

法律实务丛书

百姓


购房

法律知识200问

baixing goufang falizhishi 200 wen

● 罗建荣 主编

上海交通大学出版社



• 法律实务丛书

百姓购房 法律知识 200 问

主 编 罗建荣
撰稿人 罗建荣 史建三
李 云 黄 毅

上海交通大学出版社

内 容 提 要

本书主要以我国最新颁布的有关百姓购房的相关政策、法规、规范和条例等为依据,对广大百姓在购房中有关商品房的预售、房产的转让、物业的管理、房屋质量的评估、住房贷款的申请、所得税的抵扣、蓝印户口的申办、公房交易及转让等方面方面的常见法律问题,以问答的形式进行了全面而详细的阐述。书末附有我国及上海地区最新、最常用的有关法律法规文本,以及有关房屋交易中心、房屋买卖纠纷诉讼机构等一览表,以便读者及时翻阅查询。全书提纲挈领,言简意赅,为百姓购房提供了法律咨询,并对购房者如何预防、处理法律纠纷,如何维护自己的合法权益提出指导性意见。

图书在版编目(CIP)数据

百姓购房法律知识 200 问/罗建荣主编. 上海:上海
交通大学出版社, 2001

(法律实务丛书)

ISBN 7-313-02819-9

I. 百… II. 罗… III. 住宅—选购—法律—中国—
—问答 IV. D922.181-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 068191 号

百姓购房法律知识 200 问

罗建荣 主编

上海交通大学出版社出版发行

(上海市番禺路 877 号 邮政编码 200030)

电话:64071208 出版人:张天蔚

上海交通大学印刷厂印刷 全国新华书店经销

开本:890mm×1240mm 1/32 印张:6.875 字数:197千字

2001年10月第1版 2001年10月第1次印刷

印数:1~3050

ISBN 7-313-02819-9/D·067 定价:12.50元

版权所有 侵权必究

前 言

据有关资料显示,2000年我国个人购买商品住宅占整个商品房销售总量的比例接近90%,而上海、天津、重庆等地个人购房的比例达到93%以上。可见,随着我国住房制度改革的不断深入,房地产市场的日渐成熟,通过市场购房已经成为老百姓解决住房问题、改善住房条件的主渠道,个人购房成为房产市场的绝对主体。客观地说,住宅市场已经步入了“散户时代”。

伴随着房地产业的迅速发展,尤其是住宅消费市场全面发展的同时,房地产纠纷也大量涌现。以上海为例,自1994年来,各级法院受理的房地产案件均以每年30%的比例递增,这当中很大一部分案件就是由个人购房所引起的。这不仅说明随着个人“购房热”的兴起,房地产市场出现了诸多问题,而且说明我国公民法律意识的不断增强,要求获得法律保护的期望不断提高。

与此同时,购房者对于购房相关知识的渴求已经不再仅仅停留于一些法律知识的了解上,而是逐渐深入到专业的房地产政策法规及相关专业知识的层面。鉴于此,为了更加有效地防止房地产纠纷的发生,指导购房者依法维护自己的合法权益,我们编写了这本《百姓购房法律知识200问》,以尽绵薄之力。但由于编者水平有限,加之时间仓促,书中不尽如人意之处在所难免,敬请读者批评指正。

本书主要以我国最新颁布的有关百姓购房的相关政策、法规、规范和条例等为依据,借助房地产律师的丰富实践经

验,对广大百姓在购房中有关“房”的知识、商品房预售、房产转让、物业管理、房屋质量、住房贷款、所得税抵扣、申办蓝印、涉外购房及公房交易等方方面面的常见问题进行了阐述,内容涉及购房中的各个环节及相关领域。本书在编写过程中,李佳融、陈娟、张文峰、凌洁做了大量的资料收集整理工作,在此一并致以诚挚的谢意。

编 者

2001年9月

目 录

商品房(法律意义上“房”的概念)

1. 所谓房屋、房地产开发和房地产交易,具体是指哪些内容? 1
2. 期房和现房有何区别? 1
3. 内销房与外销房有何区别? 2
4. 商品房和二手房有何区别? 2
5. 商品房与经济适用房有何区别? 3
6. 空置房与存量房有何区别? 3
7. 商品房价格由哪些项目构成? 4
8. 关于商品房价格的管理,有何规定? 5
9. 土地使用权的取得方式有哪些? 6
10. 土地用途及使用年限的相关规定有哪些? 8
11. 各类房地产权证的区別是什么? 17

