



陷阱与对策

购房中的自我保护

刘兵 主编



暨南大学出版社
Jinan University Press



陷阱与对策

购房中的自我保护

刘兵 主编



暨南大学出版社
Jinan University Press

中国·广州

图书在版编目 (CIP) 数据

陷阱与对策：购房中的自我保护/刘兵主编. —广州：
暨南大学出版社，2005. 8
(房产投资决策咨询丛书)
ISBN 7 - 81079 - 557 - 0

I. 陷… II. 刘… 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 (2005) 第 085580 号

出版发行：暨南大学出版社

地 址：中国广州暨南大学
电 话：编辑部 (8620) 85226561 85221601
营销部 (8620) 85225284 85228291 85220602 (邮购)
传 真：(8620) 85221583 (办公室) 85223774 (营销部)
邮 编：510630
网 址：<http://www.jnupress.com> <http://press.jnu.edu.cn>

排 版：暨南大学出版社照排中心
印 刷：江门市新教彩印有限公司

开 本：890mm × 1240mm 1/32
印 张：6.375
字 数：179 千
版 次：2005 年 8 月第 1 版
印 次：2005 年 8 月第 1 次
印 数：1—6000 册

定 价：12.00 元

(暨大版图书如有印装质量问题，请与出版社营销部联系调换)

主编 刘兵

编者 赵 薇 张赵宝 钱 墨 刘有文
孙集业 巴力通 李阜希 陶赤平
应昌南 李双春 刘里德 周居城
马亿涛 杨石霞

目 录

一、商品房买卖

1. 什么是商品房买卖	(1)
2. 哪几类房屋可以买卖	(1)
3. 哪些房产不能买卖	(1)
4. 商品房销售有哪几种类型	(2)
5. 现房销售和商品房预售有什么不同	(2)
6. 商品房销售的条件	(2)
7. 商品房现售条件	(3)
8. 商品房预售条件	(3)
9. 商品房销售禁忌	(4)
10. 怎样判断现房及期房的合法性	(4)
11. 购买手续不全的商品房会有什么风险	(5)
12. 什么是定金? 什么是订金? 哪种可以退	(5)
13. 房屋预订合同与房屋预售合同的区分	(5)
14. 房屋预订合同的性质与效力	(6)
15. 房屋出卖方未在合同文本上签字对合同效力的影响	(7)
16. 当事人违约情况下的定金适用规则	(7)
17. 认购书	(8)
18. 房屋认购书中的定金适用规则	(8)
19. 开发商违约情况下的定金赔偿	(9)
20. 不可归责于当事人双方情况下的定金适用规则	(11)



21. 购房签约应注意的要点	(12)
22. 买房杀价秘诀	(14)
23. 买房的步骤与程序	(15)
24. 《商品房销售管理办法》有关合同签订的法律条文	(16)
25. 与购房合同相关的其他法律支持	(17)
26. 购买现房签订合同应注意的要点	(18)
27. 房屋买卖合同要点	(19)
28. 怎样防止合同欺诈	(20)
29. 购买商品房有几种付款方式	(20)
30. 买卖房屋应交的税金是多少	(20)
31. 买房要交纳哪些费用	(21)
32. 买房一定要交定金吗? 交定金时应注意什么	(22)
33. 关于房款及收费的法律条文	(22)
34. 关于开发商对设计、规划的更改的法律条文	(23)
35. 关于按期交房的法律规定	(23)
36. 开发商交房时必须提供的文件	(23)
37. 《商品房买卖合同示范文本》对购房者有哪些保护	(24)
38. 签订购房预(销)售合同前应注意什么	(25)
39. 商品房买卖合同应具备的内容	(25)
40. 遇到霸王条款怎么办	(26)
41. 签订房屋买卖合同时怎样防止欺诈	(26)
42. 购房的全部税费有多少	(26)
43. 房屋住宅 A 级认定:住宅物理性能	(28)
44. 商品住宅 A 级认定:住宅环境性能	(31)
45. 商品住宅 A 级认定:住宅耐久性能	(33)
46. 商品住宅 A 级认定:住宅适用性能	(37)
47. 收楼入住一般有哪些程序	(42)
48. 购房者接到入住通知后要办理哪些手续	(43)
49. 怎样接收收楼通知单	(46)

