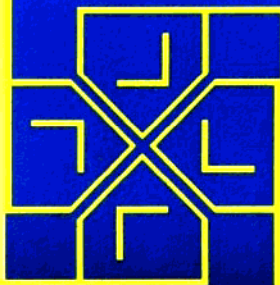


房产交易与工程质量

房产交易指南



房产交易指南

怎样的房产才能购买？
房屋面积如何计算？
二手房如何上市？
超标房如何计价？

房产交易与工程质量

房产交易指南

目 录

第一部分 房产交易问题解答

- 一、购房时要查验哪些证件? (3)
- 二、购房时要四查指什么? (3)
- 三、购房时交定金要注意哪些? (3)
- 四、购房时签订合同应注意哪些问题? (4)
- 五、购房时应让房产商出示或讲明哪些事项? (5)
- 六、商品房怎样计算建筑面积和公用建筑面积? (5)
- 七、交了订金开发商违约该不该双倍索赔? (5)
- 八、当你碰上开发商承诺不兑现时, 定金该不该退还?
或者你所订的房屋是违规项目(违法建筑), 而开发商也不是房地产开发公司(合法企业)时定金是否退还? 你应该怎么办? (7)
- 九、怎样确认定金是“不予返还”还是
“双倍返还”? (7)
- 十、购房改房的程序怎样办理? (8)
- 十一、购房职工对房改房享有什么样的权利? (9)
- 十二、怎样认识房改过程的法律关系、性质? (9)
- 十三、购房后何时才能拿到产权证? (10)

十四、如何判断户型的优劣和选择实用舒适的住宅？	(11)
十五、怎样避免出现房屋建筑面积和使用面积上的差距问题？	(13)
十六、北京的房改方案如何？	(14)
十七、怎样办理房地产交易手续？	(15)
十八、在购房时怎样进行讨价还价？	(16)
十九、以北京市为例购买一套普通商品房究竟要花多少钱？	(19)
二十、什么条件下可提前终止房屋租赁合同？	(21)
二十一、外地人在北京买房应注意什么问题？	(23)
二十二、预防房地产纠纷有哪些好办法？	(26)
二十三、什么是房地产保险？包括哪几方面的保险？保险的当事人有哪些？分别指什么？	(27)
二十四、出售成本价购买的公房，是否不需要单位盖章了？公房租金改革系列问题？	(29)
二十五、怎样判断对房子的投资具有更大的价值？	(31)
二十六、提租增补的标准有哪些？	(32)
二十七、什么是无房户？哪些揭庭可成为享受租金减免的对象？	(33)
二十八、租金减免的申请和审批程序该怎么办理？	(34)
二十九、私房的提租标准和减免政策有哪些具体规定？	(35)
三十、成套住房指什么？其租金是怎样计算出来的？	(36)
三十一、1999年我国城镇房改和住宅建设取得了什么成效？	(39)
三十二、2000年我国城镇房改和住宅建设的重点有哪些？	(41)

- 三十三、党政机关建设办公用房有哪些具体规定? …… (42)
- 三十四、购买私房应注意什么问题? …… (43)
- 三十五、当事人未办理法定手续的合同有何效力
——私房买卖协议是否有效? …… (44)
- 三十六、同一财产同时具有共有优先购买权和承租优先购买权, 哪一个具有更高效力? …… (44)
- 三十七、承租人在什么条件下对租赁房屋享有优先购买权? …… (45)
- 三十八、怎样办理二手房买卖程序? …… (45)
- 三十九、了解公积金贷款知识有多少?(系列问) …… (48)
- 四十、房改房面积、商品房销售面积、产权登记测量确权面积以及房屋公正确面积是怎样得出来的? …… (52)
- 四十一、哪些是无效的房屋买卖合同? …… (53)
- 四十二、经济适用住房与商品房指什么? 有什么区别? 区别在哪里? …… (54)
- 四十三、房屋租赁合同终止时, 承租人拒不退房怎么办? …… (55)
- 四十四、购买商品房的如何办理房产证? 具体步骤如何? …… (56)
- 四十五、申请个人住房贷款公证需提交哪些材料? …… (57)
- 四十六、房子有了毛病, 你应该找谁维修? …… (58)
- 四十七、商品房预售需要符合哪些条件? …… (60)
- 四十八、担保贷款和按揭贷款有什么区别? 区别在哪里? …… (60)
- 四十九、怎样使商品房“不缩水”, 不“缺斤少两”? …… (61)
- 五十、什么是房地产权登记? …… (61)
- 五十一、集资合作建造的住房能否上市? …… (62)

