

最新实用百姓购房政策顾问

蔡云
编著

明
明
白
白

明明白白
房
购
白白



中国劳动社会保障出版社

9.233.5

134

[-250.233.5-
C15

最新实用百姓购房政策顾问

明明白白购房

蔡云 编著



A1007933

中国劳动社会保障出版社

版权所有

翻印必究

图书在版编目(CIP)数据

明明白白购房/蔡云编著. —北京:中国劳动社会保障出版社, 2001

最新实用百姓购房政策顾问

ISBN 7-5045-3332-7

I. 明…

II. 蔡…

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080929号

中国劳动社会保障出版社出版发行

(北京市惠新东街1号 邮政编码: 100029)

出版人: 张梦欣

*

北京印刷二厂印刷 新华书店经销

787毫米×1092毫米 36开本 5 $\frac{12}{36}$ 印张 99千字

2001年12月第1版 2001年12月第1次印刷

印数: 3000册

定价: 10.00元

读者服务部电话: 64929211

发行部电话: 64911190

出版社网址: <http://www.class.com.cn>



编者的话

衣、食、住、行是人们基本生活中不可或缺的几项内容，住房更是生活中的大事。随着我国城镇住房制度改革的全面推进，职工住房实物分配已经停止，全国普遍实行了住房分配货币化，百姓自己出钱购房已成为摆在人们面前的现实问题。可以说住房是普通百姓花费最大的一种消费品，大多数人不是倾其所有就是长期贷款来购买住房，因此人们对住房的选择总是慎之又慎。但人们在购房时更多还是关注房屋的地理位置、价格、周边环境、房屋朝向、户型结构等问题，而对所购房屋的合法性、购房必备的程序、购房者享有的权益等更为重要的问题却少有关注；即便关注，又由于购房不像买一件衣服、一台彩电那样简单，而是涉及许多专业和政策法律问题，普通百姓了解起来有一定困难。加之目前房地产市场操作不够规范，相关法律法规不够完善，从而导致近几年购房纠纷大量发生。

作为普通购房者，如果能够在买房前就对买房中所应掌握的必备知识和相关法律法规有所了解，



一定程度上就能够避免纠纷的发生。为此，中国劳动保障出版社组织编写了《最新实用百姓购房政策顾问》丛书，丛书采用问答、穿插案例的形式，全面回答了百姓普遍关注的诸如购房的一些基本常识、房改怎么改、住房补贴补多少、购房中应注意的问题、购房的程序、怎样签订购房合同、怎样办理住房贷款、二手房如何买卖，以及物业管理费该咋交、交了物业管理费享有哪些权益等 500 多个问题，并采用通俗易懂的语言，以满足不同读者的阅读需求。相信该丛书的出版能为广大百姓提供一些帮助，以使购房者在与房产商打交道过程中能充分保护自己的合法权益。

本丛书作者来自于国家建设部政策研究中心和中国房地产业协会的专业人士，他们多年来一直从事房地产政策理论研究和实践工作，确保了本丛书的权威性。此外，本丛书在编写过程中还得到了从事房地产工作的张文静、骆兵、刘冰、邓爱莲、夏尊燕、杨洁、黄辉、文祥、钟正、王博雅等同志的大力帮助，特此致谢。

2001年9月



目 录

购房基础篇

1. 买房要买什么样的房 (2)
2. 最适合老百姓自己居住的房是经济适用房
..... (4)
3. 商品房价格是怎么来的 (7)
4. 买房前术语先知道 (10)
5. 什么是低层、多层和高层住宅 (13)
6. 什么样的住宅是绿色环保住宅 (15)

买 房 篇

7. 要买房了季小亮还不知从何入手 (20)
8. 买房是个啥程序 (22)
9. 看房产广告时要注意 (26)
10. 透过卖房看买房 (28)
11. 买房前去看房怎样看门道 (30)
12. 选择期房好还是选择现房好 (32)



-
13. 购房时选高层还是多层 (35)
 14. 复式住宅就是一户人家住上下两层吗
..... (37)
 15. 怎样选择复式住宅 (39)
 16. 凡是住户能使用的地方就是住宅的使用
面积吗 (41)
 17. 按 90 平方米交的房钱, 实际一量怎么才
80 多平方米, 是上当了吗 (44)
 18. 计算你的住宅使用率 (47)
 19. 买房时一定要看使用率 (49)
 20. 住房使用率越高越好吗 (52)
 21. 选房时设身处地想使用 (53)
 22. 选住宅时, 格局比面积还重要 (56)
 23. 根据实际需要选择居室数 (57)
 24. 买房的新鲜事——宽带入网 (59)
 25. 合法的商品房应具备合法的证件 (62)
 26. 买房时一定要查查卖房人的产权状况
..... (65)
 27. 怎样签订商品房买卖合同 (67)
 28. 一份无效的购房合同 (69)
 29. 签订期房合同应注意研究合同条款 (72)
 30. 掉进预售合同陷阱的张老板遭悔莫及
..... (74)
 31. 利用农村土地开发的住宅购房人能买吗
-



