

插图本

家庭法律自助丛书

北京律苑信息咨询中心 / 编著

购房要领

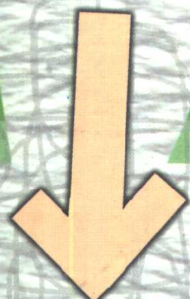
房地产咨询

全国人大常委会法工委研究室审定

中国民主法制出版社

甘肃人民出版社

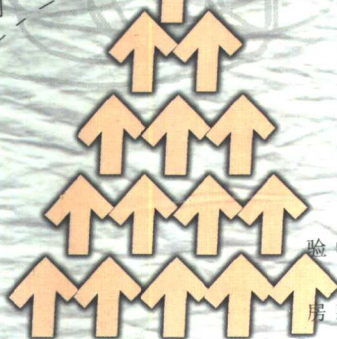
联合出版



明白购房 / 安居乐业

购房签约 / 法律保障

房屋价格 / 付款学问



验收入住 / 质量检查

房款不足 / 贷款帮忙

房屋装修 / 勿入误区

插

图

本

家庭法律自助丛书

北京律苑信息咨询中心 / 编著

购房要领

房地产咨询

全国人大常委会法工委研究室审定

中国民主法制出版社

甘肃人民出版社

联合出版

策划：赵卜慧 胡福生

主编：刘跃新

编著：郭 瑞 刘跃新

插图：苏 朗

图书在版编目 (C I P) 数据

购房要领: 房地产咨询/刘跃新主编. —兰州: 甘肃人民出版社, 2001

(家庭法律自助丛书)

ISBN 7-226-02472-1

I. 购… II. 刘… III. 住宅—选购—基本知识—中国 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 061040 号

责任编辑: 胡福生 赵卜慧

封面设计: 柳中飞

家庭法律自助丛书

购房要领

——房地产咨询

刘跃新 主编

中国民主法制出版社 联合出版发行

甘肃人民出版社

(730000 兰州市滨河东路 296 号)

各地新华书店经销 兰州新华印刷厂印刷

开本 850×1168 毫米 1/32 印张 6.25 插页 2 字 149 千

2001 年 8 月第 1 版 2001 年 8 月第 1 次印刷

印数: 1—8,000

ISBN 7-226-02472-1/F·285 定价: 14.00 元

前 言

随着我国国民经济的发展和人民生活水平的提高，随着国家住房制度改革的进一步深化，住房问题已日益成为百姓关注的焦点、热点。怎样购买一套称心如意的房屋？如何办理贷款手续？业主有哪些权利？怎样办理租赁、买卖手续？遇到房产纠纷应该如何处理？……所有这些都是在百姓急需了解的问题。

本书根据北京 1601616 律苑法律台在房产咨询节目当中听众反映出来的常见的、具有普遍性、代表性的问题，依据有关法律法规，进行了详尽地、结合实际地解答。内容涉及百姓购房的方方面面，并附有相关法律文件及文书的参考样本，旨在维护百姓购房的合法权益，满足百姓购房的实际需要。我们期望读者能够通过书中的知识住上安心房、安居房，而不必劳心费神地四处去向别人打听。

安得广厦千万间，知法懂法保平安。愿这本小册子能成为您安居乐业的好帮手。

编者

2001 年 7 月

目 录

明白购房——安居乐业	1	○
符合哪些条件的商品房可以预售?	2	目
如何降低购买期房的风险?	2	
“五证”、“两书”指什么?	4	
“炒楼花”是怎么回事?	5	录
购房纳税有几多?	6	
商品房的面积包括哪些?	8	
商品房销售面积是怎样测量的?	9	
商品房共有建筑面积应摊多少?	10	
商品房面积不足怎么办?	10	
工薪消费——经济实用	11	
如何购买经济适用房?	11	
购买经济适用住房要注意哪些问题?	12	
已购公有住房与经济适用房如何上市交易?	12	
房屋置换——二级市场	16	
购买二手房应该注意什么?	17	
您会签二手房买卖合同吗?	19	
房屋置换怎样才放心?	20	
个人购买二手房住房需要缴纳哪些税款?	21	

二手房交易中律师能帮什么忙?	22
购房签约——法律保障	24
您会看房产广告吗?	25
购房洽谈之前要注意什么?	26
买房时您享有哪些权利?	28
购房人您买的是哪种权利?	29
购买定金能否退还?	30
购房前应做哪些准备?	31
购房中容易出现哪些误区?	32
购房时怎样查询所购房的产权状况?	33
怎样避免购买不合格的商品房?	34
哪些房买不得?	37
买了“乡产权”房屋怎么办?	38
怎样发现购房合同中的陷阱?	39
购房怎样签订补充协议?	40
房屋价格——付款学问	42
怎样选择购房的付款方式?	43
房价包含哪些费用?	44
买房打折有窍门吗?	44
保障权利——权属证明	48
如何鉴别房屋权属证?	48
怎样办理房产证?	49
购买房改房如何办理产权证?	50
《房屋共有权证》同《房屋所有权证》有区别吗?	51
验收入住——检查质量	53
怎样验房才能不留后患?	54
买房后怎样顺利入住?	55



