

最新个人购房租房

◎王智勇 曾筱清 曾庆利等 / 编

南
北
指

新
城
新
城

民族出版社

最新

个人购房租房指南

王智勇 曾筱清 曾庆利 等编

民族出版社

图书在版编目(CIP)数据

最新个人购房租房指南/王智勇主编.-北京:民族出版社,1997.10

ISBN 7-105-02859-9/F·79

I.最… II.王… III.房地产-中国-指南 IV.
F299.23-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(97)第 09880 号

最新个人购房租房指南

王智勇 主编

民族出版社出版发行

(北京市和平里北街5号 邮编 100013)

门头沟印刷厂印刷

各地新华书店经销

1997年10月第1版 1997年10月北京第1次印刷

开本:850×1168毫米 1/32 印张:14 字数:320千字

印数:0001-10000册

定价:19.80元

陷 不是没有先买书
后有买(租)房

目 录

前言	1
----------	---

基 础 知 识 篇

1. 什么是房地产?	4
2. 投资房地产有哪些好处?	6
3. 个人投资房地产前要做好哪些准备?	7
4. 投资房地产要承担哪些风险?	9
5. 什么是住宅?	12
6. 什么是住宅的开间、进深、层高和净高?	13
7. 低层住宅、多层住宅、高层住宅各有什么特点?	15
8. 住宅的结构类型有哪些? 有何特点?	17
9. 什么是外廊式住宅、内廊式住宅?	19
10. 什么是公寓式住宅?	20
11. 什么是单元式(梯间式)住宅?	20
12. 什么是跃层式住宅、复式住宅?	21
13. 什么是住宅的户型、套型及居住单元?	23
14. 为什么要建造大开间、大进深的住宅?	24
15. 我国的小康居住水平是如何规定的?	25
16. 住宅的卧室设计应满足哪些要求?	27
17. 厨房的设计应满足哪些要求?	27
18. 住宅卫生间的设计应符合哪些要求?	29

19. 怎么看住宅建筑的平面图和立面图?	29
20. 什么是住宅辅助面积、居住面积、使用面积、 建筑面积?	31
21. 住宅的建筑面积如何计算?	32
22. 开发商所售每套住宅的建筑面积是如何 计算出来的?	34
23. 什么是建筑容积率、建筑密度和绿化率?	35
24. 质量低劣商品住宅的问题多出现在哪些方面?	36
25. 怎样才能购得高质量的商品住宅?	37
26. 如何确定房屋的成新度?	39
27. 什么是房屋的折旧?	40
28. 什么是物业管理?	42
29. 什么是住宅小区管理委员会?	43
30. 我国城市土地的使用年限是如何规定的?	44

权 利 篇

31. 什么是房屋所有权和使用权?	48
32. 房屋所有权的取得方式有哪几种?	48
33. 什么是私房和公房?	49
34. 什么是直管公房和自管公房? 房屋统管包括 哪些内容?	49
35. 什么是房屋的依法代管?	51
36. 什么是房地产的产权产籍? 产权产籍管理有什么 意义?	52
37. 什么是公民房屋的共有? 公民的房屋共有分为 哪几种?	54
38. 房屋的按份共有人的权利和义务有什么特点?	55
39. 房屋的共同共有人的权利和义务有什么特点?	55

40. 哪些房产归夫妻双方共有?	55
41. 夫妻双方离婚时如何分割共有房屋?	56
42. 什么是建筑物区分所有权? 区分所有权人专有的 范围有哪些? 区分所有权人共有的范围有哪些?	57
43. 什么是异产毗连房屋?	59
44. 哪些人有权继承房产?	60
45. 无人继承又无人受遗赠的房产应怎样处理?	61
46. 华侨或外国人应怎样继承在中国境内的房产?	62
47. 一方申请建房用地, 另一方投资或共同投资建造的房屋, 产权应归谁所有?	62
48. 公民个人申请建房用地, 法人单位投资建房, 所建房屋 产权如何确定归属?	63
49. 什么是住宅的“全部产权”和“部分产权”?	64
50. 如何了解所购房屋的产权?	65
51. 房地产权属登记的种类有哪几种?	66
52. 房地产权属登记的程序有哪些?	67
53. 外国人私有房屋在中国如何进行产权登记?	70
54. 城市私有房屋所有权证遗失了怎么办?	71

