

GOUFANGZHINAN

购房指南

郑颖晖 / 主编

普通百姓拥有属于自己的住房的梦想已成为现实，但圆梦途中会遇到诸多政策、法律、技术问题，倾听专家的指导与忠告，将使你心明眼亮，成竹在胸。

中华工商联合出版社

责任编辑：寿乐英

封面设计：童行侃

图书在版编目 (CIP) 数据

购房指南/郑颖晖主编. —北京：中华工商联合出版社，
1998. 7

ISBN 7-80100-445-0

I. 购… II. 郑… III. 房地产-中国-基本知识 IV. F29
9.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (98) 第 18983 号

中华工商联合出版社 出版、发行

北京东城区东直门外新中街 11 号

邮编：100027 电话：64153909

北京顺义振华胶印厂印刷

新华书店总经销

850×1168 毫米 1/32 印张：10 200 千字

1998 年 7 月第 1 版 1998 年 7 月第 1 次印刷

印数：1—8000 册

ISBN7-80100-445-0/F·156

定 价：16.80 元

序 言

中国建设银行房地产信贷部主任 李庆振

福利分房制度即将成为历史。关系到每个中国人切身利益的住房问题很自然的成为人们关注的焦点，至此，我国长期以来形成的由单位统包一切的做法将彻底扭转。

从改革开放的总设计师邓小平同志提出要进行城镇居民住房制度改革起，一转眼，已过了10年，其间人们耳闻了不少新的观念和名词术语，诸如公积金、成本价、按揭贷款等。现在，房改已深入人心，人们也越来越关心房改。

那么，如何启动住宅市场，便是现阶段一个亟待解决的紧迫问题。目前，各金融机构都在积极进行探索，以圆百姓的住房梦。像建行推出的几种贷款方式，就是考虑了不同阶层的收入水平。

现在，许多介绍房改的书籍，偏于理论性的阐述，而融通俗性、知识性为一身的面向大众的书却很少见到，此书的出版，恰逢全国房改工作会议刚刚结束，房改是关系到我们每个人的大事。这本书的出版，我想，对读者会有很好的参考价值。

目 录

序言	(1)
-----------------	-------

1. 宏观政策篇	(1)
-----------------------	-------

1. 1998 年全国房改会议都有哪些精神?	(1)
2. 新出台的房改方案包括哪些内容?	(4)
3. 近期将陆续出台的房改指导性文件有哪些?	(6)
4. 为什么要改变住房实物分配体制?	(7)
5. 什么是住房分配货币化?	(7)
6. 如何进行住房分配货币化?	(10)
7. 货币化分房,老百姓买得起吗?	(11)
8. 单位能否另搞一套?	(12)
9. 住房补贴究竟怎么发?	(13)
10. 怎样正确认识住房补贴?	(14)
11. 中国的住宅市场到底有多大?	(16)
12. 什么叫房地产价格指数定期公布制?	(18)
13. 我国住宅指导价格分为哪四类三档?	(19)
14. 什么是城镇居民小康居住水平?	(19)
15. 经济适用房、安居房、解困房、微利房、小康住宅、	

- 高级公寓和房改房如何区别? (20)
16. 为什么对职工购买现已住用的公房要给予现住房折扣? (22)
17. 现行售房价格已高于规定的标准价,为何不应再降低售价? (22)

2. 购买公有住房篇 (23)

18. 哪些人可以购买公有住房? 有哪两种价格? (23)
19. 什么是公有住房的成本价? 成本价包括哪些因素?
..... (24)
20. 什么是公有住宅楼房的标准价? (24)
21. 以标准价与成本价购房的区别是什么? (25)
22. 购房的实际房价怎样计算? (26)
23. 买公房何时能从银行贷款? (28)
24. 购买公有住宅楼房付款方式有几种? (29)
25. 购买公有住宅楼房可以出租出售吗? (29)
26. 购买公有住宅楼房有哪些折扣和优惠? (30)
27. 购买公有住宅楼房后售后管理和维修服务由谁负责?
..... (31)

3. 贷款购房篇 (33)

28. 什么是个人住房贷款? 个人住房贷款有哪几种? (33)

