

☒ 杜宏伟 编著

买

房

指

引

FANG

ZHI

YIN

上海财经大学出版社

买房指引

杜宏伟 编著

上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

买房指引/杜宏伟编著. —上海:上海财经大学出版社,
1999.10

ISBN 7-81049-300-0/F·248

I. 买… II. 杜… III. 住宅-选购-基本知识-中国 IV.
F299.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 48389 号

责任编辑 王芳 封面设计 周卫民

上海财经大学出版社出版发行
(上海市中山北一路 369 号 邮编 200083)

全国新华书店经销

上海竟成印刷厂印刷

上海广灵二小装订厂装订

1999 年 11 月第 1 版 1999 年 11 月第 1 次印刷

850mm×1168mm 1/32 10.75 印张 269 千字

印数 1—4 000 定价: 19.50 元

前 言

住房是人类永恒的主题,买房是很多人一生中最大的投资和消费。房屋价值量巨大,购买过程又十分复杂,涉及内容广泛而专业,所以在国外一般都由律师、经纪人等专业人员代理,但国内购房者显然还较少接受这一观念。

从看房、选房,到谈判、签约,再到付款、交房、取得房地产权证,整个买房过程涉及到工程技术、房屋估价、谈判技巧、法律金融等方面的专业知识,因此,要买满意房、放心房、经济(合算)房,就需要具有工程师、估价师、律师、会计师的技术能力和经验。本书试图在没有这些专业人员帮助的条件下,指引购房者掌握一些必备的购房知识和技能。希望本书能成为广大购房者的参谋和顾问。

因为房地产地域性的特点,各省、市在房屋买卖方面的规定、政策不尽相同。本书以国家法律和上海市地方规章为依据,以商品住宅为主要对象,介绍购置房屋应注意的问题和方面,对办公房、商业用房、公有住宅等很少涉及,这也受到本书的篇幅限制,请读者谅解,并在阅读时注意。

本书中援引的案例大部分是作者在业务工作中所亲历,少部分摘自近期报刊,为了叙述方便同时又能说明问题,编者在引用时做了适当加工,希望能得到有关人员和方面的理解和支持。

在本书编写过程中,曾得到许多同志的关心和帮助,在此表示衷心感谢,特别要对我的太太邓蓉芝表示深深的谢意,没有她的支持和帮助,这本书是不可能几个月之内完成的。

杜宏伟

1999年6月

目 录

前 言/1

第一章 房屋与土地/1

房屋的类型/1

土地的类型和等级/10

第二章 房地产的价值与价格/23

房地产的特征/23

房地产的使用价值/27

房地产的投资价值/28

房地产的价格/31

第三章 购房途径/40

售楼广告/40

交易场所/49

房地产经纪人/51

拍卖行/57

第四章 选房要领/63

区位合理/64

规划设计得当/68

建筑质量上乘/75

产权清晰/77

物业管理完善/81

第五章 购房谈判技巧/85

谈判前的准备/85

询价与摸底/93

杀价的艺术/97

签订契约/109

第六章 房地产估价方法/110

市场比较法/110

成本估价法/119

收益还原法/138

第七章 购房合同的签订和履行/145

合同有效的条件/145

购房定金和认购书/152

签约实务/155

合同的公证与登记/185

合同的履行/191

第八章 购房融资方式/198

购房付款方式/198

公积金贷款/203

银行按揭贷款/210

组合贷款/219

个人购房能力评估/222

购房融资技巧/229

第九章 交房与验收/236

交房/236

验收/239

第十章 房地产权证的办理/248

房地产权证/248

新建商品房产权证的办理/249

存量房屋产权证的办理/253

售后公房买卖房地产权证的办理/257

附录/258

中华人民共和国城市房地产管理法/258

中华人民共和国合同法(总则部分)/268

建筑面积计算规则/283

商品房销售面积计算及公用

建筑面积分摊规则(试行)/285

商品房销售面积测量与计算/287

上海市房地产转让办法/294
商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定/307
上海市新建住宅质量保证书基本内容/309
上海市新建住宅使用说明书基本内容/311
上海市蓝印户口管理暂行规定/312
上海市房屋土地管理局关于贯彻执行《上海市蓝印户口管理暂行规定》和购房入户新标准的通知/316
上海市公安局关于贯彻《上海市蓝印户口管理暂行规定》的实施意见/321
上海市财政局上海市地方税务局关于贯彻执行《上海市人民政府印发关于促进本市住宅产业健康发展若干意见的通知》有关个人所得税问题的通知/329