- 五十二、哪些住房可免征个人方面房产税？ (62)
- 五十三、国家安居工程住房的出售有什么规定？ (63)
- 五十四、什么样的公房可以直接上市？ (63)
- 五十五、对虚报、瞒报、造假等手段取得的房屋所有权怎样处理？ (63)
- 五十六、房产赠与给受赠人，后悔又想收回。在什么条件下可以呢？ (64)
- 五十七、供暖费应由谁来承担？房改房售房的供暖费由谁承担？ (64)
- 五十八、住宅配套设施改造的收费标准是多少？ (64)
- 五十九、如果单位是股份有限公司，不知他们的房屋能否出售给与该公司无关系的个人？ (65)
- 六十、物业管理费与房屋租赁费及供暖费有什么区别？ (65)
- 六十一、农民宅基地上房屋的拆迁补偿有什么规定？ (65)
- 六十二、怎样确定个人出售自有住房的应纳税额的问题？ (66)
- 六十三、如果中介机构只收费不服务，该怎么办？ (66)
- 六十四、离退休职工可否申请住房公积金贷款？ (67)
- 六十五、北京市的房屋买卖手续费收费标准是多少？ (67)
- 六十六、南京的物管收费有哪些具体措施？ (67)
- 六十七、如果租赁期未满，房主要求解除房屋租赁合同，该怎样处理？ (68)
- 六十八、已购公有住房和经济适用住房上市，须提交哪些材料？ (68)
- 六十九、什么情况下签订了购买合同可以退房？ (68)

- 七 十、产权房在抵押中，贷款未到期前被拆迁，
应该怎么办？ (71)
- 七十一、在何种情况下，借款合同可以变更或
终止？ (71)
- 七十二、哪些情况下，房屋买卖、产权转让会
受到限制？ (72)
- 七十三、什么是契税？职工购房除房价款外，
还需要哪些税费？免哪些税费？ (72)
- 七十四、哪些房产不能办理赠与？办理房产赠与
需交纳哪些税费？ (73)
- 七十五、在什么情况下，房屋和土地可分开抵押？ (73)
- 七十六、在哪些情况下，抵押的房地产可以
进行转让？ (73)
- 七十七、职工已购房改房的产权可否进行赠与
和继承？ (74)
- 七十八、在个人住房贷款中，借款人应具备
哪些条件？ (74)
- 七十九、业主指什么？购房后成为的业主享有
哪些权利？ (75)
- 八 十、产权证遗失，怎样办理新产权证？ (75)
- 八十一、哪些房属于廉租住房？ (76)
- 八十二、承租的廉租住房能否转租？承租户的
收入超过当年最低标准水平，应不应
该腾退廉租房？ (76)
- 八十三、什么地方属于公共地方？ (76)
- 八十四、什么是房屋置换？什么样的房屋可以
置换？其程序有哪些？ (77)
- 八十五、未签订《白蚁预防合同》的房地产开
发企业能否办理《商品房销（预）

售许证》	(77)
八十六、哪些城市房屋，不能产权转移或设定他项权利？	(78)
八十七、家庭居室装饰装修合同包括哪些内容？有哪些注意事项？	(78)
八十八、建筑装饰装修工程承包方违反哪些条款可以处罚？怎样处罚？	(79)
八十九、家居装饰中装修价格由哪几部分组成？分别又是什么？	(80)
九十、家居装修装饰中对质量应怎样进行监督？	(80)
九十一、怎样和发展商签房屋预售合同？	(82)
九十二、在北京购房，北京的物业管理收费有哪些具体标准？	(83)
九十三、购房后怎样才能顺利入住？	(84)
九十四、购房时怎样才能获得贷款？	(85)
九十五、怎样在购房时与开发商讨价还价？	(86)
九十六、哪些人可以申请什么样的购房贷款？	(89)
九十七、什么是住房抵押贷款二级市场？二级市场分为几部分？分别指什么？	(89)
九十八、怎样挑选房子才觉得实惠？	(90)
九十九、怎样装修才觉得实惠、省心？	(90)
一百、什么是房屋互换？分为几种形式？哪些房产可以互换？	(91)
一百零一、哪些房屋不能进行互换？	(91)
一百零二、房屋互换该怎样办理？	(92)
一百零三、什么是房地产转让？哪些房地产不得转让？	(92)
一百零四、什么是房地产中介服务？应当具备哪些条件才能成立？	(93)

