

168

F-279.233.5

235

1

购买放心的商品房

上 册

李向民 主编

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 (上册)

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，出门儿打车的，还得噙牙花子呢。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，谁想撵您都没戏！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

第一章 购买商品房产	(1)
第一节 商品房销售的种类与原则	(1)
一、商品房销售的种类.....	(1)
二、购买商品房产的一般原则.....	(2)
第二节 买房程序	(3)
一、对开发商的考察.....	(3)
二、签订认购书.....	(6)
三、签订正式的买卖合同.....	(8)
四、付款.....	(11)
五、缴税费.....	(12)
六、登记.....	(14)
七、办理公证.....	(16)
八、办理保险.....	(18)
九、房屋验收与发现质量问题的处理.....	(19)
十、办理物业管理手续.....	(20)
十一、产权过户.....	(21)
第三节 商品房预售	(22)
一、什么叫商品房预售.....	(22)
二、商品房预售应遵循的法律规定.....	(23)
三、商品房预售许可制度.....	(25)
四、商品房预售程序.....	(27)
五、商品房预售合同的主要内容及公证.....	(28)
六、预售商品房的产权过户.....	(29)
七、预售商品房的再转让.....	(33)

八、《城市房地产管理法》实施前预售商品房的 认定和管理	(38)
九、商品房预售可能出现的问题及解决方法	(39)
第四节 商品房现售	(42)
一、商品房现售的条件	(42)
二、商品房现售的有关证明文件	(45)
三、商品房销售合同的签订	(45)
四、商品房销售中应注意的问题	(46)
第五节 商品房销售的特殊情况	(49)
一、设有抵押权的商品房销售	(49)
二、商品房的禁止销售方式	(50)
三、商品房外销的法律程序	(52)
四、外省市个人如何在京购买商品房的	(56)
第六节 商品房买卖合同	(58)
一、商品房买卖合同的订立	(58)
二、商品房买卖合同的主要内容	(60)
三、签订商品房买卖合同时的注意事项	(63)
四、如何办理商品房买卖合同的公证	(73)
五、商品房买卖合同示范文本	(75)
六、商品房买卖合同的变更和解除	(86)
七、无效的商品房买卖合同和可撤销、可变更的 商品房买卖合同	(87)
八、商品房的销售代理	(92)
第七节 商品房的价格构成与面积计算	(93)
一、商品房的价格构成	(93)
二、商品房销售价格的确立	(94)
三、商品房销售面积的计算	(95)
四、谁来判定商品房面积误差	(107)
第八节 商品房的交付和使用	(108)

一、商品房的交付时间	(108)
二、商品房交付时的面积问题	(110)
三、交付的商品房与样板房的关系	(111)
四、商品房验收	(111)
五、住宅质量保证书与住宅使用说明书	(114)
六、商品房质量保修期	(115)
七、商品房质量异议的处理	(117)
案例	(118)
1. 产权是买房、借房和租房的关键	(118)
2. 如何确定开发商违约	(120)
3. 如何认定预售房合同违约赔偿标准	(121)
4. 期房买卖合同中的免责条款	(122)
5. 无预售证认购合同是否有效	(126)
6. 一房两卖的法律后果	(130)
7. 买房当心签订无效合同	(132)
8. 签了认购书, 还能退楼吗	(133)
9. 签约防范套内面积“微缩”	(134)
10. 逾期交房是否因为不可抗力	(135)
第二章 购买经济适用房	(137)
第一节 什么是经济适用房	(137)
一、经济适用房的概念	(137)
二、经济适用房与商品房比较有哪些特征	(137)
第二节 谁能购买经济适用房	(139)
一、户籍条件的限制	(139)
二、现有住房条件的限制	(140)
三、收入条件的限制	(140)
第三节 购买经济适用住房的价格标准和面积标准	(141)
一、经济适用房的定价标准	(142)
二、面积标准——能购买多大的经济适用房	(143)

三、举例说明	(144)
第四节 如何申请购买经济适用房	(144)
一、领取审核表	(144)
二、需要核定家庭收入的申请购房人应如实 填写核定表	(145)
三、办理购买登记和备案手续	(145)
四、购房	(146)
五、办理过户手续	(146)
六、缴纳税费	(146)
第五节 已购经济适用房上市出售	(148)
一、已购经济适用房上市出售的条件	(148)
二、经济适用房上市需要办理哪些手续	(149)
三、已购经济适用房出售后的收入分配	(151)
四、外地人如何购买经济适用房	(153)
第三章 购买安居工程住房	(154)
一、实施国家安居工程城市的条件	(154)
二、国家安居工程的建设规模、资金来源和 资金运用	(155)
三、国家安居工程的规划和建设	(155)
四、安居工程的住宅标准	(156)
五、安居工程的成本价格构成	(157)
六、安居工程住宅的销售对象	(158)
七、国家安居工程住房的产权登记和售后管理	(158)
第四章 公有住房及上市	(159)
第一节 单位出售公有住房	(159)
一、公有住房的管理	(159)
二、单位出售公有住房的原则	(160)
三、公有住房出售价格的确定	(161)
四、职工购买房改公房的程序	(163)