解约退房——违约补偿	57
在什么情况下可以退房?	57
土地被征用时购房合同可以解除吗?	59
优惠售房——进入市场	61
什么样的房改房可以入市?	61
房改房的出售价格由谁确定?	62
房改房上市要经过哪些程序?	62
怎样交纳土地出让金?	63
怎样分配售房所获收益?	63
购买公有住房和购买商品住房有何区别?	63
私房买卖——权利分清	65
私房买卖应注意哪些问题?	66
私房转让要经过什么程序?	67
房产继承应注意哪些问题?	68
被继承人出租的房屋,继承人是否有权收回?	69
房产赠与——过户妥当	71
什么是房产赠与?	71
如何办理房产赠与手续?	72
赠与合同何时生效?	72
房款不足——积金帮忙	74
住房公积金是怎么回事?	74
实施住房公积金制度包括哪些内容?	74
住房公积金的使用范围和顺序是什么?	75
住房公积金有哪些功能?	75
申请住房公积金贷款需哪些条件?	76
职工变动工作时住房公积金如何处理?	77
贷款条件——注意事项	78

住房贷款有哪些方式?	79
按揭贷款应注意哪些事项?	80
贷款买房要提供哪些材料?	80
贷款后能否退房?	82
月收入多少才能贷款买房?	83
物业管理——居住保障	85
物业管理合同包括哪些内容?	86
什么是业主公约、业主自治、业主委员会?	88
物业管理公司有罚款权吗?	88
房屋抵押——登记备案	91
房屋抵押为什么要进行登记?	91
怎样办理房屋抵押登记?	92
哪些房地产不能抵押?	93
什么是“房产抵押权优于债权受偿”?	93
怎样办理抵押贷款合同公证?	94
房屋租赁——公私分明	95
房屋租赁有哪些法律特征?	96
租赁房屋应注意哪些法律问题?	97
什么是承租人的优先购买权?	98
房屋承租人有哪些权利?	99
购买保险——减少风险	101
购房置业怎样买保险?	102
被保险房屋受到损失如何索赔?	103
如何理解购房合同中的“不可抗力”?	104
房屋中介——防止欺骗	106
什么是房产中介机构?	107
房屋中介服务的收费有标准吗?	108



房地产中介服务合同应当包括哪些内容?	109
常见房屋中介骗术有哪些?	109
房屋装修——勿入误区	112
家庭装修, 有几多误区?	113
签订装修合同要注意哪些事项?	116
装修中需要进行房屋结构拆改时怎么办?	121
装修时需要遵守哪些规定?	121
装修为什么要找“正规军”?	122
如何发现合同中的“订金”陷阱?	124
家庭新房装修怎样防“宰”?	124
家装如何避免和减少质量纠纷?	126
装修后业主如何自己验收?	127
房屋纠纷——妥善解决	129
发生房地产纠纷可以通过哪些途径解决?	130
买的房出现质量问题怎么办?	130
按揭买房, 出现纠纷能怪银行吗?	131
怎样申请房产纠纷的仲裁?	132
房地产纠纷起诉时应具备哪些条件?	133
怎样写房地产纠纷起诉状?	134
哪些房产纠纷可向法院起诉?	135
房地产纠纷诉讼中当事人有哪些权利和义务?	136
房地产纠纷诉讼中当事人能否申请财产保全?	136
当事人不执行人民法院已生效的判决或调解书时怎么办?	137
附: 有关政策法规	138
附1: 商品房买卖合同	138
附2: 物业管理公约范本	147

附3: 房屋租赁合同范本	153
附4: 房屋出租委托合同范本	161
附5: 中国建设银行个人住房贷款办法	163
附6: 住房公积金管理条例	171
附7: 家庭居室装饰装修管理试行办法	178
附8: 商品房销售管理办法	181

明白购房——安居乐业



符合哪些条件的商品房可以预售？

商品房是指在市场经济条件下，通过出让方式取得土地使用权后开发建设、按市场价出售的房屋。商品房买卖分为预售与现售两种形式。

商品房预售是指房地产开发经营企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为。根据《城市商品房预售管理办法》的规定，商品房预售应具备的条件包括：（一）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；（二）持有建设工程规划许可证；（三）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并已确立施工进度和竣工交付日期。

