

百姓置业安家手册

买房卖房

百问百答

北京青年报
BEIJING YOUTH DAILY

房地产编辑部 / 编

商品房价格是怎么制定出来的？

“楼书”能做证据吗？

你为什么不能买经济适用房？

危改回迁产权怎么确定？

与百姓买房卖房相关的问题到这里寻找答案

经济日报出版社

百姓置业安家手册

买房卖房百问百答

经济日报出版社

图书在版编目(CIP)数据

百姓置业安家手册:买房卖房百问百答/北京青年报房地产部编. —北京:经济日报出版社,2001.3

ISBN 7-80127-859-3

I. 百… II. 北… III. 房地产业-交易-中国-问答 IV. F299.233.5-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 13412 号

百姓置业安家手册 买房卖房百问百答

编 者	北京青年报房地产部
责任编辑	柏 青 齐 新
责任校对	张小猛
出版发行	经济日报出版社
社 址	北京市宣武区白纸坊东街 2 号
邮 编	100054
经 销	全国新华书店
印 刷	北京大地印刷厂
规 格	787×1092 毫米 32 开
字 数	118 千字
版 次	2001 年 3 月第一版
印 次	2001 年 3 月第一次印刷
印 张	7.375 印张
印 数	6000 册

ISBN7-80127-859-3/F·256 全三册定价:26.00 元
本册定价:10.00 元

版权所有·盗版必究

序

新房怎么买？旧房怎么卖？贷款购房怎么办？
物业管理费怎么交？

《北京青年报》房地产编辑部每天都能收到大量此类问题的求助信。为了及时、准确地回答读者的提问，编辑部安排专人将读者的问题整理、分类，请政府有关部门负责人、业内人士以及法律工作者解答。

随着北京市住房制度改革，福利分房废止，货币分房开始，购房置业成了许多家庭的重要消费内容。对于普通百姓来讲，购房不是小事；而对于一直强调“读者本位”的《北京青年报》来讲，读者的事没有小事。于是我们把近年读者在买房（包括卖房）过程中所遇到的问题以及相关的政策、法规、新词汇，甚至包括读者讲给我们的购房经历和相对应的解答，集纳起来，出版了这套丛书。之所以以丛书的形式出版，也是考虑到众多内容收集到一本书中，太厚、太重，不便于读者随身携带。而按照不同需求将买房中的常遇问题分列在几本“手册”中，读者的负担减

轻了,针对性却加强了,使用起来更方便了。

我们希望,以服务精神为指导运作的这套丛书,能为广大读者的居住生活带去一种关怀,一点踏实。

《北京青年报》社社长 陈 星

《北京青年报》社总编辑 张延平

目 录

序	(1)
---------	-------

第一部分 问题解答

(一)如何购买商品房?

1. 什么是住房买卖?	(1)
2. 目前,买房自住或投资,有哪几类房子可以 买?	(1)
3. 什么是商品房? 内销商品房和外销商品房 各指的是什么?	(1)
4. 目前,商品房销售有哪几种类型? 现房销 售和商品房预售有什么不同?	(2)
5. “五证”、“二书”是指什么? 现房、期房分别 怎样判断合法性?	(2)
6. 商品房的结构有几种形式?	(3)
7. 什么是多层住宅、小高层住宅和高层住宅?	(4)
8. 什么是单元式住宅?	(4)
9. 什么是公寓式住宅?	(4)
10. 什么是花园式住宅?	(4)

-
11. 什么是跃层式住宅? (5)
12. 什么是复式住宅? (5)
13. 什么是住宅的层高、净高、进深、开间?
..... (6)
14. 什么是户型? (7)
15. 什么是小区的规划建设用地面积、建筑
面积? (7)
16. 什么是建筑容积率、建筑覆盖率? (8)
17. 绿化率和绿地率有什么区别? (8)
18. 什么是使用率、实用率? (8)
19. 什么是房屋的建筑面积? (8)
20. 什么是房屋的销售面积? (9)
21. 什么是套内使用面积? (9)
22. 什么是套内墙体面积? (9)
23. 阳台面积怎么算? (10)
24. 公用建筑面积分摊的原则是什么? 哪些
公用建筑面积可摊给住户? 哪些公用建
筑面积不得分摊给住户? (10)
25. 商品房价格由什么构成? (11)
26. 楼书或广告中所提到的起价是什么意思?
..... (11)
27. 定金、订金有何不同? 哪种可以退? (11)
28. 哪几种房子不能买? 购买手续不权的商
品房会有什么风险? (12)

