子能退吗	(56)
22. 怎样选择房地产交易代理机构购房	(57)

第三章 购房签约

1. 购买商品房的一般步骤有哪些	(59)
2. 《住宅质量保证书》有哪些基本内容	(61)
3. 《住宅使用说明书》有哪些基本内容	(62)
4. 商品房的销售要符合什么条件	(62)
5. 怎样签认购书	(63)



6. 如何确定认购书有无法律效力	(64)
7. 什么是定金、订金、认购金	(64)
8. 购房合同的主要内容包括哪几方面	(65)
9. 签订购房合同的程序是什么	(65)
10. 怎样签预售合同	(66)
11. 订立商品房预售合同后,购房者不满意怎么办	(68)
12. 怎样签合同	(68)
13. 补充协议的各条款如何签	(70)
14. 如何办理商品房预售、预购登记手续	(72)
15. 签订合同时如何避免无效合同	(72)
16. 如何处理无效合同	(74)
17. 购房合同中“不可抗力”是什么意思	(74)
18. 签订房屋买卖合同时,怎样防止欺诈	(75)
19. 如何避免不平等条款	(75)
20. 如何规定商品房的保修期	(75)
21. 如何提防房屋保修约定不明	(76)
22. 如何警惕房屋产权使用年限缩水	(76)
23. 未成年人能签购房合同吗	(77)
24. 如何进行房屋买卖公证	(78)
25. 房产公证需要哪些资料	(78)
26. 房产公证如何收费	(78)
27. 不准买卖(转让)的房地产类型有哪些	(79)
28. 商品房预售登记后,购房人要求更名应如何办理	(79)
29. 预售商品房如何进行转让	(80)
30. 房地产转让合同应具备哪些条款	(80)

第四章 住房金融

1. 什么是个人住房贷款	(83)
2. 住房贷款有哪些方式	(83)



3. 贷款人应符合哪些条件	(84)
4. 申请个人住房贷款应向银行提供哪些资料	(84)
5. 申请住房贷款银行要调查什么	(85)
6. 怎样计算贷款期限及利率	(85)
7. 申办个人住房贷款有何策略	(86)
8. 如何依据自己的承受能力选择合理的贷款额度和期限	(87)
9. 购房贷款的币种、额度、期限和利率有哪些	(88)
10. 个人住房贷款的担保方式有几种	(88)
11. 什么是住房公积金	(89)
12. 住房公积金的使用范围	(90)
13. 怎样计算住房公积金缴存额	(90)
14. 申请个人住房公积金贷款需要提供的材料和证明 有哪些	(91)
15. 怎样支取个人住房公积金	(91)
16. 公积金贷款额度、期限、利率	(92)
17. 购房者申请公积金贷款的程序	(94)
18. 公积金贷款与商业性贷款有何异同	(95)
19. 申请个人住房商业性贷款需要提供哪些材料和证明	(96)
20. 商业性贷款的期限、利率和贷款的额度	(97)
21. 申请住房商业贷款需要提供哪些材料	(99)
22. 购房者申请银行商业住房贷款的程序	(99)
23. 如何在非公积金受托行申办个人住房组合贷款	(101)
24. 什么是按揭贷款	(103)
25. 个人住房按揭贷款程序	(103)
26. 购房者能否提前归还按揭款	(104)
27. 前期款已付, 达不到按揭贷款条件怎么办	(104)
28. 个人购房贷款中, 通过银行“按揭”方式与分期付款的	



方式有什么不同	(105)
29. 分期付款的方式和期限	(106)
30. 如何控制贷款购房的风险	(106)
31. 如何偿还个人住房贷款	(108)
32. 什么是住宅保险	(108)
33. 为什么要购买住宅保险	(108)
34. 哪些损失可列入住房保险的范围	(108)
35. 哪些损失保险公司不承担赔偿责任	(109)
36. 完整的保险合同应包括哪些内容	(109)
37. 怎样确定房屋财产保险的保险金额	(109)
38. 遇到被保险的房屋受到损失时,怎样办理索赔	(110)
39. 如何办理购房贷款综合保险	(111)
40. 办理购房贷款综合险出险后如何索赔	(111)
41. 办理购房贷款综合保险后投保人可获得哪些 风险保障	(112)

第五章 验房、收房

1. 住宅小区竣工验收需符合哪些条件	(113)
2. 收楼入住的一般程序	(113)
3. 收到入住通知时,购房者应怎么办	(114)
4. 房屋交付必须具备哪些条件	(117)
5. 验房时应该查验哪些证书文件	(118)
6. 什么是“大产证”和“小产证”	(118)
7. 购买商品房如何查验产权证书	(119)
8. 如何查验《新建住宅交付使用许可证》	(119)
9. 如何确定《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》 的标准	(121)
10. 房屋质量验收包括哪些	(121)
11. 如何验收门窗	(123)



