

置业指南 居家必备 权威实用

2001-2002

北京业主手册

总顾问：刘刚

LARVALLEY
朗琴园

丰盛的简约主义



71-62

中国社会科学出版社

京工商广临字 200108023 号

图书在版编目(CIP)数据

北京业主手册 / 徐光辉、黄耀华主编. ——北京: 中国社会科学出版社. 2001. 9

ISBN 7-5004-3137-6

I. 北… II. ①徐… ②黄… III. 住宅-选购-北京-手册 IV. F229.271-62

中国版本图书馆CIP数据核字(2001)第060878号

责任编辑 依 汶
责任校对 林福国
封面设计 青 宇
版式设计 张汉林

出版发行 中国社会科学出版社

社 址 北京鼓楼西大街甲 158 号

电 话 010-84029453

网 址 <http://www.cass.net.cn>

经 销 新华书店

印 刷 河北省〇五印刷厂

版 次 2001 年 9 月第 1 版

开 本 850×1168 毫米 1/20

印 张 9.5

字 数 355.2 千字

定 价 30.00 元

邮 编 100720

传 真 010-64030272

印 次 2001 年 9 月第 1 次印刷

插 页 7

印 数 1-50000 册

凡购买中国社会科学出版社图书, 如有质量问题请与本社发行部联系调换
版权所有 侵权必究

天赐良园
WONDERLAND FOR NEW LIFE

京房内证字第583号

德国 现代居住样板 观摩社区

德国WSP建筑设计作品个例研究住宅第1号



新建筑时代,

所有符合人性、提高生活品质的居住设计都被推崇与学习。天赐良园总体规划30万平方米，二期新区在京城实施交流性德国现代居住样板观摩社区，以10万平米建筑规模，配合西式庭院水景设计，演示以多结构、多色彩、多材料为特征的现代德国居住标准。天赐良园二期于2001年4月5日正式开盘，期待业内及各界人士参观认购。

效果图



- 二期10万平方米纯居住观摩社区
- 80-250平方米多种结构户型
- 全部南向板式4-6.5层，“阳光屋”双空间阳台设计
- 中央水庭院、旱地喷泉景观设计
- 甲板风格水上咖啡厅 室内地下游泳池
- 社区宽带网络

均价 | 3150元/建筑m²
建行八成二十年贷款

售房热线: 60518767/68/69 65669861

发展商: 北京富河房地产开发有限公司 销售代理: 德高地产 建筑设计: WSP德国维思平建筑设计咨询有限公司 物业管理: 燕侨物业管理有限公司

接待: 朝阳区东环南路2号招商局大厦10层D1单元 <http://www.tc-ly.com>

acn
歐思諾

ACN REAL ESTATE ADVISORS
歐思諾國際物業顧問

Property Managers • Estate Agents • Valuers • Development Consultants
物業管理 • 物業代理 • 物業估值 • 物業發展顧問

領先中國房地產服務業之先

Leading Service Provider For Real Estate In China

PROFESSIONAL SERVICES

專業服務

Tenant Representation	租務代理
Sales & Purchase Brokerage	買賣經紀
Property Management	物業管理
Facilities Management	設施管理
Real Estate Asset Management	資產管理
Development Consultancy	發展顧問
Real Estate Valuation	物業評估
Project Marketing	項目推廣
Project Finance	項目融資
Real Estate Investment	物業投資
Corporate Real Estate	機構物業
Overseas Properties	海外物業
Design & Production	設計制作
Market Research & Publication	研究出版

大中華區總部 Greater China Head Office

北京市東城區勞動人民文化宮東門內文華宮寫字樓2612室 Suite 2612, Wenhua Palace Office Plaza, Working People's Palace, Eastern District, Beijing, 100006, China
電話 (Tel) : 8610 6528 5512 傳真 (Fax) : 8610 6528 5509 電郵 (E-mail) : acn@public.bta.net.cn

與南北美洲、歐洲、澳大利亞及亞洲超過200間專業公司建立全球服務聯盟
Over 200 associated offices through global service network covering North & South Americas, Europe, Australia and the Asia Pacific Region

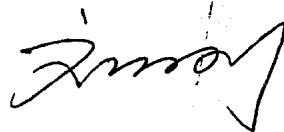
序 言

德国诗人弗·史雷格尔曾说过：世界上有如此多的诗，但总是没有比真正的诗更稀有的了。北京青宇文化交流中心组织出版的这本《北京业主手册》已经具备了一本好书的一切要素，一本完完全全属于“业主”的，内容丰富全面、文字简洁生动、图片形象精美的好书，这是真正的稀有。

