

家庭法律丛书

家庭 房产顾问

主编 杨继瑞 曾令秋

家庭

JIATING FANGCHAN GUWEN

房产顾问

四川辞书出版社

家庭

JIATING

房产顾问

FANGCHAN GUWEN

主编：杨继瑞 曾令秋

四川辞书出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

家庭房产顾问/杨继瑞, 曾令秋编著. —成都: 四川辞书出版社, 2002.1

ISBN 7-80543-963-X

I. 家... II. ①杨...②曾... III. 房地产业—法规—基本知识—中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 093374 号

家庭房产顾问

策 划 / 张 林
主 编 / 杨继瑞 曾令秋
特约编辑 / 石春相
责任编辑 / 张 林
封面设计 / 华 熔
技术设计 / 康宏伟
责任出版 / 严红兵
责任校对 / 张 林
出版发行 / 四川辞书出版社
地 址 / 成都市盐道街 3 号
邮政编码 / 610012
印 刷 / 四川省卫干院印刷厂
版 次 / 2002 年 1 月第 1 版
印 次 / 2002 年 1 月第 1 次印刷
开 本 / 850mm×1168mm 1/32
印 张 / 14.625
字 数 / 350 千
书 号 / ISBN 7-80543-963-X/D·33
定 价 / 20.00 元

版权所有 翻印必究

*本书如有印装质量问题, 请寄回出版社调换。

*电话/(028) 6660384

编 委 名 单

主编：杨继瑞 曾令秋

编委：杨继瑞 曾令秋 杜 伟

曹 洪 黄善明 杜 文



前言

安居才能乐业。从诗圣杜甫到普通的黎民百姓，都把“安得广厦千万间”作为一生的追求和企盼。正如孟子所言：民有恒产，始有恒心。住房既是可供人们遮风挡雨的安居之所，也是家庭财富的重要组成部分。所以，只有当一个人拥有固定的房产以后，才能安心于自己所做之事。在不再有福利分房的时代，买房是绝大多数家庭能有恒产的惟一选择，于是，买房置业，圆梦安居，就成了百姓生活中的一件大事。

随着国家房地产市场的迅猛发展，各地不同的楼盘层出不穷，各类房源信息铺天盖地。与购买其他消费品相比，购房是一件非常复杂的事。因为房地产交易的专业性和政策性较强，涉及的知识面广、政策法规多，加上住宅商品本身价格不菲，交易金额巨大，对普通交易者来说，稍有不慎就会造成巨大损失。帮助购房者把握相关法律和政策，运用技巧和策略，使其心明眼亮，成竹在胸，把各类风险降到最低限度，正是我们编写《家庭房产顾问》一书的目的所在。

本书是一本系统介绍购房知识与技巧的著作。在内容安排上，根据百姓的一般性需要，以实际交易程序为主线，共分成





10 大部分。购房前的准备，主要介绍选房的常识和技巧；如何申请住房贷款，主要介绍如何借助金融力量购房，用明天的钱圆今天的梦；如何规避购房陷阱，为购房者防范购房风险提供策略支持；购房谈判与签约技巧，帮助购房者在谈判和签约中争取主动；购房程序与交易手续，具体介绍购房交易程序的规定和安排；住房装修，详细介绍装修知识和技巧；公有住房交易，介绍公房交易的政策和规定；房屋投资与经营，为置业者投资房地产提供策略和技巧支持；如何解决房产纠纷，具体介绍房地产交易中主要存在的纠纷的预防与处理方式；最后附有相关法律、法规条文节选。本书融理论性与实践性为一体，具有较强的实用性和可操作性。

在写作过程中，我们参阅了一些同行专家的相关文献，从中受益匪浅，在此一并表示衷心感谢。同时，虽然我们尽了最大努力，但遗憾之处在所难免，敬请各位读者斧正。

作 者

2001 年 10 月



目 录

购房前的准备

如何考察自己的购房能力·····	(2)
如何根据自己的财力购房·····	(3)
选房有哪些基本步骤·····	(4)
选房时应综合考虑哪些因素·····	(6)
如何通过售楼书考察住宅的相关情况·····	(8)
如何选择房屋建筑的类型·····	(10)
选择选择房屋建筑的户型·····	(11)
如何选择多层和高层住宅·····	(12)
如何选择房屋建筑的平面·····	(14)
如何选择房屋建筑的层高·····	(15)
如何选择房屋建筑的层数·····	(17)
如何选择房屋建筑的底层·····	(19)
如何选择房屋建筑的朝向·····	(21)
如何选择房屋建筑的外观·····	(22)
怎样选择房屋建筑的室内设计·····	(24)
如何选择房屋建筑的厨房·····	(25)