交 易 篇

55. 什么是房地产交易?	73
56. 商品房的价格构成包括哪几部分?	73
57. 什么是住宅计价的地段调整系数、楼层调整系数 和朝向调整系数?	75
58. 目前商品房价格中的不合理因素有哪些?	77
59. 哪些房屋不能买卖?	79
60. 哪几类住宅最适合个人购买?	81
61. 购买商品房一般要经过哪几个步骤?	82

62. 购房者如何收集购房信息?	84
63. 购房者如何辨识不实房地产广告中的误导?	86
64. 购房者如何制定购房预算?	89
65. 房地产商具备什么条件才能销售商品房?	91
66. 什么是房地产交易所?	93
67. 购房时是否要委托专业代理公司?	94
68. 什么是房地产中介?	96
69. 国家对房地产中介服务机构和业务的管理有 哪些规定?	97
70. 房地产中介收费的标准是怎样规定的?	98
71. 如何选择房地产经纪人?	100
72. 如何计算商品房的销售面积?	101
73. 国家对城镇公有住房出售制定了哪些原则?	103
74. 购买房改住房与购买一般住宅商品房有何区别?	105
75. 什么是安居工程?	106
76. 什么是公房出售中的标准价和成本价?	108
77. 购买公有住房有何优惠规定?	109
78. 城镇职工购买的公有住房是否可以进入市场 进行转让?	110
79. 房改售房的权属登记和发证如何进行?	111
80. 购买私房应注意什么问题?	112
81. 私房的买卖价格如何确定?	113
82. 购买现房好还是购买期房好?	114
83. 国家对商品房预售有哪些规定?	115
84. 购买期房时应注意哪些问题?	116
85. 购房时是一次性付款好还是分期付款好?	118
86. 普通的房屋分期付款方式与银行“按揭”式的分期 付款方式有何区别?	119

87. 哪些人在房屋出售时享有优先购买权?	120
88. 购买商品房地后, 购房人是否拥有房屋所占土地的所有权?	121
89. 房屋所有权人的土地使用年限到期后怎么办?	122
90. 能否购买集体土地上的商品房?	123
91. 能否购买“五、五分成”的房屋?	124
92. 如何计算地价的分摊?	126
93. 个人购房者在什么情况下需要房地产估价?	128
94. 如何对旧房的价格进行评估?	130
95. 为什么要实行房地产成交价格申报制度?	132
96. 房地产交易当事人对房地产转让的评估价格有异议时怎么办?	133
97. 购买二手房应注意什么问题?	134
98. 什么是“以租代售”?	135
99. 以“赠与”形式购房有何风险?	137
100. 如何看待会员制购房?	138
101. 如何看待购房安全卡?	140
102. 什么是“差价换房”?	141
103. 购买自用住宅要注意哪些问题?	143
104. 购买用于保值增值的住宅应注意哪些问题?	144
105. 购买用于经营(出租)的住宅应注意哪些问题?	145
106. 宅基地是否可以和房屋一样买卖?	146
107. 什么是住宅合作社?	147
108. 公民转让房地产的契税如何计征?	148
109. 什么是印花税? 如何计征?	149
110. 土地增值税与购房者有什么关系?	151
111. 什么是房产税? 如何计算和缴纳?	152
112. 什么是土地使用税? 什么情况下加倍征收土地	

使用税?	153
113. 公民应怎样缴纳耕地占用税? 有无减免规定?	155
114. 怎样交纳土地使用权转让及出售建筑物营业税?	156

租 赁 篇

115. 什么是房屋的租赁?	159
116. 买房好还是租房好?	159
117. 作为房屋的出租人有哪些权利和义务?	161
118. 作为房屋的承租人有哪些权利和义务?	163
119. 房屋租金有哪几种形式?	165
120. 房屋租金应该如何确定?	166
121. 哪些房屋不能出租?	167
122. 租赁私有房屋的租金如何确定?	168
123. 承租人是否可以转租房屋?	169
124. 承租人是否要交纳租赁保证金?	170
125. 由谁来承担出租房屋的维修费用?	170
126. 出租人在租赁期满前能否提前收回出租的房屋?	171
127. 新的房屋所有人是否有权收回已出租的房屋?	171
128. 未定租期的出租房屋的所有权人是否有权收回已 出租的房屋?	172
129. 不同房屋的承租人是否可以相互换房?	172
130. 租赁期内承租人死亡,其家庭成员是否可以继承 房屋的承租权?	173
131. 房屋所有权人能否出售已租赁出去的房屋?	173
132. 承租人要求延长租期应怎么办?	174
133. 承租人是否可以改变租赁房的用途?	175
134. 承租人是否可以私自拆改租赁的房屋?	175
135. 已出租的房屋拆迁后,原租赁关系是否可以延续? ..	176

