



常识大全集系列

专家编写速查速用宝典

人人都要懂的

房产常识大全集

(实用案例版)



汇智书源 编著

轻松读懂：房产术语 | 房产类型 | 选房常识

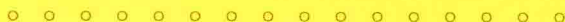
深入指导：合同 | 税费 | 贷款 | 抵押 | 保险

驾驭财富：投资 | 议价 | 维权 | 拆迁 | 租房

专家定制：词条精选 | 案例趣解 | 行家指导

聚焦最热难题：

选房常识 | 房产投资 | 房屋维权



中国铁道出版社

CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE

人人都要懂的

房产常识 大全集

(实用案例版)



汇智书源 编著

中国铁道出版社
CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE

内 容 简 介

为了帮助广大读者更全面、更深入地了解房产知识,识破各种房产陷阱,维护自身权益,本书从十五个方面详细地介绍了在买房前、住房期间,以及各种房产交易中需要掌握的各种常识,并通过专家对焦点问题和案例的深入剖析,解除你心中的谜团,让你顺利买房,合理养房,理性投资,维护房权。

本书内容全面,图文并茂,每章后都附有最具关注度的百度热搜解答,并有权威专家的深入解读,是一本让你置房安居的实用大全。

图书在版编目(CIP)数据

人人都要懂的房产常识大全集:实用案例版 / 汇智书源编著. — 北京:中国铁道出版社, 2015.5

ISBN 978-7-113-19854-1

I. ①人… II. ①汇… III. ①房地产—基本知识
IV. ①F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第009169号

书 名: 人人都要懂的房产常识大全集(实用案例版)

作 者: 汇智书源 编著

策 划: 武文斌

责任编辑: 王 宏

责任印制: 赵星辰

读者热线电话: 010-63560056

特邀编辑: 王桂娟

封面设计: 多宝格

出版发行: 中国铁道出版社(北京市西城区右安门西街8号 邮政编码: 100054)

印 刷: 三河市宏盛印务有限公司

版 次: 2015年5月第1版 2015年5月第1次印刷

开 本: 700mm×1000mm 1/16 印张: 17 字数: 257千

书 号: ISBN 978-7-113-19854-1

定 价: 39.80元

版权所有 侵权必究

凡购买铁道版图书,如有印制质量问题,请与本社读者服务部联系调换。电话:(010) 51873174

打击盗版举报电话:(010) 51873659

前言

FOREWORD

古人云：“不明于数，欲举大事，犹舟之无楫而欲经于水险也。”房地产界也如此。中国房地产市场经过十几年的市场化发展，特别是在 e 时代的今天，世界已经变小，同一化的趋势使房地产商进一步跨越地域界线，获取最先进的资讯，并利用先进的手段来争取有限的客户资源，从而在残酷的房地产市场竞争中抢占一席之地。

对于购房者而言，房价是“乱花渐欲迷人眼”，而老百姓则是“为伊消得人憔悴”。如今互联网上对房价预期分析的内容十分庞杂，众说纷纭，这让很多购房人看不懂、猜不透，更加乱了阵脚。在房价走势不明或将出现拐点的形势之下，做一个聪明的购房人掌握全面的购房常识至关重要。

现在的生活节奏加快，生活在大中城市，很容易让人产生种种压力，而房子无疑成为大家最为感到压力的“源头”。年轻人面临着结婚缺房而没有归属感，年长者面临着无房养老而忧心忡忡，许多“蜗居家庭”也期盼自己狭小的生活空间可以得到改善。

买房已经成为人生中一件非常重要和重大的事情，但如果一旦买到有问题的房子，那么可能会后悔终身，因为很大一部分积蓄都放在了上面，所以几乎所有人都全情投入，希望自己可以得到满意的结果，打造一套属于自己的生活港湾。但往往是大家买房时非常茫然，不知道从何下手，如何积累自己“身边”的财富，让买房的压力可以放松一点，许多人都渴望得到帮助。为此，我们精编了《人人都要懂的房产常识大全集（实用案例版）》，全方位、多层次地为您指明方向、指点迷津，想必大家看后一定会受益匪浅。



一拨又一拨的购房热，使不少购房者往往放松警惕，不自觉地钻进了不法房地产商设置的各种陷阱。虚假广告、面积缩水、延期交房、拖延办证等让购房人吃亏上当的事屡屡发生，从而引发大量的商品房买卖合同方面的纠纷。通过本书的精心分析，希望对您购房置业有所帮助。也只有我们在买房的学问上做足功课，掌握了全面的房产常识，才能胸有成竹，胜券在握。

