

SHANGPINFANG
GOU FANG
SHIWU
SHOUCE

左 斌 主编

商
品
房



购房基础知识

购房技巧

购房实务

购房贷款

物业管理

购房纠纷

购房问答

示范文本

法规 文件索引

购
房
实
务
手
册

吉林科学技术出版社

商品房购房实务手册

左 斌 主 编

吉林科学技术出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

商品房购房实务手册/左斌主编. —长春: 吉林科学技术出版社, 2001

ISBN 7-5384-2385-0

I. 商... II. 左... III. 住宅-选购-中国-问答
IV. F299.233.5-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 16103 号

责任编辑: 王玉峰 封面设计: 杨玉中

商品房购房实务手册

左 斌 主编

*

吉林科学技术出版社出版、发行

吉新月历公司印刷厂印刷

*

880 × 1230 毫米 32 开本 14 印张 383 000 字

2001 年 4 月第一版 2001 年 4 月第一次印刷

定价: 20.00 元

ISBN 7-5384-2385-0/F·211

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换。

社址 长春市人民大街 124 号 邮编 130021 电话 5677817 5635177

电子信箱 JLKJCBS@public.cc.jl.cn 传真 5635185

11164

内 容 提 要

本书阐述了商品房购买的基础知识、购房技巧与实务、购房贷款、物业管理、购房纠纷;同时对经济适用住房、二手房交易及房屋互换做了介绍;提供了购房纠纷案例和点评;购房指南,以问答的形式叙述了购房的一些基本常识和方法。

本书可供广大老百姓作为购房置业的实用性书籍,也可供从事房地产开发与经营管理人员及房地产专业的科研、教学人员参考使用。

主 编:左 斌

副主编:刁向明

参 编:宿学功

毕 然

王 昭

于秀荣

杨靖我

于景宽

何永齐

周 鑫

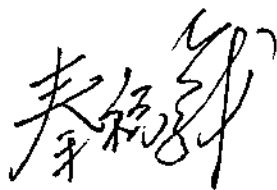
序

2001年1月9日,国家建设部的主要领导与来自全国各地的建设、房地产管理部门的领导汇聚马鞍山,回顾和总结了几年来我国住宅与房地产业的经验和教训,对新世纪的第一年、同时也是“十五”计划的第一年的住宅与房地产业的工作进行了全方位的部署。建设部俞正声部长在分析了商品房投诉存在十大问题对明确,必须花大力气整顿和规范房地产市场,明晰产权,规范房地产买卖合同,打击房地产销售欺诈行为……这次会议在部署2001年住宅与房地产业工作重点时,也指出“要进一步规范房地产开发经营行为,调整投资结构、改善住宅供应。”“下大力气解决销售环节的管理问题,加大对商品房销售活动的监管力度;积极推广使用《商品房买卖合同示范文本》;保护购房者的合法权益”。基于此,《商品房购房实务手册》的出版和发行,则正逢佳时。

这本书为广大购房者提供了详尽的购房基础知识、购房技巧和操作实务。同时,也提供了规范商品房购销行为及保护购房者合法权益的方法和步骤。特别是针对多年来,广大老百姓购买商品中遇到的实际问题,汇编整理成为购房指南,分别做出了详细的解答。从而,将房地产交易中所涉及的问题和资料汇集一书,给广大平民百姓和购房者带来了投大的方便。同时,也为规范房地产市场中的商品房购销行为作出了有益的贡献。

本书的作者多年来从事住宅与房地产业管理和房地产开发经营管理工作,以其丰富的理论知识与实践经验,编辑整理成

书。全书内容全面、新颖实用、资料丰富,不仅是广大购房者的良师益友,也是从事房地产开发经营管理工作必不可少的工具书。但愿此书为我国 21 世纪住宅与房地产业的繁荣和发展起到积极的作用。

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized Chinese characters '秦晓华'.

2001 年 2 月于长春

前 言

随着我国住房制度改革的深入和房地产事业的蓬勃发展,购房消费已成为热点,买房置业,人生大计。广大老百姓忽然发现,必须像关心家电一样关心房子。热而,而对房地产交易市场,星罗棋布的楼盘,人们总是感到无所适从,到底应怎样选择商品住房或经济适用住房?怎样购房?如何筹集资金或去银行贷款?怎样与开发商签定购房合同?……这些诸多问题,广大购房者急待了解。鉴此,我们编写了《商品房购房实务手册》一书,以满足广大购房者的需要。

本书根据作者长期从事房地产开发经营与管理工作实践、经验,对广大购房者普遍关心的问题进行了归纳和整理。以商品房购房的程序、行为发生、权利转移、物业管理的先后为序叙述了商品房、经济适用住房、二手房及房屋互换的基本方法。阐述了购房纠纷法律的适用原则、纠纷处理等。结合 21 个购房纠纷集例进行了分析和点评。并以问答的形式阐述了购房中的一些基本常识。本书共 7 部分,涵盖了购房各个方面的相关知识,力求突出实用性、知识性和通俗性,这是编写本书的宗旨。但由于作者水平有限,知识不足,成书仓促,难免挂一漏万,恳请业内人士和广大读者批评指正。

