

186

7-299.233.5  
235  
2

# 购买放心的商品房

下 册

李向民 主编



A0972270

地震出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

购买放心的商品房/李向民主编. —北京: 地震出版社, 2002.4

ISBN 7-5028-2040-X

I. 购… II. 李… III. 住宅—选购—基本知识 IV. F299.271

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 016716 号

## 购买放心的商品房 (下册)

李向民 主编

责任编辑: 张友联

责任校对: 张晓梅

---

出版发行: 地震出版社

北京民族学院南路 9 号

邮编: 100081

发行部: 68423031 68467993

传真: 68423031

门市部: 68467991

传真: 68467972

总编室: 68462709 68423029

传真: 68467972

E-mail: seis@ht.rol.cn.net

经销: 全国各地新华书店

印刷: 廊坊市万隆胶印厂

---

版 (印) 次: 2002 年 4 月第一版 2002 年 4 月第一次印刷

开本: 850 × 1168 1/32

字数: 492 千字

印张: 18.125

印数: 00001 ~ 10000

书号: ISBN 7-5028-2040-X/Z·111 (2593)

定价: 38.00 元 (上、下册)

版权所有 翻印必究

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

主 编 李向民

副主编 石 奇 王志洁

参加本书编辑撰写人员：

|     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|
| 白谨毅 | 陈海昶 | 陈 真 | 陈 珍 |
| 范亚利 | 郭秋霖 | 郝 琳 | 贺 丹 |
| 胡 松 | 胡小南 | 霍振宇 | 李 华 |
| 李 蕊 | 李世良 | 李 爽 | 李 颜 |
| 刘翠娇 | 刘树凯 | 刘亚妮 | 马 靖 |
| 马正和 | 毛秀娥 | 南少英 | 牛宝源 |
| 石高华 | 孙敬国 | 滕丽娜 | 田 禾 |
| 王贵荣 | 王晓东 | 王 奕 | 吴 云 |
| 夏 琳 | 肖莹露 | 闫 声 | 姚 丽 |
| 尹小敏 | 张喜春 | 张旭辉 | 赵国英 |

## 序

“哎！他张大妈，您上礼拜说的那个房子，我去看啦！真像您说的那样儿，我问他有没有三证，您猜怎么着？他不说有没有，他说三年之内保证让我拿到房产证，这不是明摆着没三证吗……三年之内拿不着房产证我找谁说呀，我……”

“还有哪！还真让您说着啦！现在买房这里面的套可多啦！发的那个小广告儿上明明说买一套房子送一辆汽车，您猜前院的王秃子一张买汽车的分期付款单，说还得交3万，是汽车的首付，您说说……这不是惜人吗？啊！”

胡同里的大爷大妈没事儿了，总爱凑到一块儿闲聊天儿。前一阵儿，先聊银行利息又降了，再聊这下岗的职工怎么怎么的，后来聊的内容多了，都说入世好，都说申奥好，可哪儿好啊？物价没见便宜，工资没见涨，汽车降价了，也还是买不起，出门儿打个的，还得嘬牙花子呢。进了超市，想买的东西多着呢，就是放不开，老得悠着点儿，专拣打折的东西买。可这一阵儿，聊的内容变了，一见面儿，总是说：“你说，咱们院儿这破房子什么时候儿拆呀？怎么没信儿呀？”“是啊！前边儿胡同儿都贴出告示来啦！说是一个月之内搬完，咱们这儿怎么也不见动啊？”“说的是呢！这两间小平房儿我早就住腻啦。”“一平米就算八千八，我那三间屋怎么还不弄个二三十万的，到时候儿，我就上回龙观，再不去天通苑，弄个两居室，眯着去啦！”

说的多轻省啊！有那么省事儿吗？有一天，大院里突然真的贴了一张告示：“此院拆迁，限期30天搬家，提前搬者，可享受两万元奖励。”光说不练是假把式，平时说的时候脆着呢，一动真的，全傻了。上哪啊？不是说回龙观吗？上那儿看看去，好家