参考文献/334



房屋与土地

本章主要介绍房屋及其占用的土地的基本类型和特点,这是购房必备知识,了解它们可便于读者深入理解以后各章内容。

房屋的类型

说起房屋,人们总会联想起成片的城市住宅、散落的农舍,或者雄伟的高楼大厦、豪华的花园洋房等。我们这里所说的房屋不仅是指这些供人们使用的建筑物(这只是房屋的自然实体),还要说明房屋的法律属性,也即人们常说的“房产”。它体现一种产权关系,是国家法律认可的,依法保护所有者或使用者对房产的占有、使用、收益和处分的权利。

下面,我们就从这两种意义上对房屋进行分类介绍。

一、按建筑高度分

按建筑高度划分,房屋可分为低层房屋、多层房屋和高层房屋。

(一) 低层房屋

低层房屋是指高度低于或等于 10 米的建筑物,一般是 1~3 层建筑物,如平房、别墅等。低层房屋一般建筑结构简单,施工期短,建造成本低廉,给人以亲切安宁、有天有地的感觉,它的舒适度、方便度和空间尺度优于高层,人们特别喜欢以此为住宅。但是,低层房屋占地多,土地利用率低,特别是在寸土寸金的城市难以广泛开发。

(二) 多层房屋

多层房屋指高于 10 米、低于或等于 24 米的建筑物。多层房屋一般为 4~8 层,一般采用砖混结构,少数采用钢筋混凝土结构。多层房屋一般规格(房型)整齐,通风采光状况好,空间紧凑而不闭塞。与高层相比,多层房屋公用面积少,得房率相应提高,这是很多人喜欢多层房屋的主要原因。

(三) 高层房屋

高层房屋是指高于 24 米的建筑。8 层以上(可含 8 层)的建筑体,一般可分为小高层、高层和超高层。

人们一般把 8 层至 12、13 层的建筑称为“小高层”。小高层住宅一般采用钢筋混凝土结构,带电梯。小高层有多层亲切安宁、房型好、得房率高的特点,又有普通高层结构强度高、耐用年限高、景观系数高、污染程度低等优点,很受购房人欢迎。同时,小高层对土地的利用率提高,土地成本相对下降,很受房地产开发商的青睐。所以,近年来中心城区小高层如雨后春笋,越来越多。

高层房屋(指 15 层以上、24 层以下的建筑体)因为建筑结构和建筑形态(点状居多)的局限,房型设计难度大,要做到每套室内全明、采光通风良好是有很大难度的。在城市中心区,高层有它的

优势:对开发商来说,单位建筑面积土地成本(即“楼面地价”)低;对住户来说,视野开阔,景观系数高,尘土、噪音、光线污染也少,建筑结构强度高,整体性强。但高层房屋也有明显的缺点:结构工艺比较复杂,材料性能要求高,自重重大,对基础要求高,施工难度较大,建筑造价相应提高;高层房屋电梯、楼道、机房、技术层等公用部位占用面积大,得房率低;如果电梯质量不可靠,物业管理不正常,就很令人担心。

超高层房屋是指超过 24 层的建筑体。超高层房屋楼面地价最低,但建筑安装成本高。它给人以气派雄伟的感觉,可以满足一些消费者对视野、景观的要求。超高层房屋一般建在城市黄金地段(最大限度地利用土地资源)或景观良好的城区(最充分地发挥景观资源的作用)。

二、按建筑结构分

房屋建筑结构是构成建筑物并为使用功能提供空间环境的支承体,承担着建筑物在重力、风力、撞击、振动等作用下的各种荷载;同时又是影响建筑构造、建筑经济和建筑整体造型的基本因素。建筑结构是影响建筑刚度、强度、稳定性和耐久性的重要因素。