让我们从这里起航，一起把握房产领域的基本常识和黄金原则，实现自己称心如意的房产梦！

编 者

2015 年 1 月

中国房产大事记



1999 年 2 月

中国人民银行下发《关于开展个人消费信贷的指导意见》，在“积极开展个人消费信贷”的引导下，贷款买房、按揭等新概念开始登陆中国内地。

2000 年 3 月

财政部、国家税务总局及建设部联合下发《关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》规定：个人出售已购公有住房，其应纳税所得额为个人出售已购公有住房的销售价减去住房面积标准的经济适用住房价款，原支付超过住房面积标准的房价款，向财政或原产权单位缴纳的所得收益以及税法规定的合理费用后的余额。



2001 年 4 月

国家计委、财政部联合下发《关于全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知》：取消了 47 项行政事业性收费项目，对城市基础设施配套费进行整顿，合并部分收费项目，适当降低收费标准，规范垄断企业价格行为，对经营燃气、自来水、电力、电话、有线或光缆电视（简称“两管三线”）等垄断企业的价格行为进行全面整顿；严格控制住房建设收费，并要求加强监督检查。



2004 年 7 月

根据国土资源部、监察部第 71 号文件规定：2004 年 8 月 31 日起，所有六类土地全部实行公开的土地出让制度，采取公开招标、公开拍卖、公开挂牌的方式出让土地。此为“8·31 大限”。





► 2006 年 7 月

建设部发布《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》规定：明确新建住房结构比例，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到 70% 以上。加强监督检查，将控制住房价格过快上涨纳入经济社会发展的重要工作目标。

2007 年 9 月 ◀

国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，这标志着住房新模式的转折点；同年，提高了第二套房首付比例；《物权法》正式施行。



2008 年 1 月 3 日

国土资源部正式公布了《土地登记办法》，于 2008 年 2 月 1 日起施行。《土地登记办法》的出台，标志着我国土地产权制度建设的一次重大进步。

2008 年 9 月 ◀

中国人民银行发布《人民币存贷款利率下调通知》：中国人民银行四年来首次下调人民币存贷款利率，此次贷款基准利率下调后，6 个月贷款利率降至 6.21%；1 年贷款利率降至 7.20%；1 至 3 年贷款利率降至 7.29%；3 至 5 年贷款利率降至 7.56%；5 年以上贷款利率降至 7.74%。





2009 年 6 月

银监会规定严格遵守第二套房贷的有关政策不动摇。二套房贷政策逐渐由“放松”转为“严格执行”。

2010 年 4 月

国务院下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》。其中第 3 条规定“对购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同），贷款首付款比例不得低于 30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍”“对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款”。



2010 年 10 月 19 日

中国人民银行宣布：自 2010 年 10 月 20 日起上调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构 1 年期存款基准利率由现行的 2.25% 提高到 2.50%，上调 0.25 个百分点；1 年期贷款基准利率由现行的 5.31% 提高到 5.56%，上调 0.25 个百分点；其他各档次存贷款基准利率据此相应调整。

2010 年 12 月

中国人民银行 25 日宣布上调基准利率 0.25 个百分点后，住房和城乡建设部当天也下发《关于调整住房公积金贷款利率的通知》，宣布从 2010 年 12 月 26 日起，个人住房公积金贷款利率全面上调 0.25 个百分点，其中，5 年期以下（含 5 年）从 3.50% 调整为 3.75%，5 年期以上从 4.05% 调整为 4.30%。





2011 年 1 月

国务院办公厅发布“国八条”，扩大限购范围、加大限购力度，要求直辖市、省会城市、计划单列市（不含拉萨共计 35 个城市，简称“35 个大中城市”）和房价过高、上涨过快的城市要在一定时期实行限购措施。

2013 年 9 月 13 日

中国政府网全文公布近日由国务院印发的《关于加快发展养老服务业的若干意见》，明确提出：“开展老年人住房反向抵押养老保险试点。”



2014 年 11 月 22 日

央行下调存贷款基准利率，商业房贷五年以上贷款利率从 6.55% 下调为 6.15%，较此前利率下降 0.4 个百分点；五年期以上住房公积金贷款基准利率从 4.5% 降至 4.25%，下降 0.25 个百分点。大部分银行于 2015 年 1 月 1 日起启用央行最新基准利率。



