

中国

ZHONGGUODALUNTA

大论坛

中国

住房消费焦点访谈

zhongguo

zhufangxiaofeijiaodianfangtan



丛书名誉主编 / 贾植芳 丛书主编 / 孙宜学
主 编 / 蒋晓伟

Shandong Friendship Publishing House

山东友谊出版社



中国
大论坛
ZHONGGUO da
LUNTAN

山 东 友 谊 出 版 社

中 国 大 论 坛

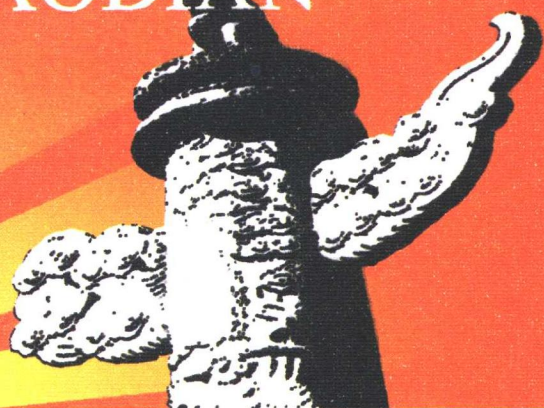
中国

住房消费焦点访谈

ZHONGGUOZHUFANG

XIAOFEIJIAODIAN

FANGTAN



丛书名誉主编 / 贾植芳 丛书主编 / 孙宜学
主编 / 蒋晓伟

图书在版编目(CIP)数据

中国住房消费焦点访谈/蒋晓伟主编. — 济南: 山东
友谊出版社, 2001. 12
(中国大论坛)
ISBN 7-80642-533-0

I. 中... II. 蒋... 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 085960 号

中国大论坛

名誉主编 贾植芳

主 编 孙宜学

中国住房消费焦点访谈

蒋晓伟 主编

*

山东友谊出版社出版发行

(地址: 济南经九路胜利大街 39 号 邮编: 250001)

山东新华印刷厂印刷

*

880×1230 毫米 32 开本 8 印张 2 插页 170 千字

2002 年 5 月第 1 版 2002 年 5 月第 1 次印刷

印数 1—3000

ISBN 7-80642-533-0

B·15 定价: 16.00 元

总 序

春秋战国时代，争辩风气日盛，儒、道、法、墨等诸子百家，思想各据一端，畅所欲言，可谓精彩纷呈，这些思想、这种百家争鸣的良好学术风气，一直影响着中国一代代知识分子，影响着中国的历史进程。

改革开放的中国需要这种百家争鸣，因为伴随着经济的高速发展，已经或正在出现许多新问题和新的思维方式，如何解决这些问题，如何讨论、分析、研究这些问题，对改革开放的顺利进行，对社会主义精神文明建设，总而言之，对中国的和平稳定和稳步发展显然具有不容忽视的意义。有鉴于此，我们组织编纂了这套大型丛书，集中国内外著名专家学者对当前出现的一些社会热点问题进行百家争鸣式的讨论，内容涉及经济、文化、哲学、法律、道德伦理、体育等与老百姓的生活密切相关的话题，意见不求统一，但求各抒己见，从而将问题的各个方面摆出来，让人思考，供人取舍，可以说，这无论是对关心中国前景的老百姓，还是

对政府决策部门,都将起到一定的借鉴作用。

这套丛书采取开放式的框架,上不封顶,不定时,不定期,只要出现老百姓普遍关心的社会问题,丛书就会及时作出反应,所以说,及时、贴心应该是这套丛书的基本社会形象特征,而权威、前瞻应该是丛书的基本学术特征。