29. 购买商品房的需要经过哪些阶段和程序? (13)
30. 商品房有几种付款方式? (14)
31. 目前买卖房屋, 营业税和契税该交多少? (14)
32. 购买一套商品房, 连房款加税费, 要花哪些费用? (15)
33. 已购商品房能否上市出售? 需要交纳哪些房产交易手续费、税费? (16)
34. 购房者从哪获得购房信息? (17)
35. 挑选项目时都应该考虑哪几个方面的问题? (18)
36. 选自住的房子和选用来投资保值而买的房子, 购房人分别应考虑哪些因素? (18)
37. 购房人怎样看房地产广告? (19)
38. 怎样看楼书? (20)
39. 选房时, 最好看看哪些图纸? (21)
40. 购房者现场看房时, 应看哪些问题? (21)
41. 购买期房, 特别应该注意什么问题? (22)
42. 定房前, 要弄清楚那些问题? (23)
43. 看中一套商品房并准备购买, 一定要交定金或订金吗? 交定金时, 应注意什么? (23)
44. 2001 年 1 月 1 日起, 开始起用由北京市统

- 一 监制的新合同,新合同适用于哪些房屋
买卖? 旧合同还能用吗? (24)
45. 新《商品房买卖合同示范文本》对购房者
有哪些保护? (25)
46. 签定购房预(销)售合同前应该了解并注
意什么什么? (26)
47. 新合同使用中,开发商把示范文本有关内
容先行填写,强加给买房人,或不和购房
人签定附加条款,购房人该怎么办? (27)
48. 商品房买卖合同应具备哪些内容? (27)
49. 住宅的建筑面积如何测算? (28)
50. 期房销售的面积怎么测算? (30)
51. 商品房的销售面积如何计算? (30)
52. 为什么要办理商品房预售、预购登记手
续? (32)
53. 哪些商品房买卖要到区、县房地局办理
预售、预购登记手续? (33)
54. 哪些商品房买卖要到市房地局管理部门
办理预售、预购登记手续? (33)
55. 如何办理商品房预售、预购登记手续?
..... (33)
56. 商品房预售登记后,购房人要求更名,应
如何办理? (34)
57. 预售商品房如何进行转让? (34)

-
58. 签订房屋买卖合同时,怎样防止欺诈? (35)
59. 办理入住手续前,应弄清哪些问题? (35)
60. 如果预售商品房的约定面积与建成后交
房的实测面积不符,该怎么处理? (35)
61. 卖方逾期交房怎么办? (36)
62. 商品房装修标准未达标的如何处理? ... (37)
63. 房屋交付使用时,购房人怎样验收? (37)
64. 购房人如何缴纳公共维修基金? (38)
65. 购房人应如何交物业管理费? (39)
66. 商品房的保修期是多少年? 施工保修期
等于商品房保修期吗? (39)
67. 什么是房屋的产权? (40)
68. 取得《房屋所有权证》的购房者,可以受到
国家法律的哪些保护? (40)
69. 如何办理房屋产权过户登记手续? (40)
70. 商品房的共有人指的是什么? (41)
71. 产权登记用未成年的儿童的名字,该如何
办理? (41)
72. 外省人士如何在京购房? (42)
73. 引进外省市专业技术和管理人才、留学
人员在京购房有何规定? (43)
74. 购买北京郊区小城镇住房能否办理当地
城镇常住户口? (43)

75. 解决房屋买卖纠纷的方式有几种? (43)
76. “楼书”等宣传品不能作为房地产买卖纠纷时的证据? (44)
77. 建筑质量有问题是指那些方面,由谁来认定? (44)
78. 购房人与房地产商之间发生纠纷时,应具备什么条件才能起诉? (45)
79. 什么是房地产仲裁? (46)
80. 房地产仲裁的受理范围是什么? (46)
81. 申请房地产仲裁应具备什么条件? (47)
82. 哪些房地产纠纷不能申请仲裁? (48)
83. 房地产纠纷当事人申请诉讼时,应交纳哪些费用? 这些费用由谁承担? (48)
84. 买房人在什么情况下可以退房? (50)

(二)如何购买经济适用住房?

85. 什么是经济适用住房? (53)
86. 在一些房地产广告中常见的“经济住房”是不是经济适用住房? (54)
87. 什么人可以购买经济适用住房? (55)
88. 购买经济适用住房时,核定家庭年收入,应计算哪些家庭成员哪一年年收入? ... (55)
89. 家庭年收入都包括哪些收入? (56)
90. 居民购买经济适用住房时,去哪儿核定自

目 录

-
- 己的家庭收入? (56)
91. 如何申请购买经济适用住房? (57)
92. 对提供虚假收入情况的申请人和开具虚
假证明的单位,该如何处置? (57)
93. 哪些家庭不需核定家庭收入,凭有关证明
就可购买经济适用住房? (57)
94. 机关工作人员指的是哪些单位的工作人
员? (58)
95. 夫妇双方,一方是教师,一方是学校在编
的行政工作人员,这样的家庭算不算不
需核定家庭收入、凭有关证明就可购买
经济适用住房的“夫妇双方都是教师的
家庭”? (58)
96. 每户家庭可购买的最高购房面积怎么定?
..... (59)
97. 购买一套经济适用住房如何交纳公共维
修基金? (59)
98. 购买经济适用住房有哪些手续? (60)
99. 购买经济使用住房,有几种付款方式?
..... (60)
100. 经济适用住房的物业管理费标准是多
少? (60)
101. 与房改房、商品房相比,经济适用住房的
产权与它们有何不同? (61)

