

让你数十万的投资 **更安全 更超值**！

第一次**买房** 无师自通

汗 牛○策划
陈企盛○主编



BUY

HOUSE

中国纺织出版社

第一次买房无师自通

汗 牛 策划

陈企盛 主编



中国纺织出版社

内 容 提 要

本书旨在帮助第一次买房者在购房过程中把握有关政策法规,规避买房的风险。本书语言通俗易懂,内容涵盖丰富,涉及房产常识、房产的价格构成、买房必须具备的法律常识、怎样购买二手房、怎样购买经济适用房、买房技巧、买房的陷阱和误区等各个方面。本书具有很强的实战意义和指导意义,让你在第一次买房中就能得心应手,买到称心如意的房产。

图书在版编目(CIP)数据

第一次买房无师自通/陈企盛主编. —北京:中国纺织出版社,2004.5

ISBN 7-5064-2856-3/F·0421

I. 第... II. 陈... 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(2003)第 110174 号

责任编辑:李秀英 特约编辑:向连英 责任印制:刘 强

中国纺织出版社出版发行

地址:北京东直门南大街 6 号 邮政编码:100027

电话:010-64160816 传真:010-64168226

http://www.c-textilep.com

E-mail: faxing@c-textilep.com

北京市通州运河印刷厂印刷 各地新华书店经销

2004 年 5 月第一版第一次印刷

开本: 787×960 1/32 印张: 11.25

字数: 180 千字 印数: 1—6000 定价: 19.80 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社市场营销部调换

目 录

一、第一次买房必备常识

1. 什么是住宅 (1)
2. 什么是现代住宅 (2)
3. 什么是健康住宅、健康住宅有哪些 (3)
4. 什么是商品房、期房、现房 (5)
5. 什么是居住单元和住宅户室比 (6)
6. 什么是低层住宅、多层住宅、小高层住宅
和高层住宅 (7)
7. 什么是公寓式住宅、别墅和商住住宅 ... (10)
8. 什么是跃层式、复式、错层式、走廊式、退
台式住宅和组团住宅 (11)
9. 什么是住宅的户型和套型 (16)
10. 什么是住宅的开间、进深、层高和净高
..... (17)
11. 什么是住宅的木结构、砖混结构、钢混结
构和钢结构 (19)
12. 房屋的结构质量包括哪些 (22)

13. 室内设施和设备质量包括哪些	(24)
14. 房屋室内工程质量包括哪些	(26)
15. 什么是建筑容积率、绿化率、绿地率和建筑密度	(29)
16. 什么是占地面积	(30)
17. 什么是套内建筑面积	(31)
18. 什么是建筑面积	(33)
19. 商品房的销售面积怎样计算	(38)
20. 房屋建筑面积中哪些范围以一半计算	(39)

二、房产价格与贷款买房

1. 房产的价格由哪些项目构成	(41)
2. 什么是市场价与标准价	(43)
3. 什么是起价与均价	(45)
4. 什么是预售价与一次性买断价	(46)
5. 购房除支付房价外,还需支付哪些税费	(47)
6. 影响房产价格的因素有哪些	(53)
7. 购房有哪几种付款方式	(58)
8. 购房贷款的种类有哪些	(60)
9. 贷款利率及还本息金额怎样计算	(61)
10. 申请住房贷款需要哪些费用	(64)

- 11. 申请个人住房公积金贷款有哪些程序 (68)
- 12. 申请个人住房商业贷款有哪些程序 (70)
- 13. 什么是住房抵押贷款 (73)
- 14. 住房抵押借款合同应包括哪些事项 (75)
- 15. 住房抵押贷款的还款方式有哪几种 (82)
- 16. 什么是住房置业担保 (87)
- 17. 采用担保方式有哪些优点 (88)
- 18. 怎样进行住房置业担保 (90)
- 19. 什么是房地产抵押, 作为抵押物应具备
什么条件 (92)
- 20. 我国对房地产抵押做了哪些规定 (94)
- 21. 如何办理房地产抵押登记 (96)
- 22. 房地产进行抵押后具有哪些效力 (97)
- 23. 用抵押款购房后, 如确实无力归还贷款
怎么办 (98)
- 24. 什么是购房贷款保险 (100)
- 25. 被保险房屋发生保险责任范围内的损失,
保险人如何赔偿 (102)
- 26. 如何使贷款购房的风险降到最低 (103)

三、第一次买房必知的法律常识

- 1. 什么是住宅的产权 (107)

2. 购房后为什么要办产权证 (108)
3. 取得产权证的购房者,可以受到法律的
哪些保护 (109)
4. 房屋的“全部产权”和“部分产权”具体
指什么 (110)
5. 为何要对房屋所有权进行确认 (111)
6. 房屋所有权登记的申请人应具备哪些条件
..... (112)
7. 应向哪些部门并在多长期限内办理房屋
权属登记 (113)
8. 房屋产权登记包括哪些内容 (114)
9. 进行房屋所有权登记应遵循哪些程序
..... (115)
10. 进行产权登记应出示哪些证件 (119)
11. 进行房屋产权登记应交纳哪些费用
..... (120)
12. 住宅的土地使用年限有多长,到期后是
否仍归原业主所有 (122)
13. 房产证丢了怎么办 (123)
14. 购房为什么要公证 (124)
15. 申办房屋买卖公证应提交哪些材料
..... (125)
16. 房屋公证的收费标准是怎么规定的
..... (126)