本书的编写得到了吉林省建设厅领导的亲切关怀和大力支持,吉林省建设厅副厅长秦福义同志在工作繁忙之余为本书作序;吉林省建设厅房地产处、长春市房地产市场管理处、长春市朝阳区人民法院为本书的编写据供了大量的资料,并给予了許多帮助和支持,在此一并致以衷心的感谢。

编 者

2001 年 1 月子长春

目 录

商品房购房基础知识

基本概念

- 一、商品房 1
- 二、经济适用房 3

居住区、房屋与住宅

- 一、居住区 4
- 二、房屋与住宅 6

智能化住宅与智能化小区

- 一、智能化住宅 16
- 二、智能化小区 20

住宅建筑面积及商品房销售面积的计算

- 一、住宅建筑面积的计算 22
- 二、商品房销售面积的计算 24
- 三、商品房预售及适合于居民购买的住房 26

购房的风险提示

- 一、不能购买的住房和不可缺少的“五证”“二书” 28
- 二、购房合同示范文本及房屋产权证的识别 29
- 三、投资房地产要承受的风险 31
- 四、不准列入商品房建设面积范围的项目 32
- 五、“起步价”与“最低价” 33
- 六、房屋验收的基本条件 33

房地产权属

一、房地产所有权	34
二、房屋所有权	34
房地产产权管理	
一、房地产权属登记	38
二、房屋权属登记	38
三、购房与房地产权属登记须知	41
房地产税费	
一、房地产税收	46
二、房地产费	51
三、购房需缴纳的税费	53

购房技巧

购房信息的获取与广告、楼书

一、购房信息的获取	57
二、房地产广告的分析	59
三、楼书的分析	61

购房应考虑的因素

一、购买预售商品房应考虑的因素	62
二、购买成品房应考虑的因素	63
三、购买商业摊位应考虑的因素	63

购房谈判技巧

一、购房谈判的准备	64
二、询价与摸底	66
三、购房杀价	67

选房技巧

一、商品房条件的选择	70
二、房屋质量的选择	74

三、房屋周边环境的考虑	78
-------------------	----

购房实务

商品房交易

一、商品房的购买	84
二、如何挑选商品房的位置	100
三、挑选满意的商品房	103
四、购房合同的签订	109
五、购买的商品房所有权的转移	113
六、房屋权属证书	113
七、期房交易	116

经济适用住房交易

一、经济适用住房概述	132
二、经济适用住房的购买	137

二手房的交易

一、二手房交易的规则	141
二、中介机构在二手房交易中的作用	148

房屋互换与差价换房

一、房屋互换的概念	150
二、差价换房价格的评估	151
三、住房使用权的交换条件及换房手续	152

购房贷款

购房贷款的概念

一、购房贷款的定义	154
-----------------	-----

二、购房贷款的特点与种类	155
三、购房贷款前的准备	155
购房抵押贷款	
一、购房抵押贷款的概念	157
二、房产抵押贷款的运作过程	158
三、房产的设定抵押与房产抵押贷款的本息偿还	159
四、房地产抵押合同与房屋财产保险	162
公积金住房贷款	
一、住房公积金制度	163
二、公积金住房贷款的定义	163
三、公积金住房贷款的对象和条件	163
四、公积金住房贷款的额度、期限及利率	164
五、公积金住房贷款的运作	165
银行按揭贷款	
一、按揭贷款的概念和种类	167
二、按揭贷款的对象和条件	168
三、按揭贷款的运作	168
四、楼花按揭	170
组合贷款	
一、组合贷款的概述	173
二、组合贷款的操作	173

物业管理

物业管理的基本概念

一、物业	175
二、物业管理	175
三、物业管理的模式	177

四、物业管理的合同	178
五、物业管理公司	179
六、业主管理委员会	181
物业管理的基本内容	
一、房屋维修管理	182
二、房屋设备管理	183
三、物业区内的治安保卫与消防管理	185
四、物业区内的保洁管理	186
五、物业区内的环境保护	187
六、物业区内的绿化管理	188
七、物业区内的邮电通讯服务管理	189
八、物业区内的车辆交通管理	189
物业管理的资金与收费	
一、概述	190
二、维修基金	190
三、物业管理费	193
四、其它经营性收费	194