- 一百零五、租房应找怎样的房地产中介服务机构? (93)
- 一百零六、怎样对房改售房及安居住房进行抵押? (94)
- 一百零七、怎样对存量房地产和在建房地
产工程进行抵押? (94)
- 一百零八、什么是个人住房贷款? 申请个人
住房贷款有哪些条件? (95)
- 一百零九、如何办理个人住房贷款手续? (95)
- 一百一十、什么是二手房? 买二手房也可
申请贷款吗? (96)
- 一百一十一、卖二手房需要具备哪些条件? (98)
- 一百一十二、购买二手房须具备的哪些条件? (99)
- 一百一十三、哪些二手房不能上市交易? (99)
- 一百一十四、购买二手房应缴纳的相关税费
有哪几种? (99)
- 一百一十五、怎样办理二手房抵押贷款程序
及其收费如何? (100)
- 一百一十六、什么是已购公有住房和经济适用
住房? (102)
- 一百一十七、哪些已购公有住房和经济适用住
房不得上市出售? (102)
- 一百一十八、把公有住房上市出售后, 该住户还
能购买公有住房或经济适用房吗? (102)
- 一百一十九、如何卖旧买新? 应该怎样办理? (103)
- 一百二十、经济适用房的来源主要有哪几种? (105)
- 一百二十一、购买经济适用房有哪些具体规定? (106)
- 一百二十二、销售经济适用房有哪些规定? (106)
- 一百二十三、在北京怎样购买经济适用房的
系列问。..... (107)
- 一百二十四、开发商未按合同定期交付房屋,

- 该怎么处理? (108)
- 一百二十五、哪些房地产纠纷可向法院起诉? (108)
- 一百二十六、居民购房后, 为何交纳住宅共用部位
共用设施设备的维护和修理费? (110)
- 一百二十七、买卖公房有哪些具体规定? 案例分析 (111)
- 一百二十八、已购公有住房和经济适用住房的产权
归谁所有? (112)
- 一百二十九、已购公有住房和经济适用住房上市出
售需要履行哪些必要的手续? (112)
- 一百三十、已购公有住房和经济适用住房的土地
出让金或相当于土地出让金的价款
该怎样缴纳? (112)
- 一百三十一、已购公有住房和经济适用住房上市出
售的收益怎样分配? (113)
- 一百三十二、已购公有住房和经济适用住房上市出
售后的物业怎样管理? (114)
- 一百三十三、哪些房屋产权不予登记? (114)
- 一百三十四、住宅小区共性服务收费的费用构成由
哪些组成? (115)
- 一百三十五、哪些房产免征房产税? (115)
- 一百三十六、哪些房屋不能出租? (116)
- 一百三十七、什么是房地产三级市场? 是如何
划分的? (116)
- 一百三十八、什么是差价换房? 怎样进行差价
换房? (117)
- 一百三十九、怎样评估置换房屋交易价格? (118)
- 一百四十、房地产评估的依据及收费如何? (120)
- 一百四十一、同一房地产能进行两次以上抵押吗? (121)
- 一百四十二、怎样订立房地产抵押合同? (122)

- 一百四十三、哪些情况下，抵押权人有权要求处分抵押的房地产？…………… (122)
- 一百四十四、哪些承租房屋不能调换？…………… (123)
- 一百四十五、什么是房地产抵押？哪些房地产可抵押？应当注意哪些问题？…………… (123)
- 一百四十六、房地产抵押处分应注意哪些问题？…………… (125)
- 一百四十七、什么是房地产按揭？有哪些类型？…………… (125)
- 一百四十八、哪些人可成为房地产按揭人？哪些人不能？…………… (126)
- 一百四十九、房地产评估的程序怎样做？…………… (126)
- 一百五十、拆迁安置对象要具备哪些条件？哪些人可以安置？…………… (126)
- 一百五十一、未经房管部门办理登记手续的换房协议是否有效？…………… (127)
- 一百五十二、什么是土地使用权出租？应具备哪些条件？形式是什么？…………… (127)
- 一百五十三、出租人与承租人之间发生租金问题该怎么办？…………… (128)
- 一百五十四、租期届满，承租人不退还房屋，该怎么办？…………… (128)
- 一百五十五、对未定租期的租赁房屋，出租人要收回该怎么办？…………… (129)
- 一百五十六、对于承租人擅自转租、转让、转借承租房屋，出租人该怎么办？…………… (129)
- 一百五十七、单位在与原本单位职工之间房屋租赁产生的问题该怎么办？…………… (130)
- 一百五十八、什么是房屋继承？有几种继承形式？…………… (130)
- 一百五十九、哪些人可以作为死者遗产的继承人？…………… (131)
- 一百六十、什么是房屋法定继承的顺序？法定继承的

