

百姓经济生活热点丛书

业主维权



——个人购房、租房、装修及物业管理释疑

问

张玉亭 沈玲玲 主编

维护自己合法的权利
构筑幸福安静的家园
不断提升物业的价值

上海财经大学出版社

YEZHU WEIQUAN SANBAI WEN

百姓经济生活热点丛书

业主维权 300 问

——个人购房、租房、装修及物业管理释疑

张玉亭 沈玲玲 主编



上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

业主维权 300 问 —— 个人购房、租房、装修及物业管理释疑/张玉亭、沈玲玲主编. — 上海:上海财经大学出版社, 2001. 9

(百姓经济生活热点丛书)

ISBN 7-81049-594-1/F · 504

I. 业… II. ①张… ②沈… III. ①房地产业-基本知识-中国-问答 ②物业管理-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 036430 号

- ☐ 策划编辑 张小忠
- ☐ 责任编辑 张小忠
- ☐ 封面设计 周卫民
- ☐ 版式设计 朱静怡

YEZHU WEIQUAN SANBAI WEN

业 主 维 权 300 问

—— 个人购房、租房、装修及物业管理释疑

张玉亭 沈玲玲 主编

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)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮件: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

上海竞成印刷厂印刷装订

2001 年 9 月第 1 版 2001 年 9 月第 1 次印刷

787mm×1092mm 1/32 13.5 印张 226 千字

印数: 0 001—4 000 定价: 24.00 元

主 编

张玉亭 沈玲玲

编撰人员

(以编次为序)

张 炯	茹勇展
汤禧永	张玉亭
丁伯昌	

序

要说当业主，恐怕谁都会感觉到还真不容易。

就说想买到一套理想的房子，便该懂得多少的事。除去地段、房型、房价，还要懂得如何去衡量买现房好还是买期房好，购房合同又该怎么签订，住房贷款该怎么办理，卖旧买新还是租旧还贷更划算，买卖房屋该交纳哪些税费，房屋面积怎么计算，会遇到哪些法律风险，应当提防哪些可能遇到的不规范行为，等等。即便是顺顺当当地买下了一套称心如意的房子，等待着的还有许许多多的事情要去做，还有许多问题需要搞明白。这些问题包括，如何去验收房子，《住宅交付使用许可证》以及《住宅质量保证书》是怎么回事，遇到房屋质量问题又该怎么处置，入伙时应该交纳哪些费用；装饰装潢时应当遵守哪些规定，怎样去“吃透”装修预算书，装

饰工程的验收范围又有哪些;还有维护业主权益的自治组织业主委员会应当怎样成立和换届,有哪些权利和义务,如何去选聘物业管理公司;在物业使用中,更有诸如维修基金是怎么一回事,如何报修和维修。要是把房屋出租给别人,还应懂得哪些房屋可以出租而哪些房屋不能出租,租赁合同又该怎么签订,该交纳哪些税费,怎样进入存房中心(曾名房屋银行),以及房地产市场在哪里,报修中心在哪里,房地产和物价投诉又该去找谁,等等,等等。

面对如此众多的问题,往往连房地产业内人士也不一定能够做到有问必答、对答如流,更何况千千万万的购房人和业主。他们毕竟是“门外汉”,需把这些问题摸透理顺,以维护自己的权益,就一定要花费很大精力,这常常让人伤透脑筋。

为此,我们就想为业主们做点什么。我们在房地产业的有关岗位上工作,经常会接到业主们的咨询电话,也经常被人问这问那。针对这种情况,结合房地产的法规、政策的宣传工作,我们曾编印过小册子,以问答形式为广大业主解惑释疑,颇受业主们欢迎。在此基础上,我们把法规、政策的选择范围扩大到了购房、入伙、装修、自治管理和物业使用、租赁,并从有关的报刊以及互联网上挑选了一些能给人启示的案例,结合编撰者长期工作的体

会,从业主维权的实际需要出发,编就了这本内容颇丰且易查询的《业主维权 300 问——一个人购房、租房、装修及物业管理释疑》一书,想为业主释疑解惑作出一些努力,以使广大业主能够从中找到各自需要的种种答案,同时也能让我们的同行以及方方面面的人士方便于业务查询。

业主的维权,其根本在于让业主能够明白自己的权益所在。倘若业主的权益得了切实的维护,那么,不仅对于广大业主是件大好事,同时对于房地产市场的进一步规范和房地产业的不断健康发展,都具有十分重要的意义。当然,我们在此所作的努力仅仅是此项工作中的一个部分,但愿能够起到一定的良好作用。