-
- (78)
32. 预售合同与建成后实际测量面积有误差
 怎么办 (80)
33. 开发商收取商品房订购款是否合法 (83)
34. 购房订金与定金有什么区别 (84)
35. 开发商逾期交房怎么办 (86)
36. 入住前如何验楼 (87)
37. 买了预售期房想转让怎么办 (93)
38. 按揭房可以退吗 (95)
39. 哪些房屋不能买卖 (98)
40. 非本城市户口的“外地人”怎样购买商
 品房 (101)
41. 买房的另一用途——投资 (104)
42. 投资房产需算细账 (107)
43. 购买一套商品房需要哪些费用 (109)
44. 买了房后，每年还要缴城镇土地使用税
 (110)
45. 买了商品房自己居住，还用缴房产税吗
 (113)
46. 不缴印花税的房屋买卖合同不完整 (114)
47. 买房、卖房、换房都要缴的税——契税
 (116)
-



房产权利篇

48. 怎样取得房屋产权 (119)
49. 巧看房产证的真伪 (123)
50. 怎样申请房地产产权变更 (125)
51. 房屋的产权种类咋那么多, 怎样区别
..... (128)
52. 只要是自己居住着的房子就是私房吗
..... (130)
53. 房屋所有权指的是房屋哪几种权利 (131)
54. 房屋所有权的两种形式: 共有和独有
..... (134)
55. 夫妻离婚时, 共有的房屋怎样分割 (137)
56. 外国人如何办理私有房屋的产权登记
..... (139)
57. 没有房产证怎能换房 (141)
58. 房产证丢了, 怎样补办 (145)
59. 花几十万元买的房子能使用一辈子吗
..... (147)
60. 买了房, 我拥有多少土地呢 (148)
61. 房地产买卖中售房方有哪几种常见的违
约情况 (152)



纠纷处理篇

- 62. 怎样解决房地产买卖中的纠纷 (156)
- 63. 购房者与房地产商之间发生纠纷时，怎样向法院起诉 (158)
- 64. 房地产纠纷有时效吗 (160)
- 65. 与开发商发生纠纷，买房人打得起官司吗 (163)
- 66. 怎样在发生房地产纠纷时申请仲裁 (166)
- 67. 仲裁协议应包括哪些条款 (169)
- 68. “楼书”等宣传品能不能作为房地产买卖纠纷的证据 (171)
- 69. 找个律师帮你买房 (173)
- 70. 打房产官司能找人代理吗 (177)



购房基础篇



1. 买房要买什么样的房

真是喜从天降，住了一辈子低矮破旧棚户区的王喜老人随着市政建设的飞速发展，获得了一笔拆迁补偿费，买新房成了他一家人及街坊四邻的热门话题。面对铺天盖地的报纸广告，商品房、经济适用房、安居房、集资房等等五花八门的名称，大家茫然了。买房可是件大事，质量不好，或是买了假的——也就是没有产权的房，一辈子住着都不安生。

可是，市区里的房全被什么广场、花园、大厦占了，报出了上万块钱的天价，大家可着这点补偿费算计着，买商品房在价格上买起来费点劲，买郊区的房、经济适用房、集资建房等还行。不过，郊区房价格虽低，但有的是乡里的产权，有的只有使用权，买了这样的房将来能转让、抵押、出租吗？而买经济适用房，有什么限制吗？随着拆迁的临近，大家感到心里越来越没底了。到底该买什么样的房呢？

像王喜老人一样的购房人得到一笔拆迁补偿费很不容易，如何用这笔钱买到称心如意又有保障的住房确实需要仔细斟酌一下，如果不注意所购房屋的性质，那么会给自己带来许多麻烦。人们俗称的



“鬼楼”通常是指这样的房屋：首先它没有产权证明，将来若发生了再次转让、出租或是抵押等，权利人无法保障自己的权益。其次，由于它的建设没有按照有关部门的统一规划、统一管理，周边也不会有良好的市政设施和生活环境，断电、断水、断路，无人管理，这样的房子后患无穷。一般来说，我们用货币购买的东西都应称为商品，房屋也不例外，购房时也应购买商品房。商品房是指已经商品化了的房产，这些房产是由房地产开发公司，通过向土地主管部门申请，以出让的方式取得土地使用权后，组织开发的房屋，在向有关部门缴纳了相关费用，如配套设施建设费、资源费等后，经房屋土地管理部门批准，允许销售，颁发销售许可证，按市场价向社会发售的房屋。买这样的房屋会得到由房屋土地管理机构颁发的房屋所有权证书。

在我国房地产业发展的近20年间，不同的城市和地区，不同的经济发展阶段，为大力促进房屋的商品化进程，尽快改善人民的住房条件，实行了许多特殊政策，政府及相关部门在用地、信贷、税费等方面给予减免，如康居房、安居房、集资建房、微利房、解困房、经济适用房等等，这些房都存在着不同的产权形式，在补交了政府的各项有关费用后，也可以上市交易。像经济适用房，在补交了土地出让金后，仍为完全产权，购房者也可以购买。



