

聪明购房

郭升选 梁安 编著

300 问



33.5

陕西人民出版社

971

F-299.233.5
985

聪明购房300问

郭升选 编著
梁 安



A1054848

陕西人民出版社

(陕)新登字 001 号

图书在版编目 (C I P) 数据

聪明购房300问/ 郭升选, 梁安编著. — 西安: 陕西人民出版社, 2001

ISBN 7-224-05892-0

I. 聪... II. ①郭... ②梁... III. 住宅—选购—基本知识—中国—问答 IV. F299.233.5-44

中国版本图书馆CIP数据核字 (2001) 第061633号

聪明购房300问

郭升选
梁 安 编著

陕西人民出版社出版发行

(西安北大街 131 号)

新华书店经销 西安九洲彩印厂印刷

787 × 1092 毫米 32 开本 11.125 印张 2 插页 218 千字

2002 年 6 月第 1 版 2002 年 6 月第 1 次印刷

印数: 1--4000

ISBN 7-224-05892-0/F·777

定价: 13.00 元

前 言

居者有其屋一直是中国人基本生活的追求,房产投资则是近几年中国人尤其是城镇居民生活富裕之后的理财方式之一。但是,买房远不如买其他商品简单、直观,它既涉及建筑装潢方面的问题,又涉及交易中的法律问题,用“处处有陷阱”来形容一点也不为过。不慎掉入陷阱,不能自拔,耗时费力,苦不堪言。笔者既作过房地产开发商的法律顾问,也曾作为买房人的代理人,从经历过的形形色色的房地产纠纷中发现,买房人掉入陷阱的原因多在于购房者房产知识的缺乏,对房产交易技巧、方法、程序的陌生,权利意识、法律保护意识的淡漠。与此相对,成功的购房者,往往在购房前不仅掌握了房地产市场的行情,而且具备有关建筑、装潢、交易、法律保护的相关知识和技能。基于此,笔者编写了这本《聪明购房 300 问》的小册子,以期买房者在购房前读个明明白白,在买房时买个明明白白,在出现问题时能弄个明明白白。

本书以直接、简单、明了、实用为编写的宗旨,以房地产市场中经常遇到的问题为焦点,以排除百姓购房中的种种风险为目的。体例编写分为知识长廊、交易大厅、物业广场、法律救援、案例评析五部分,分别对房屋买卖的基础知识、基本程序、常见问题以及如何防范作了介绍。书中还附有相关法规、

常用合同格式范本。第一部分:知识长廊,介绍有关房屋建筑装潢上的一些专业名词、概念,买卖的一些专业术语和购房的技巧方法;第二部分:交易大厅,介绍分析了商品房、房改房、安居房、经济适用房、拆迁安置房、二手房、私房以及贷款购房方面的程序、方法及可能出现的风险;第三部分:物业广场,介绍了购房入住以后日常物业管理的知识和规定;第四部分:法律救援中心,介绍了遇到问题、出现纠纷时,如何寻求法律保护的方式方法;第五部分:案例评析,取材典型的房地产纠纷,通过深入浅出的法律评析,让读者看得明白,并能以此为鉴。本书通过直接、简单、明了的一问一答的写作方式,使读者带疑问找答案,一看就明白。与同类书籍相比,本书贵在对房市风险的分析,重在对交易风险排除方法的介绍,它不仅适合初涉房市的投资者、交易者,而且也适合已投资房市的投资者,以最大限度地维护自己的权益。

囿于编者水平所限,本书难免有错误或不当之处,敬请读者谅解并指正。

编 著

目 录



I【房产知识】I

- 1.什么是商品房? (1)
- 2.什么是公有住房? 什么是新建公
有住房? 什么是公有旧住房? (1)
- 3.什么是安居房? (2)
- 4.什么是经济适用房? (2)
- 5.什么是房改房? (3)
- 6.什么是集资房? (2)
- 7.什么是“五五分成”房? (3)
- 8.什么是二手房? (3)
- 9.什么是住宅小区? (3)
- 10.什么是智能住宅小区? (3)
- 11.什么是住宅的层高和净高? (4)
- 12.什么是住宅套型和户型? (4)
- 13.什么是花园式住宅? (5)
- 14.什么是公寓式住宅? (5)