五、职工购买公有住房的面积限制及标准	(164)
六、房改售房时公用建筑面积的分摊	(164)
七、公有住房购买后的产权确定	(165)
八、公房售后的维修管理	(166)
第二节 公有住房的上市	(166)
一、公有住房的上市出售条件	(166)
二、公有住房的过户	(168)
三、已购公有住房出售后的收入分配	(169)
四、买卖公房应缴纳的税费	(171)
五、北京市关于公房上市的最新规定	(172)
第三节 住房公积金与住房补贴	(172)
一、住房公积金的缴存、提取与使用	(173)
二、国有企业与国家机关的住房补贴的差别	(178)
案例	(182)
1. 离婚后是否能继续承租原配偶单位的公房	(182)
2. 辞职后能继续拥有此前购买房屋的产权吗	(185)
3. 住房公积金能否继承	(186)
第五章 二手房买卖	(187)
第一节 二手房买卖概况	(187)
一、不能上市的二手房的几种情况	(187)
二、谁能购买二手房	(188)
第二节 二手房的价格评估及相关问题	(188)
一、影响二手房买卖价格评估的因素	(188)
二、选择二手房评估事务所	(191)
第三节 二手房买卖的注意事项	(192)
一、二手房的买方应该注意哪些事项	(192)
二、二手房的卖方要注意哪些事项	(198)
第四节 二手房买卖的过程	(199)
一、北京市居民进行二手房买卖的一般过程	(199)

二、外地人购买二手房怎样办手续	(202)
三、二手房交易过程中应交纳的费用	(203)
四、其他地区的二手房交易过程	(205)
第五节 房屋中介及其选择	(206)
一、核对中介机构是否具备工商局颁发的 营业执照	(206)
二、注意自己所找的中介公司的企业名称	(207)
三、看看房地产中介服务机构是否具有 资质	(207)
第六节 二手房交易的公证	(207)
一、继承和析产协议公证	(208)
二、声明书公证	(208)
三、委托书公证	(208)
四、贷款担保合同公证	(209)
五、提存公证	(209)
案例	(210)
1. 二手房买卖合同因房屋不符合出售条件导致 无效	(210)
2. 二手房买卖合同质量不符合约定和国家规定 引起的纠纷	(210)
3. 房屋买卖合同成立,但是没有办理过户手续 引起的纠纷	(211)
第六章 私有房买卖	(213)
第一节 私有房屋买卖程序	(213)
一、私有房屋买卖	(213)
二、私有房屋买卖价格的确定	(213)
三、私有房屋转让的所有权登记	(214)
四、私有房屋买卖应缴纳的税费	(216)
五、私有房屋买卖中应注意的问题	(217)

第二节 私有房屋买卖合同	(217)
一、私有房屋买卖合同成立条件	(217)
二、私有房屋买卖合同的主要内容	(219)
三、私有房屋买卖合同参考文本	(221)
四、私有房屋买卖合同公证	(223)
第三节 与私房相关的法律问题	(223)
一、共有的私房买卖	(223)
二、出租房屋的买卖	(224)
三、享受国家或企事业单位补贴廉价购买或建造的 城市私有房屋的出卖	(225)
四、国有企业购买私房已使用多年的情况	(225)
五、关于异产毗连房屋的处理	(225)
案例	(227)
1. 已出租给他人的房屋能否买卖	(227)
2. 未过户的私房买卖是否有效	(228)
3. 房屋共有人如何保护自己的权利	(229)
第七章 购房贷款	(232)
第一节 个人住房贷款简介	(232)
一、个人住房贷款的条件	(233)
二、申请个人住房贷款应提交的资料	(233)
三、申请个人住房贷款的程序	(234)
四、贷款的期限和利率	(234)
五、贷款的抵押、质押及保证	(236)
六、房屋保险	(238)
七、借款合同的变更及终止	(238)
第二节 个人住房担保贷款	(239)
一、个人住房担保贷款基本情况介绍	(239)
二、申请个人住房担保贷款应具备的条件	(240)

