

购房7日通

通往幸福生活的安居指南

二手房、 经济适用房

1日通

王红 满丽华 宋晨光/编著

中国对外经济贸易出版社

购房 7 日通

二手房、经济适用房 1 日通

王 红 满丽华 宋晨光 编著

中国对外经济贸易出版社

图书在版编目(CIP)数据

二手房、经济适用房 1 日通 / 王红, 满丽华, 宋晨光
编著. — 北京: 中国对外经济贸易出版社, 2003. 7

(购房 7 日通)

ISBN 7 - 80181 - 145 - 3

I. 二... II. ①王... ②满... ③宋... 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(2003)第 056107 号

购房 7 日通

二手房、经济适用房 1 日通

王红 满丽华 宋晨光 编著

中国对外经济贸易出版社出版

(北京市安定门外大街东后巷 28 号)

邮政编码: 100710

电话: 010 - 64269744 (编辑室)

010 - 64269391 (发行部)

Email: cfertph@caitec.org.cn

网址: www.cfertph.com

新华书店北京发行所发行

北京华正印刷厂印刷

787 × 1092 毫米 32 开本

5.5 印张 115 千字

2003 年 7 月 第 1 版

2003 年 7 月 第 1 次印刷

印数: 6 000 册

ISBN 7 - 80181 - 145 - 3

F · 651

定价: 12.00 元

序

舒可心

我清楚地记得，小的时候在农村，家里有本《农村赤脚医生手册》，还有另外一本关于中草药的书，可惜我已经记不起那书的名字，却记得书中介绍了当地各种常见草药的辨识和药性等。

为什么需要那些书呢？现在的人们可能觉得奇怪。可在那“缺医少药”的年代，人们不得不自己学习必要的医术和掌握必要的药材知识。因为，看病的花费以及因远离医院而耽误了病情等问题都是当时许多家庭必须要面对的。

再想想早些年，我们购买冰箱的时候，要请“专家”帮我们了解某个品牌的冰箱的压缩机（关键部件）是进口的还是国产的；在购买电视机的时候，也要请“明白人”来协助我们了解那个电视机中的显像管是“东芝”（进口）的还是“彩虹”（国产）的。由于我是学电子工程的，故我就是那个时候的“专家”，因此家中没有购买什么书籍。可那个时候，市面上也的确有一些教会百姓们如何选择和购买家用电器的书籍。

看看现在，看病已经不是难事，也有各种形式的保险来协助我们渡过医疗费用上的困难；买家用电器成了生活中的最最普通的一件事，买的电器坏了可以修，不喜欢还可以换，甚至退货。

《农村赤脚医生手册》和那些教人们如何选择家用电器的书籍，已经隐藏到书店的角落里，再也不是我们百姓家庭必备的知识书籍了。

是经济的发展和法制的完善，保护着我们在诸多方面的权益不受到伤害。

可是，幸福的生活真的来临了吗？人们对幸福生活的追求有止境吗？

随着我国经济体制改革以及市场经济的发展，房屋作为商品跃然摆在了老百姓的面前，我们为此激动，为此梦幻，为此朝思暮想。可很多现实又像一桶桶凉水，让我们清醒。

我们必须看到，商品房以及相关的市场，国家相应法律体系的建设还在准备阶段，政府对该市场监管的力度还非常有限。老百姓的选择无非就是等待市场的完善和用知识来武装自己，或者不买房而躲开这个纷繁复杂、危机四伏的市场。但是，对幸福生活的追求欲望，又驱使我们跃跃欲试。

且慢！您做好准备了吗？有足够的法律法规知识吗？承受得了这个市场可能给您带来的惊喜和打击吗？对您打算获得的房屋到底应该有哪些质量规范有足够的知晓吗？对装修可能使您受到的伤害有足够的了解吗？……问题太多了。

为此，我们出版了这一套丛书。目的是要协助您了解这个市场目前的状况，了解其中各种产品和服务的基本质量标准，了解目前的法律法规中有哪些能够保护您的权益。希望能成为您选房、换房、购房、装修、维权等的好帮手。

