

GOU FANG YI BEN TONG

购房一本通

冯奕 焦澜 编著

天津教育出版社



住宅与生活

(代序)

《中国房地产市场报告》(中房指数)编委会委员

天津市房地产经济学会副秘书长

刘玉录 博士

中国正处在房地产业发展的黄金时期。自 80 年代后期以来,十余年间所开发的物业总量比新中国建立后至改革开放初的总和还多,“居者有其屋”的梦想正逐渐变为现实。买房置业已成为平民百姓关注的热门话题。《购房一本通》是编者长期以来在业内辛勤劳作的成果,行文中反映出作者踏踏实实的敬业精神和认认真真的负责态度。该书不仅内容丰富全面,查阅方便,且具有三个鲜明的特点:

及时性。随着住宅消费热潮的兴起,许多人家因各种原因卷入了房地产市场之中,此时一本全面、系统、有针对性、能解决现实买房中一系列问题的指南小册子就显得十分必要。在学习中使用,在使用中学习,一书在手,可抵三番五次的“律师楼”咨询,且不受一事一问的限制,等于请了一个长年家庭买房顾问。

准确性。既是购房指南,所指方向就需准确,不能南辕北辙,形成误导。全书内容均以现行房地产(住宅)行业法规为依据,对于现实中政策边缘问题,则寻找政府行政主管部门的权威人士和专家,求得说法正确,避免以己昏昏,使人昭昭。

通俗性。住宅是房地产业的主导,百姓是住房消费的主体,因而该书以面向大众、服务大众为原则,用语通俗易懂。对于业内人士,不失其参考价值;对于业外读者,不至于似懂非懂,确确





实实用老百姓的语言讲述老百姓自己的事情。

因编者为该书索序,谨以拙文《住宅与生活》代之。

住宅是人们休息、交流的场所,与人的生活息息相关。

住宅与生息。

1. 住宅是人类生息的基本场所,如同阳光、空气和水一样,它是人类生活、生存和繁衍的物质条件。在人类生活资料中,住房和食品、衣服一起成为基本生活资料。随着社会经济的发展,住宅消费在家庭消费支出中的比例逐年上升,在社会经济中的地位和作用也越来越重要。住宅是家庭成员的根据地,是家庭的物质外壳,在其下家庭成员生存和发展。现代住宅功能齐全、舒适美观、起居方便,尤其是现代化的厨房和卫生设备进入家庭,更为人们增添了无限生活情趣。在今天,很难想象没有住宅的家庭如何生存。失去住宅,人无处安身,只能流落街头,栖身于荒野或屋檐之下,过着颠沛、流离、动荡的生活。

2. 住宅是人类生存斗争的产物。达尔文学说认为,每个生物在生存中必须跟自然环境作斗争,跟同一种或不同种生物作斗争。人类在与自然界恶劣的气候条件和生物条件的斗争中,为了抵御寒冷和猛兽的袭击,最初是穴居,如山顶洞人。后来半穴居、巢居,再以后随着生产力的发展出现了房屋。类似于现代住宅轮廓的房屋出现后,增强了人类的生存能力,即使在北极冰封雪冻的环境中也有人类(爱斯基摩人)生活。在一定意义上说,住宅是人类发展的载体。到了现代,住宅更随着经济和科技的发展,日益向以人的生存为核心的价值观方向发展。

3. 住宅是人类的生长点。植物学中有一个观点,植物根和茎的顶端有由许多扁方形细胞构成的组织,这些细胞不断地分裂成新的细胞。因此,根和茎能不断地生长。这些扁方形细胞构

成的组织被称为生长点。类似于植物,住宅是人类的生长点。从单个人来说,一个人从孕育到成长都是以家庭为载体的。人的生命的最基本特征就是,以构成生命体的基本物质——蛋白质,通过新陈代谢作用,不断地跟周围环境进行物质交换,除了从事特殊职业和特别时间外,人维持生命所需要的资源绝大部分是在住宅内获取的。正是这种物质的吸取,才使嗷嗷待哺的婴儿“长”成风华正茂的大人。从家庭角度讲,人的世代繁衍类似于植物生长点细胞的分裂。人类辈辈相继,使生命突破个体的限制而延续,从而使人作为一个集合而不断生长。住宅不仅在一定程度上决定着人们的成长,决定着人们的“生长”方式,也是影响成长着的个体的健康和寿命(素质)的至关重要的因素。舒适的住宅是幸福的源泉,起着加油站、安全岛和大学校的作用。

住宅与交际。

1. 住宅是人们走出家庭与社会交往的出发点。孟子说:“有恒产者有恒心。”拥有住宅是个人资信的保证。在金融发达的国家,人们往往把个人所有不动产作为信用抵押物来融资。在有阶级的社会里,人因宅而属于不同的社会阶层,宅因人也有不同的称谓。如天子之居称宫,王子之居称府,百姓之栖称宅。随着社会的进步,这些称谓都已过时,但在现代社会中,人们的潜意识里住房仍是衡量一个人地位的重要标志。