2014 年 12 月 22 日

《不动产登记暂行条例》公布，自 2015 年 3 月 1 日起施行。《条例》规定，土地、海域以及房屋、林木等定着物都属于不动产。不动产的自然状况以及权属状况均应纳入不动产登记簿。权利人、利害关系人可以依法查询、复制不动产登记资料。



全国房产网站“价值功能”推荐

• 搜房网 <http://www.fang.com>

全球排名第一的房地产家居网络平台，为广大网友提供最全面、最及时的房地产新闻资讯，为所有楼盘提供最齐全的浏览信息及业主论坛，是国内房地产媒体及业内外网友公认的最受欢迎的一个专业网站和房地产信息库。

• 搜狐焦点网 <http://www.focus.cn>

创领业界的中国在线房产服务商，影响数亿人的房产、家居上下游产业链整合互动平台。凭借自身强大的媒体影响力和产业影响力，为购房人和业界提供全面、深入、专业的在线房产信息服务。

• 安居客 <http://www.anjuke.com>

国内第一房地产租售服务平台，专注于房地产租售信息服务，是以“帮助人们实现家的梦想”为企业愿景，全面覆盖新房、二手房、租房、商业地产四大业务，同时为开发商与经纪人提供高效的网络推广平台。（注：安居客现已被 58 同城并购，但还可以正常应用。）

• 365 地产家居 <http://www.house365.com>

主要业务体系包括家居资讯、家居商城、装修业主社区、线下大型建材团购采集活动。现已成为家居类网站城市平均流量最高的专业平台。为家居企业提供最佳品牌传播和营销实效服务，为百万装修业主提供最实用资讯和省钱、省心、省力的线下装修服务。

• 新浪乐居 <http://www.house.sina.com.cn>

搭载新浪网、百度、新浪微博等国内重量级网络平台，把握移动互联网和大数据的时代脉搏，在房产互联行业经过多年积累，构建了多维度创新业务模式，覆盖房地产营销全过程，成为全国开发商、经纪公司 & 家居企业营销的重要合作伙伴。

• 智房网 <http://www.zhifang.com>

将全球主流旅游地产项目与本网站忠诚置业会员对接。通过减少不必要的中间商利润流失，压缩传统广告庞大的营销开支，直接让利于购房者，从而实现“开发商—购房者”最直接的销售对话。

- **中国房产超市网** <http://www.fccs.com>

汇集海量的房地产信息：房产资讯、新房、二手房产、房屋租赁、家居装潢、贷款等在线信息，以及最新的楼盘开盘、房产点评、房产调查、房产论坛、房博士问答、贷款计算等房地产行业的全方位信息。

- **58 同城（房产频道）** <http://www.58.com>

拥有本地化、自主且免费、真实高效的三大特色。提供各类房屋租售信息，在线交谈方便快捷，服务网络覆盖我国大中城市。

- **赶集网（房产频道）** <http://www.ganji.com>

融合 58 同城、搜房网等成熟网站的网媒推广服务优点，提供足够多的房源刷新次数和良性竞价平台，超大流量互导，为房产推广提供足量消费资源。

- **淘宝房产** <http://fang.taobao.com>

致力于提升网上找房体验，现为口碑网旗下的重要业务之一。口碑房产在国内先后率先推出了短信订阅房源、RSS 订阅房源、地图找房、3D 地图找房、二手房房价指数、房源信息个性化标注、网上小区、中介网店、手机 WAP 找房、邮箱定制房源等各种网上找房应用媒介。

- **找房网** <http://www.zhaofang.com>

中国找房网提供了强大的房源地图搜索引擎及发布功能，可通过楼盘名称、区位、价格、户型、楼型、用途、面积等条件进行综合查询，瞬间获得所需的新房信息、二手房信息，也可通过网上的“会员信息发布”平台发布求购、求租、出售、出租等信息，也可以通过地图直接对每一个房源信息的周边配套设施进行详细搜索。

- **房途网** <http://www.fangtoo.com>

房途网团队聚集了地产专家，并获得了一流的风险投资。平台依托于强大的 e 都市三维地图数据，将为用户提供完美的网络服务体验。

- **链家在线** <http://lianjia.com>

依托链家地产近千家门店和上万名房产经纪人提供大量真实的房源信息；首家将三维城市地图运用于房产交易当中的二手房交易网站，通过三维地图的直观和真实再现，可以为用户全景展现房产周边的各项配套设施，让消费者在购房之初就可以全面掌控房产周边的各项资源。

