

置业兵法

——一个人购买商品房的 操作艺术

主 编 孙 弘

中国 人民 大 学 出 版 社



图书在版编目(CIP)数据

置业兵法:个人购买商品房的操作艺术/孙弘主编
北京:中国人民大学出版社,1998.7

ISBN 7-300-02697-4/F·827

I. 置…

I. 孙…

II. 住宅-购买-基本知识

N. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 13496 号

置业兵法——个人购买商品房的操作艺术
主编 孙 弘

出版发行:中国人民大学出版社
(北京海淀路 157 号 邮编 100080)

经 销:新华书店

印 刷:北京市丰台区丰华印刷厂

开本:850×1168 毫米 1/32 印张:12.625
1998 年 7 月第 1 版 1998 年 7 月第 1 次印刷
字数:310 000

定价:17.50 元

(图书出现印装问题,本社负责调换)

前 言

随着房改的深入，房地产市场的开放，越来越多的城市居民加入到购房者队伍，目的是想拥有一套属于自己的住房，然而购房难一直困扰着正在买房和准备买房的人们。一方面，住房商品的高价位，使得想买房的人挣到足够的钱不容易；另一方面，由于房地产权位置差异巨大、实物构成多样、产权特点复杂，以及市场秩序等方面的原因，一个人即使有了足够的钱，要买一套称心如意的住房还是不容易。

面对困难，住房不能不买。因为购买商品房的取消福利分房后的大趋势；买房还要确保其日后能保值、升值，这是世界各地投资于住房的一个必然要求。为此，购房者多学习一些有关房地产的专业知识，了解一些房地产经营销售中买卖双方的各种“道道”，就显得非常必要了。这主要表现在：

第一，购房者要熟知房地产开发经营的各项政策、法律、房地产权制度，特别是关于商品住房开发建设与经营的许可制度、限制规定、开发经营程序，商品房产权形态及其特点，各种产权形态下的权利内容与有关限制性规定；第二，购房者要了解房地产市场状况，主要是当地的房地产市场，包括市场运作规范、商品房供求特点、市场行情、价格标准、交易程序及确权登记规定；第三，购买新建商品房的购房者还要了解开发商的营销策略，以求知己知彼，不能面对精明的开发商束手无策、任人摆布；第四，购房者要了解购买商品房的各种筹资渠道，学会根据自身特点分析各种筹资渠道的筹资可能性及有利与不利结果；第五，购

房者要形成自己的购房思路与策略，包括购房款筹措办法、购房时机的选择、拟购住房定位标准，以及购买住房的具体实施步骤。

本书所要做的就是为那些谨慎的购房者提供相关知识与经验谋略的事前准备、事中指导，让购房者能以专家的眼光去选房，以生意人的精明去谈判，最终买到一套日后可以长期有效使用，并且具有较大升值潜力的称心如意的住房。

