

生·活·实·用·指·南

寻觅安乐小巢

购租房屋手册



房产之窗网研究部编著
上海遠東出版社

·生活实用指南·

寻觅安乐小巢

购租房屋手册

房产之窗网(www.ehomeday.com)研究部 编著

上海遠東出版社

·生活实用指南·

购租房屋手册 寻觅安乐小巢

编 著/ 房产之窗网(WWW.ehorneday.com)研究部

责任编辑/ 章 怡

封面设计/ 戚亮轩

责任制作/ 李 昕

责任校对/ 吴明泉

出 版/ 上海远东出版社

(200336) 中国上海市仙霞路 357 号

<http://www.ydbook.com>

发 行/ 新华书店上海发行所

上海远东出版社

排 版/ 上海希望电脑排印中心

印 刷/ 上海市印刷十厂

装 订/ 上海虎林装订厂

版 次/ 2001 年 9 月第 1 版

印 次/ 2001 年 9 月第 1 次印刷

开 本/ 850×1168 1/32

字 数/ 193 千字

印 张/ 8.75

印 数/ 1—5100

ISBN 7 - 80661 - 273 - 4

F·71 定价: 12.50 元

图书在版编目(CIP)数据

购租房屋手册:寻觅安乐小巢/《房产之窗》编写组
编.—上海:上海远东出版社,2001

(生活实用指南)

ISBN 7-80661-273-4

I.购... II.房... III.①住宅—租赁—中国—手册
②住宅—选购—中国—手册 IV.F299.233.5-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 043199 号



目 录

第一章 购买新建商品房	1
第一节 挑选商品房	1
第二节 如何评估楼盘	24
第三节 签订合同	39
第四节 选择付款方式	83
第五节 办理入户及购房后续服务	108
第六节 蓝印户口	127
第二章 租房	139
第一节 挑选房子	139
第二节 房屋租赁应当依法订立书面租赁合同	142
第三节 出租方和承租方的权利义务	146
第四节 租赁合同的变更及终止	150
第三章 物业管理	152
第一节 物业管理综述	152
第二节 业主委员会	155
第三节 物业管理公司	161



第四章 房产金融贷款	177
第一节 房地产金融的一些基本概念	177
第二节 我国的住宅抵押贷款	180
第三节 房产金融政策	226
后 记	267



第一章 购买新建商品房

第一节 挑选商品房

对市民来说,有能力购房是一回事,而购买到称心如意的住房则是另一回事。我们经常在报刊、电视、电台上看到或听到关于住房质量引起纠纷的报道。如果购房后遇到质量问题,会使购房者苦不堪言,除了可能蒙受巨大的财力损失外,还要为此耗费相当多的时间和精力,因此选房时的谨慎和理性无论怎么强调都不过分。当然,住房的质量问题只是市民关心的一个方面,还有许多方面需要在选房时考虑,的确不是一件轻松的事。一方面,购房者大多未涉足过房地产行业,行业信息所知甚少,在与开发商的谈判、协商过程中处于极为不利的地位;另一方面,开发商的素质良莠不齐,部分开发商存在着欺诈行为,空头承诺、设置合同陷阱的现象屡有发生。可见,购房者获得准确而有效的房源信息是相当重要的,可以在很大程度上避免购房时的盲目性,摆脱与开发商谈判中的被动局面。那么,有哪些房屋信息是购房者需要了解的?又有哪些房源信息来源?在收集房源信息时应注意哪些问题呢?本节将对上述问题进行较为详细的说明。



一、明确自己要买的房子

要买商品房,先得弄清楚自己为什么要买房,买了房派什么用场。是因为结婚成家、子女长大、老人搬来与自己同住,还是因为原有的旧房拆迁,得去买新房,或者是纯粹为了投资而购置新房?如果是前面两种原因,那么改善居住条件就是购房的首要目的。买的新商品房,就应该在满足居住要求的同时,方便上班、上学、购物、与亲朋好友的人际交往,既要寻找一处地段较好的商品房,又要客观评价自己目前和将来的经济实力,合理选择不同档次、不同面积的住宅,充分利用公积金贷款和商业银行贷款带来的提前消费的便利。

如果是单纯的投资购房,那么楼盘所处地段的升值潜力,就是购房所考虑的重中之重,此外,住宅自身的品牌效应、小区规模、物业管理服务水平等也是购房时所必须考虑的。

因此,在购房前,必须先弄清楚自己的购房动机,再考虑用多少钱、贷多少款买房,买什么地方的房、买多大的房……,这样,才能在浩瀚如海、形形色色的房地产楼盘中,找到自己满意的房子。