对大部分人来说，“业主”一词并不十分熟悉，多多少少还有几分时尚的味道。其实，业主绝非仅仅是语言学意义上的时尚词汇，更重要的是它所蕴涵的丰富的现实意义和法律意义。围绕着业主的权利和义务，一系列热点问题自然产生：享有权利和承担义务的种类、范围、方式、救济的途径，不动产的管理和投资策略、方针及准则，等等。房地产，作为专业性和法律性很强的行业，有时很难让一个人变得很专业，或者象律师一样对法律原则和规范精通。可见，了解和掌握相关的知识和规定，对“业主”和即将成为“业主”的人都具有非常重要的意义。

需要提醒大家的是，当您拥有了本手册，是否通读该书并烂熟于心并不重要；闲暇时随意浏览，在不经意之间能够发现一点点对您有价值的东西，并发出小小的惊呼：喔，这正是我想要的，对我们来说，便是最大的欣慰。

也许，随便和认真就在这一瞬间，发生了互换。



2001年6月20日

第一章	购房阶段	1
第一节	前期咨询	3
第二节	签 约	10
第三节	确 权	12
第四节	购房阶段典型问题解答	13
第五节	总裁话题	45
第二章	收楼入住阶段	67
第三章	组建物业管理委员会	79
第四章	公共维修基金归集使用和管理	107
第五章	日常生活	117
第六章	二手房买卖	137
第七章	房屋租赁	159
第八章	拆迁管理办法	167
第九章	险情提示	187
第十章	服务指南	191