如何选择房屋建筑的卫生间	(26)
建筑质量标准有哪些	(28)
如何检查房屋建筑的质量	(29)
《住宅质量保证书》应包括什么内容	(30)
房屋质量保修期限有多长	(31)
保修期内出现质量问题怎么办	(32)
如何确定住宅性能的等级	(33)
房屋验收的基本条件有哪些	(34)
考察居住环境要注意哪些要点	(35)
考察居住景观应注意哪些要点	(36)
如何选择房屋建筑的周边环境	(37)
选房时如何避免噪音污染	(38)
如何考察住宅小区的居住安全	(39)
如何考察住宅小区的生活服务设施	(41)
如何考察住房建筑的交通条件	(42)
买房时是否需要注意会所	(43)
为什么说社区规模是购房中一个很重要的因素	(44)
购房者进行区位选择时应注意哪些要点	(45)
如何利用年轮效应选择住房位置	(46)
居住性房屋的位置选择要考虑哪些因素	(47)
办公性房屋的位置选择要考虑哪些因素	(49)
中小型经营性商业店铺的位置选择要考虑哪些因素	(50)
自用购房与投资购房在位置选择上有何不同	(51)
如何区别几种面积概念	(52)
成套房屋建筑面积如何计算	(53)



共有共用面积如何分摊·····	(54)
影响住宅价格的主要构成因素有哪些·····	(55)
哪些住房适合工薪族·····	(56)
购房者如何考察售房广告·····	(58)
如何审查拟购房屋的合法性·····	(60)
如何选购期房·····	(61)
购买的预售商品房能否进行转让, 如何转让·····	(63)
哪些房屋须慎重购买·····	(64)
买房是否需要办理公证·····	(65)
购买商品房的如何办理房屋所有权证·····	(66)
房屋的土地使用年限到期后怎么办·····	(67)

如何申请贷款买房

什么是个人住房贷款? 个人住房贷款的种类有哪些·····	(70)
借款人办理个人住房贷款应注意哪些事项·····	(70)
借款人如何提取使用个人住房贷款·····	(71)
借款人提前偿还贷款需办理什么手续·····	(71)
如何选择适宜的付款方式·····	(72)
什么是住房公积金·····	(73)
个人住房公积金贷款的对象和条件是什么·····	(74)
个人住房公积金贷款的额度、期限、利率是多少·····	(75)
申请个人住房公积金贷款有何利弊·····	(76)
个人住房公积金贷款有哪些程序·····	(76)
个人住房公积金贷款申请阶段需做哪些工作·····	(77)



住房资金管理部门在审核阶段需做哪些工作·····	(79)
个人住房公积金贷款银行在调查阶段需做哪些工作·····	(80)
个人住房公积金贷款在签订合同和划拨贷款阶段需做哪 些工作·····	(80)
个人住房公积金贷款借款人如何偿还公积金贷款·····	(82)
个人住房公积金贷款的借款人不能按期还款的怎么办···	(82)
遇特殊情况,个人住房公积金贷款借款合同如何变更或 终止·····	(83)
申请商业性个人住房担保贷款需要哪些条件·····	(83)
如何办理商业性个人住房担保贷款手续·····	(84)
商业性个人住房担保贷款的担保方式有哪些·····	(84)
申请商业性个人住房担保贷款怎样才能顺利通过银行的 审批·····	(85)
抵押权如何设定和消灭·····	(87)
抵押房地产发生毁损后怎么办·····	(88)
房地产被抵押后,所有权人是否可以将其出售·····	(88)
房屋抵押贷款保险包括哪些内容·····	(89)
哪些房产不能抵押·····	(89)
房产抵押中抵押权人有什么权利·····	(90)
房地产抵押后,房屋产权证和土地使用证由谁保管·····	(91)
如何办理房地产抵押登记·····	(91)
抵押房屋拆迁时如何处理·····	(92)
个人住房公积金贷款与商业性个人住房担保贷款的区别 是什么·····	(93)
商业性个人住房担保贷款的借款人如何偿还银行贷款···	(94)