二、购房者需要了解房源的那些信息

购房前,购房者需要掌握足够多的供“决策”用的信息,而收集信息前得知道,哪些信息是选择一套满意的住房所必不可少的,这样,才会使购房的过程有效、省时、省力,还能避免许多不必要的麻烦。首先,要注意房屋的坐落、所处区域周边环境、住宅区配套设施(小区内公建配套设施和小区外市政配套设施)的齐备程度、小区内居民的主要职业构成与文化层次、小区交通便



利程度、开发商和承建商的社会形象、小区内部环境、空间布局、绿化情况等;其次,还要注意住宅的户型、楼层、单元面积、单元内厨卫、起居、卧室、餐厅的分割、施工质量、水电煤等配套情况、竣工日期、交付日期、装修情况、价格、付款方式、物业管理及收费水平等。其中房屋的坐落位置、价格、户型是购房者必须掌握的关键信息,其他信息往往是随着购房者意向的逐渐明朗而纳入信息收集范围的。

购房者在收集房源信息时,不妨准备一张房源信息表,为所获得的房源信息“登个记”,便于回家后与家人仔细研究和商量,同时也能避免有些重要信息被遗漏。下面是收集房源信息的一张信息表样本,可供购房者参考。

房源信息收集一览表

楼盘名称	位置	小区交通	开发商	规模	内部环境
竣工交付日期	楼型	户型	装修	价格	付款方式

至于这些信息的具体含义和重要性在下面一一说明。

房屋的坐落

一般情况下,购房者在收集房源信息前,首先应根据自己的实际情况确定重点选择区域。对自己的工作地点、家庭成员工作和学习地点、就医、娱乐、社会关系等方面进行综合权衡后,确



定重点考虑区域,使信息收集更加有的放矢,避免无效劳动。房屋坐落不同,房价会有极大的差异。上海内外环线的价格落差,浦东和浦西的价格分野无不说明了这一事实。

目前,上海市区住宅价格空间分布大致如下表所示。

上海市区住宅价格空间分布

价格区段	区 域
8 000 元以上	南京路沿线
5 000 ~ 8 000 元	长宁区武夷路江苏路地区;虹口区四川北路周边;静安区;卢湾区复兴公园、淮海公园周边;原南市区陆家浜路周边;浦东新区小陆家嘴;普陀区长寿路周边;徐汇区中心区
4 000 ~ 5 000 元	长宁区天山新村周边,高架道路沿线;虹口区鲁迅公园、和平公园周边;普陀区、静安区苏州河沿岸地区;卢湾区打浦桥周边;原南市区蓬莱公园周边;徐汇区上海师大周边;杨浦区鞍山新村周边;闸北区天目路、中山北路所围区域
3 000 ~ 4 000 元	闵行区虹桥镇周边;浦东新区花木周边;徐汇区漕河泾周边;普陀区长征镇、甘泉新村、宜山新村周边;杨浦区五角场东北区域



续表

价格区段	区 域
2 000 ~ 3 000 元	宝山区泗塘新村、庙行镇周边；虹口区江湾镇周边；闸北区彭浦新村周边；嘉定区；闵行区梅陇镇周边，漕宝路东段；浦东新区北蔡、金桥、杨思、三林等区域；普陀区真如镇周边；徐汇区龙华乡周边；杨浦区共青森林公园周边
2 000 元以下	闵行区莘庄以南，漕宝路西段；浦东外环线以外区域

这样,个人的总体支付能力如何(包括依靠住房抵押贷款)便大致决定了可供购房者选择的区域范围,也限制了可供选择的商品住房的范围。

工作地点进一步限制了购房者可供选择的范围。通常,以骑自行车来衡量,住处离工作地点以不超过一个小时为宜,当然对于不同的人及不同的交通条件会有较大差异。住处距离工作地点过远,每天耗费在交通上的时间过多,疲于奔命,易对个人生活产生较大的压力。考虑到不同人的不同情况,每个人都有一个心理上可以承受的距离,可供选择的住宅基本上在一个以工作地点为中心的圆形区域内。

家庭成员工作和学习的地点也是购房者选择区域范围的重要因素。往往妻子工作地点的影响比丈夫的可能要强一些,孩子的入学地点比双亲的影响要强一些。例如,某户家庭,家长为了保证孩子的就学条件,宁愿自己工作时多跑一些路。对于不



同的年龄段的购房者,这种影响是有差异的。另外,有些购房者还需要考虑住处与自己有较密切社会关系人员的交往的便利,也会影响可供选择的区域范围。

通过上述说明,可以看到几种纵横交错、强度不一的力量相互影响,最终确定了购房者可供选择的区域范围。换句话说,购房者如果仔细考虑了自己的实际情况,他需要收集房源信息的范围便大大缩小了,从而也减少了需要收集的信息量。