-
29. 哪些银行办理个人住房贷款业务? (34)
30. 办理个人住房贷款, 借款人应注意哪些事项? (34)
31. 各银行办理个人住房贷款的具体手续是否相同? (35)
32. 如何提取使用个人住房贷款? (35)
33. 借款人去世, 借款如何处理? (35)
34. 借款人在什么条件下可以提前偿还贷款, 并需办
理什么手续? (36)
35. 个人住房委托贷款是何种贷款? (36)
36. 个人住房委托贷款的对象和条件是什么? (37)
37. 个人住房委托贷款贷款额度、期限、利率是多少?
..... (37)
38. 个人住房委托贷款有哪些程序? (39)
39. 个人住房委托贷款申请阶段需做哪些工作? (40)
40. 个人住房委托贷款资金管理(分)中心审核阶段需
做哪些工作? (42)
41. 个人住房委托贷款贷款银行对贷款进行调查阶段需
做哪些工作? (43)
42. 个人住房委托贷款签订合同和划拨贷款阶段需做
哪些工作? (44)
43. 个人住房委托贷款借款人如何偿还委托贷款? (45)
44. 在还款期已定的情况下, 借款人不能按时还款怎么
办? (46)
45. 遇特殊情况, 个人住房委托贷款借款合同如何变更
或终止? (46)

- 46. 个人住房自营贷款是何种贷款? (47)
- 47. 哪些人具备个人住房自营贷款贷款条件? (47)
- 48. 个人住房自营贷款的额度、期限和利率是多少? (48)
- 49. 如何办理个人住房自营贷款手续? (50)
- 50. 为什么要委托律师事务所或公证部门对借款人进行资格认证? (50)
- 51. 律师事务所提供哪些服务? 如何收取法律服务费? (51)
- 52. 律师事务所进行的资信调查涉及哪些方面内容? 调查具体是怎样进行的? (51)
- 53. 什么情况下借款人须购买保险? (52)
- 54. 个人住房自营贷款担保方式有哪些? (52)
- 55. 房产抵押贷款与房产典当有何区别? (53)
- 56. 抵押房地产发生毁损后怎么办? (54)
- 57. 当抵押房地产灭失后, 抵押权还存在吗? (54)
- 58. 房地产被抵押后, 所有权人是否可以将其出售? (55)
- 59. 申请个人住房自营贷款怎样才能顺利通过银行的审批? (55)
- 60. 怎样选择合理的贷款额度和期限? (57)
- 61. 如何综合各方面情况选择适合自己的贷款担保方式? (58)
- 62. 个人住房委托贷款与个人住房自营贷款的区别是什么? (61)
- 63. 个人住房自营贷款借款人如何偿还银行贷款? (63)

64. 遇特殊情况, 个人住房自营贷款借款合同如何变更或终止?	(64)
65. 个人住房组合贷款是何种贷款?	(64)
66. 个人住房组合贷款贷款对象和条件是什么?	(64)
67. 个人住房组合贷款的额度、期限、利率是多少?	(65)
68. 如何办理个人住房组合贷款手续?	(65)
69. 借款人如何偿还贷款?	(66)
70. 什么是楼宇按揭?	(73)
71. 什么是住房按揭贷款?	(74)
72. 购房者如何办理按揭贷款?	(75)
73. 购房者办理楼宇按揭应注意哪些问题?	(77)
74. 住房储蓄贷款是一种什么贷款?	(78)
75. 个人购买安居住宅如何申请贷款?	(78)
76. 哪种购房付款方式好?	(82)

4. 住房公积金篇

(84)

77. 什么是住房公积金?	(84)
78. 什么是住房公积金制度?	(84)
79. 什么人能建立住房公积金?	(85)
80. 建立住房公积金有什么意义?	(86)
81. 住房公积金有什么用?	(87)
82. 住房公积金怎么建立?	(87)
83. 住房公积金有利息吗?	(88)

