

破解

购房陷阱

最佳

购房

9

鲜伟 编著

部曲



四川出版集团·四川科学技术出版社

鲜 伟 编著

POJIE GOUFANG XIANING ZUIJIA GOUFANG JIUBUQU

破解购房陷阱

最佳购房
9 步曲



四川出版集团
四川科学技术出版社

图书在版编目(CIP)数据

破解购房陷阱:最佳购房9步曲/鲜伟编著. - 成都:
四川科学技术出版社, 2005. 3
ISBN 7-5364-5661-1

I. 破... II. 鲜... 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 015102 号

破解购房陷阱——最佳购房9步曲

编 著 者 鲜 伟
组稿编辑 李宗昌
责任编辑 宋 齐
封面设计 韩健勇
版面设计 杨璐璐
责任校对 杨璐璐 王 勤 钟 俊
责任出版 邓一羽
出版发行 四川出版集团·四川科学技术出版社
成都市盐道街3号 邮政编码 610012
开 本 880mm×1230mm 1/32
印 张 9 字数 220 千 插页 2
印 刷 成都前进印刷厂
版 次 2005 年 3 月成都第一版
印 次 2005 年 3 月成都第一次印刷
定 价 17.00 元
ISBN 7-5364-5661-1/F·338

■ 版权所有·翻印必究 ■

■ 本书如有缺页、破损、装订错误,请寄回印刷厂调换。

■ 如需购买本书,请与本社邮购组联系。

地址/成都市盐道街3号

邮政编码/610012

前言

拥有一个舒适、温暖的家是每一位普通老百姓一生的愿望,但由于老百姓购房知识和技巧的欠缺,以及对商品房销售的最新政策法规无法及时全面地把握,加之个别销售商违规操作和设置陷阱,使购房者购房后,遗憾无处不在。房地产业是国民经济的支柱产业,其发展已经越来越成熟,特别是时下各地旧城改造、城市规划和城市化进程的步伐正在加快,房地产市场为老百姓提供了大量的各式各样的商品房。本文中提到的商品房,主要是指由各房地产公司投资建设,以盈利为目的,按市场规律经营的房屋,它代表着当前住宅发展的最新潮流,有别于各地方政府为解决住房困难,实施“安居工程”而建造的“安居房”、“解困房”、“解危房”。虽然开发商的经营行为正逐渐规范,但由于利益的驱动,商品房交易中的购房陷阱还是常常令购房者防不胜防。本书以商品房为介绍对象,帮助购房者在全面掌握购房知识的同时,熟练运用各种政策法规和技巧轻松应对购房过程中所遇到的种种陷阱和疑难问题,为购房者提供一套完备的购买商品房的可操作技巧和方法。

为方便查阅,全书按购房流程共分为九章,以帮助购房者熟悉购房流程,了解并掌握购房过程中所需的基本知识和常用技巧,有效地识别种种陷阱,充分保护自己的权益,购

买到称心如意的住房。

书中所列的购房流程,每一章又按照购房者实际操作过程中所思所为的先后顺序分成若干步骤,引导购房者正确解决购房过程中所遇到的实际问题。并在相关步骤中穿插专家点拨、专家提示、特别介绍、特别提示,其中以作者所在地的房地产市场为例,囊括了当前市场中的所有购房信息和相关政策,帮助购房者趋利避害,轻松购房。

本书从购房者的角度出发,想购房者之所想,急购房者之所急,力求通俗易懂,实用有效,注意到信息量丰富而又具有针对性,尽量避免专业性太强、理解较难的信息对购房者带来的不必要干扰。

由于本书是作者尝试按照购房流程编写的系统性、结构性均较强的工具书,再加上作者水平有限,书中难免存在不足之处,敬请广大读者谅解,也欢迎批评指正。

编 者

2005年1月



目 录

第一章 制定购房计划 / 1 ~ 54

1.1 最近 5 年你想买房吗	2
1.2 想买房,你准备好了吗	3
1.2.1 估算自己的购买能力	3
1) 确定自己的资金来源和收支状况	4
2) 大概确定付款方式	5
3) 估算自己的经济承受能力	6
☞ 特别提示:盲目按揭风险大	8
☞ 特别介绍一:《成都市政府关于促进商品房 消费增长的若干意见》	9
☞ 特别介绍二:解密房价“上涨”	10
1.2.2 明确自己想买什么样的住房	11
1) 确定想要购买的住房类型	11
☞ 特别介绍:多层顶跃的“兴”与“衰”	19
2) 确定想要购买的住房面积大小	24
☞ 特别介绍:小户型	26
3) 确定想要的楼盘所处的地理位置	29
4) 确定你心目中的楼盘应该具备怎样的社区环境	30
5) 确定你想要的住宅配套设施标准	31
6) 确定你想要的社区物业管理水平	32
1.2.3 查找房源信息	33