17. 办理合同公证时购房者应注意什么 (127)
18. 预付的定金和订金有何不同 (127)
19. 签认购书等于签约吗 (133)
20. 什么是房屋买卖合同 (134)
21. 房屋合同应包括哪些内容 (136)
22. 签订房屋买卖合同时怎样防止欺诈 (140)
23. 签订房屋买卖合同应怎样避免“后遗症” (141)
24. 签订现房购买合同应注意哪些问题 (142)
25. 如何理解购房合同中的“不可抗力” (143)
26. 哪些购房合同属于无效合同 (144)
27. 在哪些情况下可以变更或解除购房合同 (146)
28. 聘请律师签订购房合同具有哪些优势 (148)
29. 怎样正确处理房屋买卖合同纠纷 (150)
30. 如何正确处理当事人与市场管理部门的
 纠纷 (153)
31. 如何正确处理因房屋优先购买权而造成
 的纠纷 (154)

- 32. 如何正确处理相邻关系而产生的房屋产权纠纷 (155)
- 33. 房屋买卖纠纷可通过哪些途径得以解决 (156)
- 34. 律师在房屋买卖纠纷中起到什么样的作用 (158)

四、第一次买房技巧

- 1. 买房时的看图技巧有哪些 (161)
- 2. 购房时为什么要多次深入调查 (164)
- 3. 怎样考察住宅的供水 (166)
- 4. 怎样考察住宅的供暖 (170)
- 5. 怎样考察住宅的电气基础设施 (173)
- 6. 如何考察住宅的卫生洁具 (174)
- 7. 如何把关房屋的质量 (175)
- 8. 选择住房的途径有哪些 (177)
- 9. 选择住房有哪些诀窍 (181)
- 10. 选择楼层要考虑哪些因素 (193)
- 11. 选择高层住宅要注意什么 (194)
- 12. 选择底层住宅应注意什么 (195)
- 13. 如何把握买房时机 (196)
- 14. 哪些住房不能买卖 (198)

- 15. 买房时讨价还价前应做好哪些准备 (200)
- 16. 运用哪些策略和技巧可达到讨价还价的目的 (203)
- 17. 购房签约时应注意哪些事项 (210)
- 18. 如何约定交房标准 (223)
- 19. 面积误差如何约定 (223)
- 20. 依约退房是否应交房租 (224)
- 21. 开发商未按期交房,购房者能否暂停支付房款 (224)
- 22. 房屋内部结构被开发商擅自改变怎么办 (226)
- 23. 房屋出现质量问题怎么办 (226)
- 24. 购房者在何种情况下可以退房 (228)

五、怎样购买经济适用房

- 1. 什么是经济适用房 (231)
- 2. 经济适用房与商品房有何区别 (233)
- 3. 已购经济适用房的相关规定有哪些 ... (236)
- 4. 哪些人可以购买经济适用房 (238)
- 5. 以谁的名义购买经济适用房 (242)
- 6. 购买经济适用房借用他名,其利益是否受保护 (244)

7. 购买经济适用房需花哪些费用 (245)
8. 经济适用房的价格如何确定 (249)
9. 经济适用房定价后,开发商能否擅自提价
..... (250)
10. 经济适用房的最大购买面积怎样计算
..... (251)
11. 超过购买经济适用房最大面积需办什么
手续 (252)
12. 购买经济适用房需履行哪些手续 (252)
13. 购买经济适用房必须的安全步骤有哪些
..... (254)
14. 经济适用房因故退换,已缴维修基金怎
么处理 (257)
15. 经济适用房的预售合同能否转让 (258)
16. 我国对科技、教育文化相关机构自建经
济适用房有何规定 (259)

六、怎样购买二手房

1. 什么是二手房 (261)
2. 购买二手房有哪些好处 (262)
3. 购买二手房有哪些缺点 (264)
4. 什么是房屋的折旧及成新度 (265)
5. 如何评估二手房的价格 (269)

6. 影响二手房价格的因素有哪些 (270)
7. 买二手房如何砍价 (271)
8. 购二手房应交付哪些费用 (273)
9. 二手房的交易形式有哪几种 (275)
10. 购买二手房有哪几种贷款方式 (275)
11. 贷款购买二手房应注意什么 (276)
12. 二手房贷款的担保方式有哪几种 (278)
13. 申请二手房抵押贷款应具备哪些必要条件 (279)
14. 办理二手房抵押贷款需提供哪些材料和经过怎样的程序 (280)
15. 委托中介机构办理二手房交易有什么优势 (281)
16. 如何安全地与“黑中介”过招 (282)
17. 在购买二手房交易中与中介签订委托合同须注意哪些问题 (284)
18. 二手房买卖合同应包括哪些内容 (286)
19. 购买二手房时要注意房屋的哪些基本情况 (289)
20. 如何查验二手房的产权状况 (291)
21. 购买二手房时进行产权转移要经过哪些程序 (293)
22. 哪些二手房不能买 (294)
23. 购买二手房时怎样做到安全付款 (295)