136. 承租人拖欠房租怎么办?	176
137. 在什么情况下出租人可以单方面解除租赁合同?	178
138. 应如何办理房屋租赁登记手续?	179
139. 什么是《房屋租赁证》?	180
140. 能否承租居民私自出租的公有住房?	180
141. 对租赁房屋有哪些治安管理方面的规定?	181
142. 对房屋租赁中的违法行为应如何处罚?	183

合 同 篇

143. 什么是房屋租赁合同? 它包括哪些内容?	185
144. 房屋买卖是否一定要签订书面合同? 房屋买卖合同成立 应具备哪些条件?	186
145. 房屋买卖合同应包括哪些主要内容?	188
146. 签订商品房预售合同需要注意哪些问题?	189
147. 在哪些情况下合同可以变更和解除?	190
148. 签订房屋买卖合同时是否需要请律师?	192

融 资 保 险 篇

149. 什么是房地产抵押贷款?	195
150. 房地产抵押贷款的种类有哪些?	196
151. 哪些房地产可以设定抵押? 哪些房地产 不可以设定抵押?	197
152. 房地产是否可以重复设定抵押?	198
153. 居民申请住房抵押贷款应具备什么条件?	199
154. 金融机构发放抵押贷款时为什么要对房地产重新估价? 估价方法有哪些?	200
155. 抵押房地产发生毁损以后, 抵押权人应 采取什么措施?	202

156. 被抵押的房地产灭失后,抵押权是否还存在?	203
157. 房屋抵押后,房主是否可以将房屋出售?	203
158. 在拆迁中设有抵押权的房屋如何进行补偿?	205
159. 抵押房地产的新增部分是否也属于抵押物?	206
160. 居民如何申请住房抵押贷款?	207
161. 住房抵押借款合同应包括哪些内容?	208
162. 住房抵押贷款的还款方式有几种? 如何计算? 各有多少优缺点?	210
163. 在个人住房抵押贷款业务中,作为抵押的房屋是否 一定要保险? 如何保险?	212
164. 什么是政府住房基金、企事业单位住房基金?	213
165. 什么是住房公积金?	215
166. 住房公积金如何集中管理?	216
167. 住房公积金的交存对象以及职工调离原单位,其公积金 如何处理?	217
168. 住房公积金的使用范围有哪些?	217
169. 职工如何向住房公积金管理机构申请个人住房 抵押贷款?	219
170. 住房公积金管理机构发放的住房抵押贷款和一般的 金融机构发放的住房抵押贷款有何不同?	220
171. 如何获得安居工程个人住房抵押贷款?	222
172. 什么是房屋财产保险?	223
173. 为什么要购买房屋财产保险?	223
174. 房屋财产保险应遵循哪些原则?	224
175. 房屋财产保险的保险金额如何确定?	226
176. 房屋财产保险的保险责任范围有哪些?	226
177. 被保险的房屋遭遇承保的危险而受到损失时, 被保险人如何向保险人索赔?	227

纠 纷 篇

178. 购买期房后开发商不能按期交房,购房者
应怎么办? 230
179. 开发商交付的房屋和预售合同规定的面积不一致时
如何处理? 231
180. 开发商交付的房屋出现质量问题时应如何处理? 233
181. 房屋买卖纠纷有哪几种解决方式? 234
182. 当事人进行房地产仲裁和诉讼时能否请
别人代理? 235
183. 打房地产官司应向哪个法院起诉? 237
184. 购买房屋发生纠纷时,如何向法院起诉? 238
185. 房地产纠纷的诉讼时效有多长? 如何计算? 239
186. 什么是诉讼时效的中止和中断? 240
187. 什么是房地产诉讼中的回避制度? 242
188. 什么是房地产诉讼中的财产保全? 244
189. 房地产诉讼的第一审程序包括哪些步骤和内容? 247
190. 当事人不服人民法院的一审裁判,应怎么办? 248
191. 第二审人民法院对上诉案件如何处理? 249
192. 对法院已生效的判决,当事人认为错误的应
怎么办? 250
193. 对方当事人不履行已经发生法律效力判决的,
应怎么办? 252
194. 当事人申请诉讼时应交纳哪些费用? 由谁承担? 253
195. 仲裁协议的主要条款有哪些? 254
196. 购买住房发生纠纷时如何申请仲裁? 255
197. 房地产仲裁要经过哪些程序? 256
198. 哪些情况下,当事人可以申请撤销裁决? 258

