

“生活不上当”系列精品丛书

买房 不上当

轻松买房
全程指南

- 全面揭秘购房陷阱
- 精明选择贷款技巧
- 精选户型专家点评
- 二手房买卖秘笈
- 快乐收房一点就通

兆友 编著

中国建材工业出版社



买房 不上当

轻松买房全程指南

兆友 编著

中国建材工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

买房不上当：轻松买房全程指南 / 兆友编著. —北京：
中国建材工业出版社，2006.9
(生活不上当系列精品丛书)
ISBN 7-80227-125-8

I. 买… II. 兆… III. 住宅—选购—基本知识—
中国 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 083418 号

买房不上当——轻松买房全程指南

兆友 编著

出版发行：中国建材工业出版社

地 址：北京市西城区车公庄大街6号

邮 编：100044

经 销：全国各地新华书店

印 刷：北京鑫正大印刷有限公司

开 本：787mm × 1092mm 1/16

印 张：16

字 数：272千字

版 次：2006年9月第1版

印 次：2006年9月第1次

定 价：30.00元

网上书店：www.ecool100.com

本书如出现印装质量问题，由我社发行部负责调换。联系电话：(010) 88386906

特别感谢
新浪房产的大力支持





序

当今社会，买房成了生活中的热点话题，无论是现在想买还是将来要买的，人们都在热烈地讨论着有关买房的各种问题，但是除了房价以外，人们对买房的其他知识和了解又是那么的贫乏，对于房屋作为一件商品的价值特性了解不够，往往在与开发商的对弈中，显得非常无助。

买房是人生中的一件大事，是一项大的消费。既然是重要的事情，就一定马虎不得，稍有疏忽就会付出巨大的代价，甚至会遗憾终生。

买房置业是每个老百姓的希望和梦想，但当我们终于下定决心拿出一笔积蓄，去实现这个梦想的时候，却多少有些不知所措：如何去寻找理想的房源，怎么选择适合自己的房屋，看中的房子性价比是否合理，怎样发现合同中的“陷阱”，房款凑齐了如何过户，房款不够怎样贷款，以及如何解读当前二手房买卖过户的最新政策法规……这些无数的问题也许会让您心中的那份喜悦和兴奋渐渐退去，随之而来的是对买房的苦恼，买房真的就那么难吗？

本书的目的是使首次置业或者再次置业的广大业主明明白白了解买房的流程及知识，认清买房中的“陷阱”，防止买房过程中的走弯路甚至上当受骗，其中的各种疑点、难点都在本书中可以找到答案，帮助您轻松实现买房的梦想，做一个成熟而精明的买房人。

编者

2006.9

CONTENTS

目 录

| | |
|-------------------------|-----------|
| 第 1 章 购房流程及基础知识 | 1 |
| 一、购房的基本程序 | 1 |
| 二、五证二书详解 | 3 |
| 三、明明白白网上签约购房 | 5 |
| 四、购买经济适用房六大步骤 | 11 |
| 五、实用购房基本知识 | 13 |
| 六、买房费用知多少 | 24 |
| 附录：全国各主要城市普通住宅标准 | 28 |
| 第 2 章 购房陷阱大揭秘 | 29 |
| 一、揭秘购房十二大陷阱 | 29 |
| 二、莫让期房变“欺房” | 36 |
| 三、“问题房”买不得 | 38 |
| 第 3 章 手把手教你把好合同关 | 41 |
| 一、购房合同怎样签 | 41 |
| 二、11 种情况买卖合同无效可被解除 | 44 |
| 三、深入了解新版购房合同的修改内容 | 46 |
| 四、商品房合同小心 11 大陷阱 | 50 |
| 五、购房合同中关于面积确认及面积差异处理办法 | 53 |
| 六、商品房买卖合同纠纷的最新司法解释 | 56 |
| 附录 1：北京市商品房预售合同（示范文本） | 60 |
| 附录 2：北京市商品房买卖合同（示范文本） | 77 |
| 第 4 章 精明贷款的技巧 | 91 |
| 一、全面了解购房付款 | 91 |

| | |
|---------------------|-----|
| 二、买房时如何选择最适合自己的房屋贷款 | 97 |
| 三、房屋贷款七要七不要 | 102 |
| 四、用好公积金的技巧 | 105 |
| 五、银行贷款全程详细解读 | 109 |
| 六、住房贷款变更“全攻略” | 115 |
| 附录：最新实用个人住房贷款利率速查表 | 119 |