商品房预售实行许可证制度。开发经营企业进行商品房预售，应当向城市、县房地产管理部门办理预售登记，取得《商品房预售许可证》后方可销售。

开发经营企业在与承购人就商品房屋预售达成协议后，双方应当签订商品房预售合同，并且预售方还应自签约之日起30日内持商品房预售合同向县级以上人民政府房地产管理部门和土地管理部门办理登记备案手续。

预售商品房交付使用后，承购人应及时持有关凭证到县级以上人民政府房地产管理部门和土地管理部门办理权属登记手续，领取房地产权属证书。

如何降低购买期房的风险？

在房地产交易中，商品房分为现房和期房。顾名思义，现房即现买现住的房产，这类商品房因是已建成的房产，房屋面

积测量都已完成，对购房者来说，所购房产的面积是固定的，不会有变化，可就房论价，购为所得。但对期房来说，仅从面积方面看，问题就相对要多一些。

在房产买卖过程中，如今以期房交易为常见。期房分为不同的阶段，有的期房仅是图纸一张，有的期房刚破土动工。但不管处在哪一阶段，期房都是现买而不能现住的房产，只能在约定的时间竣工后才能入住。不言而喻，购买期房存在一定的风险性，因为从动工到竣工、验收，其间会有许多不确定因素，这些多变情形往往导致购房者所购置的期房面积与约定的不符，而给交房时双方结算带来麻烦。所以作为购房者须注意预售房产契约的条款约定，以规避面积风险。

现在不论销售期房或是现房，发展商大都采用格式合同。这些合同中关于房屋面积的约定较为简单，面积一般都以暂测为基础，将来以实测面积为准。通常买卖双方都同意暂测与实测面积不超过正负2%~3%时，不再另行结算；然而一旦误差面积超出2%~3%的范畴时，问题就出来了。因格式合同中的规定较为简单，一般都以“超出部分按房屋售价进行结算”一言代之，如果误差面积超出几平方米，买方尚能接受，如果误差面积高达数十平方米，买方就很难承受。这时根据上述合同的规定，发展商要求买方按房屋售价进行结算，买方若不按售价进行结算，就有违约之嫌。这就使买方处于一种非常尴尬的境地。那么，购买期房如何降低风险呢？

第一，购房前要委托所信任的中介机构对所购房屋项目的市场前景进行客观评价。如果市场前景不被看好，切不可轻举妄动，以免当了别人的“陪嫁”。

第二，要委托所信任的中介机构对开发商资质、信誉进行调查摸底。资质好的开发商为了自己的品牌，不会让项目“烂尾”。

第三，在签订购房契约阶段要委托自己的律师对购房合同进行认真审核，尽可能增加更为翔实的补充协议内容。

根据我国《民法通则》及《合同法》的原则，合同应是签约双方在平等互利、自觉自愿基础上签订的，任何一方不得把自己的意志强加给对方，采取欺诈行为所签合同视为无效。如果在交房时最后的面积远远超出契约约定的面积，实际上就与购房者的初衷相违背，无论在心理上还是经济承受能力上，购房者都是无法接受的，若强迫行之，必将对正常的家庭生活及投资理财计划带来严重的影响。

为了规避面积风险，较好的办法是在签订房屋预售契约时，在有关面积条款上多下功夫，尽量约定得全面完整，比如买卖双方可以约定暂测面积与实测面积误差在正负2%~3%以内的，双方不再结算；超出部分要约定一个固定的平方米数，在此之内，买家须按售价进行结算，若超出约定范围，则买家有权决定是否仍购买该房产，并将此理由作为解约的原因写进契约中，使买家的行为不因此构成违约。

购房时要注意，只有在契约中有了详尽的规定，才能避免纠纷的出现，不仅使购房者的权益得到切实的保护，而且也能更加规范和制约发展商的行为，使得他们在房产的工程设计、建造质量、建筑风格及面积测量上更加认真和规范。

“五证”、“两书”指什么？

商品房销售应持有“五证”，它们是《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房销售许可证》。凡是房地产企业在向用户交付销售的新建商品住宅时，必须提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

“炒楼花”是怎么回事？

商品房转预售是指商品房预售后，预购人将其预购的未竣工之房屋再转让的行为，俗称“炒楼花”。

《中华人民共和国房地产管理法》规定，预售商品房再行转让的问题，由国务院规定。对于商品房转预售行为，应根据具体情况酌情认定其效力。（一）在商品房预售合同签订后并办理登记手续，缴清税费后，预售房尚未交付以前，预购方将其预购的房屋全部或部分转让给他人，事先征得房地产商同意，并报有关房地产管理部门批准的，可认定转预售合同有效。如预购方对前一预售合同未办理有关登记手续，未缴清税费，即将预购房转售认定转预售合同无效。（二）预购人已向开发商付清商品房总价款的，未经开发商同意转让预购房，报市房地产管理局批准的，可以认定转预售合同有效，但事后须通知开发商。预购人未付清总房款，未经开发商同意转让预购房的，应认定转预售合同无效。