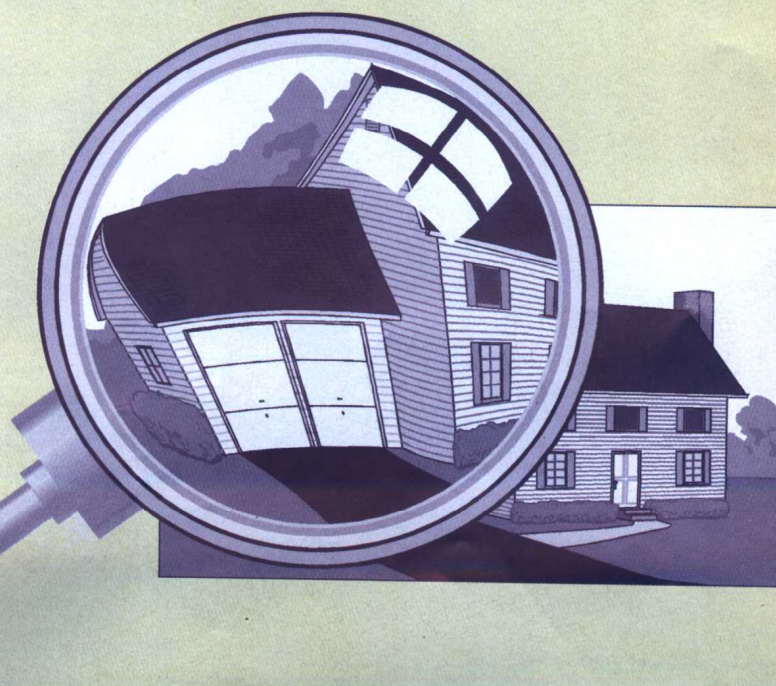
SH1213/01



第

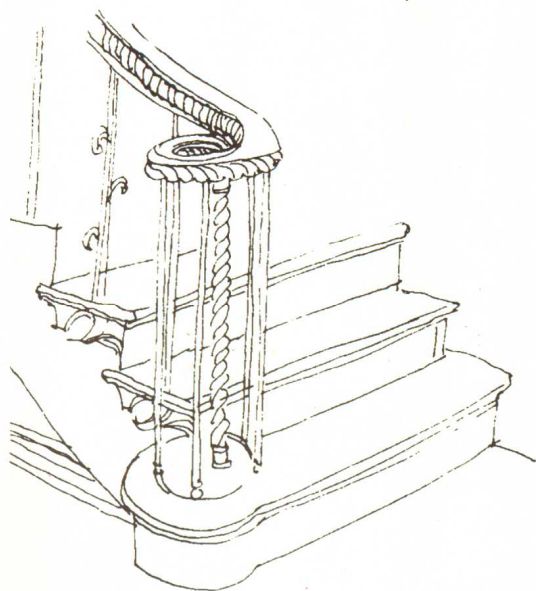
1

章



购房阶段





买房，可能是人们生活中最重要的事情了，无论是对未来生活的期盼，还是对个人经济承受力的种种思量，每一个购房人都要在这一抉择中细细了解情况。

我们提示买房人在选房时应注意四大方面：

物业品质

企业信誉

个人需求

费用支出



1. 房屋质量

房屋质量直接关系到住房者的人身安全,是选房要素的重中之重。一般说来,应尽量选择价格相对合理、质量优异、方便舒适且易于转手的房子,因此购房者必须认真做好以下三方面的工作:即查询房屋信息、实地考察和有关文件资料的核查。

查询房屋信息:

购房者对房屋信息的获取主要通过各媒体广告、开发商或代理商印制的楼书及房地产交易展示会等。媒体广告的内容主要包括以下几个部分:

- ① 物业的名称、位置、销售价格
- ② 开发商、代理商、设计施工单位及物业管理公司的名称
- ③ 物业销售的资质证号
- ④ 物业配置设施
- ⑤ 物业周边环境的描述

实地考察:

实地考察时应主要检查以下内容:

1、查看房屋的内部:各厅室、过道的地面、墙面、天花板、门窗、各类管线设施、卫生洁具、配套的厨具、预留的电源插座、电话插孔、有线电视插孔、水、暖、煤气的五金件是否有质量问题或设置不合理问题,房屋有无渗漏、墙面有无石灰爆点及排水是否通畅等。

2、查看房屋外部:要注意房屋的位置、朝向、外观、走廊、楼梯及电梯等,同时还要对户外景观、周边环境、交通条件以及各种公共配套设施的设置情况进行了解。

核查的文件资料主要是两书:《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》和各道工序的验收单。

有关文件资料的检查:

2. 配套设施

主要了解水、电、气、热的供给方式,这是保障人们日常生活的基本条件。不过最近开盘的项目设置了越来越多的功能配套,如游泳池、网球场、设立高档会所、精品商店、贵族学校等,新近还出现了酒店式公寓管理等。不过,这些设施的增加,相应的都要增加成本,购房者在选择购买房屋时要慎重考虑。

购房者在购房时，要对物业开发商的实力和信誉进行多方面的了解，比如开发商的主体资格、开发商以往的开发业绩、开发项目资金到位程度、开发商的业内和社会信誉等。这些情况可以向政府主管部门咨询，或通过政府网络公布的信息查询，这样更真实可靠。



企业信誉

优

个人需求

1. 地理位置

房屋所处的地理位置是房屋价值的决定因素，选择地段要根据购房者各自家庭的经济实力而定。

一般说来，地理位置好的房屋，首先要交通比较方便，通常位置要靠近商业区、学校、医院、车站等，并能保证居民出行、购物、子女入托入学、就医等较为方便。其次，购房者在购房时要有投资意识。因为房产最大的特性在于保值、增值。因此在选择房产位置时应以发展的眼光看待，要考虑所选位置是否具备较好的基础配套设施，并格外关注建筑质量，尽量选择较有名的大型建筑公司施工的项目。因为房产价值的评定主要是土地与建筑物两大块，土地价值依靠土地等级与该区域实际发展程度，建筑物则考虑其内在质量。发展的眼光还包括在购房时一定要了解政府规划，尤其是道路的规划。在一个道路交通便利、基础设施完善的地方，其房屋的投资价值是可以预见的。



2. 户型

户型关系到住房者居住的舒适和方便,也体现着房屋的艺术性和个性化特点,能够满足人们不同的欣赏水平和偏好,这是选房时个人的生活需求。好户型的房子应具备以下特点:

①首先应具备良好的采光。一般说来,每套住宅卧室和使用面积在10平方米以上的起居室均应直接采光,并且至少应有一间卧室或起居室具有良好的朝向,能直接获得日照,一般为南向,南偏东或南偏西不应大于45度。