我们也愿意通过我们的不懈努力，使得房地产市场逐渐成熟，并且逐步完善其法制化体系。让这个市场在法制化的

政府管理下，不再需要百姓们劳神费力地去学习，节省下更多的时间去休闲和娱乐。

我们确信，幸福的生活不用等太久！到那时，这套丛书将与《农村赤脚医生手册》及其他过时的家庭生活知识类丛书一样，只能在出版社曾经出版过的图书目录中找到了。

当然，到那个时候，我们的家庭知识丛书，说不定就是《去月球旅行需要注意些什么？》。因为，人们对幸福生活的追求永无止境。

目 录

二手房编

总 论

常 识 篇

1. 什么是二手房?什么是房地产一级、二级、三级市场?(3)
2. 购买二手房有哪些好处?(3)
3. 二手房价格谁来定?(5)
4. 二手房的价格要考虑哪些因素?(6)
5. 二手房房屋产权有什么样的瑕疵不能买卖?(6)
6. 购买二手房前需要注意哪些房屋的基本情况? (7)
7. 购买的二手房交接前一定要确认原房主没有拖欠任何费用(8)
8. 对预购买的二手房的房屋现状一定要明确约定 (9)
9. 卖房前最好给房屋做个“美容” (10)
10. 用现金购买二手房时,怎样付款比较安全? (12)
11. 二手房交易必须评估吗?什么时候需要评估? (13)
12. 怎样收集房源信息?(14)
13. 委托中介公司售房的房主什么时候将钥匙交给中介公司合适? (15)
14. 购房者想提前入住可以吗?(15)
15. 购买二手房可否开具发票?(16)

16. 外地人在北京可不可以购买二手房?(17)
17. 办理了二手房抵押贷款, 房产证归谁收执? (17)
18. 产权证丢了还能卖房子吗? 应该怎么办?(18)
19. 二手房交易过程中都有哪些公证? 哪些环节
必须公证?(19)
20. 投资二手房应该注意什么?(20)
21. 律师在二手房交易中起什么作用?(22)

中介篇

22. 什么是房地产中介服务?(24)
23. 具备什么样条件的中介公司才是正规公司? (24)
24. 二手房的买卖者如何与中介公司签合同?
(附: 北京市房地产经纪合同)(25)
25. 二手房卖方与中介公司签订合同时应注意的问题及
合同必备条款(29)
26. 二手房买方与中介公司签订合同时应注意的问题及
合同必备条款(30)
27. 如何识破不规范中介?(32)
28. 怎样从房地产中介公司的广告中发现问题? (34)
29. 委托中介公司销售二手房有几种代理方式? (35)
30. 房地产中介服务收费标准是怎样的?(36)
31. 中介公司进行二手房交易的程序是怎样的? (38)
32. 什么是二手房居间担保?(39)
33. 居间中保服务的程序是怎样的?(40)
34. 这种便宜能占吗?(41)

35. 二手房买卖双方越过中介私下交易的法律后果
是什么?(42)
36. 二手房买卖必须找中介吗?(42)

贷款篇

37. 二手房贷款目前有几种方式?(44)
38. 二手房贷款有几种担保方式?(45)
39. 什么是二手房抵押贷款? 什么人能申请二手房
抵押贷款?(46)
40. 办理二手房抵押贷款经过哪些程序?(47)
41. 办理二手房抵押贷款需要什么材料?(48)
42. 老李这种情况怎么办?(48)
43. 二手房贷款是否可申请公积金?(50)
44. 有几种还贷方式? 每月还款额是怎么计算出来的?
(附: 个人住房商业贷款利率表)(51)
45. 等额本息还款法与等额本金还款法利息相差
知多少?(53)
46. 借款人如何归还银行贷款?(55)
47. 提前归还贷款可以吗? 程序如何?(56)
48. 张先生因收入减少, 无法足额还贷, 怎么办?(58)
49. 以抵押贷款形式购买的二手房, 不按月归还贷款会
出现什么法律后果?(59)
50. 未还完贷款的房子想卖掉可以吗? 怎么办手续? ... (59)
51. 购买未还完贷款的房子的买主不想在原贷款行贷款
可以吗? 手续怎么办理?(60)

52. 借款人死亡后怎么办?(62)
53. 量入为出, 选择贷款(62)
54. 购买二手房贷款时要注意的几个问题(64)