- 顺序如何? (131)
- 一百六十一、什么是土地使用权出让? 出让方式
有几种? (131)
- 一百六十二、什么是土地使用权划拨? 划拨的方式
有几种? 哪些用地需划拨? (131)
- 一百六十三、商品房预售需符合哪些条件? 应注意
哪些事项? (132)
- 一百六十四、什么是房屋拆迁? 房屋拆迁该由
谁来管理? (132)
- 一百六十五、怎样确定房屋的新旧程度? (133)
- 一百六十六、哪些房地产不可以设定抵押物或全权全
额抵押? (135)
- 一百六十七、房地产设定抵押时应注意哪些问题? (136)
- 一百六十八、什么是房地产抵押、抵押人、
抵押权人? (137)
- 一百六十九、哪些房地产可以设定抵押? (137)
- 一百七十、抵押权人对抵押房地产的处分时可以
在什么情况下中止进行? (138)
- 一百七十一、什么是外销商品房? 什么是内销商
品房? (138)
- 一百七十二、购买内销商品房必须具备哪些条件? (138)
- 一百七十三、购买外销商品房必须具备哪些条件? (139)
- 一百七十四、如何办理内销商品房的买卖手续? (139)
- 一百七十五、如何办理外销商品房的买卖手续? (140)
- 一百七十六、办理外销商品房登记手续必须提交
哪些文件? (140)
- 一百七十七、购买外销商品房办理权属登记手续
必须提交哪些文件? (141)
- 一百七十八、物业管理合同包括哪些条款? (141)

- 一百七十九、离婚后我能得到丈夫的房子吗？
案例分析····· (143)
- 一百八十、房产营销人员在房屋销售中有
哪些策略？····· (144)
- 一百八十一、什么是赠与合同？什么情况下，
赠与人可以撤销赠与？····· (146)
- 一百八十二、什么是租赁合同？租赁合同
包括哪些内容？租赁物应由
谁来承担维修？····· (146)
- 一百八十三、什么是住房公积金？在什么情形下，
可以提取使用住房公积金？····· (147)
- 一百八十四、预购房地产贷款抵押和经济适用房
的抵押办法有什么区别？····· (147)
- 一百八十五、私有房屋所有权登记或转移、变更
登记手续怎样办理？····· (148)
- 一百八十六、房屋拆迁的补偿有何规定？有几种
补偿形式？····· (148)
- 一百八十七、国家对年小康住宅的设计有
哪些标准？····· (149)
- 一百八十八、商品房面积存在差异该怎么办？····· (150)
- 一百八十九、房屋买卖合同包括哪些内容？····· (150)
- 一百九十、商品房的价格是由哪几部分组成？
是怎么制定的？····· (151)
- 一百九十一、怎样制定购房预算？····· (153)
- 一百九十二、外省市人员要在京购房程序应该
怎么办理？····· (155)
- 一百九十三、外省市人要在京购房怎样办理贷款？
需要哪些材料？····· (156)
- 一百九十四、房地产保险的种类包括哪些内容？

- 房屋抵押贷款的保险包括
哪些内容? (158)
- 一百九十五、个人住房担保方式有哪些?
分别指什么? (159)
- 一百九十六、什么是解困房? 哪些家庭可以购买
国家安居工程住房? 住房的成本价
是由哪几部分组? (160)
- 一百九十七、私房出租应注意哪些问题? (160)
- 一百九十八、什么是房屋权属登记? 有几种方法? (161)
- 一百九十九、私房交换应注意什么? (161)
- 二 百、出租人出卖出租的房屋, 承租人有
哪些权利可以行使? (162)
- 二百零一、什么是房屋期权转让? 其是否
可以转让或抵押? (162)
- 二百零二、什么是房屋租赁? 承租人有哪些
权利和义务? (162)
- 二百零三、承租人有优先购买权吗? 怎样解释同
等条件下的优先购买权? (163)
- 二百零四、拆迁后房主购买安置房, 不让承租方
继续承租时如何处理? (164)
- 二百零五、已经以成本价或标准价购买公有住房
的家庭, 能否可以再次购买公有住房 (164)
- 二百零六、部分共有人擅自出卖房屋, 对第三人
购买的房产是否有效? (164)
- 二百零七、家庭装修装饰发生质量问题该
如何处理? (165)
- 二百零八、为什么在享有优先购买权人之间
不再存在优先购买权问题? (165)
- 二百零九、单位不办或逾期不缴或少缴住房