50. 收楼时要查看哪些文件	(46)
51. 收楼时带哪些物品	(47)
52. 收楼时交费一定要笔笔算清	(48)
53. 验收程序	(48)
54. 关于房地产项目样板房和附赠品的法律规定	(51)
55. 虚假房产广告索赔时的法律依据	(52)
56. 如何面对“精装修”	(52)
57. 如何判断精装修房是否存在污染	(54)
58. 精装修楼盘收楼的几大必备“武器”	(55)
59. “精装修房”可能出现的问题	(56)
60. “精装修”有问题能拒绝收房吗	(57)
61. 房屋的交付必须具备哪些条件	(58)
62. 如何查验“两书一表”	(59)
63. 房屋迟延交付赔偿起计和截止的时间	(60)
64. 房屋交付的认定	(61)
65. 房屋迟延交付的违约赔偿标准	(62)
66. 违约金赔偿诉讼时效	(63)
67. 房屋竣工验收	(64)
68. 住宅质量保证书	(65)
69. 关于房屋质量及保修的法律依据	(65)
70. 保修制度	(65)
71. 保修年限	(66)
72. 保修通知	(66)
73. 交房	(66)
74. 保修的验收与备案	(67)
75. 保修的违约	(67)
76. 保修赔偿	(67)
77. 住宅常见质量问题	(67)
78. 住宅质量问题赔偿的法律依据	(69)



79. 退房的条件	(70)
80. 退房后的经济权利	(71)
81. 退房要点	(73)
82. 住宅采暖方式的选择	(74)
83. 住宅水源的考察	(78)
84. 住宅电路设计的验收	(81)
85. 六种情况下可以拒绝收楼	(81)
86. 怎样检查毛坯房的质量	(82)
87. 预售商品房的转让	(83)
88. 房产拍卖会上“淘金”要点	(84)
89. 如何评估四合院的价值	(84)
90. 哪些人可以购买四合院	(85)
91. 购买四合院后可享有哪些权利	(86)
92. 四合院可以翻建吗? 可享受哪些政策优惠	(86)
93. 购买四合院可享受哪些税费优惠	(86)
94. 如何买到相对放心的四合院	(86)
95. 小房换大房如何减免个人所得税	(87)
96. 《商品房买卖合同》中的物业服务及收费相关条款	(88)
97. 商品房投诉的六大典型问题	(89)
98. 如何约定交房标准	(92)
99. 房产证难以办理的八种情况	(92)
100. 专项维修基金	(92)

二、集资建房与公有住房

101. 住宅合作社的组建程序	(93)
102. 集资建房的价格	(93)
103. 集资房出售收益怎样分配	(94)
104. 集资房买卖需交纳什么税费	(94)

105. 集资房的出售手续	(94)
106. 集资建房的手续	(95)
107. 集资建房要交哪些税费	(95)
108. 集资建房的条件	(95)
109. 集资建房的优惠政策	(96)
110. 集资房交不交公共维修基金	(96)
111. 集资房如何办产权	(96)
112. 集资房的不同产权	(96)
113. 集资房售出后的物业管理	(97)
114. 房改售房面积如何测算	(97)
115. 已购公房的物业管理	(98)
116. 已购公房售出后如何交纳物业管理费、公共维修基金和供暖费	(99)
117. 职工以成本价购买公有住房出售时用不用征求原产权单位的意见	(99)
118. 以标准价购买的公有住房能不能上市出售	(99)
119. 已购公有住房	(99)
120. 哪些已购公房不能出售	(100)
121. 已购公房出售价格如何确定	(100)
122. 出售已购公房需交哪些税费	(101)
123. 已购公房上市需准备的资料	(101)
124. 已购公房上市的主管部门	(102)
125. 公房上市的程序	(102)
126. 已购公房申请上市需要多长时间	(102)
127. 出售已购公房收益如何分配	(103)
128. 危改区内居民购买安置房的规定	(103)
129. 危改回迁房的产权	(103)
130. 个人出售已购公房后可否再按成本价购买公房	(104)
131. 购买公有住房的付款方式	(104)



132. 购买公有住房可享受什么优惠政策	(104)
133. 单位未取得房屋所有权的可售公有住房,个人 如何购买	(105)
134. 购买公有住房后产权证如何办理	(105)
135. 1999 年度(含 1999 年)前已经按房改成本价或标准价购 买了的超标部分如何处理	(105)
136. 按市场价购买的公有住房,如何办理产权	(105)
137. 哪些公有住房可以出售	(106)
138. 哪些公有住房不能出售	(106)
139. 购买公有住房要交哪些税费	(106)
140. 公有住房有几种价格	(107)
141. 不同价格的公有住房产权有什么区别	(107)
142. 成本价购买的公有住房如何计算房价	(107)
143. 购买公有住房的面积标准	(108)
144. 公务员按房改成本价购买公有住房的面积标准	(108)
145. 机关工勤人员住房面积标准	(109)
146. 超标住房如何处理	(109)
147. 按房改价购买的公有住房,超标面积怎么办	(109)
148. 购买公有住房的调节系数	(110)
149. 购买安居住房如何办理产权手续	(111)
150. 购买公有住房后调整住房怎么办	(111)
151. 购买安居住房如何办理交易买卖手续	(112)
152. 购买公有住房如何交纳物业管理费和供暖费	(112)
153. 住宅的土地使用年限	(112)
154. 住宅土地使用权到期后如何处理	(113)
155. 不可抗力	(113)
156. 房产证丢了怎么办	(114)
157. 为什么要办产权证	(114)
158. 办理房屋产权登记的部门	(115)