住宅(实物角度上“房”的概念)

12. 什么是住宅?住宅套型是如何分类的? 18
13. 住宅的层高和室内净高设计应符合哪些要求? 18
14. 通常所说的多层、高层是什么概念? 19
15. 住宅给水、排水系统设计应符合什么要求? 19
16. 住宅供电系统设计应符合什么要求? 20
17. 住宅燃气系统设计应符合什么要求? 21
18. 住宅的卧室、起居室设计应符合什么要求? 22
19. 住宅的厨房设计应符合什么要求? 22
20. 住宅的卫生间设计应符合什么要求? 22
21. 住宅的阳台设计应符合什么要求? 23

22. 住宅的过道、贮藏空间、套内楼梯设计应符合什么要求？	23
23. 住宅的门窗设计应符合什么要求？	24
24. 住宅楼梯和电梯设计应符合什么要求？	25
25. 住宅走廊和出入口设计应符合什么要求？	26
26. 住宅垃圾收集设施设计应符合什么要求？	26
27. 住宅允许的噪音等级是多少？	27
28. 什么是房屋建筑面积？	28
29. 什么是房屋使用面积？	28
30. 什么是房屋产权面积？	28
31. 房屋计算全部建筑面积的范围包括哪些？	28
32. 房屋计算一半建筑面积的范围包括哪些？	29
33. 房屋不计算建筑面积的范围包括哪些？	29
34. 什么是套内建筑面积？	30
35. 公用建筑面积包括哪些部分？	30
36. 公用建筑面积是如何分摊的？	31
37. 对房屋建筑面积有异议怎么办？	31
38. 房产测绘如何委托？	31
39. 住宅的使用性质可以随意更改吗？	32
40. 房屋的自用部位及自用设备具体是哪些部分？	32
41. 什么是房屋的共用部位、共用设备、公共设施？	32
42. 房屋的建筑结构有哪些类型？	33
43. 不同建筑结构的房屋,其耐用年限分别是多少？	34
44. 什么是建筑密度和容积率？	35
45. 政府对建筑密度和容积率有何具体规定？	35
46. 现行法律对绿地率的要求是什么？	39
47. 房屋的建筑间距及日照、通风有何要求？	41
48. 房屋间隔公路、铁路等最短距离有何规定？	46
49. 关于“大楼”和“大厦”等建筑物名称的使用有哪些规定？	49
50. 房屋门弄号可以随意更改吗？	50
51. 什么叫“商品住宅性能认定”？	51

52. 房产企业申请商品房性能认定应具备哪些条件?	51
53. 商品住宅性能认定主要包括哪些内容?	51
54. 商品住宅性能认定划分为哪些等级,各等级认定的内容是 什么?	51
55. 商品住宅的适用性能是指什么?	52
56. 商品住宅的安全性能是指什么?	52
57. 商品住宅的耐久性能是指什么?	52
58. 商品住宅的环境性能是指什么?	53
59. 商品住宅的经济性能是指什么?	53
60. 目前上海市开发建设的示范居住区是如何定位的?	53
61. 上海示范居住区的示范内容和要求是什么?	53
62. 上海示范居住区规划、建筑设计主要参照指标和要求是 什么?	55
63. 政府对示范居住区的扶持政策有哪些?	56

转让(购买已取得权证的房屋)

64. 什么是房地产转让?	58
65. 哪些房地产不得转让?	58
66. 房地产转让的受让人范围及交易手续是如何规定的?	59
67. 未成年人可以是购房人吗?	60
68. 未成年子女与父母共同购房或者数个成年人共同购房时, 产权如何处理?	60
69. 房地产权利和风险责任的转移日期如何确定?	61
70. 已抵押的房屋,什么情况下可以转让?	61
71. 购买已抵押的房屋存在哪些风险?	62
72. 购买存量房应注意哪些问题?	63
73. 购买空置商品住宅有何优惠政策?	63

预售(购买期房)