第 5 章 户型挑选秘诀 123

| | |
|-------------|-----|
| 一、好户型的七大标准 | 123 |
| 二、如何选择房屋朝向 | 124 |
| 三、选择多大的面积合适 | 125 |
| 四、选择居室的秘诀 | 126 |
| 五、挑选户型八大忌 | 128 |
| 六、精选户型点评 | 130 |

第 6 章 二手房买卖秘笈 153

| | |
|---------------------|-----|
| 一、二手房价格评估技巧 | 155 |
| 二、二级市场转让包括哪些费用 | 158 |
| 三、二手房交易费用详细解读 | 160 |
| 四、签订二手房买卖合同的十项必须 | 164 |
| 五、二手房交易的十四大典型陷阱 | 167 |
| 六、怎样查询所购房的产权状况 | 174 |
| 七、二手房按揭贷款全解读 | 175 |
| 八、二手房房产证件办理须知 | 179 |
| 九、二手房购买把好“十关” | 181 |
| 十、巧用中介购买二手房 | 185 |
| 十一、如何选择安全的二手房买卖交易方式 | 187 |
| 十二、如何买卖符合上市资格的经济适用房 | 189 |

CONTENTS

CONTENTS

目 录

第7章 买房投资的学问 191

- 一、投资买房的十大参考 ····· 191
- 二、如何估算房产投资价值 ····· 193
- 三、投资房地产的九大风险 ····· 195
- 四、高手买房投资七招 ····· 197
- 五、以房养房楼市投资全攻略 ····· 198

第8章 房屋挑选实用大全 203

- 一、购房者必读之看房全决“二十二式” ····· 203
- 二、挑选房屋必须注意的4个细节问题 ····· 211
- 三、挑选小户型10点温馨提示 ····· 213
- 四、冬季购房指南 ····· 214
- 五、房屋采暖方式优缺点比较 ····· 216
- 六、楼型的选择 ····· 220
- 七、选择底层楼房三要素 ····· 223
- 八、尾房选购大参考 ····· 223
- 九、买房砍价怎样得到最大实惠 ····· 227

第9章 快乐收房一点通 229

- 一、房屋验收必知 ····· 229
- 二、新房检验三十六计 ····· 231
- 三、二手房收楼应注意的五大要点 ····· 234
- 四、开发商交房出现七种情况，百姓退房可以理直气壮 ····· 235
- 五、费用了然于心，收房快乐轻松 ····· 237
- 六、房屋产权办理须知 ····· 240
- 七、带你全面了解业主委员会 ····· 245



第 1 章 购房流程及基础知识



对大多数人来说，买房置业可能是他们一生中最大的一笔消费支出了。而从看房、买房到入住，一般来讲又有一个较长的过程，为此，了解一些必要的程序和实用知识，会让您的消费过程更明白，避免走弯路乃至上当受骗。

一、购房的基本程序

很多时候“按部就班”不是一个贬义词，对买房子这种大宗消费来说更是如此，买房者一般都要经过下列几个程序。了解了这些基本步骤，消费者的购房行为可能就会更科学及合理，更顺利及舒心。

1. 确定承受力

确定承受力是确定购房目标的重要准备工作，买房子要花钱，那么花多少钱对您来说比较合适，就是说价格上线是多少，当然这个心理上线要考虑自己的收入和积蓄情况，以及贷款偿还能力等，不能让自己今后的生活太累，又不能太委屈自己去住一个差房子，这就是标准。

2. 选择项目

知道自己要花多少钱购房了，然后就开始选择自己的购房目标。先考虑买二手房还是新房，二手房的价格便宜，会让你在地段和配套方面占据更多优势；新

房住得舒心，户型更合理。其次是面积问题，您到底要住多大的房子，将来这处房产是一家三口还是四世同堂。第三是地段问题，好地段一定价格不菲，但自己的经济条件能否承受，偏远一些的地段要看它的交通和配套设施是否完备。