(一)房屋建筑结构的承重形式

1. 叠砌式

以砖墙或砌块为房屋的主要承重构件,楼板搁于墙上。常用于居住、办公等 6 层以下的建筑及中小型工业建筑。

2. 框架式

以梁、柱组成的框架为房屋的主要承重构件,楼板搁于梁上。常用于办公楼、旅馆等类建筑。

3. 框架——剪力墙式

在框架结构平面中的适当部位,设置钢筋混凝土剪力墙,或利

用楼梯间、电梯间等墙体作剪力墙，便形成框架——剪力墙的结构形式。常用于 20 层左右的住宅、办公楼、宾馆等高层建筑。

4. 剪力墙式

当房屋的主体结构全部采用剪力墙时，即为剪力墙结构形式。在高层房屋中大量采用这种形式。

5. 筒体式

筒体结构为空间受力结构形式。在大跨度、大空间、超高层的建筑中已得到实际应用。在高层房屋中，四周采用框架，利用电梯井、楼梯间、管道井等在平面的中央部位形成一个内筒体结构；在内筒体建筑物的四周再形成一个筒体的形式叫筒中筒结构；如果建筑物的结构由数个筒体组合而成，就形成束筒结构。

(二)房屋承重结构的基本构件类型

1. 钢结构

房屋主要承重结构的基本构件都由钢材制作。一般有工业厂房、大跨度建筑、高层房屋等。在上海这样的大都市里，越来越多的标志性建筑使用钢结构。钢结构整体性强，跨度大，刚度、强度、韧度都高，寿命最长。钢结构的建造成本最高。

2. 钢筋混凝土结构(简称钢混结构)

房屋主要承重结构的基本构件皆由钢筋混凝土材料制作。根据施工方式不同，可分为两种：现浇钢筋混凝土结构和预制装配式钢筋混凝土结构。现在建造的高层楼宇大多采用现浇钢筋混凝土结构，它比预制钢筋混凝土结构更耐用。

3. 钢和钢筋混凝土结构

房屋主要承重结构的基本构件采用钢和钢筋混凝土材料制作。在有的高层房屋中，梁和柱采用钢材，电梯井和设备管道井采用钢筋混凝土的筒体。中华第一高楼金茂大厦采用的就是钢和钢筋混凝土结构。

4. 混合结构

房屋的楼层、屋顶采用钢筋混凝土材料制作,墙体和柱采用砖和其他材料砌筑。根据选用材料的规格不同,混合结构分为两个等次:一种为混合一等,即楼层、屋顶、楼梯及部分梁、柱采用钢筋混凝土材料;另一种为混合二等,即采用预制钢筋混凝土小梁薄板作为楼层的构件。当前新建多层住宅商品房多采用混合一等结构,而老式多层住宅多采用混合二等结构。和钢混结构房屋相比,砖混结构房屋的承重墙占据空间过大,室内格局一般不能改变,房屋耐用年限也差得多。

5. 砖木结构

房屋的墙、柱采用砖砌筑,楼层、木架采用木料制作。砖木结构起承重作用的是砖墙及木制构件。这种结构的住宅空间分隔较方便,自重较轻,施工工艺简单,材料也比较单一,但耐用年限短,设备不完备,而且占地多。这种结构的房屋已不在提倡之列。砖木结构可分为三个等次:砖木一等,系指房屋两侧的山墙和前沿墙厚度均为一砖以上;砖木二等,系指房屋两侧的山墙厚度为一砖以上,前沿横墙厚度为半砖或板壁、假墙或其他单墙;砖木三等,系指房屋两侧的山墙为木屋架承重,用半砖墙或其他假墙填充,或以砖墙、木屋架、瓦屋面组成的结构。

其他还有木结构、竹结构、竹木结构等。

房屋结构不同,其稳定性和耐久性有很大差异。《上海市房屋估价暂行标准》对不同结构住宅房屋的使用年限规定如下:

钢结构:100年;

钢砼(钢混结构):80年;

混合结构:80年;

砖木结构(一等):70年;

砖木结构(二等):70年;

砖木结构(三等):60年;