丛书第一辑出7册,每册围绕一个焦点话题展开。《中国婚姻现状剖析》侧重于讨论一向被视做幸福的港湾的家庭,现在为什么处于激烈的嬗变之中,就像一个摇荡的秋千?《中国流动人口心态调查》争论的是随着市场经济的发展,随着越来越多的人离开故土,社会观念、城乡观念、道德观念、社会犯罪方面出现的新问题,以及流动人口在新天地里升降沉浮过程中的心态;《中国教育现状沉思录》针对目前日益增多的教育问题而展开,内容涉及到中国基础教育的缺陷,教育观念的滞后,高考制度的优劣,问题少年的教育等敏感而又迫切的教育问题;《中国住房消费焦点访谈》围绕中国目前另一大社会热点即住房制度改革进行讨论,从法律、历史、生存的角度,指导处在这个过渡阶段的中国人怎样应对与自己生息相关的这一改革,提供了很多切实可行的建议;《网络:你向何处去》从网络与普通人的日常生活、网络与教育、网络文学等几个方面,分析了网络与人们生活的利弊关系、网络的将来、网络与犯罪、网络文学能否取代纸面文学等热门话题;《中国“星”批判》以一向争议纷纷,绯闻不断的影视圈为对象,不以猎奇窥探隐私为目的,而是以冷静的解剖师身份,在“星”光灿烂的绚丽云幕后,探究那些或是滥竽充“星”,或是以种种不正当手段成为“星”的影视从业人员的成长“秘诀”,以及滋生他们的社会土壤;

《中国图书音像市场访谈录》则以图书出版市场和音像市场的种种不规范行为为焦点，从社会学、经济学、心理学、法律、道德的角度，讨论了这一图书、影视业“怪圈”的形成与发展，特别是对盗版、“一把剪刀闯天下”式的写作方式进行了激烈的批判，如何规范图书、音像文化市场等也是本书讨论的中心之一。

显然，我们提出的这些社会热点问题还只涉及到社会生活中极小的方面，我们的看法也可能不很成熟，但就如鲁迅所说：“揭出病痛，引起疗救的注意。”这才是我们的真正目的所在。我们抛出这些棱角分明、略显粗糙的砖头，希望引出的是光滑明洁的玉璧——一个规范、理性、健康、活泼的社会。

参加本丛书讨论和撰写工作的作者基本上都是上海各高校、研究机构、报社、电视台、律师事务所的知名专家，他们都是已多年关注和研究自己所承担的话题，或在该领域有长年的实践经验，因此言而有据，论由己出，激烈但不失理性，尖锐但不失公正，相信读者不但可以从中感受到智者的箴言，而且也会受到热情的熏染。他们希望以自己的热情，也激发出你、我的兴趣，让所有的中国人都来关心自己的问题，并进而促进一种“知无不言，言者无罪，有则改之，无则加勉”的良性社会批评风气。社会问题需要全社会的人都来关心，虽然丛书的作者们发出的只是自己的声音，但他们希望有人回应他们的声音，希望有越来越多的人共同为建设一个更加规范的社会而呐喊。

山东友谊出版社策划这套丛书可谓高瞻远瞩，气魄阔大，当然也可以看出该社的社会良心，当越来越多的出版

社将赢利看作第一要义时,该社却甘冒风险,将眼光转向芸芸众生,致力于为老百姓排忧解难,出谋划策,这是全社会都应该感谢的,这样的出版社也将从民间获得无穷的生命力。

只想为丛书的出版说几句心里话,不敢言序。

孙宜学

2002年2月于上海

前 言

随着我国社会主义市场经济的建立和完善,我国社会福利事业和社会保障事业也正在改革和发展之中,包括我国住房制度的改革正在深化,从过去的福利分房到现在住房的商品化,我国的住房新制度正在逐步形成。伴随之,我国的市场中,商品房市场已经崛起,并占据了很大的份额,因此又一个消费热点正在形成——住房消费。我国的住房消费热将会持续相当一个时期。怎样使我国广大住房消费者理性地买好房、装好房、住好房,避免花冤枉钱、冤枉力,远离不必要的烦恼,并切实保护自己的合法权益,这是本书的宗旨和目的。当然同时也为我国巨大的商品房市场有序运转和健康发展提出见解和要求。全书共分物业品质谈、房屋买卖谈、房屋租赁谈、房屋装修谈、物业管理谈、抵押贷款税收谈、律师与中介的作用谈等七个部分。