如何选择适宜的贷款担保方式·····	(95)
怎样选择合理的贷款额度和期限·····	(97)
贷款期限长的利与弊·····	(97)
贷款期限短的利与弊·····	(98)
个人住房组合贷款有哪些基本规定·····	(99)
如何办理个人住房组合贷款手续·····	(100)
什么是按揭贷款·····	(101)
住房按揭中的法律关系如何·····	(102)
申请按揭贷款有何利弊·····	(103)
购房者如何进行按揭贷款·····	(104)
按揭合同签订后能否再解除·····	(105)
购房者办理住房按揭应注意哪些问题·····	(106)
如何选择偿还贷款的方式·····	(107)
律师事务所如何进行借款人资信调查·····	(108)

如何规避购房陷阱

购房时应消除哪些观念误区·····	(112)
如何识别和规避购房中的客体陷阱·····	(114)
如何识别和规避购房中的主体陷阱·····	(115)
如何识别和规避购房中的产权陷阱·····	(117)
如何识别和规避购房中的价格陷阱·····	(118)
如何识别和规避购房中的户型陷阱·····	(120)
如何识别和规避购房中的质量陷阱·····	(121)
如何识别和规避购房中的面积陷阱·····	(122)



如何识别和规避购房中的智能化陷阱·····	(123)
如何识别和规避购房中的位置陷阱·····	(124)
如何识别和规避购房中的付款方式陷阱·····	(125)
如何识别和规避购房中的交通情况陷阱·····	(126)
如何识别和规避购房中的物业管理陷阱·····	(127)
如何识别和规避购房中的广告陷阱·····	(128)
如何识别和规避购房中的拖延陷阱·····	(131)
如何识别和规避购房中的示形以利陷阱·····	(131)
如何识别和规避购房中的避重就轻陷阱·····	(132)
如何识别和规避购房中的媒介陷阱·····	(132)
如何识别和规避购房中的签约陷阱·····	(133)
如何识别和规避购房中的合同条文陷阱·····	(134)
如何识别和规避购房中的订金陷阱·····	(136)
如何识别和规避购房中的中介陷阱·····	(137)
如何识别和规避期房陷阱·····	(139)
如何识别和规避期房逾期陷阱·····	(140)
如何识别和规避内部认购房陷阱·····	(141)
买房时为何要注意收集证据·····	(142)

购房谈判与签约技巧

买房谈判的主要内容有哪些·····	(146)
如何收集和分析商品房信息·····	(147)
购房者如何确定谈判对象及方式·····	(148)
购房者在谈判细节方面该做哪些准备·····	(149)



购房谈判需注意哪些心理问题·····	(151)
购房谈判的技巧主要有哪些·····	(152)
购房者如何询价·····	(154)
购房者如何判断卖方报价是否合理·····	(155)
购房者如何询问底价·····	(156)
购房者如何杀价·····	(158)
购房谈判中如何以退为进·····	(159)
如何在谈判当中查验现房·····	(160)
哪些情况下签订的购房合同无效·····	(161)
如何判断签订的买房合同是否具有法律效力·····	(163)
签订购房合同时应该注意哪些问题·····	(164)
物业管理管什么·····	(166)
物业管理公司和小区居民之间的权利、义务有哪些·····	(169)
物管会和物业管理公司是何关系·····	(170)

购房程序与交易手续

目前的住宅有哪些种类·····	(174)
哪些房屋不能进入市场交易·····	(175)
购买房屋有哪些基本程序·····	(176)
购买房屋主要有哪几种途径·····	(178)
房屋拍卖有哪些方式·····	(179)
怎样参加房屋拍卖会·····	(180)
参加拍卖的房屋一般有哪些·····	(182)
在房屋拍卖会上购房有何利弊·····	(182)