公积金的, 该怎么办?	(166)
二百一十、哪些房产(屋)需要依法代管?	(166)
二百一十一、房屋土地使用年限到期后怎样处理?	(167)
二百一十二、什么是房产赠与? 如何办理 房产赠与?	(168)
二百一十三、应由谁来发放房屋所有权证?	(169)

第二部分 有关法规和参考资料

中华人民共和国城市房地产管理法

第一章 总则	(173)
第二章 房地产开发用地	(174)
第一节 土地使用权出让	(174)
第二节 土地使用权划拨	(176)
第三章 房地产开发	(176)
第四章 房地产交易	(178)
第一节 一般规定	(178)
第二节 房地产转让	(178)
第三节 房地产抵押	(180)
第四节 房屋租赁	(181)
第五节 中介服务机构	(181)
第五章 房地产权属登记管理	(182)
第六章 法律责任	(183)
第七章 附 则	(184)

城镇个人建造住宅管理办法	(185)
--------------------	-------

城市私有房屋管理条例

第一章 总 则	(188)
第二章 所有权登记	(189)
第三章 买 卖	(190)
第四章 租 赁	(190)
第五章 代 管	(192)
第六章 附 则	(192)

城市房屋拆迁管理条例

第一章 总 则	(193)
第二章 拆迁管理一般规定	(194)
第三章 拆迁补偿	(196)
第四章 拆迁安置	(197)
第五章 罚 则	(198)
第六章 附 则	(200)

城市危险房屋管理规定

第一章 总 则	(201)
第二章 鉴 定	(201)
第三章 治 理	(203)
第四章 法律责任	(204)
第五章 附 则	(205)

城市异产毗连房屋管理规定

(206)

城市房屋产权产籍管理暂行办法

第一章 总 则	(209)
第二章 城市房屋产权管理	(209)

第三章	城市房屋产籍管理	(210)
第四章	罚 则	(211)
第五章	附 则	(212)

城市房屋修缮管理规定

第一章	总 则	(213)
第二章	房屋修缮管理机构的职责	(213)
第三章	房屋修缮责任	(214)
第四章	房屋修缮计划管理	(215)
第五章	房屋修缮资金管理	(216)
第六章	房屋修缮质量管理	(216)
第七章	房屋修缮定额管理	(217)
第八章	房屋修缮企事业单位管理	(217)
第九章	法律责任	(218)
第十章	附 则	(219)

城市房屋拆迁单位管理规定	(220)
--------------------	-------

公有住宅售后维修养护管理暂行办法	(223)
------------------------	-------

房地产开发企业资质管理规定	(226)
---------------------	-------

城市新建住宅小区管理办法	(232)
--------------------	-------

城市公有房屋管理规定

第一章	总 则	(236)
第二章	所有权登记	(237)
第三章	使 用	(238)

第四章	租 赁	.....	(239)
第五章	买 卖	.....	(240)
第六章	修 缮	.....	(241)
第七章	法律责任	.....	(241)
第八章	附 则	.....	(243)
城市商品房预售管理办法			(244)
城市房屋租赁管理办法			
第一章	总 则	.....	(248)
第二章	租赁合同	.....	(249)
第三章	租赁登记	.....	(250)
第四章	当事人的权利和义务	.....	(251)
第五章	转 租	.....	(252)
第六章	法律责任	.....	(253)
第七章	附 则	.....	(254)
城市房地产转让管理规定			(255)
城市房地产中介服务管理规定			
第一章	总 则	.....	(260)
第二章	中介服务人员资格管理	.....	(261)
第三章	中介服务机构管理	.....	(262)
第四章	中介业务管理	.....	(263)
第五章	罚 则	.....	(264)
第六章	附 则	.....	(265)
城市房地产抵押管理办法			