全书用访谈的形式,具有针对性;全书基于法律规范,具有权威性;全书贯穿房产案例,具有借鉴的明确性。全书行文力求生动、活泼、通俗、易懂,具有较强的可读性。但全书成书时间仓促,讹误和遗漏在所难免,敬请广大读者批评指正。

作者

2002年2月



第一篇 物业品质谈·····1

一、新一代城市住宅——住宅、自然、社会的和谐融合
·····3

新一代的城市住宅,可称之为社会生态型住宅。社会生态型住宅的根本特征就是以创造舒适的人居环境为主题,除了满足居住功能外,还更多地强调空间、环境、文化的整合,争取人、住宅与自然环境、社会环境之间的巧妙融合。社会生态型住宅在建筑材料和建筑标准方面也有自身的要求。

二、中国的城市全世界居民都宜居——城市住宅的内
外销市场并轨·····7

实行内外销商品房并轨,有利于我国城市房屋土地资源的合理配置;有利于实现WTO的国民待遇原则、透明性原则和市场准入原则,以进一步改善投资环境、吸引国内外投资,提高国家的综合竞争力;也有利于减少行政审批权限和环节,增加房地产市场管理的透明度,从源头上根治腐败现象的滋生,也有利于使中国的城市成为国内外人士“宜居”的城市。实现城市内外销房地产市场的并轨,首先要建立内外统一的土地一级市场,其次要建立内外统一的房地产交易市场,实现城市内外销房地产市场的并轨,再次还必须进一步规范房地产企业的市场行为,最后要进一步完善房地产融资机制。

三、楼盘的素质——环境、质量与物业管理·····11

面对“花样十足”的众多楼盘,消费者应该怎样去选择才能确保保值、增值,称心如意?地理位置及其环境、房屋质量与小区后期的物业管理水平或许是楼盘素质的三大要素,而品牌则是一种隐含的保障。

四、有益健康和促进环保的绿色住宅 19

绿色住宅已成为住宅消费市场的一颗新星,房地产商的新卖点,其基本含义是有益健康和促进环保。本专题详细介绍了绿色住宅的内涵、特点以及国家有关标准规定,使人们能真正地了解它并为自己选择一个名副其实的绿色建筑。

五、拥有别墅不再是梦想 27

别墅以其幽雅的环境、富有建筑风格、宽敞的空间和更好的私密性吸引着中国的中产阶级,而类似于 TOWNHOUSE 的经济型别墅的推出更是使一部分人拥有别墅不再是梦想……

第二篇 房屋买卖谈 37

一、买房要从什么出发 39

买房时,购房者要根据自己的需要,在充分考虑家庭成员的结构、工作性质、生活习惯和经济状况下,量体裁衣,千万不要有盲从或攀比心理,买不完全适合自己的房子。买房要从居住者的实际出发。

二、购房目的的不同,择房也不同 42

在日益兴旺的中国房地产市场中,个人购房所占的比例在不断增长。个人购房者在房产销售中,需头脑冷静、理智消费。个人购房的目的可分为两种:一种是为自身居住;一种是为投资理财。目的不同,买房时所考虑的具体因素也应有所不同。

三、买房中的陷阱 50

置业安居、炒房致富已是普通大众的头等大事,可购房交易中,种种陷阱又令多少消费者血本无归、钱房两空?让我们来揭开这些陷阱与骗局的面纱,使善良的人们今后在住房消费过程中防诈反诈、游刃有余。

四、买二手房的学问 61

买二手房决不能掉以轻心,而必须从诸多方面进行考证,如二手房产权证的真实性,该二手房的详细“个案”情况,包括房屋的实际面积、土地的使用年限、房屋的设施情况、内外部格局完好程度、物业的收费标准及服务水平、核实房屋是否存在遗留问题等等。买二手房还要选择信誉良好、管理规范房产中介公司,这样才能更好地保护