木结构(瓦顶):40年;
竹结构(瓦顶):20年;
竹结构(草顶):15年。

三、按工程进度分

按建筑施工进度划分,可把房屋分为期房和现房。

(一)期房

习惯上把在建的、尚未完成建设、不能交付使用的房屋称为期房。房屋的全面建成包括:建筑工程、设备安装工程及内外装修工程结束,通过竣工验收;达到“七通一平”,即上水通、下水通、排污通、配电通、气通(煤气、天然气或液化气)、电话通、道路通、场地平整。房地产管理部门则把没有取得房地产权证的房屋统称为期房,也就是说,即使通过了竣工验收,达到了“七通一平”,甚至是取得了新建住宅交付使用许可证,只要还未办理房地产初始登记手续,未取得房地产权证,就是期房。发展商出售期房称为预售,购房人买房时就要与开发商签订房屋预售合同。

(二)现房

现房是指通过竣工验收,可以交付使用,并取得房地产权证的房屋。开发商完成房屋全部建筑工程、配套工程,使房屋具备正常使用功能,还要通过建筑工程质量验收、规划竣工验收、环卫环保验收、消防验收,取得新建住宅交付使用许可证,才能到房地产管理部门进行产权登记,取得房地产权证。购买现房签订的是房屋出售合同,购房人可以立即办理产权登记手续,取得房地产权证。

四、按使用功能分

按使用功能划分,可把房屋分为住宅、办公房、商场、工业厂

房、仓库、宾馆等。

1. 住宅。是指经政府主管部门批准,可以用于居住的房屋。

2. 办公房。是指经政府主管部门批准,可以用于办公经营的房屋。

3. 商业用房。是指经政府主管部门批准,可以用于商业经营服务的房屋。

4. 宾馆。是指经政府主管部门批准,可以供旅游、服务的房屋。

我国实行房地合一的房地产管理制度,房屋的用途是由土地的规划用途决定的,“房”、“地”用途必须一致。如果改变房屋原始设计用途,也就同时改变了土地用途,须经政府城市规划管理部门批准,然后到房地产管理部门办理变更登记手续。一般来说,住宅变为办公、商业用房、宾馆等经营性房屋的,需补缴土地使用权出让金或补缴土地使用费。办公房改变为商业用房、宾馆也是如此。

近年来,一种被称为“综合楼”的房屋迅速增加,有商(业)办(公)楼、商(业)住(宅)楼、商住办综合楼等。按管理部门要求,一幢综合楼哪些部位用于居住,哪些部位用于商业,哪些部位用于办公,都必须明确,房地产管理部门发放的房地产权证对各部位用途均有明确记载。作为购房人,切不可把综合楼的住宅当作办公房,或把住宅当作商场买下,那样的话,不但在价格上吃亏(商场、办公房一般比住宅价格高),买下的房屋到时也不能当作办公房或商场使用。

五、按权利状态分

无论在什么地方,房屋作为人们投资建造的成果都应有其合法的拥有者——所有权人。由于历史和体制方面的原因,现在房地产市场中流通的房屋存在着产权房和使用权房之分。

(一)产权房

所谓产权房,是指产权人对房屋(指建筑物)拥有所有权,对该房屋占有范围内的土地拥有使用权,产权人对这两项权利享有占有、使用、收益和处分的权利。这种权利是绝对的、排他的,不受其他任何人的干涉和影响,产权人可以转让、出租、抵押、典当等方式合法处置自己的房地产权利。

(二)使用权房

使用权房是计划经济和住房分配体制下的产物,俗称公房。该房屋的产权属于国家或集体。不过,这项使用权是从所有权分离出来的一项独立的财产权,在上海等城市已经允许使用权人(公房承租人)在一定范围内通过一定方式转让或交换房屋使用权,所获收益扣除应缴税费后归使用权人所有。

随着住房制度改革的深入,有些居民把房屋产权从国家或集体那里买过来,市场上称这种房屋为“已售公房”,实际上它们已成为居民的私有房屋。市场上把那些尚未出售房屋产权给居民的成套公房称为“可售公房”,把不能出售产权给居民的不成套公房称为“不可售公房”。在上海,可售公房在转让时买房人应同时把房屋产权买下,或者与公房、商品房进行交换,单纯出售可售公房使用权是不允许的。不可售公房转让可不受上述限制,可以买卖,也可以交换;可以交换使用权房,也可以交换产权房。

产权房和使用权房的权利内容不同,使用价值、投资价值不同,交易价格当然也不会一样。同时,产权房和使用权房的交易对象、交易程序、主管部门、涉及税费都有很大差异。

六、按销售对象分

按照现行房地产管理制度,不同房屋的销售对象有所不同,有