伙！好几万人排号，先交五万，二期房还没动工，号儿都排满了。再不行，就去天通苑吧？没的说，您先交一万，等着吧，什么时候有房就通知您，反正现在没房子。这回可发了愁啦。还上哪啊？经济适用房买不上，咱们看看商品房吧，好！不看不知道，一看吓一跳，想回迁吗？一万二一平米！吓死谁！西直门？西直门外还得八千八呢！您那俩子儿成吗？蓟门里？蓟门里也得八千五！跑了俩礼拜，掉了十斤肉，没一处可心的，这回可上了火喽，“哎哟！这不是要我的命吗？这可让我怎么办哪哟？”这边儿催着搬，那边儿买不起，您可只剩下坐在炕沿儿上，拍腿跺脚着急的份儿啦！

好不容易，东拼西凑，儿子拿两万，闺女拿三万，他大姨、他二舅，七拼八凑，对付了点儿，买了一套房，这回踏实了吧？嘿！别提了，麻烦又来了，光这个物业管理费，一个月就得一百多，你住不住也得掏。您说您没住，那不行，也得掏！一个老太太，哪拿得起呀？还有，凉水五块钱一吨，热水十块钱一吨，这个心疼啊！早知道，我就不买这个倒霉房子了。这回想起当年那个小平房儿的好处来啦，每月加起来也就是三十块钱，住得也挺好，每天闲下来，还有人跟我撮麻将，还能唠嗑聊天儿哪！现在可好，住十八层，连楼都下不来，您就甭聊啦！

这还没完哪，一会儿下水道堵了，一会儿房屋均摊面积不对了，今儿收你这个钱，明儿收你那个费，热水十六块钱一吨，放了两个钟头，水还是凉的，你想找人说理去，找谁呀？人家说啦，我只管收钱，提意见您找领导去，我不管。过去有事儿，您能找街道、找居委会，现在上哪找去啊？我这一把年纪了，可不想打官司，忍着吧，你要收，我就给，几十万都花了，还差这两钱儿，谁让咱们当初没买着好点儿的房子呐！

老百姓买房子，图的就是方便，图的就是实惠，图的就是省钱。这里面儿可就有讲究了，您得会买。花钱还得少，离儿女还得近，住上了还得高兴，这才叫买了好房子，您说是不是？您听

我一句话，别等着临上轿了，再扎耳朵眼儿，拆迁的告示贴出来了，您才开始忙活，那不行！非成冤大头不可。估摸着，您这片儿要拆了，就得先活动着，平时没事儿，买张月票，多看几处，什么物业管理啦，什么电梯费啦，您问清楚点儿，一个月下来，您心里就有数了，然后您再把房屋价格，您的承受能力，离儿女远近，交通是不是方便，看病是不是方便，还有小区管理等因素放到一块儿，综合考虑一下儿，受点儿累，买处好房子。

我们编写的这本《购买放心的商品房》，就是要教给您怎么选房？怎么贷款买房？怎么买二手房？让大家都懂得物业管理公司的收费是合理还是不合理？有事了怎么打官司？等您把这点儿事儿都整明白了，心里跟明镜似的，到那时候儿，谁想瞒您都没戏！这回，从小平房儿搬进了新楼房，宽宽敞敞，亮亮堂堂的，再置办一套新家具，儿子女儿一到礼拜天就上您这儿来蹭饭，乱上一天，您受了累，心里也痛快，是不是？到那会儿，您坐在沙发上，看着大彩电，心想，还是入世好，还是申奥好，别看我没买上汽车，可是我住上新房了，心里真痛快。

# 目 录

|                            |      |
|----------------------------|------|
| <b>第一章 房屋赠与与遗赠</b> .....   | (1)  |
| <b>第一节 房屋赠与</b> .....      | (1)  |
| 一、什么是房屋赠与及房屋赠与的条件          | (1)  |
| 二、房屋赠与的程序                  | (2)  |
| 三、特殊的房屋赠与                  | (5)  |
| 四、房屋赠与过程中易出现的问题            | (7)  |
| <b>第二节 房屋的遗赠</b> .....     | (9)  |
| 一、什么叫房屋的遗赠                 | (9)  |
| 二、附加义务的房屋遗赠                | (10) |
| 三、房屋的遗赠容易出现纠纷及应该注意的<br>问题  | (11) |
| <b>案例</b> .....            | (11) |
| 房屋赠与能否撤销                   | (11) |
| <b>第二章 房屋的继承</b> .....     | (13) |
| <b>第一节 房屋继承的基本知识</b> ..... | (13) |
| 一、房屋的继承以及与分家析产的区别          | (13) |
| 二、房屋法定继承与遗嘱继承              | (14) |
| <b>第二节 房屋继承的程序</b> .....   | (16) |
| 一、如何判断继承的开始                | (16) |
| 二、确定继承人的范围                 | (17) |
| 三、分割遗产                     | (17) |
| 四、房屋继承公证                   | (19) |
| 五、办理房产产权转移登记               | (20) |
| 六、缴纳费用                     | (21) |