1) 确定查找方式	33
2) 确定查找途径	34
☞ 专家点拨:如何参加房地产展示会	35
☞ 特别介绍:温州购房团	37
1.2.4 解读房源信息	38
1) 相关房地产名词和术语	38
☞ 特别介绍:3A 住宅性能认定	46
2) 给你一双火眼金睛——巧识广告陷阱	47
3) 你会看楼书吗	49
4) 你会看总平面规划图和房屋户型图吗	51
5) 在看懂总平面规划图后,应仔细研究房屋户型图 ...	51
6) 你分得清绿化率、绿化覆盖率、绿地率吗	52

第二章 实地考察/55~84

2.1 确定考察时机	56
2.2 确定考察方式	57
2.3 确定考察内容	58
2.3.1 考察楼盘周边环境	58
1) 考察楼盘区位	58
2) 考察楼盘的市政配套设施	60
2.3.2 考察楼盘小区环境	60
1) 考察小区的规划	60
☞ 特别介绍:《成都市规划管理技术规定(试行)》	61
2) 考察小区园林景观	63
3) 考察小区的物业管理水平	65
2.3.3 考察、选择自己最喜爱的房子	66

1) 考察你心目中的房子在小区中应居	
于什么样的位置	66
2) 考察你心目中的房子的楼层	68
3) 考察你心目中的房子的朝向	68
4) 考察你心目中的房子的户型优劣	70
☐ 特别提示:房屋使用率并不一定越高越划算	73
5) 考察你心目中房子的电气指标	76
☐ 专家点拨一:如何选择中小户型	77
6) 选择户型——关注采光和功能分布的合理性	77
7) 重视社区环境——关注大社区中	
位置较好的小户型	78
☐ 专家点拨二:如何考察样板房和清水房	79
2.3.4 考察房地产公司	82
1) 查询开发商所售房屋是否“五证”俱全	82
2) 考察开发商的经营资格和经营能力	82

第三章 签订认购书/85 ~ 108

3.1 与开发商过招	87
3.1.1 谈判前应做哪些准备	87
1) 确定自己的理想价位和能够	
接受的最高价位——知己	87
2) 摸清开发商的底细和心态——知彼	87
3) 认清房屋买卖双方各自的优势	89
3.1.2 识别推销陷阱	90
1) 避重就轻,拉近距离	90
2) 迎合吹捧,渲染气氛	91

▣ 专家提示:理性对待排号认购	92
3.1.3 如何与开发商讨价还价	94
▣ 特别提示:不要忘记向开发商索取馈赠	96
3.2 怎样签订房屋认购书	97
3.2.1 什么是认购书?	97
1) 认购书不是买房必经程序	97
2) 认购书具有一定的法律效力	98
3) 认购书样本	98
3.2.2 签订房屋认购书流程	99
▣ 特别介绍:按套内面积计价	102
3.2.3 签订房屋认购书注意事项	103
1) 关于房屋认购书本身	103
▣ 特别提示:查看必要证件“五证”、“二书”	103
2) 关于购房者对房屋认购书的态度	104
3) 常见认购陷阱	105
▣ 专家提示:内部认购谨防风险	107

第四章 签订购房合同/109 ~ 150

4.1 签订购房合同前须知	111
4.1.1 购房合同文本,购房者有选择权	111
4.1.2 预售合同(期房)和买卖合同(现房) 之间有区别	111
4.1.3 购房合同的主要内容	111
4.1.4 购房者尤其需要关注的几个基本问题	112
4.2 正式签订购房合同	113
4.2.1 商品房买卖合同示范文本及注解	113

