

· 生活新概念丛书 ·

侯乐 王强 李晓强 编著

百姓住房消费指南

BAIXING ZHUJIAN XIAOFEI ZHINAN



房屋产权常识

怎样签订一份严谨的房产购买合同

筹措房款

房屋市场

选择房屋

物业管理

房屋拆迁

如何缴纳相关税费

住房制度改革

同心出版社

百姓住房消费指南

侯 乐 王 强 李晓强 编著

同心出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

百姓住房消费指南/侯乐, 王强编著.

—北京: 同心出版社, 2000

(生活新概念丛书)

ISBN 7-80593-470-3

I. 百… II. ①侯… ②王… III. 住宅-选购-中国-指南 IV. F299.233.5-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 45206 号

责任编辑: 李海春

封面设计: 崔 云

同心出版社出版、发行

(北京市建国门内大街 20 号)

邮编: 100734 电话: (010) 65298830

有色曙光印刷厂印刷 新华书店经销

2000 年 10 月第 1 版 2000 年 10 月第 1 次印刷

850 × 1168 毫米 32 开本 8.125 印张

字数: 174 千字 印数: 1—5000 册

定价: 14.00 元

目 录

一、房屋产权常识	(1)
1. 产权证是怎么回事?	(1)
2. 房产登记须提交哪些材料?	(3)
3. 怎样办理房地产登记?	(4)
4. 办理产权的期限有多长?	(5)
5. 公民的房屋所有权具有哪些特征?	(7)
6. 土地使用权与房产权的主要区别是 什么?	(8)
7. 正规的房产证是什么样子的?	(9)
8. 如何辨别产权证的真假?	(11)
9. 房屋所有权证遗失后怎么办?	(13)
10. 如何调查房产的产权状况?	(14)
11. 拥有房产权后, 房屋所有人享有哪些 权利?	(15)
12. 违章建筑的房屋能否进行产权 登记?	(17)

13. 住房配套设施产权归谁所有?	(18)
14. 购房者在什么情况下有权退房?	(20)
15. 公房使用权能卖吗?	(22)
二、办理住房手续与法律事务	(24)
1. 购房有哪些具体手续?	(24)
2. 购房前需查验哪些证明材料?	(27)
3. 商品房购销合同范本是怎样的?	(29)
4. 怎样签订一份严谨的购房合同?	(35)
5. 签订期房预购合同应注意哪些问题? ...	(39)
6. 怎样签订违约责任条款?	(41)
7. 如何鉴别有效住房合同?	(43)
8. 如何签订房屋租赁合同?	(44)
9. 怎样办理私有房屋租赁合同公证?	(46)
10. 租约期满如何续约?	(47)
11. 购房合同签订中容易忽略哪些关键 问题?	(49)
12. 什么是无效合同?	(50)
13. 购房定金与预付金有何区别?	(53)
14. 交付购房定金须注意哪些问题?	(53)
15. 发生房地产纠纷能否申请仲裁?	(55)
16. 房产纠纷法院都受理吗?	(57)
17. 房地产纠纷诉讼费由谁出?	(58)
18. 购房过程中如何聘请律师?	(60)
19. 律师能否“双重代理”?	(62)

20. 公证在住房交易中有哪些作用?	(63)
21. 合作建房合同应如何办理公证?	(65)
22. 离婚后房产如何分配?	(67)
23. 城市私有房屋买卖需要办理哪些 手续?	(68)
24. 个人房地产转让需要办理哪些手续? ...	(72)
25. 预售商品房如何转让?	(72)
26. 商品房买卖双方 in 交易过程中各有 哪些权利和义务?	(74)
27. 房产遗赠与房产赠与有哪些不同?	(76)
28. 接受赠与房产要办理哪些手续?	(78)
29. 怎样将房产赠与子女?	(80)
30. 如何办理房地产抵押?	(81)
三、筹措房款	(82)
1. 怎样申请个人抵押贷款?	(82)
2. 哪些人能够申请个人住房贷款?	(83)
3. 职工住房抵押贷款是怎么回事? 如 何申请?	(85)
4. 贷款买房有哪些基本手续?	(86)
5. 政策性贷款与经营性贷款有何不同? ...	(87)
6. 国外私有住房怎样办理抵押贷款?	(88)
7. 购房款一次到位有哪些利与弊?	(91)
8. 安居住宅的价格由哪几部分构成?	(92)
9. 什么是按揭贷款?	(93)