|     |                                    |      |
|-----|------------------------------------|------|
| 第三节 | 房屋继承权的丧失 .....                     | (21) |
| 第四节 | 房屋特殊继承 .....                       | (22) |
| 一、  | 代位继承 .....                         | (22) |
| 二、  | 转继承 .....                          | (22) |
| 案例  | .....                              | (22) |
|     | 如何解决房屋继承纠纷 .....                   | (22) |
| 第三章 | 房屋互换 .....                         | (25) |
| 一、  | 房产互换的原则 .....                      | (25) |
| 二、  | 可以互换的房屋 .....                      | (26) |
| 三、  | 房产互换的程序 .....                      | (26) |
| 四、  | 房产互换时的价格确定 .....                   | (28) |
| 五、  | 互易协定的内容及注意事项 .....                 | (30) |
| 六、  | 房屋互易合同公证及权属登记 .....                | (33) |
| 七、  | 房屋互换特殊情况的处理 .....                  | (33) |
| 第四章 | 房屋拆迁 .....                         | (35) |
| 第一节 | 房屋拆迁的基本概念 .....                    | (35) |
| 一、  | 房屋拆迁的基本概念及被拆迁人的基本权利 .....          | (35) |
| 二、  | 房屋拆迁的相关法律法规 .....                  | (37) |
| 三、  | 房屋拆迁的原则 .....                      | (38) |
| 四、  | 新的城市房屋拆迁管理办法与旧办法相比较<br>修改的内容 ..... | (40) |
| 第二节 | 房屋拆迁的形式和程序 .....                   | (44) |
| 一、  | 房屋拆迁的形式 .....                      | (44) |
| 二、  | 房屋拆迁的程序 .....                      | (53) |
| 第三节 | 房屋拆迁的安置与补偿 .....                   | (64) |
| 一、  | 房屋拆迁安置 .....                       | (64) |
| 二、  | 房屋拆迁的补偿方式 .....                    | (66) |
| 三、  | 因补偿对象不同而产生的补偿情况 .....              | (69) |
| 四、  | 房屋拆迁补偿的评估 .....                    | (72) |

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| 五、房改加危改的房屋拆迁的安置与补偿 ..... | (76)  |
| 第四节 房屋拆迁的其他问题 .....      | (87)  |
| 一、房屋拆迁的法律责任 .....        | (87)  |
| 二、房屋拆迁的行政责任 .....        | (93)  |
| 三、房屋拆迁的纠纷处理 .....        | (96)  |
| 案例 .....                 | (96)  |
| 1. 拆迁违章建筑不予补偿 .....      | (96)  |
| 2. 延期安置应赔偿 .....         | (97)  |
| 附录 房屋拆迁补偿合同范本 .....      | (100) |
| 第五章 物业管理 .....           | (103) |
| 第一节 物业管理概述 .....         | (103) |
| 一、物业管理的概念 .....          | (103) |
| 二、物业管理的内容 .....          | (103) |
| 三、物业管理的目的及原则 .....       | (104) |
| 四、物业管理的特点 .....          | (106) |
| 五、我国物业管理的沿革和模式 .....     | (107) |
| 六、物业管理的法律依据和法律关系 .....   | (108) |
| 第二节 业主和业主委员会 .....       | (109) |
| 一、业主的概念 .....            | (109) |
| 二、业主的权利与义务 .....         | (109) |
| 三、业主大会 .....             | (111) |
| 四、业主委员会 .....            | (113) |
| 五、业主公约 .....             | (115) |
| 附录一 业主委员会章程示范文本 .....    | (117) |
| 附录二 业主公约示范文本 .....       | (122) |
| 第三节 物业管理招标投标 .....       | (124) |
| 一、物业管理招标投标的概念 .....      | (125) |
| 二、物业管理招标投标的方式 .....      | (125) |
| 三、物业管理招标投标的程序 .....      | (126) |

