



北京市依法治市领导小组办公室
北京市司法局 推荐

公民普法系列丛书

房屋买卖 法律自助

主编 / 刘凝 赵梦



北京出版社

公民普法系列丛书

房屋买卖 法律自助

主编 / 刘 凝 赵 梦
编著 / 郑 燕 唱依鸣

北京出版社

图书在版编目(CIP)数据

房屋买卖法律自助/刘凝,赵梦主编. —北京:北京出版社,2004

(公民普法系列丛书)

ISBN 7-200-05759-2

I. 房... II. ①刘... ②赵... III. 法律法规—房屋买卖—中国—问答 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 113551 号

公民普法系列丛书

房屋买卖法律自助

FANGWU MAIMAI FALÜ ZIZHU

主编 刘凝 赵梦

*

北 京 出 版 社 出 版

(北京北三环中路6号)

邮政编码:100011

网 址: [www. bph. com. cn](http://www.bph.com.cn)

北京出版社出版集团总发行

新 华 书 店 经 销

北京人卫印刷厂印刷

*

850×1168 32开本 6.125印张 105千字

2005年1月第1版 2005年1月第1次印刷

ISBN 7-200-05759-2

D·419 定价:10.00元

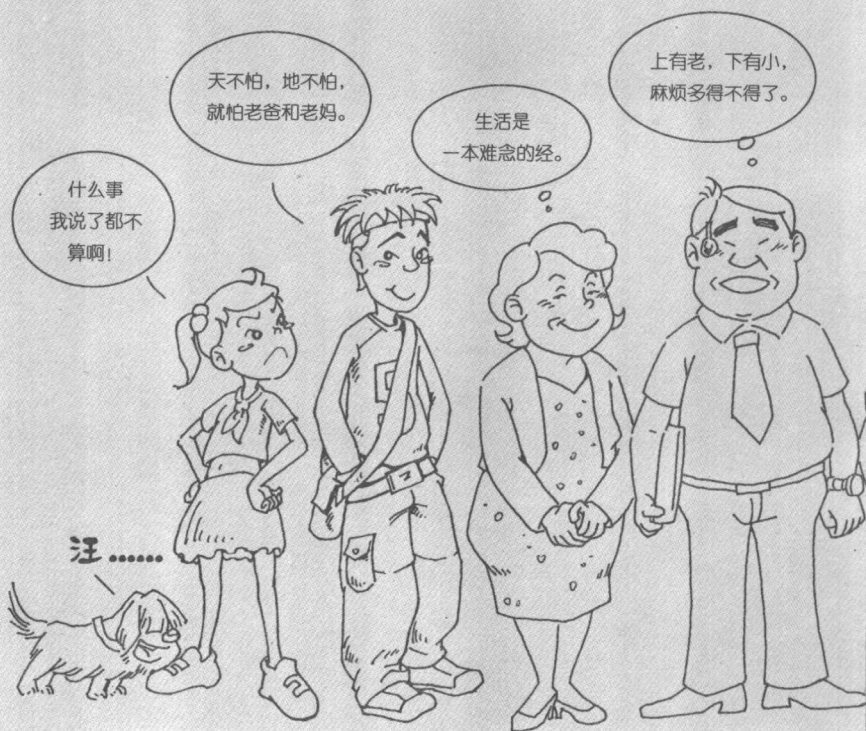


马爷爷

马奶奶

晓丽

马立本



马豆

马丁

马婶儿

马建设

《公民普法系列丛书》

编委会

顾问：夏尚武 吴玉华

主任：周 信

副主任：耿景仪 龙 杰

编委：吴 军 李树青 董春江

马志云 刘 凝 赵 梦

陈 飞 张 劭 代莉莉

序

强卫

普及法律知识的主要目的，就是使广大公民提高法律素质，增强运用法律维护自身合法权益的能力。由北京市依法治市领导小组办公室、北京市司法局推荐，由律师编写的《公民普法系列丛书》就是一套符合公民法律需求、寓法制宣传于法律服务之中的好读物。这套丛书有三个特点：一是贴近生活实际。全套书共八本，涉及民法、交通法、物业管理、购房合同及青少年维权等八个方面，既成一体，又独立成章，基本上覆盖了公民吃、穿、住、行的方方面面，所有与之有关的法律疑问都可以在这套书中找到答案。二是内容全面而深入。以《婚姻家庭法律自助》为例，它分为结婚篇、家庭篇、离婚篇。其中结婚篇又细分为未婚同居关系、结婚条件、非法干涉婚姻、结婚程序、婚假及仪式、婚姻的撤销、无效婚姻等几类问题，每一类问题下又有相关的问题。引申相关的法律问题令本套丛书与众不同。三是图文并茂。本套丛书语言通俗易懂，每一个小问题设计简洁明了，其中穿插场景、漫画，配以简明文字，引人入胜，较好地深奥的法律理论化解为老少皆宜的日常生活知识。

值得一提的是，本套丛书的作者是律师，他们常年活跃在法律服务的第一线，有着深厚的法律功底和法律实践经验，熟知市民对法律的需求，同时，他们又有着极强的社会责任感，热心于普法事业。这套丛书就是这几位律师利用办案之余，牺牲休息时间编纂完成的。这种甘于奉献的精神很值得称道。