综 合 篇

55. 二手房买卖合同都包括哪些内容?(67)
56. 二手房买卖纠纷中应注意哪些最基本问题? (69)
57. 签订二手房买卖合同要选准对象(70)
58. 此“定金”不是彼“订金”(70)
59. 购买无产权证房屋会有什么法律后果?(71)
60. 房屋转让过程中卖方提出涨价怎么办?(72)
61. 原房主拒不搬出怎么办?(73)
62. 老刘的做法对吗?(74)
63. 吕先生能继续拥有他的房子吗?(75)
64. 小明的苦恼。(77)
65. 购买已购公房应注意产权性质。(78)
66. 北京市已购公有住房上市出售管理办法的几大变化?
 (附: 北京市已购公有住房上市出售实施办法) ... (78)
67. 取消收益分成和降低土地出让金后, 北京市的二手房
 买卖人可以减少多少负担?(83)
68. 卖已购公房再买商品房, 能减多少税?(85)
69. 京沪两地二手房市场和观念之比较(85)
70. 公房使用权交易包括哪些内容?(86)
71. 相关各地有关公房使用权交易政策之比较(87)
72. 公房使用权交易市场开放之前当事各方是如何

违规操作的？	(88)
73. 公房使用权交易应注意什么问题？	(89)
74. 房屋租赁的相关合同范本（附：房屋承租居间 合同、房屋租赁示范合同）	(90)

经济适用房编

总 论

概述篇

1. 什么是经济适用住房？	(105)
2. 经济适用住房建设的管理机构是什么？	(105)
3. 经济适用住房与商品房有什么不同？	(106)
4. 经济适用住房的价格如何确定？	(108)
5. 哪些费用不得计入经济适用住房价格？	(109)
6. 经济适用住房定价后，开发企业能否擅自调价？ ...	(110)
7. 如何确定经济适用住房开发企业？	(110)
8. 科研院所、大专院校、文化团体和卫生机构自建经济 适用住房有哪些特殊政策？	(110)
9. 经济适用住房为什么便宜？	(111)

买卖篇

10. 什么是“五证”、“两书”？	(113)
11. 经济适用住房的土地使用证是如何取得的？	(113)
12. 哪些人可以购买经济适用住房？	(114)

- 13. 在校大学生能购买经济适用住房吗? (115)
- 14. 如何计算家庭收入? (116)
- 15. 经济适用住房申购程序是怎样的? (117)
- 16. 购买超过规定面积的经济适用住房需办什么手续? ... (118)
- 17. 签订认购书时应注意哪些问题? (118)
- 18. 定金法律性质是什么? 有哪些作用? (119)
- 19. 房屋哪些部分应计入建筑面积? (121)
- 20. 房屋哪些部分不应计入建筑面积? (122)
- 21. 如何计算房屋销售面积? (123)
- 22. 《住宅设计规范》对套内使用面积是如何规定的? (124)
- 23. 哪些面积可计入公用建筑面积? (124)
- 24. 哪些面积不应计入公用建筑面积? (125)
- 25. 如何计算一套住宅应分摊的公用面积? (125)
- 26. 房屋验收应注意什么问题? (125)
- 27. 验房时对房屋的质量应重点注意什么“细节”? ... (127)
- 28. 开发商坚持办理入住手续才给钥匙怎么办? (128)
- 29. 房屋产权证的法律效力是什么? (129)
- 30. 产权证是否必须由开发商统一办理? (130)
- 31. 房产证的办理期限有多久? 在购房合同中如何约定合适? (130)
- 32. 经济适用住房因故需退换,已缴维修基金怎么办? (131)
- 33. 借名买房人的利益是否受保护? (132)
- 34. 购买经济适用住房前一定要确定以谁的名义购买 ... (133)

物业管理篇

- 35. 业主与物业管理公司是一种什么关系? (135)
- 36. 物业管理公司应该什么时候开始收取物业管理费? ... (135)
- 37. 什么是物业管理公约? 购房人对此应注意
什么问题? (136)
- 38. 物业管理公司应该向小区居民提供什么样
的服务? (137)
- 39. 经济适用住房小区物业管理的具体标准是怎样的?
(附:北京市对经济适用住房制定的管理服务标准) ... (137)
- 40. 小区组建业主委员会应具备什么条件? (141)
- 41. 如何选聘物业管理公司? (141)
- 42. 物业收费的定价方式有哪几种? (141)
- 43. 物业管理费由哪些项目构成? (142)
- 44. 经济适用住房小区物业管理费应该收多少?(附:北京市
经济适用住房小区物业管理服务收费办法(试行)) ... (142)
- 45. 如何对物业管理公司实施监督? (146)
- 46. 物业管理公司有无权力扣钥匙? (146)
- 47. 楼顶和外墙广告收益应归谁所有? (147)
- 48. 欠费业主能否进入业主委员会? (148)
- 49. 业主被盜能否要求物业公司赔偿? (148)
- 50. 物业管理公司有权罚款吗? (149)
- 51. 什么是共用部位共用设施维修基金? (150)
- 52. 物业公司应负责哪些维修工作? (150)
- 53. 业主应负责哪些维修工作? (151)