|                                            |       |
|--------------------------------------------|-------|
| 四、物业管理招标投标的意义 .....                        | (129) |
| <b>第四节 物业管理公司</b> .....                    | (130) |
| 一、物业管理公司概述 .....                           | (130) |
| 二、物业管理公司的建立 .....                          | (132) |
| 三、物业管理实务 .....                             | (137) |
| <b>第五节 物业管理收费</b> .....                    | (156) |
| 一、物业管理服务收费的概念 .....                        | (156) |
| 二、住宅小区公共性服务收费的费用构成及<br>特约服务 .....          | (156) |
| 三、物业管理收费政策规定 .....                         | (157) |
| 四、居民小区物业管理收费 .....                         | (159) |
| <b>第六节 物业管理纠纷的处理</b> .....                 | (166) |
| 一、物业管理纠纷的概念 .....                          | (166) |
| 二、物业管理纠纷的分类 .....                          | (166) |
| 三、物业管理纠纷的处理途径 .....                        | (167) |
| <b>案例</b> .....                            | (185) |
| 1. 物业管理公司违法收取的管理费应予以退还 .....               | (185) |
| 2. 房屋装修时物业管理公司只能收取 20 元/自然间<br>垃圾外运费 ..... | (186) |
| 3. 搬家时物业管理公司收取电梯使用费违法 .....                | (187) |
| <b>第六章 房屋租赁</b> .....                      | (188) |
| <b>第一节 房屋租赁概述</b> .....                    | (188) |
| 一、房屋租赁的含义 .....                            | (188) |
| 二、房屋租赁的特征 .....                            | (188) |
| <b>第二节 房屋(私房)租赁合同</b> .....                | (191) |
| 一、房屋租赁合同的概念 .....                          | (191) |
| 二、房屋租赁合同特征 .....                           | (191) |
| 三、房屋租赁合同的分类 .....                          | (192) |
| 四、房屋租赁合同的主要条款 .....                        | (193) |

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| 五、房屋租赁合同登记备案 .....            | (196) |
| 六、房屋租赁行为的主体与客体——              |       |
| 当事人和房屋 .....                  | (196) |
| 七、房屋租赁合同当事人的权利和义务 .....       | (200) |
| 八、房屋租赁关系涉及的法律責任 .....         | (210) |
| 附录一 房屋租赁合同范本 .....            | (218) |
| 第三节 房屋租赁程序 .....              | (220) |
| 一、房屋租赁管理部门 .....              | (220) |
| 二、房屋租赁手续 .....                | (221) |
| 三、房屋租赁登记备案制度 .....            | (222) |
| 第四节 公房租赁 .....                | (226) |
| 一、公有住房租赁概述 .....              | (226) |
| 二、公有住房租赁的法律规定 .....           | (227) |
| 三、公有住房租赁合同 .....              | (228) |
| 四、离婚时公房使用、承租问题的处理 .....       | (231) |
| 五、城镇廉租住房制度 .....              | (233) |
| 案例 .....                      | (239) |
| 1. 承租人不得任意改动承租房 .....         | (239) |
| 2. 租赁他人房屋不得从事违法活动 .....       | (240) |
| 3. 出租方迟延交房, 应向承租方支付违约金并       |       |
| 赔偿损失 .....                    | (240) |
| 4. 出租房屋应明确维修责任 .....          | (241) |
| 5. “买卖不破租赁”——李乙的房可继续租下去 ..... | (242) |
| 6. 承租方有优先购买权 .....            | (242) |
| 7. 因不可抗力导致房屋租赁双方受损的, 损失       |       |
| 各自承担 .....                    | (243) |
| 8. 承租人死亡, 共同居住人可要求继续履约 .....  | (244) |
| 9. 违约金与定金同时约定, 优先适用违约金        |       |
| 条款 .....                      | (245) |