15. 什么是跃层式住宅? (5)
16. 什么是复式住宅? (5)
17. 什么是健康住宅? (6)
18. 什么是房屋结构? (7)
19. 什么是住宅共用部位和住宅共用设施、设备?
..... (8)
20. 什么是住宅建筑面积? (8)
21. 什么是住宅居住面积? (8)
22. 什么是住宅使用面积? (8)
23. 什么是住宅辅助面积? (8)
24. 什么是住宅结构面积? (9)
25. 什么是住房市场价、标准价、成本价? 它们
如何确定? (9)
26. 住房价格一般由哪几部分构成? (10)
27. 房间的使用面积如何计算? (11)
28. 购房如何计算装修面积? (12)
29. 常见的房屋质量问题有哪些? (13)

II【买卖常识】

1. 何为房屋买卖? (14)
2. 房屋买卖的类型有哪些? (14)
3. 房屋买卖的形式有哪几种? (14)
4. 我国法律法规对房屋的买卖有无限制? (15)
5. 房屋买卖依据的法律、法规、政策有哪些? (16)
6. 政府对房屋买卖如何进行管理? (18)

7. 哪些人在房屋买卖中享有优先购买权?	(19)
8. 房屋买卖合同一签订就具有法律效力吗?	(20)
9. 房屋买卖的程序是怎样的?	(22)
10. 房屋买卖合同一般应具备哪些条款?	(23)
11. 购房时一定要签订房地产管理部门认可的标准 式合同吗?	(25)
12. 签订格式合同文本时为什么要注意开发商 增加的补充条款?	(26)
13. 房屋买卖合同是否必须办理公证? 如何办理公证?	(26)
14. 房屋买卖中聘请律师有什么作用?	(27)
15. 什么是住宅市场?	(27)
16. 什么是房屋所有权?	(28)
17. 目前公民购买的房屋产权有哪几种形式?	(28)
18. 什么是房屋所有权登记?	(29)
19. 公民办理房屋权属登记应提交哪些材料?	(29)
20. 房屋所有权权属登记的法律程序是怎样规定的?	(29)
21. 购买的房屋在 70 年土地使用权届满后就丧失了 房屋所有权吗?	(30)
22. 购房后领取产权证应具备什么条件?	(31)
23. 房产证上填谁的名字, 谁就是产权人吗?	(32)
24. 公民买房如何才能及时拿到房产证?	(33)
25. 房屋所有权证丢失了如何补办?	(34)
26. 公民购房享有哪些知情权?	(34)



27. 如何从价格方面保护购房者的合法权益? (37)
28. 如何办理商品房所有权登记? (38)
29. 为什么说购买合建房一定要特别谨慎? (39)
30. 全国百家房地产企业“放心住房八大承诺”的内容是什么? (40)
31. 全国百家企业“放心中介八大承诺”的内容是什么? (41)

I【购房技巧】I

1. 投资购房前应做好哪些准备? (42)
2. 购房前要调查所购房产的哪些情况? (43)
3. 售房广告都不可信吗? (44)
4. 选房一般应当考虑哪些因素? (45)
5. 购买期房有什么好处? (46)
6. 购买期房都有哪些风险? (47)
7. 如何防范期房买卖中的风险? (48)
8. 购房怎样考察开发商的实力? (51)
9. 如何现场选购即将竣工的房子? (52)
10. 如何测算你的购房能力? (54)
11. 怎样确定二手房的成新度? (55)
12. 购房如何选择房型、楼层? (57)
13. 购房如何把好“验收”关? (57)
14. 投资什么样的房子才能保证有升值? (59)
15. 如何把握购房时机? (61)
16. 购买底层楼房应注意什么? (62)

17. 挑选高层房屋有什么窍门?	(63)
18. 购房买别墅是否比买一般商品房更保值?	(63)
19. 如何挑选复式住宅?	(64)
20. 自住房和投资房选择时有什么不同?	(65)
21. 如何根据平面图选择户型?	(66)
22. 购买期房入住时验收应注意什么?	(68)
23. 商品房购买者容易掉入的陷阱有哪些?	(69)
24. 在楼层、朝向上如何同开发商砍价?	(71)



1【商品房】

1. 商品房的价格如何确定?	(73)
2. 商品房的现售应具备什么条件?	(74)
3. 购买现房应当注意的问题有哪些?	(74)
4. 如何审定商品房开发商的资格?	(75)
5. 什么是商品房预售?	(76)
6. 商品房预售条件是什么?	(77)
7. 商品房预售合同的主要条款有哪些?	(77)
8. 商品房出售中建筑面积计算的范围是如何规定的?	(78)
9. 如何测算商品房实际购房面积?	(79)
10. 在签订商品房预售合同时如何约定面积误差 条款?	(81)
11. 购买商品房要缴哪些税和费?	(81)