4.2.2 合同补充协议	134
1) 制定补充协议应遵循三条原则	135
2) 购房者应该在补充协议中与开发商 约定以下事项	135
☞专家点拨:签订精装房合同应该注意哪些方面的问题	137
☞特别介绍:建设部《关于加强住宅工程质量 管理的若干意见》	139
1) 房子质量有问题,就找开发商	139
2) 对质量问题的解决有争议,去找住宅工程 质量评估中介机构	140
☞特别提示:谨慎购买“乡产权房”	140
4.2.3 有效合同成立的条件	141
4.2.4 预防合同陷阱	142
4.2.5 哪些情况可解除购房合同	144
4.2.6 购房合同不慎丢失怎么办	145
1) 根据购房者购买的是现房还是期房 分两种情况处理	145
2) 如果你的情况不属于以上两种情况,可 以采用以下两种方法处理	146
☞特别介绍:物管方案和购房合同一起签	146
4.3 合同的登记与公证	147
4.3.1 办理合同登记备案	147
1) 为什么要办理合同登记备案	147
2) 怎样办理合同登记备案	148
3) 合同登记备案的具体步骤	149
4.3.2 办理合同公证	149
1) 为什么要办理商品房买卖合同公证	149

2) 怎样办理商品房买卖合同公证	150
------------------------	-----

第五章 贷款与保险/151 ~ 178

5.1 个人商业性住房贷款	153
5.1.1 什么是个人商业性住房贷款	153
1) 个人住房商业性贷款	153
2) 个人住房商业性贷款有哪些担保方式	153
5.1.2 怎样办理个人商业性住房贷款	154
1) 申请个人商业性住房贷款应具备 什么样的条件	154
2) 贷款申请人需提交哪些材料	155
3) 申请个人商业性住房贷款需办理哪些手续	155
4) 个人商业性住房贷款偿还的方式	156
5) 个人商业性住房借款合同的变更和终止	158
5.1.3 谨防开发商的按揭陷阱	159
1) 谨防银行罚息不断	159
2) “九成按揭”得不偿失	159
☞ 特别介绍一: 转按揭	160
☞ 特别介绍二: 移动按揭	161
5.2 个人住房公积金贷款	162
5.2.1 什么是住房公积金贷款	162
1) 住房公积金贷款	162
2) 住房公积金使用原则	162
3) 缴存公积金的职工享受政府哪些优惠	163
4) 公积金贷款与商业贷款优劣对比	164
☞ 特别关注: 公积金贷款阻力重重	165

5.2.2	怎样算住房公积金可贷款金额	166
5.2.3	怎样办理住房公积金贷款	167
1)	办理住房公积金贷款应具备哪些材料	167
2)	住房公积金贷款需办理哪些手续	167
3)	住房公积金贷款偿还方式	168
4)	住房公积金贷款合同的变更和终止	168
5.2.4	公积金买房常见问题解答	168
1)	办理公积金住房贷款产权证归谁管?	168
2)	按揭贷款能否转成公积金贷款?	169
3)	外地公积金能不能转到本地?	169
4)	本人的住房公积金外人可以用来 申请公积金贷款吗?	169
5)	已经买了商品房,能否不再交公积金?	170
6)	与原单位解除劳动关系后,住房公积金 还能用吗?	170
☞	特别介绍一:个人住房组合贷款	170
☞	特别介绍二:贷款断供有三种补救办法	171
☞	特别介绍三:“住房”储蓄银行——房贷利率仅 3.3%	172
5.3	购买保险	174
5.3.1	什么情况下需购买保险	174
5.3.2	房地产保险有哪些种类	174
1)	房地产财产保险	174
2)	贷款保证保险	175
☞	特别提示:购房提前还款可以退保险	175
☞	特别介绍:购房保险费可以按年缴纳	176
5.4	办理贷款要交哪些费用	176