附 录

1. 中华人民共和国城市房地产管理法	261
2. 建设部《城市公有房屋管理规定》	274
3. 最高人民法院《关于审理房地产管理法施行前房地产开发 经营案件若干问题的解答》	282
4. 城市商品房预售管理办法	291
5. 城市房屋租赁管理办法	294
6. 建设部关于贯彻实施《城市房屋租赁管理办法》 的通知	301
7. 建设部、国家工商行政管理局关于印发《商品房购销 合同示范文本》的通知	304
8. 城市房地产中介服务管理规定	318
9. 国家计委、建设部《关于房地产中介服务收费的通知》 ..	325
10. 城市房地产转让管理规定	328
11. 建设部关于印发《商品房销售面积计算及公用建筑面积 分摊规则》(试行)的通知	333
12. 商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊 规则(试行)	334
13. 城市新建住宅小区管理办法	337
14. 北京市居住小区物业管理办法	341
15. 国家计委、建设部关于印发《城市综合小区物业管理服务 收费暂行办法》的通知	346
16. 城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法	348
17. 北京市物价局、北京市房屋土地管理局关于印发 《北京市居住小区(普通)委托管理收费标准(试行)》 的通知	352
18. 北京市居住小区(普通)委托管理收费标准(试行)	355

19. 国务院关于深化城镇住房制度改革的规定	360
20. 财政部、国务院住房制度改革领导小组、中国人民银行 《建立住房公积金制度的暂行规定》	369
21. 国务院办公厅关于转发国务院住房制度改革领导小组 《国家安居工程实施方案》的通知	374
22. 国家安居工程实施方案	375
23. 建设部实施国家安居工程的意见	379
24. 北京市人民政府房改办公室《关于 1996 年向职工出售 公有住宅楼房的价格及有关政策的通知》	384
25. 建设部、全国总工会《加快解决城镇住房 困难户住房问题的通知》	386
26. 城市房地产开发管理暂行办法	390
27. 中华人民共和国土地增值税暂行条例	398
28. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》实施细则	401
29. 建筑装饰装修管理规定	407
30. 城镇经济适用住房建设管理办法	413
31. 北京市建设工程质量条例	416
32. 个人住房担保贷款管理试行办法	424

前 言

1996年下半年，国家宏观经济管理部门把城镇住宅建设列为国民经济当中的新的消费热点和新的经济增长点。发展住宅建设是经济、社会发展的客观需要，我国人民在基本解决了温饱问题后，最关心的问题就是住房问题，住房是我国2000年人民生活水平达到小康水平的主要标志。目前我国居民个人储蓄存款已近4万亿元，已具备大量购置住房的支付能力。只要国家政策引导得当，完全有可能将个人的消费引导到住房消费上来，形成新的消费热点。发展住宅建设能带动诸多相关产业的发展。住宅的生产和消费，与建筑、建材、钢铁、纺织、化工、机械、仪表等50多个物资生产部门紧密相关，并直接促进家电、家具、装饰产品及金融、商贸、中介服务等行业的发展。住宅建设上去了，对整个国民经济健康发展具有强大的带动作用。目前国家在加快城镇住房制度改革、发展住房金融、理清商品住宅价格构成、调整税收政策等方面采取了一系列有效措施，以促进住宅的生产和消费。可以预见，住宅消费热将在我国兴起。

置业安居是老百姓的一件大事，然而购房、租房并不是一件简单的事情。房地产交易的专业性和政策性很强，涉及到经济、法律、金融、建筑工程等多方面的专业性知识，又加上我国有关政策法规还不完善，消费者在房地产交易中很难全面掌握房地产市场的信息，正确作出购房决策。商品住房不同于一般的普通商品，其价值较高，对购房者来说是一笔巨大的开支。消费者在房

地产交易过程中稍有不慎，遭受的损失都非常大。为了帮助普通消费者在房地产交易中了解有关知识，把握有关政策法规，规避房地产交易的风险，我们编写了《最新个人购房租房指南》一书。该书分为基础知识篇、权利篇、交易篇、租赁篇、融资保险篇、纠纷篇等篇目，为消费者全面介绍了在房地产交易过程当中所涉及的各种有关知识，本书还附录了最新的有关房地产交易方面的法律、法规。

本书由王智勇任主编，曾筱清、曾庆利任副主编，曾永光、杨辅仁、王丹、王彬彬参与编写。在本书的编写过程中，参阅了大量的有关资料。由于编者水平有限，书中难免有疏漏和不妥之处，恳请读者批评指正。

编 者
1997 年秋