三、申请个人住房担保贷款的程序及应提交的文件	(243)
四、个人住房担保贷款的担保与保险	(248)
五、个人住房担保贷款的期限与利率	(254)
六、办理个人住房担保贷款的相关费用	(258)
第三节 住房按揭贷款	(259)
一、什么是住房按揭贷款	(259)
二、申请住房按揭贷款应具备的条件	(263)
三、申请住房按揭贷款的程序	(264)
四、住房按揭贷款的分期付款	(266)
第四节 经济适用房贷款	(269)
一、经济适用房贷款基本情况介绍	(269)
二、申请经济适用房贷款应具备的条件	(270)
三、申请经济适用房贷款的程序	(271)
四、经济适用房贷款的方式	(271)
五、经济适用房贷款的额度、期限与利率	(272)
第五节 国家安居工程个人住房抵押贷款	(272)
一、国家安居工程贷款基本情况介绍	(272)
二、申请国家安居工程贷款应具备的条件	(273)
三、申请国家安居工程贷款的程序	(273)
四、国家安居工程个人住房贷款的担保与保险	(274)
五、国家安居工程个人住房贷款的额度、期限与利率	(275)
六、国家安居工程个人住房贷款的偿还	(276)
七、银行收回全部或部分国家安居工程住房贷款的情况	(277)
第六节 个人住房组合贷款	(277)
一、政策性贷款与商业性贷款的区别	(277)
二、政策性贷款	(279)

三、组合贷款	(286)
案例	(289)
1. 与银行签订的合同肯定公平吗	(289)
2. 违约金应如何计算	(291)
3. 退按揭房，保险怎么办	(292)
4. 开发商没有《预售许可证》购房者也不能停止 还贷	(294)
5. 如何提前还款	(295)

第一章 购买商品住房

第一节 商品住房销售的种类与原则

一、商品住房销售的种类

(一) 商品住房预售与商品住房现售

2001年4月4日建设部令《商品住房销售管理办法》第三条规定，商品住房销售包括商品住房现售和商品住房预售。

商品住房现售，是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品住房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。

商品住房预售，是指房地产开发企业将正在建设中的商品住房先出售给买受人，并由买受人支付定金或者房价款的行为。

商品住房现售与商品住房预售是根据标的物状态的不同而区分的，现售对象是已经竣工验收合格的商品住房，预售对象则是正在建设中尚未竣工的商品住房。将商品住房销售进行这样的分类主要目的是为了便于根据现售与预售的特点不同，进行分类管理。本书将在下文对这两种商品住房的销售行为进行详细的论述。

(二) 内销商品住房与外销商品住房

内销商品住房，是指房地产开发经营企业向国内特定单位和个人出售的商品住房。《北京市内销商品住房管理暂行规定》中规定，内销商品住房是指向中央驻京单位、北京市单位和个人、外省驻京办事处和联络处出售的商品住房。其他各省都规定内销商品住房不得向省外的个人出售。房地产开发企业在内销商品住房上市买卖前，需办理“内销许可证”，只有办理了“内销许可证”销售商品住房才是合法有效的买卖。

外销商品房，是指房地产开发经营企业建造的可向境内、外和港、澳、台的企业、其他组织和个人销售的商品房。这种商品房，国内个人一般不能购买，如需购买，须经市级以上人民政府批准。房地产开发企业在这种商品房上市前，须办理“外销许可证”，购房者只有购买有“外销许可证”的外销商品房才是合法有效的买卖。

二、购买商品房的—般原则

购买商品房的—个科学的抉择过程，消费者如肯动脑筋，用经济的、超前的眼光去分析市场、把握商机，就可以收到“降低投入却不降低实惠”的客观效果。

（一）买“成交价”

有些房地产商出于促销的考虑，往往弄出很多五花八门的价格，如“起价”、“均价”、“开盘价”、“优惠价”、“清盘价”等等，其中起价最不可信，它通常是整栋住宅楼中楼层、朝向、户型等最差的那套房。“均价”实际上是房地产发展商计算售房面积的一种方法，个别发展商亦有用“均价”来吸引消费者的。

（二）买“利好”环境

交通方便与否，是当前商品房价格定位的重要因素。目前，北京市的房价自城中心向外逐渐递减。但应看到，这毕竟是暂时的现象，购房者宜用理性的、超前的眼光看待物业环境，以低价格买进眼下虽然存在交通及位置缺陷、但日后有重大“利好”变化的住房，往往能得到较大的实惠。

（三）买“开盘价”

商品房的“开盘价”中包含了某种优惠因素。—般情况下，项目正式开盘时，房地产营销商为了创造—种旺销氛围，保持项目物有所值的美好形象，往往作出切实的让利，其优惠的可信度较高。当然，无论是内部认购价还是开盘价，都要随着市场的变