84. 什么时候可以支取住房公积金? (88)
85. 如何支取住房公积金? (88)
86. 怎样查询住房公积金存款数量? (89)
87. 在本市内调动工作时我的住房公积金怎么办? (90)
88. 我从单位离职后, 住房公积金交纳就中断了, 我
原有的住房公积金怎么处理? (90)
89. 单位资助职工建立住房公积金的支出从哪儿来? (90)
90. 继承父母住房的子女是否可以建立公积金? (91)
91. 在拆迁中购买回迁房, 可否支取住房公积金? 如
何办理? (91)
92. 职工在取得个人住房委托贷款后, 在还贷期间可
否支取住房公积金? 如何办理? (92)
93. 已辞去原职, 尚未找到新工作, 在此期间可否支
取以前存储的住房公积金? (93)
94. 职工购买安居住宅, 已享受房改优惠政策, 能否再
建立住房公积金? (94)
95. 职工在取得个人住房委托贷款后在还贷期间是否继
续建立住房公积金并随时用以偿还贷款? (95)
96. 怎样申请公积金贷款? (95)

5. 购房程序篇 (96)

97. 购买商品房都有哪些基本程序? (96)
98. 房屋买卖应到房地局办理哪些手续? (99)

99. 房屋买卖合同应具备哪些主要条款?	(100)
100. 房屋买卖双方当事人的权利义务有哪些?	(101)
101. 房屋买卖应遵循哪些主要原则?	(103)
102. 商品房买卖合同生效需要具备哪些条件?	(104)
103. 签订房屋预(销)售合同应重视什么要点?	(105)
104. 购房前要弄清自己享有哪些权益?	(107)
105. 售房以什么面积计价?	(108)
106. 售楼书应包括哪些内容?	(108)
107. 房产出售价格是如何构成的?	(109)
108. 购房者应交纳哪四种税费?	(111)
109. 购房主要有哪四条渠道?	(113)
110. 进入市场的商品房都有哪些种类?	(114)
111. 什么是内销商品房? 什么是外销商品房?	(115)
112. 单位和个人如何购买内销商品房?	(115)
113. 外销商品房的销售对象主要是谁?	(116)
114. 购买外销商品房需办理哪些手续?	(117)
115. 外省市个人如何在现居住地购买现售商品房?	(118)
116. 有关城市对安居住宅买卖交易手续作出哪些具体 规定?	(122)
117. 购房职工再调整住房该怎样办理产权登记交易手 续?	(124)
118. 买了商品房要不要土地证?	(126)
119. 买商品房前看它“身份证”是否过期?	(127)
120. 哪三种商品房不能购买?	(128)

121. 有哪两证的商品房才可以放心地去购买? (129)
122. 怎样有效避免房屋买卖中的“缺斤短两”? (130)
123. 购房者该怎样对待诱购圈套? (133)
124. 购房时应警惕哪些陷阱? (135)

6. 选房篇 (140)

125. 选房有哪些步骤? (140)
126. 选房时应综合考虑哪些因素? (142)
127. 哪八种房不能买? (144)
128. 购房时哪七个证不能少? (144)
129. 购房时如何选择房地产公司? (145)
130. 购房时为什么要择好邻居? (146)
131. 《住宅质量保证书》应当包括什么内容? (147)
132. 怎样实地勘察房屋? (148)
133. 如何检查房屋的质量? (149)
134. 常见的住宅质量问题有哪些? (150)
135. 居住区规划设计的主要指标有哪些? (151)
136. 住宅卧室的设计要求有哪些? (152)
137. 住宅厨房的设计要求有哪些? (153)
138. 住宅卫生间的设计要求有哪些? (153)
139. 住宅阳台设计和使用上的标准有哪些? (154)
140. 房屋验收基本条件有哪些? (156)
141. 购房怎样选好位置? (156)

142. 怎样考察住房的交通条件?	(157)
143. 怎样选择住房环境?	(158)
144. 怎样考察住宅小区生活服务设施?	(160)
145. 怎样选择户型?	(161)
146. 为什么说社区规模是购房中一个很重要的因素?	(163)
147. 什么是住宅使用面积、结构面积、居住面积和辅助 面积?	(166)
148. 什么是建筑面积?	(166)
149. 建筑面积、使用面积和居住面积的换算系数是怎么 规定的?	(167)
150. 如何明辨房地产广告?	(167)
7. 租房换房篇	(174)
151. 房屋租赁有哪些基本原则?	(174)
152. 租赁双方都有哪些权利与义务?	(176)
153. 如何签订房屋租赁合同?	(178)
154. 如何通过租房转租赢利?	(182)
155. 租房、购房哪个好?	(183)
156. 房产出租了还能买卖或抵押吗?	(184)
157. 在房屋租赁中, 应注意哪些法律问题?	(185)
158. 租房过程中, 应该注意什么?	(187)
159. 出租房屋应交哪些税?	(189)