②其次,应有良好的自然通风,即应有在相对外墙上开窗所形成的穿堂风或相邻外墙上开窗所形成的转角通风,对单朝向的套型必须有通风措施。

③因我国的饮食习惯常使用煎、炒、烹、炸等方式,所产生的油烟对人体十分有害,因此厨房应有直接对外的采光、通风窗。

3. 居住环境

房屋所在居住区的公共环境,是购房人居家生活的又一关注点,其内容主要包括两方面:周边地理环境和社区内的环境。购房时还需要注意小区的建筑密度、公共绿地率、公共服务设施的情况,包括停车场、娱乐场所等。

为了美化城市,提高居住水平,规划部门在审批时要求所有发展商为住户提供相应的绿化面积。它一般占整个开发土地面积的25%—35%不等,商业用建筑的绿化面积可以低些,公寓、别墅就要高得多。



费用支出



购房人的买房支出不仅要考虑买房的直接费用，还要考虑购房后的维护和管理费用支出，因此全部费用大致应包括如下几项：

1. 房价款

价格是购房者购房时考虑的首要因素，购房款只有在购房者的家庭所能承受的经济能力范围内，购房者的置业行为才能最终实现。

商品房的销售价格 = 每平方米售价 × 商品房销售面积

2. 税费

在交易过程中：

购房者一旦选定所需房屋，除交纳购房款外，还应缴纳契税、买卖手续费、印花税等。

①**契税**：契税是指房屋所有权发生变更时，就当事人所订契约按房价的一定比例向产权承受人征收的一次性税收。面积在 120 平方米以下的商品住房，契税按总房款 2% 征收。面积在 120 平方米以上的商品住房，契税按照 4% 征收。

计税方法：应纳税额 = 计税金额 × 适用税率

②**买卖手续费**：按照最新收费规定，面积在 120 平方米以内（包括 120 平方米）的商品房，每件房屋买卖的手续费为 1000 元，面积在 120—5000 平方米的每件手续费为 3000 元，5001 平方米以上的每件手续费为 10000 元。买卖手续费均由买卖双方共同缴纳。