- 10. 房屋出现损害时 ..... (246)
- 11. 违法变更公有住宅租赁合同 ..... (247)
- 12. 婚前以男方名义租住的公房离婚后女方能否  
租住 ..... (248)

# 第一章 房屋赠与与遗赠

## 第一节 房屋赠与

### 一、什么是房屋赠与及房屋赠与的条件

#### (一) 什么是房屋赠与

房屋赠与属于房地产交易的一种形式，在日常经济生活中经常出现。但房产赠与与其他形式的房地产交易有区别，在房产赠与行为发生时，当事人只有按照房产赠与的有关特殊要求和程序办理正式的手续，此种赠与行为才具有法律效力。

房屋赠与与其他的财产赠与行为也不一样，根据《合同法》的规定，赠与合同自赠与物交付之日起发生法律效力，而房屋属于不动产，只有按照相关规定，办理了一定的手续后才能使房屋赠与合同发生法律效力，也就是说房屋才能真正归受赠人所有。

#### (二) 房屋赠与的条件

##### 1. 哪些人可以作为房屋赠与的受让人

(1) 一般情况下，只要是赠与人享有所有权的房屋就可以赠与。

(2) 但是，一些地方对房屋这种特殊物的赠与的受让人是有限制的。北京市也是有限制的。根据《北京市贯彻实施〈城市私有房屋管理条例〉若干具体问题的规定》的规定，“受赠私有房屋，除经市人民政府特许者外，受赠人须有本市常住户口。机关、团体、部队、学校、企事业单位包括集体所有制单位受赠私有房屋，须经市房地产管理局审查批准。”也就是说，私人受赠北京市房屋的必须有北京市常住户口，否则不可以受赠，机关、

团体、部队、学校和企事业单位只有在经过北京市房地产管理局审查批准以后才能作为受赠人。

## 2. 哪些房屋不可以赠与

赠与的房屋必须符合法律的规定。根据《城市房地产管理法》的规定，一些房屋是不可以交易的，作为交易的一种类型，下列房屋不可赠与：①没有支付土地使用费和开发商未完成开发投资总额 25% 以上的；②司法机关或行政机关依法裁定、决定查封、扣押或以其他方式限制房屋产权的；③依法被征收或公告决定拆迁的；④土地使用权期限届满，没有重新续延使用期限，被依法收回的；⑤共有房屋，未经其他共有人书面同意的；⑥权属有争议的；⑦属于违法建筑的。

还有一些房屋由于其特殊的经济背景，不能进行赠与，比如房改房就不能办理赠与，其转让应按二级市场买卖操作。对符合赠与要求的，根据《北京市贯彻实施〈城市私有房屋管理条例〉若干具体问题》可以赠与。

## 二、房屋赠与的程序

### （一）签订赠与合同

赠与人与受赠人订立关于房屋赠与的书面合同即“赠与书”。必须是书面的合同，而不能是口头的合同。因为房屋赠与合同是房屋登记管理部门在办理房屋所有权过户手续时必须审查的内容，而口头的房屋赠与合同因无从审查而无效。根据《城市房屋权属登记管理办法》第十七条的规定，当事人应当在达成赠与协议之日起 30 日内申请转移登记。

### （二）办理契证

受赠人凭原房屋所有权证、赠与书，根据《契税暂行条例》规定交纳契税，领取契证。受赠人必须缴纳一定的税费。根据 1999 年 7 月 13 日北京市人民政府发布的《北京市契税管理规

定》，房屋受赠人须缴纳房屋市场价格（或评估价格）的4%的契税。

### （三）办理赠与公证

根据司法部、建设部《关于房产登记管理中加强公证的联合通知》第三条的规定，赠与房地产必须办理公证。应当办理赠与人的“赠与公证书”和受赠人“接受赠与公证书”，或双方共同办理“赠与合同公证书”。

### （四）申报

#### 1. 赠与人与受赠人应提交的材料

向他人赠与房产，须由赠与人（房屋所有权人，下同）提出书面申请（申请书中应注明赠与房屋的原因）。应该提交的材料包括：①经公证机关公证的“房产赠与书”和“房屋所有权证”；②私有房屋的受赠人须同时提交受赠房产的书面申请，（申请中须明确确系无偿赠与，并无买卖关系及经济上的其他交换条件，还须写明受赠人与赠与人的关系）；③受赠人与赠与人的身份证明和名章。