我相信，《公民普法系列丛书》的出版，将会为市民提供一桌可口的“法律大餐”，成为市民足不出户的法律顾问，真正为市民普及法律知识、提供法律服务，为提高全民的法律素质发挥作用。

2004年11月22日

目 录



商品房篇

1. 售楼广告上的内容, 开发商应兑现吗? 应该警惕广告中的哪些保留条款?3
2. 开发商做虚假广告, 要受什么处罚?3
3. 买房时要看哪“五证”?6
4. 买现房除了看房, 还要审什么?7
5. “五证”和“两书一表”不全的房子, 你敢买吗?7
6. 买房前必须签《购房意向书》或《认购书》吗? 《认购书》包括哪些内容?9
7. 购房者签了《认购书》以后, 签正式合同时, 有些条款不能接受怎么办?9
8. 购房人交了定金, 房子不想要了, 可以退吗? ...11
9. 发生不可抗力, 定金能退吗?11
10. 此“定金”与彼“订金”一样吗? 签《认购书》必须交定金吗?12
11. 开发商单方违约, 你交的定金怎么办?12
12. 什么是建筑面积? 套内建筑面积? 套内使用面积? 套内墙体面积? 阳台面积?14
13. 什么是分摊的公用建筑面积? 公用建筑面积的分摊原则是什么?14

目 录

- 14. 整幢楼的哪些公用面积可以分摊? 哪些面积不能分摊? 15
- 15. 面积变了, 购房者可以退房吗? 16
- 16. 什么是面积误差比? 18
- 17. “合同约定面积”和“产权登记面积”有区别吗?
..... 18
- 18. “合同约定面积”与“产权登记面积”不一致, 怎么算? 18
- 19. 预售商品房按套(单元)卖, 面积变了怎么办?
..... 19
- 20. 对实测面积有怀疑, 可以自己请人测面积吗? 19
- 21. 哪些机构可以进行面积测绘? 20
- 22. 一套房子两个测绘结果怎么办? 20
- 23. 商品房测绘费是什么标准? 21
- 24. 预售商品房以套内建筑面积计价, 契税、公共维修基金会增加吗? 21
- 25. 商品房都按套内建筑面积卖吗? 22
- 26. 补充协议与合同有同等的法律效力吗? 24
- 27. 你知道房屋交付时的质量和环境标准吗? 27
- 28. 怎样警惕开发商利用不可抗力逃避违约责任? 27
- 29. 出现纠纷怎么解决? 29
- 30. 买房要交哪些税? 31
- 31. 买房要交哪些费? 32

目 录

- 32. 买车库也交契税吗? 通过继承和接受遗赠而取得的
房产要交契税吗?32
- 33. 个人住房商业贷款的贷款期限一般是多长? 贷款额
度和利率是多少?35
- 34. 申请个人住房商业贷款的条件是什么?37
- 35. 申请个人住房商业贷款应提供的材料有哪些?
.....37
- 36. 申请个人住房商业贷款的流程有哪些?40
- 37. 申请个人住房商业贷款需要签署的文件有哪些?
.....40
- 38. 申请个人住房商业贷款时要交哪些费用?43
- 39. 申请个人住房商业贷款要担保吗?46
- 40. 哪些财产可以抵押? 哪些财产不能抵押?46
- 41. 房屋在抵押期间可以出租吗? 股票可以质押吗? ...47
- 42. 还贷方式有几种?49
- 43. 两种分期还贷法, 你知道吗? 哪种还贷法利息少?
.....49
- 44. 无法按期还月供的后果是什么?52
- 45. 提前还贷要交违约金吗? 提前还贷后保险费怎么
办?54
- 46. 贷款的第一年能提前还贷吗?54
- 47. 还贷时间还能延长吗? 延期还贷要办哪些手续? ...55
- 48. 住房公积金贷款能提前还贷吗?55

目 录

49. 什么是转按揭？怎么办转按揭？ 56
50. 个人住房公积金贷款有几种？什么人能申请？
..... 58
51. 在本市上的住房公积金能到外省市买房吗？ 59
52. 申请公积金贷款担保要办哪些手续？ 59
53. 你知道贷款哪种担保方式好？ 60
54. 什么情况下债务人可以不还贷款？ 61
55. 公积金贷款怎么算？ 63
56. 月收入是怎么算出来的？ 64
57. 个人住房公积金贷款能贷多少年？可以选择还款方
式吗？ 64
58. 请你仔细算一算，每月还多少款？ 65
59. 公积金贷款的办理流程是什么？ 67
60. 办理公积金贷款要交费吗？ 68
61. 购房人没有能力偿还月供，对抵押物怎么处理？
..... 71
62. 提前还清全部贷款，担保费能退吗？ 71
63. 什么样的房屋要评估？ 71
64. 什么是组合贷款？申请组合贷款的条件、期限和利
率是多少？ 73
65. 申请组合贷款也要付费吗？申请组合贷款的流程是
什么？ 74
66. 什么是个人住房贴息贷款？申请的条件是什么？ ... 77