自己的合法权益。另外，别忘了到房地产管理部门办理合法的过户手续，进行产权变更登记。

五、买现房好，还是买期房好 64

现房、期房各有利弊，购房者选择时，应根据自己的需要定夺。不论是选购现房，还是期房，都要慎防“弊端”发生，避免利益受损。为此，购房者应懂得一些相关的法规，掌握一些处理问题的技巧。

六、白领住房消费的方式 74

在百万购房者中，高收入、高素质的“白颈军团”成为一群不可忽视的消费者，他们喜欢怎样的住房消费模式？对购房有什么需求特征？让我们来听听专家分析。

七、量力而行巧买房 80

每个购房者都想住上最好的房子。但购房者应有“梯度消费”的意识，买房时将需要和支付能力结合起来，量力而行地选择最适合自己的房子。目前，我国房地产市场有各种类型货源充沛的住宅，可供有着不同需要、不同支付能力的购房者尽情挑选、理智购买、各得其所。

八、购房者的“保护神”——《商品房销售管理办法》..... 87

建设部制定的《商品房销售管理办法》已于2001年6月1日起正式施行。《办法》对商品房销售的许多重要环节有了明确的规定。购房者应熟知、掌握《办法》的主要内容，为自己的购房行为撑起一把坚实的保护伞。

九、签订购房合同须步步为营 96

合同，是签订合同的当事人双方互相做出的承诺。房屋买卖合同一经签订，只要内容不违法，对交易双方当事人就产生法律上的约束力。合同订立得不完善、不规范，就会容易引起合同纠纷。为此，在合同签订前、签订时，乃至签订后的每一个环节，都要小心谨慎，把好每一关，买房的愿望才能顺利实现。

十、购房者应及时办理权证登记 104

商品房屋的购买人必须在购买商品房的3个月内，持能证明交易为合法性的有效证件到房地产产权登记机关办理产权登记手续，领取产权证书。房地产所有者办理了商品房的权属证明，才能对房

屋进行租赁、抵押、转让,才能依法保护自己的合法权益。

十一、二手房购买中的种种环节 108

目前,二手房市场发展迅速,越来越多的市民参与到二手房的交易中。购买二手房,自住、投资两相宜。但二手房房源复杂、有关交易的法律、政策繁多,购房者通过中介机构办理交易事项的较多。在二手房的选择、转让、贷款、委托中介等方面有诸多需注意的一些问题。

十二、买房时怎样避免陷入圈套 117

买房中个别开发商为了自己的利益,无视法律的规定和买卖的诚实信用原则,有意损害购房者的合法权益。本文从定金预付款中的陷阱、某些房产商承诺中可能的陷阱、格式合同与附加条款中可能的陷阱、贷款手续中可能的陷阱、书证中可能的陷阱等方面,指明购房者怎么避免与克服个别开发商设下的种种陷阱。

十三、退房情况种种 120

本文列举了购房者有权退房的七种情况:套型误差过大、面积误差过大、变更规划设计、房屋质量不合格、延迟交房、在建工程转让、法定不得转让的房屋等;并告知退房后要解决要回房款、解除贷款协议和保险合同,以及解决违约金和损失承担的问题。

十四、房屋买卖是否适用《消费者权益保护法》 123

购买者要学会拿起法律武器保护自己的合法权益。我国国内已经出现了法院用《消费者权益保护法》判决案件的实际情况。

十五、商品房交付使用时应当提供“两书” 126

房地产开发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》。本文介绍了“两书”的作用。

十六、买房的合同纠纷,选仲裁还是诉讼 129

本文介绍仲裁与诉讼的联系及区别,至于哪种方式解决纠纷最好,应由大家根据自己的实际情况决定。

十七、买房时如何看待定金与认购书 132

本文认为,认购书中的定金,在不同的情况下有不同的性质。因此,对定金的处理应视为具体情况而定。

第三篇 房屋租赁谈····· 135

一、租房——住宅消费的另一种方式····· 137

房屋租赁已成为繁华都市中一道亮丽的风景线，可房屋租赁中的陷阱、骗局也是形形色色、五花八门，请擦亮你的双眼，并用法律武器来维护自己的权益。

二、廉租房该怎么租····· 145

居者有其屋，千百年来多少人梦寐以求？随着福利分房制度的终结，住房已成为一种商品，供有需求并且有经济实力的人们自由选择。与此同时，城镇中的一部分人却享受到“廉租住房”的待遇。谁是廉租房政策的受惠者，廉租房该怎么租？这些问题一定有不少人想知道。