本书作者简介及写作分工如下：

第一编由柴生清、责放撰写。

柴生清，男，1952年出生，毕业于河北农业大学水利系，就职于北京市房屋土地管理局权属处。

责放，女，1971年出生，硕士，毕业于北京大学城环系，就职于深圳市城市规划设计院。

第二编由孙弘撰写。

孙弘，男，1966年出生，硕士，毕业于北京大学地理系（现城环系），就职于中国建筑科学研究院建科实业有限公司。

第三编由冯斌撰写。

冯斌，男，1963年出生，硕士，毕业于中南财经大学贸易系，就职于中国建设银行总行建银房地产业咨询有限公司。

第四编由殷红、张卫东撰写。

殷红，女，1967年出生，博士，毕业于中国人民大学土地管理系，就职于中国工商银行总行城市金融研究所。

张卫东，男，1967年出生，硕士，毕业于中国人民大学土地管理系，就职于中国建设银行总行房地产信贷部。

全书由孙弘负责统稿、定稿。

中国人民大学出版社熊成乾编审对本书的写作与出版给予了大力支持，在此表示衷心感谢！

由于各地住房政策、市场状况差异较大，住房形势变化也非

常迅速，加之作者编写水平有限，挂一漏万等不足之处敬请读者
谅解。

编 者

1998 年 6 月

目 录

第一编 房地产权精要

第一章	房地产与房地产权	3
第一节	房地产实物范围	3
	一、土地	3
	二、建筑物	4
	三、附着于土地或建筑物的物	4
	四、建筑物与土地的关系	4
第二节	房地产权概念	6
	一、财产权	6
	二、物权	6
	三、不动产物权	8
第二章	中国房地产权制度	12
第一节	土地所有权	12
	一、国有土地所有权的建立	12
	二、国有土地所有权的特性	13
	三、确定国有土地所有权的原则	14
	四、集体土地所有权	16
第二节	土地使用权	18
	一、土地使用权的涵义	18

	二、国有土地使用权的法律特征	19
	三、国有土地使用权的基本法律关系	20
	四、集体土地使用权	21
第三节	国有土地使用权的取得方式	22
	一、以行政划拨方式取得国有土地使用权	23
	二、以出让方式取得国有土地使用权	25
	三、以其他方式取得国有土地使用权	29
第四节	房屋所有权	30
	一、房屋所有权的主体	30
	二、房屋所有权的内容	31
	三、房屋所有权的取得和消灭	32
	四、房屋所有权的类型	33
第五节	房地产抵押权	36
	一、房地产抵押权的概念与特征	36
	二、房地产抵押权的设立	37
	三、房地产抵押权的实现	37
	四、房地产抵押权的消灭	38
	五、特殊的房地产抵押形式	39
	六、典权	40
第六节	商品房的产权特点	41
	一、商品房房产产权特点	41
	二、商品房占地使用权特点	42
第七节	房地产产权保护	43
	一、行政手段	43
	二、法律手段	43
第三章	房地产产权管理与登记制度	45
第一节	房地产产权管理概述	45

第二节	中国房地产权属登记制度沿革	46
第三节	中国现行房地产权属登记制度	49
	一、房地产权属登记的主要特点	49
	二、房地产权属登记的基本原则	51
	三、房地产权属登记的法律效力	52
第四节	房地产权属登记种类与登记机关	54
	一、房地产权属登记种类	54
	二、房地产权属登记机关	57
第五节	房地产权属登记内容与程序	60
	一、房地产权属登记内容	60
	二、房地产权属登记程序	63
第四章	房地产权属与权属登记	72
第一节	房地产开发中划拨用地的权属登记	72
	一、房地产开发中划拨土地的处置	73
	二、划拨国有土地使用权的设定与变更登记	74
第二节	出让国有土地使用权的确权与登记	78
	一、出让国有土地使用权的设定	79
	二、出让国有土地使用权的变更登记	80
	三、出租土地使用权登记	81
第三节	房屋产权登记	82
	一、常见的房屋产权形态	82
	二、房屋产权审核与确认	87
	三、房屋产权初始登记	88
	四、房屋产权转移登记	89
	五、商品住宅楼单元房产权与土地使用权	95
	六、房屋权属变更登记	97
	七、房屋租赁登记	98

第四节	房地产抵押登记	100
一、房地产抵押权的设立		100
二、房地产抵押登记		102
三、抵押房地产的处分		105
第五节	房地产权属名称、地址、用途变更登记	106
一、名称变更登记		107
二、地址变更登记		108
三、用途变更登记		108
第六节	房地产权属注销登记	110
第五章	房地产权属争议及处理	114
第一节	房地产权属争议的概念	114
第二节	房地产权属争议的处理程序	115
一、土地权属争议案件的提起		115
二、土地权属争议案件的受理		115
三、土地权属争议案件的调解和处理		116
四、房屋产权纠纷的处理		117

第二编 商品房选购的要领与步骤

第六章	认识购买对象——房地产	124
第一节	房地产实物	124
一、土地		124
二、房屋		124
三、房地产		125
四、房地产价格		126
第二节	房地产业	127
一、房地产开发		128
二、房地产市场		128