160. 什么样的人能换房? 换房需要什么条件? (190)
161. 为了避免上当受骗, 在换房时应该注意些什么? (191)
162. 购房以后能否换房? (191)
163. 取消福利分房后, 承租人越来越少, 换房市场将如何? (191)
164. 私有房产如何互换? (192)

8. 物业管理及装修篇 (194)

165. 居住小区的物业管理应包括哪些内容? (194)
166. 什么是物业管理服务费? 物业管理费包括哪些内容? (196)
167. 物业管理公司可以预收多年管理费吗? (197)
168. 滥收管理费有哪些花样? (199)
169. 在物业管理费上物业管理单位可钻哪些空子? (200)
170. 小、中修费如何交纳? 小、中修费中人工费、材料费的比例各是多少? (201)
171. 大修费如何交纳? (201)
172. 房屋租金是否可以抵销物业管理费? (202)
173. 委托家庭装饰公司装修, 需办哪些手续? (202)
174. 房屋装修过程中需注意哪些问题? (203)
175. 家庭装饰应怎样构思与选材? (204)

176. 如何扩展您的居室空间? (207)
177. 如何注意装修设计上的误区? (208)

9. 投资房产篇 (210)

178. 如何投资房地产? (210)
179. 投资房地产果真能发财吗? (211)
180. 为什么说目前正是进行房地产投资的最佳时机?
..... (215)
181. 房地产投资需掌握哪些原则? (216)
182. 哪些房屋会增值? (217)
183. 在房地产买卖时, 如何更有效地杀价? (218)
184. 投资房地产应交哪些税? (219)
185. 如何卖出自己的房产? (220)
186. 如何通过拍卖来出售急于转让的房产? (221)
187. 旧有公房出售时应执行哪些规定? (223)
188. 机关、团体、部队、企事业单位是否可以购买私房?
..... (224)
189. 旧有私房买卖有哪些主要步骤? (225)
190. 购买期房需注意什么问题? (228)
191. 对商品房买卖中的“卖楼花”问题应如何处理?
..... (228)
192. 购房后要不要上保险? (231)

10. 法律保障篇 (232)

193. 聘请律师时应注意什么? (232)
194. 处理房屋买卖纠纷的主要政策和法律规定有哪些?
..... (234)
195. 个人购房怎样办理房屋所有权证? (237)
196. 房屋买卖中所有权何时转移? (239)
197. 房屋的优先购买权应如何确定? (240)
198. 部分共有人擅自出卖共有房屋应如何处理? (242)
199. 房屋共有人出卖共有房屋时,其他共有人明知而不
制止的应如何处理? (243)
200. 在房屋买卖过程中如何确定房屋的风险责任? (243)
201. 为什么说房地产证要妥善保管好? (244)
202. 哪些房屋买卖需办理公证? (245)

11. 附录 (247)

1. 《中国人民银行个人住房贷款管理办法》 (247)
2. 《北京市住房公积金制度实施办法》 (255)
3. 《广州市住房公积金条例》 (257)
4. 建设部《城市房屋权属登记管理办法》 (266)
5. 建设部《家庭居室装饰装修管理试行办法》 (275)
6. 建设部《关于加强公有住房售后维修养护管理工作的

目 录

通知》	(280)
7. 中国建设银行《(个人住房贷款)借款合同(基本格式)》	(282)
8. 建设部、国家工商局《商品房购销合同(示范文本)》	(287)
后记	(302)

1. 宏观政策篇

1. 1998年全国房改会议 都有哪些精神？

全国城镇住房制度改革与住宅建设工作会议于1998年6月15日至17日在北京召开。国务院副总理温家宝出席会议并作了重要讲话。温家宝指出，深化城镇住房制度改革指导思想是：稳步推进住房商品化、社会化，逐步建立适应社会主义市场经济体制和我国国情的城镇住房新制度；加强住房建设，促使住宅业成为新的经济增长点，不断满足城镇居民日益增长的住房需求。他强调，推进城镇住房制度改革，必须坚持