张玉亭 沈玲玲
2001年6月6日

目 录

序 /

第一编 个人购买住房 80 问

1. 个人购买住房的基本流程是怎样的? /1
2. 申请住房公积金贷款应具备什么条件? /2
3. 申办个人住房贷款有何策略? /3
4. 使用公积金有何窍门? /5
5. 为什么说住房贷款是消费贷款之首选? /6
6. 怎样以房养房? /7
7. 是卖旧买新还是租旧还贷好? /9

8. 个人住房公积金贷款和个人住房商业性贷款有些什么区别? 组合贷款又是什么? /11
9. 办理购房抵押贷款有哪些手续? /13
10. 个人住房贷款的还款方式有哪几种? /13
11. 申请个人住房公积金贷款需要提供的材料和证明有哪些? /15
12. 个人住房公积金贷款的可贷额度如何计算? /16
13. 个人住房公积金贷款的现行利率是多少? /17
14. 什么是住房公积金个人购房贷款保证担保? /19
15. 申请个人住房商业性贷款需要提供哪些材料和证明? /20
16. 个人住房商业性贷款的可贷额度如何计算? /21
17. 个人住房商业性贷款的现行利率是多少? /22
18. 借款人怎样同贷款银行签订合同? /24
19. 个人住房抵押贷款为何要办理公证和住房保险? /24
20. 办理个人住房贷款公证需要准备哪些材料? /25
21. 怎样办理贷款购买个人住房的保险? /26
22. 怎样办理房地产抵押登记? /26
23. 如何办理偿还贷款? /28

- 24. 还清贷款后怎样注销抵押登记手续? /29
- 25. 办理住房贷款收费有什么标准? /29
- 26. 抵押旧房买新房有何必要手续? /30
- 27. 购房者应当履行哪些法律手续? /32
- 28. 买卖房屋要交纳哪些税费? /34
- 29. 个人购买商品住房怎么交纳交易手续费? /37
- 30. 个人购买商品住房还需交纳哪些费用? /38
- 31. 个人购买商品住房怎样享受个人所得税计征税基抵扣? /39
- 32. 上海市的市、区、县房地产交易中心有哪几家? /42
- 33. 什么是商品房? /43
- 34. 什么是使用权房? /44
- 35. 什么叫私房和有限产权房? /44
- 36. 什么叫空置商品房? /45
- 37. 购买上海市新建内销商品住宅的,怎样申报蓝印户口? /45
- 38. 房地产权证有哪几种形式及其作用是什么? /49
- 39. 什么是房屋建筑面积、住宅使用面积和居住面积? /50

- 40. 房间轴线面积和房间内净面积有什么差异? /56
- 41. 商品房层次、朝向等价格的增减系数有没有统一规定? /57
- 42. 超过误差范围的面积如何计算? /57
- 43. 购房者为什么要学会看图? /59
- 44. 是购买现房好还是购买期房好? /62
- 45. 是购买多层住宅好还是购买高层住宅好? /64
- 46. 房地产转让是怎么回事? /65
- 47. 在购房消费中常常会碰到诸如产权、面积、质量等房屋纠纷,那么,应当依照哪些法律才能维护好自己的合法权益呢? /73
- 48. 商品房预售时会遇到哪些法律问题? /74
- 49. 怎样与房产开发商签预售合同? /84
- 50. 怎样签订 1997 版预售合同? /86
- 51. 怎样签订 2000 版预售合同? /94
- 52. 购房签约时为什么要弄清“合同主体资格”? /99
- 53. 购房签约时还应当注意些什么? /102
- 54. 购买期房时为何要看懂工地施工牌? /106
- 55. 购房人有哪些可能遇到的法律风险? /107

- 56. 购房者,知道您的权益吗? /110
- 57. 倘若购买了劣质商品房能否获得双倍赔偿? /113
- 58. 您买的房子能退吗? /115
- 59. 购房前应当提防哪些不规范行为? /117
- 60. 购置房产要注意哪几个方面? /120
- 61. 怎样做一个明白购房者? /121
- 62. 购房者怎样谨慎过三关? /124
- 63. 购房有哪六步? /127
- 64. 买房不能忽视哪些细节? /128
- 65. 购房者如何参观房展? /129
- 66. 买房时如何警惕样板间的诱惑? /131
- 67. 怎样考察住房环境? /133
- 68. 买房怎样选择地段? /134
- 69. 挑户型有什么诀窍吗? /137
- 70. 怎样看待高得房率? /139
- 71. 70 年土地使用权等于 70 年房产权吗? /142
- 72. 带上什么问题买别墅? /143