房改售房免收手续费，经济适用房减半收取。

印花税：买卖双方各缴纳房款总额的 0.05%。

如购买的是已上市的公房和经济适用房，买方还应缴纳总房价款 3% 的土地出让金给国家。

在申办产权证过程中：

①**登记费**：每建筑平方米 0.3 元。

②**房屋所有权工本费**：每证收费 4 元。

③**印花税**：每件 5 元。

3. 公共维修基金

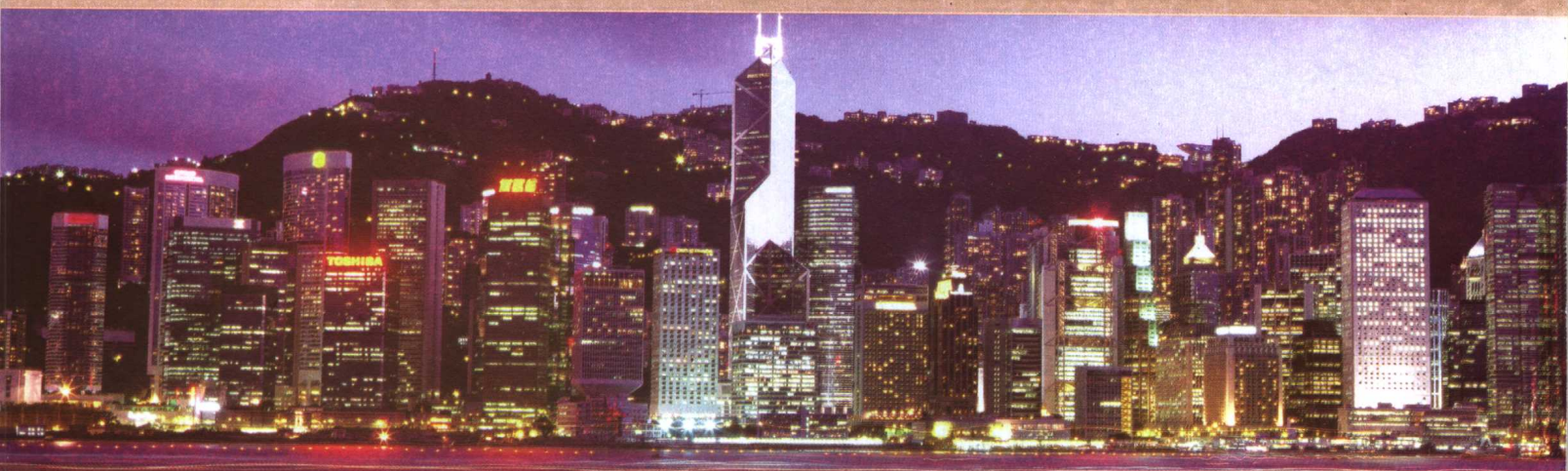
4. 物业管理费

① 购买商品住宅（包括经济适用房）的买房人应按购房价款的2%交纳商品住宅共用部位共用设施设备维修基金（简称维修基金）。

② 房改售房的维修基金按两部分筹集；一是售房单位从其售房款中按多层住宅20%、高层住宅30%的比例划拨；购房职工按购房当年出售新建公有住房成本价2%的比例交纳。

购房者选择房屋时，还应对房屋日后的维护和管理进行了解，谨慎考虑物业管理的服务水平、消费水平。

一般说来，物业管理包括住宅小区的安全、维修、清洁、绿化、房屋公共设施公共部位的维护和管理等诸多方面。按照目前我市有关规定，普通居住小区物业管理服务收费执行《北京市普通居住小区物业管理服务收费暂行办法》，经济适用房执行《北京市经济适用住房小区物业管理服务收费办法（试行）》，高档住宅执行《北京市高档住宅物业管理服务收费暂行办法》。



不宜购买的物业

总的说来,未取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设施工许可证、土地使用权证和商品房销售许可证“五证”,开发商擅自进行销售的物业,不宜购买。如以下几种情况:

1. 在农村集体土地上开发经营的房地产项目

目前某些乡村或郊区单位擅自将集体土地进行开发,建造住宅,对社会公开发售;还有某些房地产开发公司与某个乡进行合作,乡里出土地,开发公司出资建造住宅进行发售。购房者最后得到的“产权证”往往是“荣誉村民证”或乡里自制的房屋产权证。根据有关法律规定,若开发商欲开发某个项目,如果需占用集体土地的应先由国家将集体土地征为国有,然后才能办理土地出让手续,开发商应该向国家缴纳土地出让金。如果开发商没有缴纳土地出让金,您所购买的房产将得不到法律的保护。

2. 联建的房地产项目

联建项目一般是一方提供土地,另一方提供资金,双方联合开发建设的自用住宅。提供土地的一方往往大多数是通过国家划拨方式取得土地使用权。联建各方分得的自己应得部分房产只能自用,不得上市出售,因联建房未向国家缴纳地价款,最终给购方者办不了产权证。