12. 如何验收墙体	(125)
13. 如何验收地面	(127)
14. 如何验收屋面	(128)
15. 如何验收给排水、采暖设施以及卫生洁具	(129)
16. 如何验收电路	(131)
17. 如何处理房屋的工程质量问题	(132)
18. 如何计算商品房的销售面积	(133)
19. 如何计算商品房的建筑面积	(134)
20. 商品房应分摊的公共面积包括哪些	(136)
21. 哪些项目不计入商品房的建筑面积范围	(136)
22. 自测住宅面积的方法	(137)
23. 如何处理合同面积与实测面积不符	(140)
24. 什么叫房地产登记	(141)
25. 为什么要办理房地产登记	(141)
26. 房地产权意味着哪些权益	(141)
27. 不办产权登记对权利人会产生什么影响	(142)
28. 现在的《房地产证》主要记载什么内容	(142)
29. 红皮《房地产证》和绿皮《房地产证》有什么区别	(142)
30. 开发商在办理房产证中的义务有哪些	(143)
31. 附物业验收清单	(143)

第六章 装饰装潢

1. 房屋装饰装修的法律依据有哪些	(156)
2. 家庭居室装饰装修原则有哪些	(156)
3. 居室装潢“十不许”	(157)
4. 住宅建筑装饰的设计要求	(158)
5. 怎样策划家庭装修	(158)
6. 居室装修中要侧重把握哪些方面	(159)
7. 承接家庭居室装饰工程单位应具备哪些条件	(161)



8. 订立家庭居室装饰装修合同应遵循的原则有哪些	(161)
9. 家庭居室装饰装修工程施工合同	(163)
10. 家庭居室装饰装修工程价格如何确定	(179)
11. 家庭居室装饰工程造价费有哪些	(179)
12. 什么是家庭装潢中的全包、清包、半清包	(180)
13. 如何“吃透”装修预算书	(180)
14. 装修费用应当怎么付	(182)
15. 家庭装饰装修吊顶如何验收	(184)
16. 家庭装饰装修裱糊与瓷砖面如何验收	(184)
17. 家庭装饰装修板块地面与木板装修如何验收	(185)
18. 家庭装饰装修给排水管道、卫生洁具如何验收	(186)
19. 家庭装饰装修电气安装如何验收	(186)
20. 家庭装饰装修是否有保修期	(186)
21. 装饰装修室内环境质量标准有哪些	(187)

第七章 物业管理

1. 什么是物业管理	(192)
2. 物业管理有什么作用	(192)
3. 物业管理公司应该向小区居民提供什么样的服务	(192)
4. 物业管理的公共服务内容有哪些	(193)
5. 物业管理的专项服务内容有哪些	(194)
6. 物业管理合同都包括哪些内容	(195)
7. 物业管理委托合同	(197)
8. 怎样签物业管理合同	(205)
9. 在物业管理中住户有哪些权利和义务	(206)
10. 什么是业主公约	(207)
11. 业主大会及其权利和义务	(208)
12. 业主委员会及其权利和义务	(209)
13. 业主委员会应如何成立	(210)



14. 物业管理费有哪些项目构成	(210)
15. 物业管理服务收费的定价方式有哪些	(211)
16. 物业管理收费的原则	(212)
17. 物业管理收费有什么规定	(212)
18. 物业管理收费标准是不是越低越好	(213)
19. 物业公司何时开始收取物业管理费	(214)
20. 物业公司代收水电费时能否自行加价	(215)
21. 物业管理计费面积以什么为准	(215)
22. 公共区域照明费用谁负担	(215)
23. 低层住户是否应承担电梯费用	(215)
24. 物业管理收费中有哪些是不合理的	(216)
25. 住户装修时,物业公司是否有权收取装修管理费	(216)
26. 如何使用维修基金	(217)
27. 房屋售出后谁来维修	(218)
28. 维修养护不及时造成业主损失,物业管理公司应 承担什么责任	(219)
29. 物业管理公司有权以业主不交物业管理费而 停水电吗	(219)
30. 物业公司能否代业主出租房屋	(220)
31. 业主没有住已买下的房屋,是否可以不交物业 管理费	(220)
32. 出现紧急情况,物业公司是否能破门进入业主家中	(220)
33. 业主的车在小区停车场内被盗或受损,是否应由 物业公司承担责任	(222)

第八章 房屋租赁

1. 什么是房屋租赁	(224)
2. 房屋租赁应当遵循哪些原则	(225)
3. 房屋出租必须具备哪些条件	(225)