这些问题考虑好了，从众多房源中，选择几处符合条件的房子，作为候选目标。

3. 实地考察

看房是必须的，耳听为虚，眼见为实，光听人家说是不能买房的，必须到现场去考察。看的时候，以下几个方面是不可不看的：①小区环境。包括内环境和外环境，绿化是否好，周围是否有污染较严重的工厂，噪声情况等等；②交通状况。如到工作单位是否有直达车等；③房屋质量。如顶楼的防水问题，房屋是否有大的裂痕。冬天看房，观察其保暖性等；还有配套是否有双气，自来水是不是一户一表；④周围的生活设施问题。是否有超市、学校、医院等。二手房还可以询问邻居，其实很多问题如房屋质量等房东不会跟你细说，而你又不能一眼看出，去问邻居是个很重要的环节，这可以让你了解到许多该房子可能存在的“暗伤”。

4. 查看证件

证件是房屋质量的一个“保险”，证全了，房子就可以在在一定程度上让你放心。买新房要看五证：《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程开工证》、《商品房预售许可证》；二手房最重要的是《房产证》，见不到卖房人的房产证，一定不要轻易购买。从房东处拿来《房产证》，看清楚房主是否是房东，如果《房产证》抵押了，也要看它的复印件。

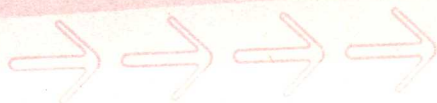
5. 交付定金

交钱时先签协议，协议内容要尽可能详细，再付定金。如果打算按揭，在签协议前应先了解是否符合条件，以免签约后再因不能按揭而违约。

6. 正式签约

买新房时，开发商承诺的重要内容均要签入合同，比如楼书上承诺的环境和户型条件，必要时可把规划图和宣传页作为合同附件。二手房签约时，随房转移





的装修、家具等也要签入合同。

7. 办理按揭

办理按揭要注意几个方面:买商品房,开发商必须具备相应手续才能办理按揭;买二手房,根据各商业银行有关规定二手房的贷款受房屋年限限制,而且二手房的贷款最高限额也较新房低。

8. 收房入住

向开发商索要“两书两表一书”。两书——《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》,两表——《竣工验收备案表》和《住宅工程质量分户验收表》,一书——《商品房面积实测技术报告书》,看是否与购房合同中约定的有出入。

二、五证二书详解

购房者在购房时应要求房地产开发商和销售商提供齐全的“五证”、“二书”,这是法律对销售方的基本要求。“五证”是指《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》(建设工程开工证)、《商品房销售(预售)许可证》。“二书”是指《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。“两书”可以作为商品房买卖合同的补充约定,并且是房地产开发企业在



商品房交付使用时，向购房人提供的对商品住宅承担质量责任的法律文件和保证文件。

“五证”中最重要的是《国有土地使用证》和《商品房销售(预售)许可证》，两者表明所购房屋属合法交易范畴。

《国有土地使用证》是证明土地使用者(单位或个人)使用国有土地的法律凭证，受法律保护。北京市国土房管局对直接填发的《国有土地使用证》根据国有土地使用方式不同，分别加盖《北京市国土房管局划拨土地使用证专用章》、《北京市国土房管局有偿土地使用证专用章》、《北京市国土房管局交纳使用费土地使用专用章》、《北京市国土房管局临时土地使用证专用章》。

《商品房销售(预售)许可证》对买房人来说非常重要。因为您买的房子是否合法，关键看其是否有《商品房销售(预售)许可证》，一个项目只要有了此证，就说明其他手续均已齐备。买房人在售楼处看到的一般是《商品房销售(预售)许可证》的复印件。这里面名堂挺多，您一定要仔细审看。

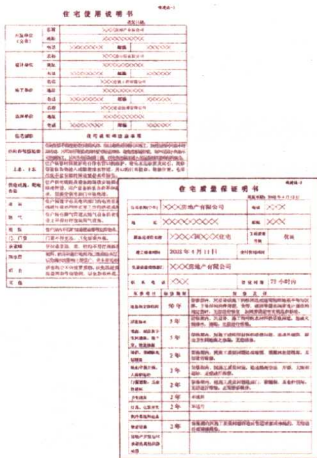
《商品房销售(预售)许可证》内主要标明了证号、售房单位、项目名称、用途、房屋坐落、销售范围、建筑面积、销售方式、土地使用年限、发证机关、有效期限等内容。