目 录

CONTENTS

第一章

CHAPTER 01

房产术语：一目了然 灵活运用 / 1

现房：眼见为实，省心又省钱 / 2

期房：“楼脆脆”带来的隐患 / 3

公摊：你的房子被“潜”了多少 / 4

容积率：提防开发商“偷”面积 / 6

建筑覆盖率：50%房子 + 50%绿植 / 7

得房率：低了肉疼，高了头疼 / 8

使用率与实用率：你搞清楚了吗 / 9

绿地率：一场绿地引发的纠纷 / 10

层高：室内空间的表象 / 12

进深：住宅的几何概念 / 13

开间：3.9 米是起步，4 米是小康 / 14

建筑面积与套内建筑面积：孰是孰非，谁来评理 / 15

套内墙体面积与套内阳台建筑面积：建筑面积的 2/3 / 16

公用建筑面积：究竟该谁埋单 / 18

实测面积与预测面积：中间的水分是谁在操控 / 19

地下室和半地下室：玩概念赔了三万多元 / 20

地下室的价格：实际效益决定合理价格 / 21

底商：开发商的全新盈利模式 / 22

阳台：最接近自然的地方 / 23



1. 房屋未封顶之前开发商要求购房者办理贷款是否合理? / 24
2. 购买期房如何保障自身权益? / 25
3. 房屋拆迁, 地下室如何补偿? / 26
4. 期房面积与购房合同面积有差异, 交房后比购房合同面积大怎么办? / 26

第二章 CHAPTER 02

房产类型: 知己知彼, 百战不殆 / 27

商品房: “六月”遇寒流 / 28

公有房: 归属权到底该给谁 / 29

经济适用房: 空置的秘密 / 31

申购经济适用房具备的条件: 申请为何一去无踪影 / 33

安居房: 令人不安的“安居房” / 34

拆迁房: 住户可以自由买卖吗 / 35

小产权房: 转正有望吗 / 36

廉租房: 背后的争议与矛盾 / 38

学区房: 房地产市场的衍生品 / 39



1. 商品房产产权年限 70 年究竟是什么意思? / 41
2. 夫妻成功申购经济适用房离婚后能不能再次申购? / 41
3. 绿证安居房交易是否有效? / 42
4. 安置房可以买卖吗? / 42
5. 城市居民购买小产权房如果遇到拆迁, 可否获得补偿? / 42
6. 如何才能买到真正的一手“学区房”? / 42

第三章 CHAPTER 03

选房常识: 精打细算 提防陷阱 / 43

房源信息: 选房第一步 / 44

先厅后卧: 最潮的选房原则 / 45

房产的性价比: 挑选适合你的“硬通货” / 46

房子好坏的标准: 看准硬件与配套 / 47

房间高度：一套房子不一样高，这可怎么办 / 49

样板间≠正式楼房：别被样板间蒙蔽了双眼 / 50

多层或高层：平分秋色，各有所爱 / 51

房屋质量问题：开发商难辞其咎 / 52

采光：“阳光权”到底值多少钱 / 54

房屋的抗震性能：抗震性能与高度无关 / 56

毛坯房：买期房，一定要看毛坯房 / 56

地段：衡量房子价值的关键 / 57

尾房：你值得购买吗 / 58

隐梁隐柱：超大空间美感 / 60

小区交通：到底该听谁的 / 60

车位：天价车位紧追豪宅 / 61

环线房：春天已为时不远 / 63

房屋的真实房龄：拆穿“二手房”的装嫩术 / 64

 **百度
热搜问答**

1. 面对海量房源信息，如何辨别网上房源真假？ / 65
2. 怎样判断一个户型的好坏呢？ / 65
3. 尾房与“烂尾楼”的区别是什么？ / 66
4. 购房者如何正确识别二手房房龄呢？ / 66