	三、物业管理	129
	四、房地产咨询服务	129
	五、房地产政策法规	130
第三节	预先咨询	131
第七章	了解售房者——开发商	133
第一节	房地产开发商	133
	一、开发权	133
	二、开发商的实力表现	134
第二节	代理商及物业管理公司	137
	一、代理商	137
	二、物业管理公司	138
第三节	对购房者的建议	139
第八章	购房第一步——选位置	140
第一节	城市与位置	140
	一、城市规划与建设	140
	二、对位置的初步认识	142
第二节	影响位置优劣的因素	143
	一、交通条件	143
	二、生活服务设施	144
	三、市政基础设施	146
	四、环境状况	146
	五、社会风气、治安状况	148
	六、居住区规模与档次	149
第三节	理想位置的选择	150
	一、理想的位置	150
	二、对选择位置的建议	151

第九章	购房第二步——挑房子	153
第一节	住宅类型、设计与面积指标	153
	一、住宅类型	153
	二、户型设计	155
	三、面积指标	157
	四、居住舒适性	162
第二节	房屋质量	164
	一、房屋质量诸方面表现	164
	二、常见质量问题	166
	三、房屋质量勘察	168
第三节	对购房者的特别提醒	169
	一、豪华阔绰与经济实用不可兼得	169
	二、防止面积欺诈	170
	三、严把质量关	170
第十章	购房第三步——审查法律手续	171
第一节	房屋的合法来源	171
	一、新建房屋的合法来源	171
	二、存量房	173
第二节	商品房开发基本程序	174
第三节	商品房销售的法律手续	179
	一、商品房销售的必备法律手续	179
	二、法律手续不完备的原因	180
	三、购买手续不齐的房屋的法律后果	182
第四节	对购房者的特别提醒	183
	一、有些房不能卖，更不能买	183
	二、防止手续欺骗	184

第十一章 购房第四步——谈价格、测算有关费用	187
第一节 房价构成	187
一、土地成本	187
二、建安工程费及相关税费	187
三、装修费	188
四、开发商支付的交易税费	188
五、利息和利润	188
第二节 房价影响因素	188
一、宏观因素	189
二、微观因素	189
第三节 房价比较与谈判	192
一、房价横向比较	192
二、房价纵向比较	193
三、房价谈判技巧	194
第四节 价外费用	195
第五节 对购房者的提醒	196
一、防止价内费用价外化	196
二、不要迷信高房价，也不要轻信低房价	197
第十二章 购房第五步——协商签订购房合同	198
第一节 购房合同	198
一、购房合同标准文本	199
二、购房合同基本要求	200
第二节 购房合同基本内容	203
一、卖方与买方	203
二、标的	206
三、价格、费用及其计算方法	209
四、付款方式	211

五、产权保证	212
六、入住时间与交接方式	213
七、物业管理与保修	214
八、附属、补充协议、文件	214
九、违约责任	215
十、争议处理	216
十一、合同生效	217
第三节 对购房者的提醒：不要签订无效及不能履行的 合同	217
第十三章 购房最后一步——交付使用	218
第一节 入住	218
一、入住基本条件	218
二、入住	218
三、装修	219
第二节 产权登记过户	220
第三节 房屋使用	221
第四节 对购房者的建议	222
一、保留部分房款，待房屋办结产权登记过户手续后 再付清全款	222
二、尽早成立业主委员会	223
三、买房之后不能掉以轻心	223
第五节 购房纠纷实例点评	223