看售房单位这个栏目时，主要摸清现在接触的售楼机构是否是合法的销售主体。一般售楼机构有两类：一类是开发商自身的一个下属部门；一类是开发商委托的销售代表。如是后者，应当要求其提供明确的委托书来证明其身份和权限。

看项目名称这个栏目时要注意，因为一个项目在开发过程中会有很多名字，起施工号、正式地名，有时出于销售原因还起个别号。置业者有必要搞清楚几个名词说的是不是一回事。

用途这个栏目实际决定了物业类型。从开发商角度看，决定了项目土地出让金按哪类物业交，土地使用年限如何定。从消费者角度看，直接影响了将来物业的收费标准的允许范围，比如是普通住宅就不能按公寓收费。

销售范围是最核心的问题。《商品房销售(预售)许可证》的预售范围为本项目可销售楼盘，一个项目的《商品房销售(预售)许可证》既可以按楼座发，也可





以根据物业的具体情况按楼层发,购房者务必看清购买楼层是否在预售范围内。同一项目的不同楼座办证虽有先后之别,但万一买的楼座用的是邻居的《商品房销售(预售)许可证》,至少有两三年你心里有点不踏实吧?

此外,发证机关及其公章必须清楚,必须是有权机构。而且《商品房销售(预售)许可证》本身的年限也是个需要留心的地方。

三、明明白白网上签约购房

近年来,全国一些大城市相继开通了网上购房流程。让那些原本处于弱势地位、“信息不对称”的购房者能够通过网上公示了解到开发企业及项目的具体情况。消费者在购房前先要登录网站查询所购楼盘相关信息,购房时一定要与卖方在网上完成认购书签约、预售合同签约的程序,一旦发现开发企业有违规行为,可向当地建委相关部门进行投诉,情况一经核实,将对违规开发企业的行为在网上信用系统中公示。

以北京市为例,2005年3月15日起,实行《北京市商品房预售买卖合同》网上签约和网上公示。2006年1月1日,北京市又正式推行使用《北京市商品房现房买卖合同》示范文本,那么网上签约的主要流程是怎样的呢?

1. 预售房信息上网买房人得到五大实惠

预售房信息上网是政府为净化房地产市场所做的大好事。政府的新举措能让老百姓得到什么实惠,我们在此将预售房信息上网的好处一一列出。

(1) 防止一房两卖

[案例]2004年底已经在××园小区住了快两年的李老太突然发现,自己住房的真正主人竟然是一位名叫××的陌生人,××已经将房子抵押给银行,银行随时可能收回房子,李老太一家随时可能无家可归。位于××园小区有38位业主与李老太一样,遭遇到开发商一房两卖的情况,眼看每家几十万、上百万元的投资打了水漂。由于开发商换了法人,原法人“一房两卖”的事情才逐渐暴露出来。随后部分业主将开发商告到了法院,要求双倍赔偿。但是法院判决后却发现信永利公司已经背了一屁股账,法院判决很难执行。

这种情况的发生就是因为开发商的销售行为不透明,消费者无法得知房屋的真实销售状况,致使让不法商家钻了法律的空子。

实现商品房网上签约后,预售项目在预告期内和取得商品房预售许可证后,通过北京建设网(www.bjjs.gov.cn)和北京市房地产交易管理网(www.bjfdc.gov.cn)

cn)要向社会公布预售商品房的楼盘表信息。2005年3月15日起,商品房购房合同都将与市建委联机打印,开发商与一方购房人未依法解除预售合同前,又与他人签订同一商品房合同的(即一房多卖),购房合同将无法联机打印。

交易管理系统为每个预售项目建立了楼盘表。楼盘表是表现房屋物理状态信息(包括每套房屋面积、户型、层数、用途)而形成的一个二维变化的直观表格。如果一套住房已经预订或签约,在楼盘表中将以专门颜色标出,购房人上网即可直观看出。

(2) 防止买到抵押房

[案例] 2004年底,位于北京西三环附近的某商铺项目聚集400名业主集体向开发商讨要承诺租金,同时很多人表示购买铺位一年后仍拿不到房产证。在业主要求下,开发商承认项目前期有从银行贷款,并将地上二层、三层、夹层及地下一层、二层、咖啡厅做了抵押。因此买了这些楼层铺位的业主在开发商还清贷款之前是不可能拿到房产证的。