74. 商品房预售应当符合哪些条件?	65
--------------------------	----

75. 发展商申领预售许可证应提交哪些文件?	66
76. 如何判断发展商是否已具备预售条件?	67
77. 如何正确看待商品房广告及售楼书?	67
78. 未取得预售许可证时签订的认购协议,其法律 后果如何?	69
79. 定金、订金和预付款三者的区别是什么?	70
80. 购房定金到底能不能退?	71
81. 如何看待发展商赠送阁楼和花园的行为?	71
82. 房屋的得房率是指什么?	72
83. 为何说签订预售合同是购买期房的关键?	72
84. 购房合同应包括哪些内容?	73
85. 购房时为什么要了解房屋相关情况(抵押、租赁、相邻关系与 小区平面布局)?	74
86. 上海市房屋预售合同 2000 版与 1997 版有何区别?	75
87. 怎样正确认识预售合同中发展商制定的格式条文?	81
88. 什么样的发展商信誉较好?	81
89. 跟信誉较好的发展商签约还要不要较真?	82
90. 如何签订上海市 2000 版预售合同,有哪些内容 应当补充?	83
91. 购房合同何时产生法律效力?	84
92. 外销房购房合同一定要公证吗?	85
93. 购房合同公证费的收取标准是什么?	85
94. 商品房预售合同的登记有哪些规定?	86
95. 商品房预售合同未办理登记的法律后果是什么?	87
96. 预售商品房能否转让?	87
97. 预售商品房的转让应如何办理?	88
98. 房屋交付必须具备哪些条件?	89
99. 《住宅质量保证书》应包括哪些内容?	90
100. 《住宅使用说明书》的具体内容有哪些?	90
101. 商品房保修责任如何确定?	91

102. 预售房实测面积与暂测面积出现差异如何处理?	92
103. 合同有约定,实测建筑面积增加了就一定要补交房款吗? ...	93
104. 地下停车库有产权吗?	93
105. 不可抗力是指什么情况?	93
106. 房屋建筑设计变更应如何处理?	94
107. 房屋验收交接时应注意哪些问题?	94
108. 申领房产证要缴纳哪些税费?	94
109. 律师能为购房者提供哪些服务?	95

贷款

110. 个人住房贷款共有几种担保形式?	97
111. 什么是住房置业担保?	97
112. 借款人向担保公司申请住房置业担保,应当具备 哪些条件?	97
113. 个人住房公积金贷款的具体额度如何计算?	98
114. 个人住房公积金贷款的现行利率是多少?	98
115. 个人住房公积金贷款应提交什么材料?	100
116. 个人住房商业性贷款的具体额度如何计算?	101
117. 个人住房商业性贷款的现行利率是多少?	101
118. 个人住房商业性贷款应提交什么材料?	103
119. 房地产抵押登记如何办理?	104
120. 为未成年子女购房可以申请贷款吗?	104
121. 什么是商业用房贷款,借款人申请商业用房贷款应当符合 哪些条件?	104
122. 借款人申请商业用房贷款,应提交哪些资料?	105

物业管理

123. 什么是业主委员会?	107
124. 业主委员会该如何设立?	107
125. 业主委员会应履行哪些职责?	108

126. 业主公约的效力如何?	108
127. 房屋维修基金的缴纳标准是什么?	108
128. 新建商品住宅首期维修基金应在何时缴纳?	110
129. 房屋维修基金应如何管理?	110
130. 现行法律对前期物业管理有何规定?	112
131. 物业管理费包括哪些项目?	113
132. 物业管理费的收费标准是什么?	114

质量

133. 房屋通常发生的质量问题有哪些?	117
134. 房屋发生质量问题后该如何索赔?	117
135. 房屋质量问题达到什么程度可以退房?	117
136. 什么是危房?	118
137. 现行危险房屋的鉴定标准是什么?	118
138. 单套房屋可以委托危房鉴定吗?	118
139. 房屋地基、基础部分出现什么情况,属于危险状态?	118
140. 房屋砌体结构构件出现何种现象,应评定为危险点?	119
141. 房屋木结构构件出现何种现象,应评定为危险点?	120
142. 房屋混凝土结构构件出现何种现象,应评定为危险点?	120
143. 房屋钢结构构件出现何种现象,应评定为危险点?	121

退税

144. 可享受个人所得税计征税基抵扣的对象是哪些?	123
145. 可享受个人所得税计征税基抵扣的时间如何确定?	123
146. 可享受个人所得税计征税基抵扣的范围是什么?	123
147. 可享受个人所得税计征税基扣除的具体办法是什么?	124
148. 如何办理个人所得税计征税基的扣除手续?	124