3. 已规划的私房

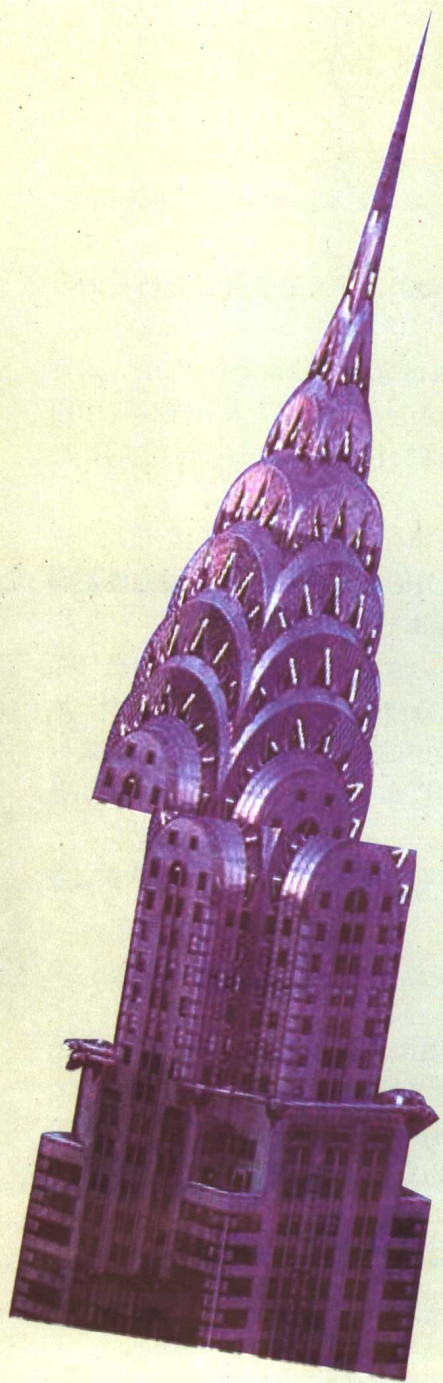
位于经批准征用或拆迁或划拨建设用地的范围内的私房,不能购买。

4. 设定抵押权的房产

该物业不能购买,经抵押权人同意的除外。

5. 产权受限制的房产

经人民法院裁定限制产权转移的房产。



第 二 节

签约阶段

销售合同

1. 签订销售合同

2000年9月,建设部和国家工商局发布了《商品房买卖合同示范文本》(以下简称《示范文本》),可作买卖双方签约使用文本。合同文本中相关条款提供自行约定或补充约定的空间,可对文本条款的内容进行修改、增补或删减。

买卖双方均有权写“补充协议”。购房者应主动向发展商提出自己的合理要求,并通过签订补充协议的方式予以明确。补充协议中关于以下几方面问题应提醒购房者注意:

①**关于分摊建筑面积:**购房者可参照《北京市商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊暂行规定》,认真核查发展商在补充协议中列明的分摊范围,对不符合法律规定的部分坚决要求予以删除。或者在补充协议中明确所购房屋的实际使用率,即实际使用面积与房屋总建筑面积的比率,当发展商交付的房屋达不到约定的标准时,购房者可以选择退房并要求发展商承担违约责任。

②**关于装修标准:**购房者购买精装修商品房时,一定要明确该商品房的装修标准,在合同中避免使用“进口”、“高级”、“先进”等不明确的表述。建议在补充协议中详细约定与房屋有关的所有内外装修、设施设备的种类、型号、品牌、颜色、位置、方向、可以参照的市场价格、达不到上述标准的违约责任等。

③**关于保修责任:**目前北京市部分新增楼盘中,供暖方式不再通过市政热力管线集中供暖,而采用燃气系统独立供暖,由于提供该种燃气系统的大多为德国、意大利等国外厂商,地域分散、国内售后服务网点少,加之该种供暖系统设计寿命较长(一般为十年左右),更增加了购房者在使用过程中的保修和维修困难。因此最好在补充协议中将发展商的责任和厂商联系起来,要求发展商在购房者联系不到厂商的情况下保证正常供暖,并负担一定的维修费用。

④**关于发展商在销售过程中的承诺:**对于发展商作出的承诺,购房者均应在补充协议中一一予以落实,并明确违约责任。

2. 需要注意的问题

①签订合同前,开发商应向购房者出示有关证书、证明文件,如:国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程开工证、商品房预售许可证、房地产开发经营资质证书等。

②签约时要直接表述所购房屋交付状况,包括房屋是成品房还是精装修房;所购房屋预售建筑面积与实际测量面积误差不在3%以内的,应考虑选择《示范文本》第五条的第二种方式为宜,以保护购房者的合法权益。

3. 与后期物业管理的关系

购房者所签订的商品房买卖合同,明确了产权人所拥有的房屋及设施设备的占有、使用、收益和处置权,同时应当对房屋出售后的物业管理进行承诺,签署经市国土房管局核准的《商品房维修管理使用公约》,以维护产权人、物业管理企业、开发企业在物业管理服务中的权利、义务。

房屋使用管理维修公约

产权人（购房人）在入住时需要签订一些有关房屋售后的物业管理的合同或文件。在签约时应了解如下的内容：

（1）一般情况是，如果产权人在购房时已签订《房屋使用管理维修公约》，开发商、物业管理公司、产权人三者之间在物业管理中的权利义务就已非常清楚了，例如产权人应交纳的费用、交纳费用的方式、如何合理安全使用房屋等内容。产权人在入住时签订房屋验收交接文件、装修协议即可。

（2）如果产权人在购房时没有签订《房屋使用管理维修公约》，那么产权人入住时就必须与物业管理公司双方共同签定物业管理委托管理合同（或补签房屋使用管理维修公约）、房屋装修协议等文件。

（3）房屋使用管理维修公约（简称“公约”），是明确业主与业主之间、产权人与开发商之间、业主与物业管理企业之间的权利义务的契约性文件。公约包括产权人共有财产所有权的界定与收益权的分配、公共事务的使用和管理规则、产权人委员会的组建与运作方式、物业管理服务与收费标准等内容。

（4）还应提醒业主的是，公约应作为购房合同的附件，由购房人签署承诺书。如您对公约不认可，就不要购买该房屋，否则后期的物业管理就无法可依。