2. 最适合老百姓自己居住 的真是经济适用房

即将进入新的世纪，李易和方香也将双双踏上幸福的红地毯。在他们憧憬着未来美好生活的时候，购买新房成了新生活最为重要的内容。几天来，小两口每天的必修课就是研究各种房地产广告、售楼书，频繁穿梭于市内的售楼处，忙得四脚朝天，可是看着几十万的房价，算计着两人的积蓄，真有些力不从心呀！两个人毕业才几年，所有的收入积累满打满算还不够首付款，这没房，怎么结婚呀？方香噘起了小嘴，李易的脸上也布满了愁云。

这天，李易在工体的空闲，又不自觉地翻开了报纸，一则关于房地产的消息给他带来了希望。“北京在昌平回龙观、亚运村以北地区兴建的经济适用房热销，出现了几年来首次排队抢购的现象。它以房价低、质量优、配套设施完善、规模化经营等特点，深受老百姓的喜爱。”这低于市场平均价近50%的房价，对李易的诱惑太大了。这么便宜的房，可靠吗？有产权吗？是不是每个人都可以买呢？带着这些问题，两个人等不到休息日就双双来



到售楼处看房。

经济适用房的售楼处真是热闹，在排队认购的人们的七嘴八舌中，他们得知，这经济适用房是最适合普通老百姓居住的了，它的面积一般都在70~90平方米之间，户型多以二居或三居为主，房屋的总价在20万元左右，配合银行贷款，首付款多在3万元上下，月还款才几百元，几乎没有什么压力。售楼小姐带着他们看了规划沙盘、户型，讲解了小区的未来发展情况后告诉他们，所谓经济适用房，是指经批准直接以成本价向中低收入家庭出售的住房，是商品房的一种，也就是说，在二级市场上，其买卖价格受到政府行政行为的干预或制约；居民购买该类商品房后，如若在三级市场上市交易需具备一定的条件方可进行。买了这种房，就具有了经济适用房的产权。看着这物美价廉的住房，他们终于下了决心，交了定金，签了预售合同，心满意足地离去。

对于一般工薪阶层来说，买房就是用来居住，只要有好的居住环境、便利的交通、完善的配套设施，满足一般居住要求就行了。国家在住房制度上建立以中低收入家庭为对象，具有社会保障性质的经济适用房供应体系。经济适用房是国家进一步深化住房制度改革的结果，是国家建设行政主管部门根据国家的方针、政策制定的发展计划与规划，对



具有资质的房地产开发公司进行公开招标，在计划、规划、拆迁、税费等方面给予政策上的指导与扶持，并按照国家住宅建设标准（不含别墅、高级公寓）建设的普通住宅。国务院《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》中规定了深化城镇住房制度改革的目标，停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化；建立和完善以经济适用房为主的多层次城镇住房供应体系；发展住房金融，培育和规范住房交易市场；调整住房投资结构，重点发展经济适用房（安居工程），加快解决城镇住房困难居民的住房问题。新建的经济适用房出售价格实行政府指导价，按保本微利原则确定。其中经济适用房的成本包括征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期设计费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费（含小区非营业性配套公建费）、管理费、贷款利息和税金等7项因素，利润控制在3%以下。李易小两口刚参加工作不久，没有太多的积蓄，买房的目的只是用于自己居住，完全可以购买经济适用房。在产权的问题上，目前他们所得的是经济适用房的产权，如短时间内不存在出租、转让、抵押等交易行为，不做投资性活动，这种产权完全可以了。将来随着李易他们收入的不断提高，家庭成员增加，再次交易时只需要按照国家标准补交一定的土地出让金就行了。1999年财政部发布



的《已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定》中规定：已购公有住房和经济适用住房上市出售时，由购房者按规定缴纳土地出让金或相当于土地出让金的价款。缴纳标准按不低于所购买的已购公有住房或经济适用住房坐落位置的标定地价的10%确定。

购房者缴纳土地出让金或相当于土地出让金的价款后，按出让土地使用权的商品住宅办理产权登记。所以，我们认为在商品房的选购时，经济适用房才是工薪阶层的最佳选择。

从乡下来京城开饭馆的黄老板这几年真是火了起来，京城人的口味一年一个样，前几年时兴川菜、麻辣烫，去年时兴本帮菜，今年又流行东北大菜。黄老板聪明过人，随风转向，不管流行什么，只要一学，全都原样照搬，生意是越来越红火，把妻子、儿子全都接来北京，一家三口很是舒服。原来都是前店后厂的凑和着住，这几年手头富裕了，也该安个家了，把儿子安顿好，在北京上学，是多好的事呀。可这谈到买房，黄老板就认为不合算，在农村，盖两排大楼房，砖瓦、灰、砂石，再请几个石匠，也花不了几个钱，可京城这高楼大厦，就