第三编 商品房营销策略

第十四章 认识市场	235
第一节 商品房市场营销的概念——策略组合	235
第二节 商品房市场营销的环境——供求特点	238

一、我国住宅建设长期投资不足	238
二、我国住宅商品化建设供给结构不合理	241
三、我国住宅需求长期不能实现社会化和个人化	242
四、多种因素导致我国住宅价格过高	244
第十五章 购房者行为分析	246
第一节 购房者的行为特征	246
一、购房顾客的类型分析	246
二、顾客购房时的心理特点	248
三、影响顾客购房的因素	249
第二节 细分消费行为市场	251
一、产品区域细分	251
二、顾客购买动机细分	253
第十六章 价格策略	255
第一节 商品房定价原则及策略	255
一、商品房价格构成	255
二、商品房定价法	259
第二节 商品房价格操作及策略	261
一、整体价格表的制定策略	261
二、销售价格与房屋工程形象进度相配合	264
三、期房销售价格与现房销售价格策略	264
四、心理定价策略	265
五、价格与付款方式	266
六、价格与购买批量	267
七、价格操作策略三概念	267
第三节 商品房调价方法及策略	268
一、商品房价格调高的策略	268

二、商品房降价手段及策略	268
三、顾客对价格调整的反应	269
四、避免纯价格竞争	269
第十七章 促销策略	272
第一节 商品房的广告宣传策略	272
一、选择商品房的广告媒体	272
二、广告文案的策划	275
第二节 商品房的包装策略	276
一、制作售楼书及其策略	277
二、楼盘样板房的展示及其策略	279
三、销售过程中经营卖场的技巧	280

第四编 商品房抵押贷款

第十八章 住房金融	285
第一节 住房金融的涵义与特点	285
一、住房金融的涵义	285
二、住房金融的特点	285
三、住房金融的构成	287
第二节 世界住房金融发展概况	288
一、世界住房金融制度	288
二、世界住房金融机构的种类	289
三、世界住房金融市场	290
四、世界住房金融的特点	291
第三节 中国住房金融发展概况	294
一、中国住房金融的发展过程	294
二、我国住房金融发展中存在的问题	296
三、中国住房金融前景展望	298

第十九章	住房抵押贷款概述	302
第一节	住房抵押贷款的资金来源——住房储蓄	302
第二节	住房抵押贷款的种类	303
第三节	住房抵押贷款的“三性”特征	306
	一、住房抵押贷款是盈利性较好的银行资产	306
	二、住房抵押贷款的安全性极高	306
	三、住房抵押贷款是一项流动性极低的资产	306
第四节	住房抵押贷款一般程序	308
	一、受理借款申请	308
	二、信用评估	308
	三、协商贷款条件	309
	四、签订贷款合同	309
	五、按期回收本息	310
第二十章	个人住房抵押贷款实务	311
第一节	个人住房抵押贷款的涵义及发展概况	311
	一、个人住房担保贷款	311
	二、个人住房抵押贷款	311
	三、我国住房抵押贷款的发展概况	312
第二节	个人住房抵押贷款的种类	314
第三节	个人住房抵押贷款应具备的条件	315
	一、借款人应具备的条件	315
	二、可以用于抵押的房地产	315
第四节	个人住房抵押贷款的程序	316
第五节	个人住房抵押贷款的额度、期限、 利率及摊还本息的方法	317
	一、贷款额度	317
	二、贷款期限	318

	三、贷款利率	318
	四、摊还本息的方法	318
第六节	个人住房抵押贷款的借款合同与抵押合同	320
	一、借款合同	320
	二、抵押合同	321
第七节	个人住房贷款担保方式	321
第八节	抵押物的占管、保险	322
	一、抵押物的占管	322
	二、抵押物的保险	322
第九节	抵押物和质物的处分	323
第十节	我国住房抵押贷款的发展目标	324
	一、住房抵押制度的目标模式	324
	二、住房抵押市场的目标模式	325
第二十一章	住房公积金	327
第一节	我国住房公积金制度发展概况	327
	一、住房公积金制度发展过程	327
	二、住房公积金制度发展特点	328
第二节	住房公积金的运行机制	330
	一、房委会决策	330
	二、中心运作	330
	三、银行专户	330
	四、财政监督	331
第三节	住房公积金储蓄	331
	一、住房公积金储蓄的范围	331
	二、住房公积金的缴存	331
	三、缴存住房公积金的好处	332
第四节	住房公积金的支取	333