第四篇 房屋装修谈····· 153

一、怎样把握房屋装修中的千头万绪····· 155

人人都希望有一个温馨舒适的家，但一提起房屋装修，又觉得千头万绪，难以把握。在装修过程中应该注意哪些具体事项，房屋业主又该如何避免或者减少纠纷？

二、家庭居室装修应注意的问题····· 164

家庭居室装修是住宅消费的热点之一，但家庭居室装修也存在不少问题，我们必须对家庭居室装修进行法律规范。

第五篇 物业管理谈····· 167

一、物业管理与住房消费····· 169

物业管理是住房消费的重要内容之一。获得令人满意的物业管理不仅要依靠物业管理公司在收取合理费用基础上提供良好服务，也要求业主们能积极地运用法律赋予的权利来维护自己的利益。

二、住宅小区公用部位的收益应归谁····· 176

住宅小区公共（共用）设施、设备的面积属该小区业主所共有，业主们享有占有、使用、收益和处分的权利，其收益当然应该归业主所有。

三、如何面对物业纠纷····· 179

物业管理的市场化是我国房地产业发展的必然趋势，在物业管

理活动中业主与物业管理公司的关系如何?物业管理到底有哪些主要内容……所有这些都是我们广大住房消费者所关心的问题。

第六篇 抵押贷款税收谈 185

一、购房筹款——贷款按揭 187

买房,对许多家庭而言,意味着一笔巨款的支出。如何筹集巨款,早日圆上住房梦,巧妙利用贷款按揭,是购房者明智的选择。贷款的品种丰富多彩,哪一种最适合自己?退休后买房能否获得贷款?贷款后未还清能否将房子转让给他人?诸如此类的问题,贷款买房人需搞清楚。

二、如何避免和克服买房的贷款纠纷 195

买房贷款纠纷的形式多种多样,如业主对自己的还款能力估计过高,导致还款纠纷的发生;业主还款意识淡薄,引起贷款纠纷;开发商卖房操作不规范,银行贷款审核不严造成贷款纠纷;还有业主因房屋质量问题迁怒于银行贷款的事例。因此,有必要尽快建立一种制约机制,即对购房者还贷能力的审核、房产商担保责任的认定等进行法律监督。此外,还要加快我国个人信用体系的建设,健全纳税申报体系。

三、如何申请个人住房商业贷款 199

本文介绍了申请个人住房商业贷款的条件、程序、享有的权利与必须承担的义务以及必须注意的事项。

四、按揭保险中的消费者权益保护 202

有人说,在按揭保险中,银行和保险公司联合起来欺骗购房者,情况真的是这样吗?消费者又该如何保护自己……

五、按揭贷款后,购买的商品房能否退 209

按揭贷款后,可以依法退房,同时也可以与保险公司解除保险合同,并有可能退还保费。

第七篇 律师与中介的作用谈 213

一、住宅消费中律师能为你做什么 215

本专题通过大量的案例说明律师可以为住房消费这种专业性强、手续复杂、涉及政策法规多的消费行为提供广泛、有效的服务。

买房、租房请律师不仅是“时尚”，更是“物有所值”。

二、买房、租房找中介，省时省力很方便 224

买房、租房很辛苦，花钱请个中介可代劳。但目前中介市场鱼龙混杂，一些没有资质、不规范操作的中介公司混杂其中，消费者的利益时常受侵害。找中介还需多个心眼，把好关，同时也要善待中介公司的真诚服务。人与人之间应该有诚信。

三、什么是“房屋银行” 231

“房屋银行”是怎么回事？有什么特点？是如何运作的？详细了解后你或许也会选择它。

第一篇

物业品质谈