外省市公民在沪购房

149. 什么是蓝印户口?	126
---------------------	-----

150. 蓝印户口在哪些方面可享受常住户口同等待遇?	126
151. 购买什么样的商品住宅可申报蓝印户口?	126
152. 哪些人可以申报蓝印户口?	127
153. 购买商品住宅申报蓝印户口还应符合哪些条件?	127
154. 购买商品住房申报蓝印户口的限制性规定有哪些?	127
155. 累计购房申报蓝印户口的规定是什么?	128
156. 蓝印户口如何办理?	129
157. 蓝印户口取得后,在什么情况下会被注销?	129
158. 蓝印户口申报常住户口还需哪些条件?	130
159. 外省市居民在沪购房后可以退税吗?	130
160. 外省市居民在上海市购房可以办理贷款吗?	130

华侨、港澳台同胞及外国公民购房

161. 在沪购房的华侨、港澳台同胞应提供什么证件?	131
162. 华侨、港澳台同胞可购买的房屋范围是什么?	131
163. 华侨、港澳台同胞委托大陆公民或团体代办购房事宜时,应办理 哪些手续?	132
164. 台胞的范围是如何确定的?	132
165. 台胞的身份应如何认定?	132
166. 台胞可购买商品房的类别是哪些?	133
167. 购买商品住房时,台胞须交验哪些证明材料?	133
168. 台胞委托律师代办购房事宜时,应办理什么样的委托 手续?	133
169. 外国公民购房时须提交哪些证明材料?	134
170. 外国公民委托律师代办购房事宜时,应办理哪些委托 手续?	134

相关企业资质

171. 关于房地产开发企业的资质标准是怎样规定的?	135
172. 各资质等级房地产企业可开发项目的范围是什么?	137

173. 工程勘察、设计单位资格分级标准是什么?	138
174. 各级《工程勘察证书》、《工程设计证书》的适用范围 是什么?	139
175. 各级房屋建筑工程施工总承包企业的资质条件是什么? ...	139
176. 各级房屋建筑工程施工总承包企业的承包范围是什么? ...	142
177. 各级地基与基础工程专业承包企业的资质条件是什么? ...	142
178. 各级地基与基础工程专业承包企业的承包范围是什么? ...	144
179. 各级建筑装修装饰工程专业承包企业应具备的资质条件 是什么?	145
180. 各级建筑装修装饰工程专业承包企业的承包范围 是什么?	146
181. 各级建筑幕墙工程专业承包企业的资质条件是什么?	147
182. 各级建筑幕墙工程专业承包企业的承包范围是什么?	149
183. 各级机电设备安装工程专业承包企业的资质条件是什么?	149
184. 各级机电设备安装工程专业承包企业的承包范围是什么?	151
185. 各级工程建设监理单位的资质标准是什么?	151
186. 各级工程建设监理单位的监理业务范围是什么?	152
187. 各级物业管理企业的资质标准是什么?	152
188. 各资质等级的物业管理企业可参加物业管理项目投标、议标 的范围是什么?	154

差价换房(公房交易)

189. 什么是可售公有住房?	155
190. 什么是不可售公有住房?	155
191. 什么是售后公房?	155
192. 什么是差价换房?	155
193. 哪些公有住房不得进行差价交换?	155
194. 差价换房有几种方式?	156
195. 居民进行差价换房必须符合哪些条件?	156
196. 差价换房的审核手续如何办理?	157

197. 办理差价换房手续时应提交哪些文件?	157
198. 差价换房应缴纳哪些费用?	157
199. 居民依法有偿转让公有住房承租权后,所得价款一定要 存入“特种存单”吗?	158
200. 有偿转让公房承租权的居民如何使用“特种存单”?	158
附录	160
商品房销售管理办法	161
上海市居住物业管理条例	170
房屋买卖主要法律、法规、规章目录索引	184
上海市商品房预售合同	188
上海市房地产交易中心一览表	200
上海市房地产行业投诉机构一览表	201
上海市房价问题投诉机构一览表	203
上海市房地产配套不到位问题投诉机构一览表	203
上海市有关擅自变更设计问题投诉机构一览表	204
上海市、区、县公证处联系地址一览表	205

商品房(法律意义上“房”的概念)

1. 所谓房屋、房地产开发和房地产交易,具体是指哪些内容?

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二条、《城市房地产开发经营管理条例》第二条的规定,房屋是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。房地产开发是指房地产开发企业在城市规划区内的国有土地上进行基础设施建设、房屋建设的行为。

房地产交易,包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

2. 期房和现房有何区别?