159. 办理房屋权属登记的期限	(115)
160. 产权登记的内容	(116)
161. 产权登记必备证件	(117)
162. 产权登记的费用	(118)
163. 房屋所有权确认	(118)
164. 房产证享有的法律保护	(119)
165. 房屋所有权登记的申请人应具备的条件	(119)
166. 购房为什么要公证	(120)
167. 房屋公证的收费标准	(121)
168. 办理购房公证注意要点	(121)
169. 申办房屋公证需提交的材料	(121)
170. 房屋权属登记的步骤	(122)
171. 什么是房地产中介	(124)
172. 房地产中介机构应具备的条件	(124)
173. 房地产中介服务机构设立的程序	(124)
174. 国家对房地产中介服务的规定	(125)
175. 什么是房地产价格评估	(125)
176. 房地产价格评估的程序	(126)
177. 房地产咨询	(126)
178. 房地产咨询机构的收费标准	(126)
179. 什么是房地产经纪	(127)
180. 房地产经纪的收费标准	(127)
181. 房地产价格评估的收费标准	(127)
182. 如何选择购房代理	(128)
183. 如何选择房地产咨询机构	(128)
184. 房地产价格评估机构的等级分类及营业范围	(129)



三、住房租赁、继承与转让

- 
185. 什么是住房租赁 (130)
186. 租赁合同应具备哪些条款 (130)
187. 个人出租已购公房,需交纳哪些税费 (130)
188. 出租个人已购住房,要办理哪些手续 (131)
189. 哪些房子不得租赁 (131)
190. 住宅出租期间,房屋的维修谁来承担 (132)
191. 为什么要到房管部门办理房屋租赁证并进行租赁合同的
 登记备案 (132)
192. 如何办理房屋租赁登记备案 (132)
193. 办理房屋租赁登记备案的手续费是多少 (133)
194. 什么样的已购公房可以出租 (133)
195. 哪些已购公房不得上市出租 (133)
196. 已购公房上市出租的租金要与原产权单位分成吗 (133)
197. 已购经济适用住房可以出租吗 (134)
198. 已购住房的租金如何确定 (134)
199. 什么情况下出租人有权终止租赁合同 (134)
200. 出租人在租赁期内应履行的责任 (134)
201. 承租人能否将承租的房屋再出租给别人 (135)
202. 房屋赠予 (135)
203. 房屋继承 (135)
204. 房屋赠予的具体程序 (135)
205. 房屋赠予公证 (136)
206. 办理房屋赠予所需材料 (136)
207. 假赠予如何处理 (136)
208. 房屋继承如何进行产权转移登记 (137)
209. 遗嘱未提及的房产如何继承 (137)

210. 放弃继承权后能否将其份额指定转给其他人继承	(137)
211. 如何认定房地产共有人	(138)
212. 产权证上只记载了夫妻一方的名字,办理过户手续时是否 要征询另一方意见	(138)
213. 独立成套(单元)的房屋是否可以分割转让	(138)
214. 转让时共用部位产权如何界定	(138)
215. 什么人享有优先购买权	(138)
216. 房地产转让如何委托他人办理	(139)
217. 在建工程转让的条件	(139)
218. 哪些房地产不得转让	(139)
219. 房屋和土地可以分别转让吗	(140)
220. 转让已出租的房地产,原租赁合同是否继续履行	(140)
221. 已购公房转让时必须征得原售房单位同意吗	(140)
222. 房地产转让时是否必须签订书面合同	(140)
223. 转让合同应包括哪些内容	(140)
224. 如果出卖已抵押或已出租的房地产,应否告之受让人	(141)
225. 房产转让价格怎样确定	(141)
226. 房产转让后怎样办理权属登记	(141)

四、物业管理与购房人委员会

227. 冬季不居住的房产是否可以减免供暖费	(143)
228. 物业管理费中是否包含电梯运行管理费	(143)
229. 物业管理相关费用主要包括哪些费用	(143)
230. 为什么不论是否使用,都要分摊因保证电梯正常运行而需 要支出的费用	(144)
231. 装修期间的垃圾清运费交给谁	(144)
232. 装修押金和装修管理费的具体金额怎么确定	(144)