购房纠纷

房地产纠纷的概念

一、房地产纠纷	196
二、房地产纠纷的种类	196
三、房地产纠纷案件的管辖	198
四、房地产纠纷案件的诉讼	199
五、房地产纠纷的调解	205

商品房买卖纠纷

一、商品房买卖纠纷的概念及特征	207
-----------------------	-----

二、商品房买卖纠纷的类型及具体表现	208
三、商品房买卖纠纷的解决的方式	209
四、商品房买卖纠纷案件适用的原则	212
五、商品房买卖合同效力的认定	212
六、预售商品房价格纠纷的处理	214
七、缔约上过失责任	216
八、民事责任竞合	217
房屋产权纠纷	
一、房屋产权的概念	218
二、房屋产权纠纷案件处理的原则	219
三、房屋产权纠纷案件处理的方法	219
四、房屋析产分割案件处理方法	221
购房纠纷案例及评论	
案例 1. 商品房重复销售	222
案例 2. 延迟交楼	227
案例 3. 商品房商积“缩水”	229
案例 4. 实际交楼商积增加	232
案例 5. 劣质房	233
案例 6. 商品房广告虚假	238
案例 7. 认购书缺陷	239
案例 8. 未持有预售合同原件	242
案例 9. 先付房款后查证件	244
案例 10. 缺少预售许可证	246
案例 11. 冒用预售许可证	248
案例 12. “烂尾楼”	251
案例 13. 商品房成危房	252
案例 14. 中介机构重复销售	254
案例 15. 商品房涨价	256
案例 16. 开发商擅自改变设计	257

案例 17. 虚购房源	260
案例 18. 购买产权有争议的房屋	261
案例 19. 特订商品房退订	263
案例 20. 错购抵押房	264
案例 21. 未经共有人同意擅自买卖房	266

购房指南

1. 购买商品房的操作程序包括哪些内容?	268
2. 投资购房八大要素是什么?	270
3. 售楼书的内容是否具有法律效力?	271
4. 住房面积尚未达标, 现又临近退休, 如果不买房, 能不能一次 性以现金方式支取住房补贴?	271
5. 怎样选择现房?	272
6. 怎样选择期房?	272
7. 怎样看现场?	273
8. 买房最好看看图纸?	273
9. 样板房能不能轻信?	273
10. 在沙盘前保持清醒	274
11. 挑选商品房的几个因素	275
12. 怎样挑一套好房子?	276
13. 买房注意什么?	277
14. 住宅如何保值、增值?	278
15. 选房如选妻	279
16. 购房有哪些技巧?	281
17. 购房技巧十三招	281
18. 什么是共有房屋? 可分为几种?	282
19. 购房需要办理哪些手续?	283

20. 房屋交付使用时,购房人怎样验收?	283
21. 什么是“楼花”?炒“楼花”是怎么回事?	284
22. 炒“楼花”是否允许?	284
23. 开盘的学问与开发商的卖点	285
24. 预售商品房如何进行转让?	285
25. 购买商品住宅都需要经过哪些过程?	287
26. 怎样选择底层住宅?	289
27. 如何在房地产交易会上购房?	290
28. 购房时一次性付款与分期付款各有何利弊?	292
29. 购房就是买环境吗?	293
30. 购房时是选择现房好还是期房好?	294
31. 如何进行购房洽谈?有何技巧?	296
32. 买房杀价 25 招	298
33. 购房杀价有哪些窍门?	300
34. 开发商、代理商售楼一般采取哪些营销方式?	301
35. 教你看房十二招	302
36. 防范“售房陷阱”五绝招	303
37. 购房者的误区	304
38. 办理房屋产权证的程序	305
39. 购房当心吃哑巴亏	306
40. 买房请知开发商和建筑商	307
41. 怎样挑选商层住层	308
42. 购买积压房价廉又物美	309
43. 怎样丈量商品房	309
44. 选底层住宅应注意什么?	309
45. 对人民法院生效法律文书,怎样办理房产过户手续?	310
46. 买房如何检查房屋质量?	310
47. 房屋验收不合格如何处理?	311
48. 夫妻买房房屋产权证上用谁的名?	311

49. 购买二手房出租是否值得?	311
50. 新房验收小窍门	312
51. 商品房预售合同应包括哪些内容?	312
52. 购买二手房应注意什么?	313
53. 商品房合同公证如何办理?	313
54. 什么样的户型是好户型?	314
55. 签订购房合同应注意什么?	314
56. 购房面积超出合同约定怎么办?	315
57. 签订商品房预售合同时怎样订立违约责任条款?	315
58. 正式签订房屋买卖合同时,应具备哪些条件?	316
59. 在房屋买卖合同中都包括哪些主要的内容?	317
60. 订立商品房预售合同后购房者不满意怎么办?	318
61. 如何办理房屋买卖合同公证?	319
62. 房地产转让合同应具备哪些条款?	319
63. 《预售合同》附件为何不可忽视?	321
64. 签订的合同在什么情况下,可以变更和解除?	322
65. 怎样签订一份严谨的房产买卖合同?	323
66. 商品房投诉有几种?	326
67. 哪类房地产案件可向人民法院起诉?	327
68. 打官司怎么交钱?	328
69. 什么是房地产抵押贷款?	331
70. 什么是公积金贷款?	331
71. 什么叫住房按揭贷款?	332
72. 中低收入家庭购房筹资渠道	332
73. 定金、订金有何不同? 看中一套商品房并准备购买,一定要 交定金或订金吗?	334
74. 购买一套商品房到底需要支付哪些费用?	335
75. 购买到什么样的住房可以申请公积金贷款?	335
76. 一个人可申请多少公积金贷款?	335