4. 哪些房屋不能出租	(225)
5. 出租个人已购住宅,要办理哪些手续	(226)
6. 为什么要到房管部门办理《房屋租赁证》并进行 租赁合同的登记备案	(226)
7. 如何办理房屋租赁登记备案	(226)
8. 租赁合同的主要条款有哪些	(227)
9. 房屋出租人的权利和义务	(228)
10. 房屋承租人的权利和义务	(228)
11. 在什么情况下,出租人有权终止租赁合同	(229)
12. 承租人在租赁期限内,能否将承租的房屋再出租 给别人	(229)
13. 承租人能否从转租房屋中获利	(230)
14. 房屋转租合同与租赁合同有什么关系	(230)
15. 私有住房如何确定出租租金	(230)
16. 承租人拖欠房屋租金如何处理	(231)
17. 出租房屋的维修责任由谁承担	(231)
18. 个人出租已购住房,需要交纳哪些税费	(232)

第九章 二手房交易

1. 什么是二手房	(233)
2. 购买二手房要注意什么	(233)
3. 二手房价格的决定因素有哪些	(236)
4. 什么是二手房估价	(237)
5. 二手房房价是怎么评估的	(237)
6. 二手房是否必须评估	(238)
7. 房地产估价收费有哪些规定	(238)
8. 怎样选择评估机构	(239)
9. 委托中介公司办理二手房交易的优点有哪些	(239)
10. 怎样查询二手房的产权状况	(239)



11. 购买二手房时,签订房屋买卖合同要注意哪些问题 … (240)
12. 二手房如何办理产权过户 … (241)
13. 二手房如何取得房产证 … (242)
14. 买二手房,购房人应缴纳的税费有哪几种 … (242)
15. 二手房贷款的程序是什么 … (243)
16. 二手房贷款应具备哪些条件 … (243)
17. 在二手房交易中,律师主要做哪些工作 … (244)
18. 在二手房交易中应该注意哪些问题 … (245)

第十章 案 例

1. 商品房买卖合同能不能协商 … (247)
2. 如何约定交楼标准 … (247)
3. 商品房交付面积不符合规定怎么办 … (248)
4. 预售房能否再行转让 … (250)
5. 期房违约如何处理 … (251)
6. 广告宣传与购房合同不一致怎么办 … (251)
7. 建筑面积是否包括公摊面积 … (252)
8. 二手房买卖能否私下交易 … (253)
9. 承租人擅自转租如何处理 … (254)
10. 租房由谁来修缮 … (255)
11. 业主选择“四无”装修公司,出现质量问题能否索赔 … (256)
12. 装修样板间与实际装修不符合怎么办 … (257)
13. 装修工程如何计算工程量 … (259)
14. 业主破坏房屋结构时如何处理 … (260)
15. 业主委员会是否有权解聘开发商委托的物业公司 … (261)
16. 物业公司有权对业主停水、停电吗 … (263)
17. 房子没人住是否也要交物业管理费 … (265)
18. 开发商承诺减免物业管理费有效吗 … (266)



附录一	商品房销售管理办法	(268)
附录二	商品房买卖合同示范文本	(278)
附录三	城市商品房预售管理办法	(289)
附录四	房屋建筑工程质量保修办法	(292)
附录五	家庭居室装饰装修管理试行办法	(295)
附录六	城市新建住宅小区管理办法	(299)
附录七	城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法	(303)
附录八	物业管理条例	(307)
附录九	城市房屋租赁管理办法	(319)



第一章 购房考察

1. 什么是住宅小区

住宅小区也称“居住小区”，是由城市道路以及自然界线（如河流）划分，并不为交通干道所越的完整居住的地段。在住宅小区内，一般要设置一整套可满足居民日常生活需要的基层专业服务设施和管理机构。

2. 什么是期房，什么是现房

习惯上把正在建设的、尚未完成建设、不能交付使用的房屋称为期房。房屋的全面建成包括：建筑工程、设备安装工程及内外装修工程结束，通过竣工验收；达到“七通一平”，即上水通、下水通、排污通、配电通、气通（煤气、天然气或液化气）、电话通、道路通、场地平整。房地产管理部门将没有取得房地产权证的房屋统称为期房，也就是说，即使通过了竣工验收，达到了“七通一平”，甚至是取得了新建住宅交付使用许可证，只要还未办理房地产初始登记手续，未取得房地产权证，就是期房。发展商出售期房称为预售，购房人买房时要与开发商签订房屋预售合同。

现房指通过竣工验收、可以交付使用、并取得房地产权证的房屋。开发商完成房屋全部建筑工程、配套工程，使房屋具备正常使用功能，通过建筑工程质量验收、规划竣工验收、环卫环保验收、消防验收，取得新建住宅交付使用许可证，才能到房地产管理部门进行产权登记，取得房地产权证。购买现房签订的是房屋买卖合同，购房人可以立即办理产权登记手续，取得房地产权证。

3. 购房前应该了解些什么

- (1) 认真估算自己的购房能力，包括偿还贷款的能力。
- (2) 留心各种媒体的房屋广告，收集区位价格、质量等资料。
- (3) 实地考察房屋位置，了解发展商的基本情况，看预（销）售许