12. 购买的商品房如何保修? (82)
13. 购买的商品房屋由谁维修管理? (83)
14. 购买的商品房是否缴纳维修基金? 如何缴纳?
..... (84)
15. 购买商品房应当注意哪些法律问题? (84)
16. 开发商在集体土地上建造的“商品房”是否可以
购买? (86)
17. 能否将购买的期房在未竣工前再行转让? (87)
18. 开发商不能按期交付预售的商品房时怎么办?
..... (88)
19. 预售合同中的商品房面积与建成后实测面积
有出入的如何处理? (88)
20. 首层花园可以赠送或卖给首层住户吗? (88)
21. 屋顶平面使用权能否出售给最高层住户? (89)
22. 开发商把期房抵押出去怎么办? (89)
23. 开发商擅自改变小区的配套设施怎么办? (90)

【房改房】

1. 什么是房改? (90)
2. 城镇公有住房出售的原则有哪些? (91)
3. 哪些公有住房不能出售给职工? (91)
4. 公有住房在出售时对出卖人和出卖的房屋有
哪些限制? (92)
5. 城镇公有住房的购买对象是如何规定的? (92)
6. 以市场价购买的公有住房产权归谁? 能否买卖?

.....	(93)
7.以成本价购买的公有住房产权归谁? 能否买卖?	(93)
.....	(93)
8.以标准价购买的公有住房产权归谁? 出卖有无 限制?	(94)
9.集资房屋能否公开出售?	(94)
10.五五分成房能否上市出售?	(94)
11.职工以成本价购买公房后能否再以成本价换购 公有房屋?	(95)
12.如何界定公有住房的产权份额?	(95)
13.职工购买公有住房有无优惠政策?	(95)
14.公有住房的实际售价根据哪些因素确定? 如何计算?	(97)
15.职工购买公有住房的付款方式有哪几种?	(98)
16.职工在购买了公有住房后因其他原因不需要 住房能否退房? 如何计算退房款?	(98)
17.职工购买房改房的程序以及须办哪些手续?	(98)
18.职工购买公有住房在面积、购买次数上有无限制?	(99)
19.已经以成本价或标准价购买公有住房的职工 能否再次另行购买公有住房?	(99)
20.公有住房出售后由谁进行维修?	(100)
21.公有住房的维修基金怎样缴纳?	(100)
22.出售公房要缴纳哪些税和费?	(100)

23. 已被逮捕的犯罪嫌疑人能否购买公有住房? (101)

1【安居房】

1. 安居房出售的对象应具备什么样的条件? (102)
2. 安居房以什么价格向个人出售? (102)
3. 职工以成本价购买的安居房产权归谁? 能否
上市出售? (102)
4. 购买安居房一次性付款有困难怎么办? (103)

1【经济适用房】

1. 国家对经济适用房的建设有什么扶持政策?
..... (103)
2. 经济适用房的销售价格是如何构成的? (104)
3. 经济适用房在购买时有何限制性规定? (104)
4. 经济适用房的产权是如何规定的? (105)
5. 哪些已购公有住房和经济适用房不得上市出售?
..... (105)
6. 企事业单位能否建设经济适用房? (105)

1【拆迁安置房】

1. 什么是房屋拆迁? (106)
2. 《城市房屋拆迁管理条例》的适用范围是什么? (106)
3. 什么是房屋拆迁合同? (107)
4. 房屋拆迁合同应包括哪些内容? (107)
5. 房屋拆迁人的基本权利和义务是什么? (108)

6. 被拆迁人的基本权利和义务是什么?	(109)
7. 房屋拆迁合同必须进行公证吗?	(109)
8. 什么是拆迁还建?	(109)
9. 什么是房屋拆迁补偿? 有哪几种形式?	(110)
10. 拆迁城市住宅房屋如何补偿?	(111)
11. 拆迁城市非住宅房屋如何补偿、安置?	(111)
12. 拆除公益用房如何补偿?	(111)
13. 拆迁非公益用房如何补偿?	(112)
14. 如何拆迁有产权纠纷的房屋?	(112)
15. 拆迁代管房屋如何补偿?	(112)
16. 拆迁临时建筑及违章建筑物是否给予补偿?	(113)
17. 什么是拆迁安置, 谁是房屋拆迁安置对象?	(113)
18. 出租的私有住宅被拆迁后, 租赁关系可以解除吗?	(114)
19. 被拆迁房屋的承租人是否可以安置?	(114)
20. 户口不在拆迁范围内能否安置?	(115)
21. 怎样确定应安置的人数?	(115)
22. 安置地点如何确定?	(116)
23. 安置标准如何确定?	(116)
24. 房屋回迁时应注意什么?	(117)
25. 从位置优越地段迁到位置差的地段在安置上 是否有优惠?	(118)
26. 被拆迁房屋的拆迁面积如何确定?	(118)
27. 拆迁期间离婚能否分户安置?	(118)
28. 搬家补助费如何发放?	(119)