第四章
CHAPTER 04

房产交易：步步留心，不盲目跟风 / 67

限购令：松绑尺度越来越大 / 68

广告与楼书：揭开那层神秘的面纱 / 69

沙盘：擦亮眼睛，认清猫腻 / 70

购房图纸：弯弯绕绕的“门道” / 72

样板房：一个楼盘的脸面 / 74

促销：不是让你捡便宜 / 75

摸清开发商的“底细”：认准品牌很重要 / 76

房产中介：细数这行的五大潜规则 / 77

验房师：与开发商斗智斗勇 / 79

房屋所有权转移：税费接踵而至 / 79

资金购买力：买房还需量力而行 / 81

 **百度
热搜问答**

1. “一房二卖”的房屋所有权归谁？ / 82

2. 如何看沙盘购房？ / 82

3. 业主验房遇到问题时该如何处理？ / 83

4. 业主验房时应注意哪些事项？ / 83

第五章
CHAPTER 05

购房合同：手把手教你把好合同关 / 85

购房合同：当心霸王条款，让你有口难言 / 86

购房签约：一定要注意的几个细节 / 87

房产证：火眼金睛辨真伪 / 89

商品房合同网上备案：防止一房多卖，保护买受人权益 / 90

认购书：违规操作麻烦多 / 91

“五证”、“两书”：商品房的身份证 / 92

定金与订金：一字之差，千差万别 / 94

售房方：卖方违约赔大了 / 95

阴阳合同：业内熟知的“潜规则” / 96

房改房：交易过户有严规 / 98

 **百度
热搜问答**

1. 交房后发现购房合同丢了，会有什么危害？ / 99

2. 如何认定房屋买卖合同中的“阴阳合同”？ / 99

3. 过户与合同生效是什么法律关系？ / 100

第六章
CHAPTER 06

税费常识：交得明白 规避风险 / 101

房产税：“板子”打的是谁 / 102

契税：政策调整该由谁补交税款 / 102

房产印花税：93 元印花税搁置 186 万元房贷 / 103

公共维修基金：房屋的“看病钱” / 104

二手房赠与过户营业税：买家避税花样 / 106
二手房折旧费：让中介“宰客”无门 / 108
二手房估价：高评估，二手房零首付 / 108
个人所得税：个税惊人引纠纷 / 109

 **百度
热搜问答**

1. 房产税的征收标准是什么？ / 111
2. 房屋赠与子女，还要缴税吗？ / 111
3. 离婚后房产证更名，是否需要缴纳税费？ / 112
4. 二手房的价格是如何进行评估的？ / 112
5. 房产税的征收范围是什么？ / 112

第七章
CHAPTER 07

购房贷款：通过银行实现住房梦 / 113

住房公积金：一笔沉睡的巨款 / 114
个人商用房贷：银行收紧贷款，不做亏本买卖 / 115
住房公积金贷款：优惠政策多，买房更轻松 / 116
商用房贷：房贷风险“狼来了”吗 / 118
组合贷款：利弊共存，因人而异 / 118
一次性还本付息法：最快告别“房奴”头衔 / 120
按期付息还本：收入不稳定人群的福音 / 120
本金归还计划：非月收入人群还贷无压力 / 121
等额递增（递减）还款：松紧结合，有张有弛 / 121
还款假日计划：房贷还款可休假 / 122
净息还款：没钱买房不是梦 / 123
随借随还：最省、最快、最便利 / 124
双周供：真正实惠，还是数字游戏 / 124
存抵贷：房贷一族怎么省？以存抵贷收益多 / 126
住房公积金管理委员会：“房奴”的救命稻草 / 126
分期付款：到底值在哪里 / 127
信用卡逾期：别让污点浸染你的住房 / 128

提前还款：量力而行，万万不可陷入误区 / 129

二手房的首付：首付二成只是“画饼” / 130

断供：“断”不了还款路 / 131

转贷：房产不卖也生钱 / 132



百度
热搜问答

1. 住房公积金什么时候才可以使用？ / 133
2. 买房贷款主要有哪几种方式？ / 133
3. 如果打算提前还款，是选择等额本金，还是选择等额本息呢？ / 134

第八章

CHAPTER 08

房产抵押：固定资产变活钱 / 135

房地产抵押登记：债权人获得优先偿还权 / 136

抵押权人：是否享受抵押权 / 137

房产抵押合同公证：稀里糊涂定坏事 / 138

地产抵押：“房”、“地”可以分开吗 / 139

个人房屋抵押消费贷款：轻松获得流动资金 / 140

拍卖抵押的房地产：抵押房产买卖的隐患 / 141

登记预告：经过登记预告的房屋，卖方还可以抵押吗 / 142

夫妻共有房产：买卖人需多个心眼 / 144



百度
热搜问答

1. “预售房地产抵押登记”是什么意思？ / 145
2. 如何办理预售房屋抵押登记？ / 145
3. 房地产抵押，房、地能不能分离？ / 146

第九章

CHAPTER 09

住房保险：未雨绸缪，有备无患 / 147

住房保险：保的是谁的权益 / 148

房贷险：花钱为他人做嫁衣 / 148

住房保险的理赔范围：保单是理赔的唯一凭证 / 149

房屋保险：暴雨来袭是否该为房屋投保 / 150