54. 如何管理维修基金?	(151)
---------------------	-------

综合篇

55. 购买经济适用住房贷款方式有哪几种?	(153)
56. 向商业银行申请购房贷款,借款人需具备哪些条件? ...	(154)
57. 申请商业性购房贷款应向银行提供哪些材料?	(154)
58. 个人商业性购房贷款的还本付息方式有哪些?	(155)
59. 如何计算个人住房公积金贷款借款额?	(155)
60. 在申请住房公积金贷款时, 如何计算借款人的月收入?	(156)
61. 公积金个人住房贷款的利率是多少? (附: 个人住房担保委托贷款等额均还月还款额参考表)	(156)
62. 在什么情况下可以提取职工住房公积金账户内的存储余额?	(158)
63. 如何提取住房公积金账户内的存储余额?	(158)
64. 国有商业银行对科研院所、大专院校、文化团体和卫生机构自建经济适用住房贷款有哪些规定?	(159)
65. 经济适用住房预售合同是否可以转让?	(159)
后 记	(161)

二手房编

总 论

按照国际惯例，人均住房面积达到 35 平方米至 40 平方米时，就会转为存量房市场即二手房市场。成熟房地产市场的新建商品房与二手房交易额之比大约为 3: 7，而美国更是达到了 1: 9。也就是说，从全球范围来看，析房的交易量应该是大大小于旧房的。

乍一看这个统计数据，基于对中国房地产现状的习惯性思维，也许你会想：怎么会？国内房地产市场新楼盘一个接一个，到处都在大兴土木，还没听说哪一个城市二手房交易量多于新建商品房交易量。再一想，应该不会错，发达国家城市化早已形成，城市规划已经非常成熟，居者有其屋，房地产市场也基本上处于供求平衡状态，当然不需要再大兴土木了。中国作为发展中国家，经过二十多年的改革开放，许多城市居民手中颇有积蓄，但是在住房上却远远未能得到满足。

中国人多房少，旧楼存量本来就不多，并且设计也不符合现代人的居住要求，再加上政策瓶颈、手续繁琐，老百姓不愿意买旧房子的心理因素等原因，造成了国内目前新建商品房交易量远远大于二手房交易量的房地产格局。目前国内二手房交易最活跃的城市是上海，其二手房交易绝对数量占全国首位，2002 年交易量近 1800 万平方米，新建商品房与二手房交易额之比为 1: 0.8，2003 年头几个月更是基本持

平。北京作为全国的首都，以前囿于公房上市的种种政策瓶颈，二手房交投量微乎其微，但自 2003 年 3 月 1 日新的公房上市政策实施以来，虽然“非典”肆虐，但北京的二手房交易量却明显增多，显现出了非凡的市场潜力。

随着国家、地方各种利好政策的出台，银行业务的扩大，各种手续的简化，人均住房面积的增加以及人们投资理财观念的转变，中国必将迎来二手房市场的春天！

常 识 篇

1. 什么是二手房?什么是房地产一级、二级、三级市场?

二手房指已由房屋土地管理部门颁发房屋所有权的有效证件,可在房地产二级市场流通,买房人具有完全处置权利的房屋。包括商品房、私房以及允许上市交易的已购公房、经济适用房等。

住房一级、二级、三级市场是房地产市场约定俗成的叫法。住房一级市场指新建商品房即增量房的买卖;二级市场是指存量房产的转让,比如已经购买的商品房、经济适用房的上市再转让,已购公房的上市再转让;三级市场是指存量房产的租赁,包括产权住房的租赁,使用权公有住房的转租、转让,其中使用权公有住房的转租、转让有些地区早已放开,有些地区正在试点,有些地区尚未放开。

2. 购买二手房有哪些好处?

购买二手房的好处是相对于购买新建商品房而言的。购买二手房有以下好处:

第一, 位置好、交通便利。

目前房地产二级市场上的二手房大都是老城区的房子,位于市中心,交通便利。

第二, 价格便宜。

价格便宜是二手房最大的优势。同等区域的二手房一般要比新建商品房便宜 20% ~ 40%, 因此, 二手房一直是拆迁户和中低收入人群及刚工作不久的年轻人买房的首选。