10. 哪些银行开办了住房贷款业务? (95)
 11. 银行之间与住房个人贷款的申办程序有何不同? (95)
 12. 住房抵押贷款有哪些配套服务机构? (97)
 13. 哪些财产不能抵押? (99)
 14. 购房贷款担保由谁来承担? (100)
 15. 住房公积金是怎么回事? 如何使用? (101)
 16. 怎样申请住房公积金贷款? (103)
 17. 住房公积金与商业贷款有什么不同? (106)
 18. 何时可以支取住房公积金? (107)
 19. 参加公积金的个人能获得哪些好处? (107)
 20. 如何申请个人住房组合贷款? (108)
 21. 购买商品住房选择哪种付款方式最合算? ... (110)
 22. 购房一次性付款与分期付款的区别在哪里? (113)
 23. 购房贷款存在哪些风险? (114)
 24. 如何办理“定向住房存款”? (118)
 - 四、房屋市场** (120)
 1. 什么是购房的一级市场? 二、三级市场? (120)
 2. 城镇居民小康住宅的标准是什么? ... (121)
-

3. 哪些住房能被称作别墅?	(121)
4. 什么是智能化住宅?	(123)
5. 什么种类的住房可以上市出售?	(125)
6. 房改房如何上市?	(126)
7. 实施公房出售有哪些具体方法?	(128)
8. 房产是否永远升值?	(131)
9. 如何参加房产拍卖?	(134)
10. 私人购房有哪些渠道?	(136)
11. 如何选择购房的最佳时机?	(137)
12. 购房中有哪些易出现的错误观念? ...	(139)
13. 什么是购房中的投资意识?	(142)
14. 购房投资应注意什么问题?	(143)
15. 银行利率下调对购房是否有利?	(145)
16. 怎样鉴别售房广告?	(146)
17. 买房可否砍价?	(151)
18. 中介服务的作用是什么?	(154)
19. 怎样与中介服务机构打交道?	(156)
20. 外地人在异地购房应该注意什么? ...	(157)
五、选择房屋	(160)
1. 购房时的环境选择需注意什么?	(160)
2. 挑选户型的基本原则是什么?	(161)
3. 多层与高层住宅哪一种更合适?	(164)
4. 如何选择商品房的屋高?	(166)
5. 如何选择预售商品房?	(168)

6. 怎样才算房屋质量不合格?	(170)
7. 公用建筑面积怎样分摊?	(172)
8. 怎样计算商品房的建筑面积?	(173)
9. 怎样计算商品房的居住面积?	(173)
10. 怎样计算商品房的使用面积?	(174)
11. 跃层及复式面积如何计算?	(175)
12. 怎样小心房产商的数字游戏?	(176)
13. 房屋交付使用时应如何验收?	(178)
14. 买房能试住吗?	(180)
15. 投资性购房应如何选择房屋?	(181)
16. 怎样利用房地产交易会购房?	(183)
六、物业管理	(185)
1. 物业管理的涵义是什么?	(185)
2. 物业管理从何时开始?	(188)
3. 物业管理可否收取外币?	(190)
4. 居住小区物业管理有哪些收费 标准?	(192)
5. 居住小区的设施问题由谁管?	(193)
6. 什么是公共维修基金?	(195)
7. 买了公房维修谁负责?	(197)
8. 怎样签订《房屋使用、维修、管理公 约》?	(198)
七、房屋拆迁	(202)
1. 房屋拆迁如何对房屋所有人进行补偿? ...	(202)

2. 房屋成套住宅拆迁如何补偿?	(204)
3. 拆迁房面积如何算?	(204)
4. 怎样计算拆迁补偿费?	(206)
5. 怎样使用好拆迁补偿款?	(209)
6. “房屋拆迁协议”应该包括哪些条款? ...	(212)
7. 拆迁安置的面积怎样计算?	(213)
8. 怎样申办住房拆迁许可证?	(214)
八、如何交纳相关费用	(216)
1. 怎样计算应支付的物业管理费?	(216)
2. 房屋租赁应缴纳哪些税费?	(217)
3. 购买商品房的费用由哪些部分组成? ...	(219)
4. 私人转让房产应缴纳哪些税款?	(220)
5. 怎样缴纳房产税?	(221)
6. 购买房改房时需要交纳哪些费用? ...	(221)
7. 公共维修基金与公共部分费用有何区别?	(222)
8. 高档住宅物业管理如何收费?	(223)
9. 什么是租赁保证金, 如何收取?	(224)
10. 征收土地增值税与购房人有直接关系吗?	(225)
九、住房制度改革	(227)
1. 我国城镇住房制度改革有哪些基本内容?	(227)
2. 如何理解“新房新政策, 老房老办法”? ...	(228)