开发商的社会形象

购买住房时,购房者往往很难对建筑质量作出判断,可以说都存在一定的质量风险。避免质量风险的一个重要方法是选择具有良好社会形象的开发商。一般可从三方面进行判断:一是开发商的资质,资质等级越高,资金实力越强,专业技术人员的水平越高,开发项目的质量越容易保证;二是开发商的信誉,购房者和开发商是住宅市场上对立的两方,必然会产生一定的矛盾冲突,观察、了解开发商在出现矛盾时的处理办法,可以反映出开发商是否具有良好的职业道德、是否具有真诚的服务精神;三是开发商过去的开发业绩,过去的开发业绩较好,楼盘质量较高,现在的质量通常也有保证,这样的开发商是不会干“自砸牌子”的事的。

所考虑区域的周边环境

确定房屋的坐落,与其说是需要收集的房源必要信息,倒不如说是明确自己可选择区域的过程。不过,这一方面的信息是相当重要的,所处位置不同,住宅小区的成熟程度就不同,今后的发展趋势也不同。与此相应,在宏观面上要注意收集的另一重要信息就是所考虑区域的周边环境。对此考虑可粗可细,但有几个方面则是必须要注意的。



区域定位。比如本区域是住宅区,商务区,文教区,还是工业区;是高档住宅区,还是普通住宅区等,不同的区域定位,其基本的环境条件是不同的,会极大地关系到购房者的身心健康。例如,工业区的污染情况若较为严重,其中的小片住宅区的居住质量就会受到较大的影响。

周边建筑景观和公共园林。周边建筑景观和公共园林的质量高低在很大程度上会关系到居民的居住质量,许多人都有这样的印象,靠近公园的住宅价格较高,实际上就反映了这一信息的重要性。购房者在确定了基本的区域范围后,要了解周围有无公园、公园的大致规模等情况,在购房决策中作为一个参考因素。

与市级中心商务区、区级中心商务区和一般商务区的距离。与各级中心商务区的距离决定了居民生活的方便程度,距离越近,购物和出行就越方便。

污染情况。一般对住宅区影响最大的污染有:噪声污染、水污染和空气污染。对这类信息,购房者对候选的楼盘最好抽不同时间分几次去现场观察,否则难以察觉。

小区交通便利程度

交通便利程度主要是指小区内外交通网络的齐备通达状况,如道路等级、通过能力、交通设施齐全与否等。其中,公共交通通达状况尤为重要。不仅要看小区周边有哪些公共汽车,同时也要看地铁、轻轨的通达状况。目前,上海建立了许多新住宅区,且大多处于远郊,因此对交通条件的考察相当重要,否则购房者势必要承担较长的交通时间及较高的交通费用,同时日常生活也显得极为不便。

小区规模

小区的规模,主要是指小区的占地面积、建筑面积是多少,



以及容积率的高低。显然,小区的占地面积越大,小区规模也越大,这种小区内部的配套设施相应也会比较齐备。建筑面积与占地面积之比,即为容积率。位于市中心的高层建筑,为了降低单位建筑面积的土地成本,容积率一般比较高,因此,如果小区内部规划设计存在问题的话,很有可能给人造成一种“压抑”的感觉,私密性也比较差;而位于市郊的大规模住宅小区,由于土地成本比较低,其容积率也往往偏低。

楼型

目前市场上流行的楼型可以分成高层和多层两种。楼高在20~100米之间,称为高层,20米以下则称为多层。高层中,楼层数在18层以下的可称为小高层。一般说来,高层楼价会高于多层楼价,这是因为,高层住宅的建筑结构比多层复杂得多,因此其施工难度较大,从打地基、使用建筑材料到配备设施(如电梯)等,所花的费用都比多层住宅高,从而使得高层的建筑安装工程费较高,而建筑安装工程费是商品房价格的主要构成部分,约占房价的50%左右。另外,对于设计难度大、对地形要求较高的高层来说,在建造前所花的设计费、勘察费等前期开发费用也要比多层高,再加上其他一些因素,所以尽管高层住宅所占用的土地比多层住宅要少,但最后形成的价格还是要比多层高。

不过,在实际生活中,由于很多人觉得多层住宅楼住起来比高层更有人情味和温馨感,在一些区域,多层住宅比高层住宅更受欢迎,因此有时多层住宅的价格也会比高层贵。

此外,由于小高层兼具多层住宅房型合理、得房率(使用面积与建筑面积之比)较高、成本较低和高层建筑结构牢固的特点,近几年来逐渐成为购房者、尤其是广大工薪阶层颇为青睐的楼型。