29. 拆迁安置房能否上市交易? (119)
30. 城市拆迁安置房的出售价格如何确定? (120)
31. 被拆迁人拒绝签订房屋拆迁合同怎么办? (120)
32. 什么情况下可以实施强制拆迁? (121)
33. 强制拆迁过程中的费用及造成的损失由谁承担?
..... (121)
34. 对拆迁裁决不服怎么办? (121)

I【二手房】I

1. 出售已购公有住房和经济适用房的政策依据
有哪些? (122)
2. 出售已购公有住房和经济适用房应当按怎样的程序
办理? (122)
3. 出售已购公有住房和经济适用房的收益如何
分配? (123)
4. 出售已购公有住房和经济适用房要缴哪些税
和费? (123)
5. 二手房转让税费一般是怎样规定的? (124)
6. 如何购买二手房? (124)
7. 在二手房买卖中应注意什么问题? (126)
8. 购买二手房时如何审核卖方的房产证? (126)
9. 如何查询二手房产权状况? (127)
10. 购买的二手房,其土地使用年限如何计算? (128)

I【私房买卖】I

1. 私房买卖的法律依据是什么? (129)

2. 私房买卖应具备什么条件?	(129)
3. 私房可以自由出售吗?	(130)
4. 私房买卖应办哪些手续?	(130)
5. 私房买卖价格如何确定?	(131)
6. 私房出卖时哪些人享有优先购买权?	(131)
7. 私房买卖时土地使用权能否一同买卖?	(132)
8. 机关团体等单位能购买私有房屋吗?	(132)
9. 享受国家补贴购买或建造的私房是否可以出卖? ...	(133)

1【融资保险】1

1. 什么是按揭?	(133)
2. 按揭有哪几种形式?	(134)
3. 预售商品房按揭的条件有哪些?	(134)
4. 楼花按揭合同的内容是什么?	(135)
5. 怎样审查楼花按揭合同的效力?	(137)
6. 按揭贷款的程序是怎样的?	(138)
7. 从银行得不到发展商承诺的按揭贷款应怎么办?	(139)
8. 什么是个人住房抵押贷款?	(139)
9. 什么是政策性个人住房抵押贷款?	(140)
10. 什么是经营性个人住房抵押贷款?	(140)
11. 办理个人住房抵押贷款有什么条件?	(140)
12. 如何申请个人住房抵押贷款?	(141)
13. 什么是住房公积金?	(141)
14. 住房公积金缴纳的对象有哪些?	(141)



15. 职工单位按怎样的比例缴纳住房公积金? (142)
16. 住房公积金如何管理? (142)
17. 住房公积金的使用范围和顺序是如何规定的?
..... (143)
18. 职工调离原单位或辞职是否可以要求退还
住房公积金本息? (143)
19. 外地人能否在当地建立住房公积金? (143)
20. 个人住房担保借款有什么条件? (144)
21. 什么是住房公积金个人购房委托贷款? (145)
22. 什么人可以申请住房公积金个人购房委托贷款?
..... (145)
23. 申请个人购房委托贷款应提交哪些材料? (146)
24. 个人购房委托贷款发放的程序是怎样规定的?
..... (146)
25. 个人购房委托贷款的数额、期限、利率是如何
规定的? (146)
26. 什么是“零首付”? (147)
27. “零首付”适用于哪些居民? (147)
28. 什么是“冲还贷”? (148)
29. 商业性贷款购房的一般程序是怎样的? (148)
30. 公积金贷款购房的一般程序是怎样的? (148)
31. 什么是押旧楼买新楼? (149)
32. 押旧楼买新楼有什么好处? (149)
33. 押旧买新应具备的条件是什么? (149)
34. 在具体办理押旧买新业务时, 申请人应提交的