据了解,在以前个别楼盘项目中,还有开发商将法院的查封房拿出来卖,有的还拿业主的房再做一次抵押。

实现网上签约后,商品房已被联机签约或已预售登记或被司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他方式限制房地产权利的,商品房预售合同不能进行网上联机打印,房屋行政管理部门不予办理预售登记手续。

(3) 防止买到假使用权房

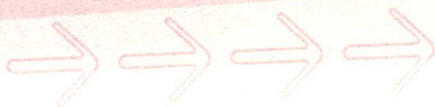
[案例] 草桥地区的××园小区发生一起17户使用权购买者被骗,这17户面临钱房两空的绝境。据介绍,这些业主听信不法房屋中介公司介绍,××园有“永久使用权”住房,一次性付款31万元后取得与以前住公房一模一样的房本。然而入住2个月后,银行敲门催债。后来得知,原来开发商所售项目属于商品房,在卖了一次产权后,又以“永久使用权”名义再卖了一次。

预售项目在官方网站要及时向社会公布商品房预售许可证的相关信息,包括:房地产开发企业名称;预售许可证编号、发证机关和发证日期;预售商品房的项目名称、坐落位置、批准预售部位、面积;预售商品房的建设工程规划许可证编号;土地用途和使用期限。

由于使用权房为房管局或单位所有,属于公房,所以如果购房人在网上发现该房属于商品房,那么所谓的“使用权房”就不攻自破。同样,如果一户型已经卖出,在楼盘表中会以专门颜色标出,购房人因此不会上当。

(4) 防止买到无预售证房

[案例] 2005年初,南四环外的××家园业主发现,由于代理商消失,一些业主的



购房款不翼而飞。经调查发现问题症结就在预售许可证上。业主很多是买了项目中还没有办下预售证的楼座。业主被告知开发商还未办下预售证,只能签内部认购书,并交付定金和房款给代理商,然而正式合同迟迟签不了,这部分钱也被代理商截留。

根据有关规定,开发商对其在网络系统上提供信息的真实性、准确性负责。对开发商存在违规行为并经查实的,市建委可在开发企业信用系统上进行公示:这包括未取得预售许可证,就擅自收取预付款性质的费用,并发布预售广告、参加房地产交易展示活动的情况。

购房人如发现开发商在没有预售证的情况下收取费用甚至卖房的行为,第一可向市建委投诉,市建委执法大队经查实后将开发商予以处罚;第二购房人要提高警惕,购买符合预售条件的房地产项目。

(5) 防止买到非商品房

[案例] 张先生在2002年买了郊区某酒店公寓56平方米的一个房间后却发现开发商在没有预售许可证的情况下,竟然能办下房产证。然而这些房产证由于违规操作很可能被撤销,这让业主承担了很大的风险。经调查发现,该酒店公寓没有预售许可证,是经北京市政府批准的自建酒店商业项目,虽然这种自建项目也可出售,但它不属于商品房开发范围,不能当作商品房对社会公开销售。

开发商可申请部分房屋作为企业自留用房,自留用房在取得房屋所有权证后方可销售。购房人可上网调查开发商是否有预售许可证,这样可避免以后的麻烦。而如果将自留用房用于售卖的则必须在取得房屋产权证后才能进行。

2. 期房网上签约主要流程

一般网上签约购房主要由以下几个步骤组成:上网查信息——现场了解——网上签订商品房认购书——网上签订商品房预售合同



第一步:首先登录北京建设网(www.bjjs.gov.cn)和北京市房地产交易管理网(www.bjfdc.gov.cn),查看网上公示栏目,通过三大公示功能(预售信息公示、预售商品房的楼盘信息公示、开发企业信用系统公示)查询楼盘信息,验证其为可售房源,之后到售楼处与开发商洽谈。