102. 购买一套经济适用住房,要花哪些费用?
..... (61)
103. 已购经济适用住房可以上市出售吗?
..... (63)
104. 已购经济适用住房上市出售,上市由哪个
部门管? (64)
105. 已购经济适用住房申请上市,需要准备什
么材料? (64)
106. 已购经济适用住房申请上市,需要多长时
间? (65)
107. 已购经济适用住房上市的程序是怎样的?
..... (65)
108. 已购经济适用住房上市出售后,物业管理
怎么办? (66)
109. 个人出售已购经济适用住房,要缴哪些税
费? (66)

(三)如何参与住宅合作社集资建房?

110. 什么是集资合作建房? 有几种形式?
..... (67)
111. 什么是住宅合作社? 有分哪几种类型?
..... (67)
112. 住宅合作社如何筹建? (68)
113. 住宅合作社如何进行管理? (68)

-
114. 合作社集资建房的价格怎么构成？为什么说它也是一种为中低收入家庭解决住房困难的可行办法？ (68)
115. 哪些人可以申请加入住宅合作社？怎样入社参与集资建房？ (69)
116. 住宅合作社建房享受那些优惠政策？
..... (69)
117. 参与住宅合作社集资建房，有几种付款方式？能否申请商业性贷款或公积金贷款吗？ (70)
118. 合作社集资建房，产权怎么定？ (70)
119. 参与集资合作建房，都要经办哪些手续？
..... (71)
120. 参与集资合作建房，交哪些手续费和税费？ (71)
121. 参与集资合作建房，用不用交公共维修基金？ (71)
122. 社员购买了合作集资建房后，如何办理产权手续？ (71)
123. 已购合作住宅可不可以上市出售？如何上市出售？ (72)
124. 已购合作住宅上市出售，收益如何分配？ (72)
125. 已购集资合作主摘上市出售后，物业管

- 理怎么办? (73)
126. 个人出售已购合作住宅,需交纳哪些税费? (73)
127. 居民参与合作社建房,权益受到侵害,到哪个部门投诉? (74)

(四)如何购买公有住房 (含危房改造回迁购买公房)?

128. 什么是公有住房? 什么人可以购买公有住房? (74)
129. 哪些公有住房可以出售? 哪些公有住房不可以出售? (74)
130. 购买公有住房有几种价格? 以不同价格购买的公有住房的产权有什么不同?
..... (75)
131. 成本价购买的公有住房如何计算房价?
..... (76)
132. 房改售房面积如何测算? (77)
133. 购买公有住房,有几种付款方式? (80)
134. 购买公有住房可享受哪些优惠? 如何办理具体手续? (80)
135. 购买公有住房的面积标准是如何规定的? (81)
136. 公务员住房按房改房成本价购买公有住

- 房面积标准和控制面积是多少? (82)
137. 机关工勤人员住房面积标准和住房面积
标准各是多少? (82)
138. 按房改价购买的公房, 超标面积怎么办?
..... (83)
139. 对职工 1999 年度(含)前已经按房改成
本价或标准价购买了的超标部分, 该如
何处理? (84)
140. 购买公有住房达到的调节系数是怎么确
定的? (84)
141. 购买公有住房后调整住房怎么办? (85)
142. 什么是公共维修基金? 购买公有住房时
公共维修基金如何交纳? (86)
143. 购买公有住房后如何进行维修管理?
..... (87)
144. 购买公有住房要交哪些税费? (87)
145. 单位未取得房屋所有权的可售公房, 个
人如何购房? (88)
146. 购买公有住房后产权证如何办理? (88)
147. 居民参与危改回迁安置, 如何购房? ... (89)
148. 危改回迁购房, 产权如何确定? (89)
149. 居民按市场价购买的公有住房, 如何办
理产权? (89)
150. 什么人可以购买安居或康居住房? 个人

- 购买的安居(康居)住房,如何办理产权
手续? (90)
151. 个人购买公有住房,如何交物业管理费?
供暖费如何交纳? (90)
152. 哪些已购公房能上市? 那些不能上市?
..... (90)
153. 已购公房上市出售,上市由哪个部门管?
..... (91)
154. 申请已购公房上市出售,需要准备什么
材料? (92)
155. 申请上市需要多长时间? (92)
156. 职工以成本价购买的公有住房,上市出
售用不用征求原产权单位意见? (93)
157. 以标准价购买的公有住房能不能上市出
售? (93)
158. 已购公房出售价格怎么定? (93)
159. 出售已购公房收益如何分配? (94)
160. 超标住房怎样处理? (94)
161. 已购公有住房上市出售后,物业管理、
公共维修基金、供暖费怎么办? (95)
162. 公房上市的程序是怎样的? (95)
163. 个人出售已购公有住房,要缴哪些税费?
..... (96)
164. 个人出售已购公房后,可不可以再按成