目 录

- 67. 个人住房贴息贷款贴多少? 手续和费用的优势体现在哪些方面? 77
- 68. 怎样申请个人住房贴息贷款? 78
- 69. 什么是住房补贴? 谁享有住房补贴? 80
- 70. 住房补贴如何计算、发放和使用? 利息如何计算? 80
- 71. 职工调动工作, 住房补贴随人走吗? 81
- 72. 申请住房公积金贷款免费赠保险吗? 83
- 73. 剩余贷款本金能减免吗? 83
- 74. 轻度残疾可以减免还贷吗? 84
- 75. 一表两书指什么? 86
- 76. 收房时别忘查看哪些文件? 86
- 77. 室内环境检测报告由开发商提供吗? 87
- 78. 开发商什么时候算交房? 89
- 79. 购房者收房和验收房屋时应注意的问题有哪些? ... 89
- 80. 买房人不收房怎么办? 房屋毁损、灭失谁来赔? ... 91
- 81. 对房屋面积有异议, 买房人该怎么办? 93
- 82. 入住后发现质量问题能退房吗? 房屋质量的保修期有多长? 93
- 83. 有害物质超标怎么办? 93
- 84. “不交费就不给钥匙”合法吗? 94
- 85. 房屋权属登记是自愿的吗? 96
- 86. 房屋权属登记有几种? 证书有几种? 96

目 录

87. 什么是初始登记？没有初始登记，个人的《房屋所有权证》能办吗？96
88. 预售登记后买房人还能变吗？97
89. 办理了入住手续，房子就是你的了吗？97
90. 什么是房屋产权？目前有几类房屋产权证？99
91. 哪个部门负责办理、发放房产证？101
92. “乡产权”房能买吗？101
93. 什么时间开始办房产证？房产证怎么办呢？ ...102
94. 房产证一直没办下来，可以退房吗？产权证为什么办不下来？102
95. 没有房产证的房子能买卖、抵押吗？拆迁时能得到补偿吗？103
96. 没有房产证的房子在土地使用期限届满后，能继续使用吗？103
97. 房产证的真假怎么辨别？104
98. 什么情况下购房人可以要求退房？106



经济适用房篇

99. 什么是经济适用房？111
100. 经济适用房和商品房有区别吗？111
101. 经济适用房享受什么优惠政策了？112

目 录

- 102. 什么人可以申请购买经济适用房? 115
- 103. 购买经济适用房要公示吗? 115
- 104. 不符合条件却买了经济适用房会有什么后果?
..... 116
- 105. 一般可以买多大的经济适用房? 117
- 106. 购买经济适用房必须明码标价吗? 价格由哪些费
用组成? 117
- 107. 购买经济适用房价格如何计算, 要交哪些税费?
..... 118
- 108. 租赁经济适用房需要什么条件? 租金标准怎么确
定? 119
- 109. 经济适用房什么时候可以公开放号? 121
- 110. 经济适用房什么时候可以上市买卖? 121
- 111. 以原价出售已购经济适用房的, 对新购房人的购
房资格有限制吗? 122
- 112. 以原价出售经济适用房后, 还能再买经济适用房
吗? 122
- 113. 经济适用房按市场价上市交易怎么交纳综合地价
款? 122
- 114. 预购人预购了经济适用房, 竣工前可以转让吗?
..... 122
- 115. 如何将已购经济适用房上市交易? 123

目 录



公房篇

- 116. 什么是公房?127
- 117. 哪些已购公房不能上市交易?127
- 118. 公房申请上市需要哪些手续? 职工已购公房上市
 的程序是如何规定的?128
- 119. 公房上市由哪个部门管?129
- 120. 购买二手房要注意的事项有哪些?131
- 121. 已购公房上市价格由谁定?134
- 122. 按成本价购买的公有住房, 上市后收益怎么分?
 134
- 123. 标准价购买的、拥有部分产权的公有住房, 上市
 后收益怎么分?135
- 124. 已购公房出售后能再按成本价购买公房吗? ...135
- 125. 公房出售应该交多少税费?135
- 126. 出售已购公有住房需要交多少个人所得税?
 136
- 127. 换房可以免征个人所得税吗?136



附录138

- 1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
 (1995年1月1日)138

目 录

2. 建设部《商品房买卖合同示范文本》(2000年9月1日)138
3. 建设部《城市商品房预售管理办法》(2004年7月20日)146
4. 建设部《商品房销售管理办法》(2001年6月1日)146
5. 国务院《城市房地产开发经营管理条例》(1998年7月20日)147
6. 中国人民银行《个人住房贷款管理办法》(1998年5月9日)148
7. 建设部《城市房屋权属登记管理办法》(2001年8月15日)148
8. 建设部《经济适用住房管理办法》(2004年5月13日)149
9. 建设部《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》(1995年12月1日)153
10. 建设部《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收暂行规定》(2000年6月30日)154
11. 建设部《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》(1998年9月1日)156
12. 《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》(2003年6月1日)157