24. 律师在二手房交易中心能帮购房者做 哪些工作	(296)
------------------------------------	-------

七、买房时的误区与陷阱

1. 如何走出购房的观念误区	(298)
2. 如何走出购房的投资误区	(300)
3. 如何走出购房的地段误区	(302)
4. 如何走出购房的面积大小误区	(304)
5. 如何走出购房的价格高低误区	(306)
6. 如何走出购房的配套误区	(307)
7. 如何警惕房地产商的广告陷阱	(308)
8. 如何警惕价格陷阱	(311)
9. 如何警惕位置陷阱	(313)
10. 如何认清面积陷阱	(315)
11. 如何警惕承诺陷阱	(316)
 附一：个人住房贷款管理办法	(320)
附二：商品房买卖合同示范文本	(329)
参考文献	(344)

一、第一次买房 必备常识

1. 什么是住宅

根据《住宅设计规范》的有关规定，住宅是指供家庭居住使用的建筑。住宅应按套型设计，每套住宅应设有卧室、起居室（厅）、厨房和卫生间等基本空间。

人们为自身起居而设计、建造住宅经历了一个从无到有、从低级到高级的过程。最初的树洞、岩穴为我们的祖先提供了天然的栖身之地，随着人类的进化和劳动本领的增强，人们逐步意识到只有把人的劳动与大自然提供的资源相结合，才能形成适合人住的住宅。例如一座土窑洞，首先要有黄土地，再加上人工挖掘劳动，且不易坍塌，才可供人居住。因此，住宅应是人工建造而不是自然形成的。随着工业和科技革

命的推动，新的建筑材料（如钢材、水泥、玻璃、塑料、铝合金等各种轻质高强材料）不断地问世和应用，人类不断地完善建造住宅的各项功能，并逐渐意识到，住宅的设计建设不仅要考虑到住宅自身内部功能和外部造型、面积、色彩，还要注意居住区内市政配套设施、公共交通、社区治安、人口素质、绿化和生态保护等各种经济环境、社会环境和生态环境。

住宅作为人类劳动的结晶，反过来又为人类的生存和发展提供必备的条件，正如邱吉尔先生所说：“人造住宅，住宅造人。”

2. 什么是现代住宅

就目前我国城市住宅而言，现代住宅具有如下特点：

(1) 住宅的空间位置不断升高

这主要表现在大量的多层、高层住宅建筑的兴建。目前，人们已逐步接受并追求电梯、集中供暖、公共走道、底层商店、共用电视天线等高层空间特有的生活起居方式。

(2) 封闭型的单元式住宅备受青睐

由于主干家庭的解体和家庭人口的减少，中国传统的“几代同堂，共享天伦”的居住模式在城市中首

先受到挑战，越来越多的核心家庭，即父母加上独生子女进入封闭的单元住宅独立居住。

(3) 住宅使用功能的细化

住宅使用功能逐步分开，并在住宅设计上日益受到重视。厨房、卫生间的功能设计，成为人们购买住宅的重要参考因素。

(4) 住宅的空间布局和利用不断优化

由于土地资源不足，地价增高，人们宁可住得小一些，但起居功能不可少。与此同时，尽可能充分利用室内空间，以适应现代的生活节奏和生活方式，于是各种壁柜（小尺寸的）、组合家具、多功能家具应运而生。

3. 什么是健康住宅、健康住宅有哪些

根据世界卫生组织的定义，健康住宅指能够使居住者在身体上、精神上和社会上完全处于良好状态的住宅。我国的“健康住宅建设技术要点”提出了健康住宅在面积、光环境、声环境、热环境等方面的标准。

① 建筑密度 $\geq 25\%$ 。

② 面积标准：

客厅，最低 14 平方米，一般 18 平方米，推荐面积 25 平方米；

主卧室，最低 12 平方米，一般 14 平方米，推荐面积 16 平方米；

次卧室，最低 8 平方米，一般 10 平方米，推荐面积 12 平方米；

厨房，最低 5 平方米，一般 6 平方米，推荐面积 8 平方米；

餐厅，最低 6 平方米，一般 8 平方，推荐面积 10 平方米；

主卫生间，最低 6 平方米，一般 7 平方米，推荐面积 8 平方米；

次卫生间，最低 3 平方米，一般 4 平方米，推荐面积 5 平方米；

贮藏室，最低 3 平方米，一般 4 平方米，推荐面积 6 平方米；

书房，最低 6 平方米，一般 8 平方米，推荐面积 10 平方米，

总体上各个部分的面积除了要达到以上标准外，而且还要有足够的人均建筑面积，并确保其私密性。

③ 能引起过敏的化学物质浓度很低。

④ 尽量不使用易散发化学物质的材料。

⑤ 二氧化碳浓度要低于 1000PPM。

⑥ 悬浮粉尘浓度要低于 $0.15\text{mg}/\text{m}^2$ 。