房地产经纪人的资格条件是什么·····	(183)
什么是房地产中介服务·····	(184)
如何选择房地产中介·····	(184)
签订房地产中介合同应包括哪些内容·····	(185)
房地产中介如何收费·····	(186)
律师在买房中有什么作用·····	(188)
在哪些情况下二手房需要评估·····	(190)
购买期房有哪些利弊·····	(190)
怎样缴纳定金或认购金·····	(191)
出让土地和划拨土地在办理《土地使用证》时有何区别 ·····	(192)
怎样判断开发商的实力·····	(193)
如何少花钱买好楼·····	(194)
商品房买卖合同中应包括哪些主要内容·····	(195)
如何查验购房合同中的甲方的主体资格·····	(197)
如何判断房屋用地的合法性·····	(198)
如何处理签订合同与预付定金的关系·····	(200)
新《合同法》对购房者而言新在何处·····	(201)
新《合同法》在格式合同条款上与旧《合同法》有何区别 ·····	(201)
新《合同法》在免责条款上与旧《合同法》有何区别 ·····	(203)
新《合同法》对定金有何新规定·····	(204)
新《合同法》在履行抗辩权方面有何更改·····	(205)
购买商品房时应缴纳哪些税·····	(205)



私房买卖要缴纳哪些税费·····	(206)
什么是房地产登记·····	(207)
如何办理房屋产权证·····	(208)
国家对房屋产权证有哪些规定·····	(209)
办理所有权证必须注意哪些事项·····	(210)
房地产交易涉及哪些法律法规·····	(211)

住房装修

个人装修有哪些规定·····	(214)
房屋装修应注意哪些事项·····	(215)
如何签订房屋装修合同·····	(217)
如何预防房屋装修隐患·····	(219)
怎样避免家庭装修中的常见问题·····	(220)
夏天装修有哪些注意事项·····	(223)
怎样装修才能为日常使用省事·····	(225)
工薪家庭装修的注意事项有哪些·····	(226)
如何选择装修施工队伍·····	(228)
如何选择装修材料·····	(229)
选择装修材料应注意哪些常见问题·····	(231)
如何选择常用装饰材料·····	(232)
如何对不同房间进行装修·····	(235)
当前流行的装修方法有哪些·····	(237)
装修顶层房屋应注意哪些问题·····	(239)
如何装修房屋底屋·····	(240)



如何装修和装饰小房间	(241)
如何运用色彩装修居室	(243)
如何选择内墙涂料	(245)
如何选择和安装灯饰	(246)
如何选择卫生洁具	(248)
如何设计家庭影吧	(249)
如何协调视听器材与室内装修	(250)
如何对吊顶、墙面进行装修验收	(252)
如何对地板、细木制品进行装修验收	(253)
如何对管道、洁具、电气进行装修验收	(254)
空调房间装修的注意事项有哪些	(255)

公有住房交易

如何区分经济适用房、安居房、解困房、微利房、房改房	(258)
经济适用房与商品房的差异	(259)
国家对经济适用房的发放采取了哪些措施	(261)
如何办理已购公房和经济适用房上市出售手续	(261)
哪些人可以购买经济适用房	(262)
什么是按标准价购买房改房	(263)
什么是按成本价购买房改房	(263)
房改房的产权是如何规定的	(264)
房改房的登记发证有何规定	(265)
购买房改房时如何计算房改房折旧率	(266)



购买房改房时如何计算家庭人员	(267)
购买房改房时如何计算职工工龄	(267)
购买房改房时如何确定面积标准	(268)
购买房改房时如何确定购房时间	(268)
只有大产权没有小产权的房改房为何不能购买	(268)
房改房抵押需要什么条件	(269)
什么是可售公有住房上市出售	(269)
已售公有住房上市出售的收益如何分配	(270)
个人出售住房所得征收个人所得税有哪些新规定	(272)
已购公房上市出租的原则是什么	(274)
父母逝世后, 父母所居住的公房子女能否承租	(275)
安置房能否出租	(276)
签订拆迁协议应该注意哪些事项	(276)
拆迁办证所需资料及税费有哪些	(277)
拆迁安置公房如何补偿差价	(278)
公房拆迁为何按建筑面积计算	(278)
共有的房屋如何申请登记	(278)
共有房产如何进行分割	(280)
房产交易应注意的问题有哪些	(281)
房地产产权取得的方式有哪些	(282)
房地产产权消失的方式有哪些	(283)
房地产产权有哪些限制	(283)
申请房屋所有权变更应提交哪些证件	(284)
房屋置换与房屋互换的区别是什么	(285)
哪些房屋可以互换、哪些房屋不能互换	(286)