第六章 验收入住 /179 ~ 198

6.1 交房时购房者一般需携带哪些材料	180
6.2 验房的重要性	181
6.3 验收入住的步骤	183
6.3.1 验收住房是否具备入住条件	183
1) 一般来说,商品房交付时应具备以下条件	183
2) 住宅质量保证书和住宅使用说明书 的内容和作用	183
6.3.2 核实住房面积	185
1) 学会计算分摊的公用建筑面积	185
特别介绍:空中花园、退台式花园、空调室 外机位、飘窗应如何计算面积	187
2) 查看测绘部门的实测面积	189
3) 自己动手实际测量	189
6.3.3 查看住房质量	190
1) 质量验收的主要方法	190
2) 如何查验常见住房质量问题	191
3) 质量问题处理方法	194
6.4 陷阱防范——九种情况可退房	195
1) 开发商延迟交付房屋	195
2) 开发商缺“证”,导致合同无效	195
3) 开发商没有经购房人同意变更设计	196
4) 购房人无法得到贷款	196
5) 拿不到产权证	196
6) 房屋面积误差超过3%	196

7) 房屋质量不合格	196
8) 房屋质量导致严重影响使用	197
9) 开发商把房子抵押	197
☞ 特别关注: 房屋漏水能否退房	197

第七章 物业管理/199 ~ 222

7.1 如何选择物业管理公司	200
7.1.1 物业管理公司有哪些基本类型	200
1) 从物业管理公司的组建模式来看, 可 分为五种类型	201
2) 从物业管理公司内部运作来看, 分为三大类	201
3) 从物业管理公司与物业产权关系 来看, 可分为两大类	202
7.1.2 根据物业管理公司的组建模式来选择	202
1) 开发公司直接管理模式	202
2) 社会化、专业化管理模式	203
7.1.3 根据物业管理公司实力来选择	203
1) 管理规模越大越好	203
2) 管理资历越高越好	204
3) 有经管意识	204
☞ 特别介绍: 物业管理企业资质管理	204
1) 资质一级企业标准	204
2) 资质二级企业标准	205
3) 资质三级企业标准	206
4) 临时资质	206
7.2 如何签订物业管理合同	207

7.2.1 签订物业管理合同需要哪些证件	207
7.2.2 物业管理合同应具备哪些主要条款	208
7.2.3 物业管理有哪些项目和费用	210
1) 物业管理公共性服务内容有以下八个方面	210
2) 物业管理服务内容的费用(包干制)构成	211
7.2.4 签订物业管理合同陷阱的防范	211
7.3 解读我国第一部《物业管理条例》	213
7.4 物业管理常见问题解答	215
1) 业主大会何时成立?	215
2) 业委会怎样产生?	215
3) 何时选聘物业管理公司?	216
4) 小区公用部位收益归谁?	216
5) 业主有权选聘和解聘物管公司吗?	216
6) 业主能查物业公司的账吗?	217
7) 物业公司有权对公共设施进行处理、 改变、经营吗?	217
8) 空置房由谁交费?	217
9) 业主被盗,物管有责任吗?	218
10) 哪些物业的业主应当交纳住房维修资金?	218
11) 临时公约必须公示吗?	218
12) 水电气费是物业管理企业说了算吗?	219
13) 物业管理企业可以对业主罚款吗?	219
14) 阳台可以随意封闭吗?	219
15) 小区噪音谁来管?	220
16) 何为物业服务费用包干制和酬金制?	220
17) 物业共用部位、共用设施设备要买保险吗?	221
18) 物管费能否累计预收?	221

19) 社区可以开家装市场吗?	221
-----------------------	-----

第八章 产权过户/223 ~ 242

8.1 产权证的重要性	225
8.1.1 何为产权证书	225
1) 产权证书是指房屋所有权证和土地使用权证	225
2) 土地的使用年限是多少	226
☞ 特别介绍:房屋所有权证与土地使用权证“两证”合一	226
3) 在实际运用中“两证”分发存在以下弊端	226
4) “两证”合一有以下优点	226
5) “两证”合一也存在某些方面的不足:	227
8.1.2 购买商品房的为什么要办房屋所有权证	227
8.2 如何办理房屋所有权证	228
8.2.1 取得商品房房屋所有权证需要哪些条件	228
8.2.2 办理商品房房屋所有权证需要哪些手续	230
1) 办理房屋所有权证	230
2) 办理土地使用权证	231
☞ 特别提示:只要手续齐全,当天就拿房屋产权证	232
8.2.3 办产权证需缴纳哪些费用	233
☞ 特别介绍:缴纳契税共有八种情况	233
☞ 特别提示:开发商收代办费,无法律依据	234
8.2.4 谨防产权证的陷阱	235
☞ 特别介绍:产权纠纷处理方式	237
8.3 产权证相关问题答疑	239