户型

合理的住宅户型能有效满足人的居住要求。判断户型的好坏主要应从以下几个方面进行考虑：平面功能分区的合理性、房间面积分配的合理性、通风透气、采光、厨卫安排合理性、管线敷设合理性等。具体而言，购房者需要了解住宅的得房率、单元面积、单元内各功能分区，并通过实地体验来了解各房间的采光、通风等基本情况。

小区内部环境构成

小区内部环境构成主要是指小区内各种建筑物的空间布局及绿化状况。空间布局凌乱会使人产生不舒服的感觉，各建筑物间距过小会使人产生压抑感，也会降低个人生活的私密性。

绿化率始终是购房者最关心的问题。人的一生有 1/3 的时间生活在居住区，绿化状况如何关系着人的身心健康和生活质量。眼下，人们看楼时往往少不了问一句“绿化率有多少”，这正反映了人们追求较高生活质量的愿望。小区内的绿化包括公共绿地、宅旁绿地、庭院绿地、公建配套附属绿地和道路绿地等。

根据国家的有关规定：一类小区绿化率不得小于 45%；二类小区绿化率不得小于 30%；三类小区绿化率不宜小于 25%。此外，购房者最好留意一下绿地是敞开式还是封闭式设计，因为尽管都称为绿地，但实际上前者才能最充分地满足居住者休闲的需要。

住宅区配套设施齐备程度

小区配套设施主要是指小区内的水、电、煤气、热力、电视、电话、学校、邮电局、派出所、商店、银行、餐饮娱乐休闲等设备设施的配套情况。配套设施的齐备程度是决定入住后生活方便及舒适与否的重要因素。在通常情况下，对郊区或新住宅区应全



面了解,而对中心城区或旧城区则稍加注意即可。

施工质量

收集施工质量信息时,可从开发商和承建商的资质等级、社会形象、以往业绩来间接获得,对现房还可通过查阅政府有关部门的合格证如质检站的质量评定等来了解,也可以按本书关于施工质量判断的简易方法实地考察。

装修情况

一般而言,开发商制定的装修标准有:粗装修、半装修、全装修。装修不同,房价会有较大差异,不同装修购房后的负担也不同,购房者对此一定要全面了解。

竣工交付日期

这一点,对于购买期房的消费者来说,显得尤为重要,因为它涉及到购房者能否及时迁入新居,按时拿到物业的房地产权证书。开发商拿到交付使用许可证之前的商品房都是期房,开发商在竣工验收合格后,必须向住宅发展局申请,在拿到住宅发展局颁发的住宅交付使用许可证以后,期房才成为现房,开发商才可以向购房者交房,也就是把房屋钥匙交给购房者,也才能向有关部门申请产权登记。

一般说来,由于期房是在房屋没有竣工之前就开始销售,购房者对竣工之后的具体情况不可能完全了解,因此,购买期房虽然比购买现房价格便宜,但风险也相对较大。

价格

价格是购房者决策的最重要因素,也是收集房源信息时首先要考虑的问题。收集房价信息时要注意其不同的提法及含义。通常有基价、均价等提法。基价实际上指的是最差楼层、最差朝向的房屋的价格,购房者切勿让低基价所迷惑,判断住宅价



格高低应考虑均价,即中等楼层、中等朝向的单价。

付款方式

付款方式不同,购房者付清房款的难度和承受力也不同。一般付款方式有三种,即一次性付款、分期付款和抵押贷款。各种付款方式各有利弊,购房者应根据自己的情况来选择。至于收集付款方式信息,则主要应集中于开发商提供了哪些付款方式和各种方式有何具体要求。例如一次性付款优惠额度、分期付款的分期方式、抵押贷款的类型和额度等信息。关于如何选择付款方式,下文将详细阐释。

小区内居民的主要职业构成和文化层次

小区内居民的职业构成和文化素质也是影响日后居住舒适程度的一个重要因素。职业构成复杂、文化素质低下的住宅小区往往会有治安方面的隐患,对子女的成长也会产生不良的影响。另外,小区居民职业构成与自身工作要求相差太大,可能会影响到购房者日常生活、休息和娱乐,也容易产生一些不必要的纠纷。这些都是购房者值得留意的地方。

物业管理水平及收费情况

目前上海相当多的房产纠纷是因为业主对物业管理公司的物业管理服务及收费不满意而产生的,并且因此而留下了不少后遗症。购房者收集预售房屋信息时,应注意了解日后将进行管理的物业管理公司的名称、基本情况,通过其他途径打听该公司曾经或正在管理的小区的物业管理水平和收费情况,还要了解与物业管理相关的各种硬件设施是否到位等情况。如果购房者收集的是已经竣工、进行销售的房屋信息,则应实地了解小区的治安状况、清洁状况和收费水平。

考察小区内部环境时,还要看小区建筑密度、建筑间距。建