3. 老百姓最关注的房改问题有哪些? ...	(230)
4. 什么是住房货币化?	(231)
5. 怎样理解住房补贴?	(233)
6. 国家对商品住宅是如何划分的?	(235)
7. 经济适用房的含义是什么?	(237)
8. 哪些人能够购买经济适用房?	(239)
9. 经济适用房对商品房有无冲击?	(241)
10. 已购公有房屋上市出售收益如何分 配?	(243)
附:《北京市居住小区物业管理服务基本要求 (试行)》	(246)

一、房屋产权常识

1. 产权证是怎么回事？

产权证，即《房屋所有权证》，是房屋产权所有人行使相关权利的凭证，是房屋所有权的合法证明文件，具有法律效力。具体来说，房屋产权所有人的权利有四种：房屋的所有权、使用权、收益权和处分权。当产权人要行使自己的某项权利或几项权利时，要向有关方面证明自己是产权人，也就是要提供《房屋所有权证》。如当产权人要将自己的房屋出卖时，就应当向买房人和房屋管理机构提供该房为其所有的产权证。

《房屋所有权证》是房屋所有人保护其合法权益的有效凭证。当房屋所有人的权利受到侵犯时，房屋所有人可以凭着《房屋所有权证》向人民法院提起诉讼，请求人民法院制止侵权者的违法行为。《房屋所有权证》是确认房屋所有权的主要证据，但不是惟一的有效凭证。在房地产诉讼中，人民法院把《房屋所有权证》作为认定事实的主要证据。

从1998年开始，由国家建设部统一印制的新房屋产权证，正式在全国各个城市启用。建设部在颁发全国统一房屋权属证的公告中称，国家实行房屋所有权登记制度，各地必

须使用建设部统一印刷的房屋所有权证书，其他部门、单位制作的房屋权属证书一律无效，不受国家法律保护。此次启用的房屋权属证书分为《房屋所有权证》、《房屋共有权证》和《房屋他项权证》三种。这三种证书是证明房屋权属的惟一合法凭证，受到国家法律保护。

在有关产权的概念中，常有所谓“大产权”和“小产权”、全部产权和部分产权之分。大产权和小产权之分是在基于不同的价格基础之上而产生的。在我国城市住宅制度改革的起步阶段，为了鼓励群众购房，国家在出售公有住宅时实行了两种价格：市场价和标准价。市场价就是价格的高低由市场的供求状况进行调控。凡是按照市场价购买的房屋，购房者即拥有全部产权，也就是“大产权”。标准价是指部分市（县）在出售公有房屋时，依据当地职工家庭平均经济承受能力确定的低于成本价的售房价格，由负担价和抵交价两部分组成。标准价实际上是一种优惠价，它只包括住宅的建造价和征地拆迁补偿费，大大低于住宅的市场价。职工如果按照标准价购买公有住房，购房后只拥有部分产权，也就是“小产权”。

拥有了全部产权，顾名思义就是拥有了对住宅的各项支配权利，即占有、使用、收益和处分权利；而拥有了部分产权，虽然可以继承和出售，但是出售要在购房年之后才能进行，原售房的产权单位有优先购买权，售房的收入在扣除有关税费之后，按照个人与单位各自所占的产权比例进行分配。二者的不同之处在于：部分产权是强调永久使用权和继承权，而对收益权和处分权却限制在一定范围之内。从法律上建立住宅“部分产权”的概念，是为了解决职工居住困难与购房资金不足的矛盾，同时为了防止职工将以标准价购买

的部分产权住宅高价转卖。

2. 房产登记须提交哪些材料?

房产登记即房地产产权登记，它是国家为了健全法制，加强城镇房地产管理，依法确认房地产产权的法定手续。它要求凡是在规定范围内的房屋产权，不论归谁所有，都必须按照登记办法的规定，向房地产所在地的房地产管理机构申请登记。经审查确认产权之后，由房地产权力机构发给房地产权证。产权登记是房地产产权管理的主要行政手段，只有通过产权登记，才能对各类房地产权实施有效的管理。房地产权登记时，要对权利人、权利性质、权属来源、取得时间、变化情况和房地产面积、结构、用途、价值、等级、坐落、坐标、形状进行登记，登记机关设置房地产登记册，按编号登记。房地产登记由于登记产权性质的不同而在具体要求提交的材料上也不尽相同。

第一是房地产继承变更必须提交的材料有：申请书；继承人身份证；原房地产权证；被继承人死亡原因；继承证明文件及其公证书；由市房屋土地测绘中心提供的房屋勘丈表、房屋平面图以及地籍图；房屋估价单。