- 73. 如何选购二手房? /144
- 74. 选购二手房应了解哪些情况? /146
- 75. 怎样进行公有住房差价交换? /151
- 76. 有哪些常见的房屋纠纷和相关的法律问题? /158
- 77. 房产开发商擅自变更设计,购房者可以提出退房吗? /162
- 78. 商品房现售要过哪几道关? /163
- 79. 商品房广告和样板房与实际交付房有哪些关系? /163
- 80. 《商品房销售管理办法》对商品房面积纠纷的解决有哪些规定? /164

第二编 业主入伙 30 问

- 1. 当您收到入伙通知书时首先应该做点啥? /166
- 2. 什么是《住宅交付使用许可证》? /167
- 3. 擅自交付使用新建住宅的将承担哪些责任? /169
- 4. 当您收到入伙通知书时还要做点什么? /170
- 5. 《新建住宅使用说明书》有哪些规定? /172

6. 《住宅质量保证书》有哪些规定? /174
7. 办理入伙手续时还应了解哪些文件? /176
8. 什么是物业管理? /177
9. 业主在前期物业管理期间入伙要注意些什么? /177
10. 住宅入住有些什么收费项目和标准? /180
11. 物业管理服务收费遵循什么原则和包括哪些项目? /182
12. 物业管理服务收费的标准有何规定? /183
13. 物业管理服务费用应当怎样收取? /183
14. 已售公有住宅物业管理费的标准是什么? /184
15. 上海市普通内销商品住宅的物业管理费标准是什么? /184
16. 高层住宅怎样计收电梯运行费? /187
17. 车辆停放收费有何规定? /187
18. 经营性设施设置收费有何规定? /187
19. 房屋建筑工程质量保修有些什么规定? /188
20. 房屋验收怎样“早期介入”? /191
21. 房屋建筑工程质量存在的通病有哪些? /191

22. 怎样目测住房质量? /193
23. 入伙时应如何验收房屋? /194
24. 房屋验收中遇到质量问题认识不统一该怎么办? /196
25. 房屋验收遇到质量问题怎么办? /196
26. 在房屋接管验收中有质量问题应如何处理? /196
27. 隐蔽工程在日后显露质量问题时应如何处理? /197
28. 公有住宅出售后的前期物业管理由谁实施? /197
29. 前期物业管理适用于《上海市居住物业管理条例》的哪些规定? /197
30. 新建商品住宅出售单位负有哪些法律责任? /198

第三编 住宅装饰装潢 50 问

1. 住宅装饰要遵循哪些法律、法规和规程? /200
2. 《上海市居住物业管理条例》对住宅装饰有些什么规定? /201
3. 《上海市家庭居室装饰装修管理暂行规定》有些什么规定? /203
4. 《上海市空调设备安装使用管理规定》有些什么规定? /208

5. 《关于市住宅项目实行空调机位置统一设置的通知》
有些什么规定? /210
6. 《关于禁止非法销售、安装和使用卫星地面接收设施的
通告》有些什么要求? /212
7. 居室装潢有哪“十不许”? /213
8. 业主、使用人在住宅装饰时还应怎么做? /215
9. 住宅建筑装饰的设计有何要求? /217
10. 什么是实用性? /217
11. 什么是安全可靠? /217
12. 什么是经济美观? /218
13. 怎样策划家庭装修? /218
14. 居室装潢设计需要弄清楚哪些事情? /219
15. 业主应当向设计师提供些什么? /221
16. 居室装修中要侧重把握哪些方面? /223
17. 如何鉴别家庭装修方案的优劣? /226
18. 家庭装饰装潢中如何把握颜色? /227
19. 怎样同装饰公司做交易? /228
20. 装修什么最关键? /229

- 21. 选择施工单位有何好方法? /231
- 22. 考察装饰公司应注意的事项有哪些? /232
- 23. 如何洽谈装饰业务? /233
- 24. 如何“吃透”装修预算书? /234
- 25. 怎样了解装饰装潢报价的合理性? /236
- 26. 常规装饰装潢费用应了解些什么? /238
- 27. 家庭居室装饰工程人工费有哪些? /239
- 28. 家庭居室装饰工程造价费有哪些? /245
- 29. 什么是家庭装潢中的全包、清包、半清包? /245
- 30. 装修资金怎样分配才合理? /246
- 31. 怎样签订合同或协议书? /248
- 32. 家庭装饰装潢应把握的原则是什么? /250
- 33. 住宅装饰装修过程中应注意些什么事项? /251
- 34. 家庭装饰装潢必须注意哪几个方面? /254
- 35. 装饰装潢是否要监理? /256
- 36. 装修费用应当怎么付? /257
- 37. 住宅建筑装饰工程前的顺序是什么? /260