233. 何时交纳公共维修基金	(144)
234. 公共维修基金的用途	(145)
235. 公共维修基金的使用程序	(145)
236. 公共维修基金的管理	(145)
237. 公共维修基金由谁来交纳	(146)
238. 第一次交纳的公共维修基金用完后怎么办	(146)
239. 公共维修基金的收取标准	(146)
240. 物业公司收取了购房人的车位管理费后应承担 哪些责任	(146)
241. 装修管理费的主要用途	(146)
242. 什么情况下可以扣除装修押金	(147)
243. 如果违反了装修管理规定,物业公司仅仅扣除 装修押金吗	(147)
244. 为什么购买了车位,每月还要交纳车位管理费	(147)
245. 变换物业公司后,原物业公司代管的公共维修基金如何 处理	(148)
246. 小修费用是否需要随时发生随时交纳	(148)
247. 社区成立志愿者小组(业主大会筹备小组)的步骤	(148)
248. 业主委员会筹备组成员应由什么人组成	(149)
249. 筹备组的业主代表如何产生	(150)
250. 如何保证筹备组工作的公正性	(150)
251. 筹备组的经费怎么筹集	(151)
252. 召开首次业主大会需注意什么问题	(151)
253. 成立业主委员会需要确定哪些事项	(152)
254. 成立业主大会的目的是什么	(152)
255. 业主委员会有哪些类型	(152)
256. 业主委员会和业主大会的关系是怎样的	(153)
257. 启动首届业主大会的前提和法律依据是什么	(153)
258. 怎样实现业主自治	(153)

259. 物业如何实现保值增值	(154)
-----------------------	-------

五、陷阱与对策

260. 口头承诺的陷阱	(155)
261. 公司的陷阱	(155)
262. 产权的陷阱	(155)
263. 内部认购和让利销售的陷阱	(156)
264. 假热销的陷阱	(156)
265. 物业管理顾问的陷阱	(156)
266. 公摊的陷阱	(156)
267. 物业管理公司的陷阱	(157)
268. 车位的陷阱	(157)
269. 保修的陷阱	(157)
270. 抵押的陷阱	(158)
271. 在认购书里没有注明的陷阱	(160)
272. 合同主体认定不明的陷阱	(160)
273. 在开发商提供的补充协议上签字的陷阱	(161)
274. 承诺不确切的陷阱	(161)
275. 以偏概全的陷阱	(161)
276. 拒签补充协议的陷阱	(162)
277. 合同文本空白处的陷阱	(162)
278. 约定提前交纳部分费用的陷阱	(162)
279. 卖方解除合同的陷阱	(162)
280. 处理结果不明确的陷阱	(163)
281. 违约责任的陷阱	(163)
282. 不可抗力的陷阱	(163)
283. 收楼的陷阱	(164)
284. 房屋中介的陷阱	(164)



285. 二手房产权的陷阱	(166)
286. 二手房交易合同方面的陷阱	(167)
287. 交易主体的陷阱	(169)
288 交易手续的陷阱	(170)
289. “认购书”的陷阱	(171)
290. 物业重复收费的陷阱	(172)
291. 无法办理产权证的陷阱	(173)
292. “一房两主”的陷阱	(174)
293. “缺证”的陷阱	(174)
294. 物业服务的陷阱	(174)
295. 装修押金的陷阱	(175)
296. 专项维修基金的陷阱	(176)
297. 物业管理资料的陷阱	(176)
附录 1. 北京市房地产经纪合同	(176)
附录 2. 商品房买卖合同示范文本(新)	(180)



一、商品房买卖

1. 什么是商品房买卖

商品房买卖是指住房所有权及部分所有权的转移。住房作为一种特殊的商品，所有权的转移（即买卖成交）必须办理立契过户手续，买房人拿到产权证，买卖才成立。部分所有权的转移，即使用权的买卖，不涉及产权转移。

2. 哪几类房屋可以买卖

无论是投资还是自住，目前我国可以买卖的住宅主要有以下几类：

商品房（包括别墅、公寓以及普通住宅）、经济适用住房、集资合作建房、公有住房、二手房（包括已购公房、商品房、经济适用住房、集资合作建房）。

3. 哪些房产不能买卖

根据国家规定，下列情况中的房屋买卖将受到限制：

- (1) 违法或违章建筑。
- (2) 房屋产权有纠纷或产权未明确的房屋。
- (3) 未经合法程序批准销售的房屋或手续不全的房屋。
- (4) 著名建筑物或文物古迹等限制流通的房屋。
- (5) 由于国家建设需要，已确定为拆迁范围内的房屋。
- (6) 集体所有土地上兴建的房屋以及单位联建但未补交税费的