第二是房地产分割、合并登记必须提交的材料：申请书；当事人身份证件；原房地产证；分割协议或者合并协议书；全民所有制房屋必须提交上级主管部门批准的文件；由市房屋土地测绘中心提供的房屋勘丈表、房屋平面图以及地籍图；契约申报单、契税完税证明、契税收据备查联及其他

有关文件。

第三是扩建、改建房地产登记必须提交的材料：申请书；房屋权利人身份证件；原房地产证；土地使用权属证明；城市建设规划管理部门批准的房屋建筑执照、建设工程规划许可证；由市房屋土地测绘中心提供的房屋勘丈表、房屋平面图以及地籍图；房屋竣工验收合格文件；房屋竣工平面图；公有房必须提交建设项目批准文件、建筑面积核定通知单及其他有关文件。

第四是房屋倒塌、拆除、灭失登记时必须提交的材料：房屋权利人身份证件；原房地产证；批准拆除证件或者其他有关证件；有关部门出具的房屋倒塌、灭失证明。

第五是房地产其他权利登记备案必须提交的材料：如果是已经取得房地产权证的抵押必须提交申请书、委托书、当事人身份证件、房地产权证、房地产抵押合同。如果是房地产期房抵押必须提交申请书、委托书、当事人身份证件、房地产抵押合同、贷款合同、商品房预售合同、建设用地规划许可证或者土地使用证；建设工程规划许可证和建筑工程承包合同。

3. 怎样办理房地产登记？

购房者在签订了购房合同之后，应该尽早办理房屋所有权证。因为，在办理房屋所有权证的过程中，可以通过有关部门的审查尽早发现购房合同中的问题，尽早解决，避免造成大的损失。

办理房屋所有权证的程序如下：

双方当事人在签订合同之后 30 日内持房屋权属证书、当事人的合法证明、房屋买卖合同等有关文件向房地产管理部门提出申请，并申报成交价格。

房地产管理部门对提供的有关文件进行审查，并在 15 日内作出是否受理申请的书面答复。

房地产管理部门核实申报的成交价格，并根据需要对转让的房地产进行现场查看和评估。

房地产转让当事人按照规定交纳有关税费。

由房地产管理部门核发过户单。双方当事人凭过户单办理产权过户手续，并依法领取房地产权属证书。

在办理产权证的过程中，要注意以下事项：一是如果购房者购买的是新建的商品房，那么，购房者能够办理房屋所有权证的前提是开发商对新建房屋已经进行了登记和领取了产权证。因为，根据《城市房屋权属登记管理办法》的规定，新建的房产权（即人们常说的“大产权”证）需要通过初始登记加以确认和公示。只有开发商取得销售房屋的“大产权”证后，购房者才能够依法取得所购房屋的“大产权”证。二是自 1998 年 7 月 1 日起，使用新的产权证。各地颁发的房屋产权证书必须是建设部监制，北京印钞厂统一印制的房屋权属证书。

4. 办理产权的期限有多长？

“一手交钱，一手取证”无疑是每一个购房者的美好愿

望。然而，实际中并非如此。有的预售契约或者销售契约规定办理产权证的期限多为两年以内；有的甚至规定在业主入住之后的几年内才能获得产权证，如此种种。那么，办理产权证的期限到底有多长呢？这对于购房者来说是个应该了解的重要问题。

根据《城市房屋权属登记管理办法》的规定，登记机关（即房地产行政主管部门）自受理登记申请之日起 30 日内应该作出准予登记、暂缓登记和不予登记的决定，并且书面通知申请人。登记机关应当对申请人的申请进行审查，凡是权属清楚、产权来源资料齐全的，应当在受理登记之日起两个月内核准登记并颁发房屋权属证书。实施中，受理登记申请的日期不超过 10 天，因此，自申请之日起，房地产行政主管部门应该在 100 天之内向申请人核发产权证。在房屋登记的过程中，有关房屋行政主管部门也是按照上述的法律规定办理产权登记的。

至于有一些房地产交易中出现的产权登记的期限与上述规定不符的原因，主要有以下几点：一是预售契约或者销售商所规定出售的房屋不符合有关规定，一些是开发商没有缴纳土地出让金或者没有足额缴纳土地出让金，开发商希望通过预售契约或者销售契约来筹集资金，缴纳土地出让金。二是契约规定的房屋的建设手续不符合有关规定，例如房地产项目转让未经过有关主管部门审批的。三是在划拨土地上建设的房屋在批准出售时未缴纳出让金的。

鉴于以上情况，购房者如果想在规定的期限内顺利地获得产权证，则应该注意对开发商、销售商的审查工作。