预售合同登记备案后，预购人需转让预售商品房的，应当按照下列程序进行：（一）订立预售商品房转让合同 预购人尚未付清预售商品房价款的，应当在征得房地产开发企业同意后，与受让人订立预售商品房转让合同；预购人已经付清预售商品房总价款的，可以与受让人订立预售商品房转让合同，并书面通知房地产开发企业。预售的商品房转让时，预售合同载明的权利，义务随之转移。（二）预售商品房转让合同的登记备案 预售商品房转让的当事人双方应当在预售商品房转让合同生效后，按照预售合同的登记备案的程序办理转让合同的登记备案手续。（三）办理预售商品房的过户手续 预售商品房的房地产开发企业应当在依法办理新建商品房初始登记并取得房地产证后，与受让人按照规定办理预售商品房的过户手续。

预售的商品房转让后再转让的，应该按照以上程序，订立再转让的合同并办理登记备案手续。

购房税费有几多？

契税 契税是指当房地产所有权发生转移时，就当事人所订立的契约按房地产交易价格的一定比例向产权承受人征收的一次性税收。凡是国有土地使用权出让；土地使用权转让，包括出售、赠与、交换；房屋的买卖；房屋的赠与；房屋的交换等都需要缴纳契税。契税除了具有一般税收的性质和作用外，还具有证明房地产产权转移合法性的作用。缴纳契税也是购房者应尽的义务之一。

契税的计算方式

仅从公式上看，计算契税税额很简单： $\text{应纳税额} = \text{计税依据} \times \text{税率}$ 。但对计税依据、税率的理解需要做适当说明。计税依据根据《中华人民共和国契税暂行条例》第四条规定，包括：（一）国有土地使用权出让，土地使用权出售，房屋买卖为成交价格；（二）土地使用权赠与、房屋赠与由征收机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格核定；（三）土地使用权交换、房屋交换为所交换的土地使用权、房屋的价格的差额。钱款成交价格明显低于市场价格并且无正当理由的或者所交换土地使用权、房屋价格的差额明显不合理且无正当理由的，由征收机关参照市场价格核定。

至于契税的税率，自建国以来已经几经变迁。1950年颁布的《中华人民共和国契税条例》中曾规定的契税税率是6%。该条例已于1997年10月1日废止。目前执行的是1997年颁布的新的《中华人民共和国契税暂行条例》。考虑到中国的房价水平与人均年收入之比为12:1到10:1甚至更高，这与发达国家和发达地区的5:1到3:1有很大差距。其原因是过高的房价和长期低工资政策形成巨大的价格剪刀差。在低收入家庭无力购房和中等收入家

庭贷款购房的前提下，契税征缴成交额再定为6%实在差强人意。所以，新颁布的《中华人民共和国契税暂行条例》规定，税额自1997年10月1日起已调整为3%~5%。各省、自治区、直辖市可以根据本地的情况自行略有浮动。具体北京地区所征契税税率规定为：如房屋建筑面积在120平方米以下的按成交价的2%缴纳；如房屋建筑面积在120平方米以上的按成交价的4%缴纳。

那么，契税有没有减免政策呢？

缴纳契税虽然是义务，但如有可能，还是应争取一下政策性的优惠。根据《中华人民共和国契税暂行条例》的规定，符合下列情况之一的可以减征或免征：（一）国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋用于办公、教学、医疗、科研和军事设施的免征；（二）城镇职工按规定第一次购买公有住房的免征；（三）因不可抗力失去住房而重新购买住房的酌情予以减半或免征；（四）财政部规定的其他减征、免征契税项目。

为了配合国家住房制度改革，启动房地产市场，经国务院批准，财政部、国家税务局于1999年7月29日颁布了《关于调整房地产市场若干税收政策的通知》（财税字〔1999〕210号）对房地产市场有关税费做出了新的规定：

（一）个人购买自用普通住宅，暂减半征收契税。（二）关于空置商品房税收，为了加快住房资金周转，降低金融资产风险，对积压空置的商品住房销售时应缴纳的营业税、契税，2002年底前予以免税优惠（限于1998年6月30日以前建成、尚未售出的商品房）。（三）根据《中华人民共和国契税条例细则》，经县级以上人民政府批准，城镇职工第一次购买公有住房且所购面积在国家规定的标准面积以内的可以免征契税。对于所购面积超出国家规定的标准面积以外的部分按规定缴纳。

契税的缴纳程序：契税的纳税义务发生时间（注意：不是缴纳税款的时间）为您签订土地房屋权属转移合同的当天或您