关于期房和现房的概念,根据上海市房屋土地管理局《关于加强商品房预售管理若干问题的通知》的有关规定,一般认为,商品房现房是指竣工验收合格取得房地产权证的商品房。相应的,商品房期房是指未经竣工验收取得房地产权证的商品房。换句话说,商品房未初始登记领取房地产权证(俗称“大产证”)前,均为期房;已经领取“大产证”的商品房才属现房。是否已经取得“大产证”,是区分两者的关键。

而建设部 2001 年 6 月 1 日实施的《商品房销售管理办法》第三条却将商品房现售和商品房预售规定为:商品房现售是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人,并由买受人支付房价款的行为;商品房预售是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人,并由买受人支付定金或者房价款的行为。根据这一规定,只要竣工验收合格的商品房都可以现售,也就属于现房;区分现房和期房的关键在于商品房是否竣工验收合格。

目前,在上海的房地产市场,一般以是否取得“大产证”作为区分现房和期房的关键。

3. 内销房与外销房有何区别？

根据现行房地产政策法规的有关规定，内销房与外销房的区别主要体现在以下 5 个方面：

第一，取得土地使用权的出让金不同。外销商品房的土地出让金在同等条件下一般都比内销商品房的土地出让金要高。

第二，销售对象不同。外销商品房的销售对象为中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和个人；而内销商品房的销售对象一般为中华人民共和国境内的内资企业、事业单位、机关、团体等组织及具备合法身份的境内外中国公民。境内“三资”企业可以购买住房供本单位员工居住。

第三，物业管理费的收取标准不同。内销商品房的物业管理费收取必须符合政府制定的基准价浮动标准。外销商品房的物业管理费则完全由业主与物业公司自行协商而定。

第四，外销商品房再转让时可以直接转让给境内外的单位和个人；而内销商品房再转让给境外单位和个人时，必须补交一定的土地使用权出让金。

第五，外销商品房的价格一般高于内销商品房。

当然，随着加入 WTO 的来临，我国内外销商品房市场已从 2001 年 8 月起正式并轨。毫无疑问，这是房地产市场发展的必然趋势，内外销商品房市场必然是合二为一。

4. 商品房和二手房有何区别？

商品房是指由开发公司综合开发，建成后出售的住宅、商业用房以及其他建筑物，其流通市场为房地产二级市场。房地产市场中二手房的含义相对广泛，通常包括公房、售后公房、个人产权房、私房等多种类型，其流通市场为房地产三级市场。商品房交易均为产权交易，而二手房中不可售公房的使用权也可依法转让。

5. 商品房与经济适用房有何区别？

根据《国家计委、城乡建设环境保护部、国家统计局关于加强商品房建设计划管理的暂行规定》的有关内容，商品房是指由开发公司综合开发、建成后出售的住宅、商业用房以及其他建筑物。凡是自建或者委托施工单位建设或者参加统建，又是自己使用的住宅和其他建筑物，不属于商品房范围。

根据《经济适用住房开发贷款管理暂行规定》第二条规定，经济适用住房是指已列入国家计划，由城市政府组织房地产开发企业或集资建房单位建造，以微利价向城镇中低收入家庭出售的住房。

两者的主要区别在于以下几点：

(1) 两者的范围不同。经济适用房仅指住宅而言，商品房则范围较广，还包括商业用房、办公用房等等。

(2) 两者销售的对象不同。经济适用房仅向城镇中低收入家庭出售，而商品房无此限制。

(3) 两者建造的目的、销售的价格不尽相同。商品房开发以营利为目的，其价格为市场价，由双方协商；而经济适用房则仅以微利价出售，实行政府指导价。

此外，根据上海市《关于内销商品住房种类归并的若干规定》，上海市经济适用房已经归并为内销商品住房。

6. 空置房与存量房有何区别？

空置房，确切地说应称为空置商品住宅，根据《关于深化上海市住房制度改革的若干财税政策的实施意见》的有关规定，是指在1998年6月30日以前已竣工验收、取得住宅建设管理部门颁发的住房交付使用许可证或住宅建设竣工日期确认单，尚未销售的商品住宅。根据《关于个人购买空置商品住宅减半收取交易中的各类费用的通知》的规定，该通知所指空置商品住宅，包括普通内销、高标准内销、外销商品住宅，是指房地产开发企业在上海市投资建造的并符合出售条件、自竣工验收之日起已超过一年、尚未出售或出租的新建住宅。存量房，通常是指