#### 2. 办理申报手续，填写审批表

##### 1) 填表

赠与房产，赠与人与受赠人共同到房屋所在地区、县房地产管理局办理房产赠与申报手续，按《房产赠与申请审批表填写说明》，由房政科长指定专人负责经办，并代双方填写《北京市房产赠与申请审批表》的有关内容，经办人收取的有关证件应开具“收存契证”收据。

赠与人与受赠人因故不能亲自办理的，可出具委托书，委托他人代为办理。委托书须经本人所在单位或有关部门证明，不在本市居住的，出具的委托书，须经公证机关公证。

赠与人与受赠人须如实报告赠与人、受赠人的情况；赠与房屋情况；双方现住房情况；双方关系；赠与原因；经办人询问后应该在《审批表》中如实填写，代理填写后，由赠与人 and 受赠人

双方签字、盖章。

私人受赠，受赠人必须使用户籍姓名，不得使用化名、别名或假名。

## 2) 初审调查

根据房产赠与人和受赠人交验的“申请表”、身份证件、赠与房产的有关权证、证明，经办人必须调阅房屋产籍卡及房屋档案，并到房屋所在地现场核实产权来源、房院位置图形、房屋状况、院界墙归属、现有房屋使用情况、有无产权纠纷等情况，与“申请表”对照是否相符，无误后，在调查情况及意见栏内签署初审意见，并注明到房屋现场核实的日期，由经办人盖章将初审件全部报送房政科长复审。

## 3) 复审

房政科长根据“申请表”及有关证明、房屋产籍卡及房屋档案等资料，结合经办人的意见进行全面审查，如有疑点，应到现场进行复查或向双方询问。经审查，赠与房产的产权来源清楚、无产权纠纷、符合有关政策规定、证件齐全、手续完备、无买卖行为及经济上的其他交换条件的，可签署同意房产赠与的意见，上报主管局长审批。

## 4) 批准

区县房管机关主管局长根据复审件进行审批，并签章，然后将审批件转房政科，由房政科转估价员估价。经查不属下列情形之一者，予以批准：①无合法证件或证件不全的；②有产权纠纷尚未解决的；③受赠人无本市常住户口的；④经批准征用或划拨的建设用地；⑤由于赠与房产造成赠与方居住困难的；⑥有买卖行为或变相买卖行为尚未查清的；⑦单位以个人名义受赠或双方隐瞒真实情况的。

## 5) 估价

估价员根据“申请表”及房档到房屋现场进行估价后，将估价金额、应收契税金额、应收手续费金额等填入“申请表”相应

栏目。按《契税暂行条例》规定应免收契税的，可在免收契税栏内填写“免收”字样

#### 6) 收费

估价员盖章后将有关材料转交此件经办人，经办人复核估价款额无误后，通知受赠人携带收存契证收据及本人身份证件到指定地点交纳房产赠与手续费。交费完毕后，经办人应开具“北京市房产登记表”收据；并在“收存契证”收据上加盖“已办理房产赠与”字样的印章。赠与人及受赠人应携带“收存契证”收据及“北京市房产登记费”收据作为房产赠与产权来源的凭证，办理房屋所有权转移登记。

#### 7) 转件

经办人将房产赠与档案全部转房屋所有权登记人员登记后收存，然后由登记人员负责督促赠与人及受赠人按要求在3个月内办理产权转移登记手续。

### (五) 办理房屋所有权转移登记手续

由接受赠与房地产的受赠人到房地产管理机构申请变更登记。

申请变更登记应提交下列证件：①申请书；②有关当事人身份证；③原房地产产权证；④赠与书及公证书；⑤契税收据。

### (六) 赠与人将房屋交付受赠人

这里的“交付”要以办理了房屋产权转移登记为准。如果未办理产权转移登记手续，但当事人之间订立了书面赠与协议，赠与人将原房屋产权证交付受赠人的，根据有关规定，也应当认为产权已经交付，赠与成立。

## 三、特殊的房屋赠与

### (一) 附加特殊义务的房屋赠与合同

房屋赠与虽然是赠与人无偿赠与房屋给受赠人，但是也不妨