开发商必须公布的信息共包括四大类内容。

(1) 商品房预售许可证的相关信息。包括:房地产开发企业名称;预售许可证编号;发证机关和发证日期;预售商品房项目名称、坐



落位置,批准预售部位、面积;预售商品房的建设工程规划许可证编号;土地用途和使用期限以及基准价格(经济适用房)。

(2) 预售商品房的楼盘表信息。包括楼栋的建筑结构、层数、建筑面积、分摊情况、竣工日期等;每“套”住宅的房号、用途、户型、建筑面积、套内建筑面积等;商业、办公等房屋的最小销售“单元”房号、用途、建筑面积等。

(3) 楼盘表内网上已预订和已签约房屋的标识。

(4) 商品房按楼栋预售的参考均价;预售项目已签约合同的成交均价。

另据了解,在公布房产信息的同时,对于开发企业的一些违规行为将在企业信用系统公示。目前开发企业主要存在以下八种违规行为,一经查实将立刻通报。

(1) 未取得预售许可证,擅自收取预付款性质的费用、发布预售广告、参加房地产交易展示活动的;

(2) 预售商品房时,未按预售许可内容预售商品房的;

(3) 预售商品房时,未公示商品房预测面积测绘技术报告书和共用建筑面积的分摊情况的;

(4) 商品房预售合同网上签约后,未在规定期限内按规定程序进行预售登记的;

(5) 开发企业与一方买受人未依法解除预售合同前,又与他人签订同一商品房合同的(即一房多售);

(6) 预售已抵押的商品房,未通知抵押权人或未将抵押情况告知买受人的;

(7) 开发企业将已预售商品房又抵押的;

(8) 预售商品住宅未按套内建筑面积计价的。

第二步:现场了解

购房者到销售现场向售楼人员了解意向房屋的相关情况,洽谈、确认合同相关内容。

第三步:对所要购买的商品房进行网上签订商品房认购书,购房人也可不认购而直接上网签购房合同。

房地产开发企业与认购人就可预售的房屋协商拟定商品房认购书的相关条款,经双方当事人确认后,通过管理系统在线填写商品房认购书的内容,网上提交后,系统自动生成认购书的编号,开发商从网上打印认购书,同时联机备案,



管理系统将及时标明这套商品房已经预订,双方自签订认购书之日起7天内签订预售合同,超过7天没有签订预售合同的,房屋公示信息就会恢复这套房产未预订且未预售。另外,经济适用房签订认购书的,要在30天内按有关规定进行资格审核,符合购买条件的,通过系统办理预售合同网上签约。

特别提示:

认购书网上备案后,签订商品房预售合同时,合同主体不得随意变更。签订合同的买受人变为认购人,在其同一户籍内的或是预订时已明确的其他人员,不视为合同主体变更。

房地产开发企业与认购人应自签订认购书之日起7日内签订商品房预售合同,超过7日未签订商品房预售合同的,该套房屋的公示信息恢复显示未预订且未出售。

经济适用房签订认购书的,须在30日内按规定进行资格审核,符合购买条件的,及时办理网上签约手续。

第四步:网上签订商品房预售合同

购房者与开发商可以对预售房屋的预售合同条款进行协商、确认,通过系统在线填写预售合同,购房者自己设置查询密码,网上提交后,系统自动生成合同编号,开发商从网上正式打印预售合同,同时在系统联机备案后打印预售合同签约证明和预售登记申请书。此时,楼盘表标识公示这套房已经预售。此后可以根据密码和合同号,随时在网上查询所购房屋的预售登记情况。

房地产开发企业从网上正式打印商品房预售合同,同时在管理系统联机备案,并下载打印商品房预售合同签约证明和预售登记申请书,同时楼盘表标示公示,即商品房楼盘表内及时标明该单元(套)商品房已预售。

同时,从2006年1月1日起,《北京市商品房预售合同》也将进行相应调整,调整内容涵盖分户验收、附属建筑物、补充协议、分摊说明等方面。

特别提示:如果预售合同不能进行联机打印,也就无法办理预售登记手续,可能是以下几种情况:

- (1) 该商品房不在预售许可范围内;
- (2) 该商品房已取得房地产权属证书或取得竣工备案表超过4个月;
- (3) 该商品房已被其他买受人联机签约或已预售登记;
- (4) 房地产开发企业名称与核准预售许可的预售人名称不一样;
- (5) 该商品房被司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他方式限制房地产权利。

通过以上流程您就可以成功的在网上签订您中意的房子了。

第五步:实施商品房预售合同预售登记程序