2. 住宅是社会交往的基本场所。社会交往是人的活动的主要内容,因为人是社会动物,人的社会交往有生产领域的交往和非生产领域的交往。除了生产领域的交往外,非生产领域的交往有许多是在住所进行的。如,远方朋友的来访,逢年过节的拜访,对他人的慰问,以及婚丧嫁娶的仪式典礼,传统上多是在住宅内举行。甚至一些政治活动家也时常举行家宴来招待国际友人和来访者。18、19世纪欧洲风行“家庭沙龙”,众多的属于社会





交往范畴的活动在家庭沙龙中进行。当时许多哲学家、经济学家、文学家、化学家、物理学家、生物学家和实业家，在家庭沙龙中进行学术讨论和交流。如古典经济学家詹姆斯·穆勒和其亲密助手、他的文章的第一个评论者哈莉耶特·泰勒夫人的友谊就是在家庭学术沙龙中建立的。

3. 住宅是家庭与社会联系的纽带。住宅是家庭的地理定位器，是联系家庭与社区乃至社会的网结。没有住宅的家庭不易形成稳固的社区（乃至社会）交往联系。如美国学者所言，住宅是一种粘合剂，它把美国人与美国的政治经济粘合在一起。良好的住宅制度和住宅质量能推进人与人之间的和谐关系和社会的稳定。在宗法社会，大家族集聚的村落之中，住宅直观地反映家庭与社会的联系；在现代大都市，人们不再以家族为单位聚居，而是组成不同的小家庭，住宅显示了家庭在社会关系结构中的位置。随着住宅科学的发展，为了满足社会交往的需要，住宅设计实行小卧室大客厅格局，以便更好地发挥住宅的社会交往纽带作用。

住宅与文明。

1. 住宅是家庭的主体，它的设计是一项立体艺术，也是一种文化模式。良好的住宅应具备宽敞、舒适、功能分工明确和减少家庭成员之间的干扰等特点。住宅内既有个人活动的空间，又有家庭聚会的场所，有分有合，形成一种既独立又有家庭凝聚力的气氛。按照唯物主义的观点，物质决定精神，生活方式决定行为方式。幽雅的住宅环境无疑会陶冶人的精神，使人身心舒畅。符合社会发展的住宅，才是未来人类理想的家。

2. 住宅是人发展的大本营。住宅既是人发展的产物，又是人进一步发展的条件。正是住宅之墙将人类与动物界隔离开来，人们在住宅之内建立起不断前进发展的根据地。

3. 住宅是建造家庭文明的物质基础,家庭物质生活水平的提高,也不断地美化着住宅。住宅随着居住人生命周期的循环老化了、破旧了,但更新颖、更舒适的住宅随之出现。不断推陈出新的住宅条件美化了人们的生活,孕育出高尚的家庭文明和人际交往,同时也使人类社会的精神文明和物质文明新成果在住宅实体上再现。



目 录

住宅与生活(代序).....刘玉录

一 选房篇

1. 怎样看房地产广告?.....	(1)
2. 买房怎样选环境?.....	(3)
3. 小区绿化面积的标准是多少?.....	(3)
4. 房型的基本要素包括哪些?.....	(4)
5. 怎样看楼书?.....	(5)
6. 哪种房型适合您?.....	(6)
7. 怎样选择现房?.....	(8)
8. 怎样选择期房?.....	(8)
9. 怎样看现场?.....	(9)
10. 怎样看图纸?.....	(10)



11. 样板房能不能轻信? (10)
12. 怎样给商品房打分? (11)
13. 哪些商品房不能买? (13)
14. 购房时如何选择开发商? (14)
15. 广告中的起步价是什么意思? (15)
16. 怎样挑一套好房子? (16)
17. 经济适用房的价格是怎样构成的? (17)
18. 多层住宅与高层住宅哪种好? (18)

二 购房篇

19. 购房有哪些技巧? (19)
20. 购房十二招有哪些? (20)
21. 怎样与开发商“侃价”? (21)
22. 购房定金的作用是什么?它与预付款在
法律上有何区别? (22)
23. 购房需要办理哪些手续? (22)

24. 购房需要查看什么?.....	(23)
25. 购房时为什么要查看售房许可证?.....	(24)
26. 购房时为什么要有“两证”?.....	(25)
27. 怎样签订购房合同?.....	(27)
28. 签订商品房预售合同时怎样订违约责任条款?	(28)
29. 为什么说找个律师签购房合同好?.....	(29)
30. 购房过程中如何聘请律师?.....	(30)
31. 购房为什么要公证?公证时需要提交哪些材料?	(32)
32. 购房要交哪些税费?.....	(33)
33. 个人购房如何办理保险?.....	(34)
34. 怎样办理产权过户?.....	(35)
35. 购买期房应注意哪些环节?.....	(35)
36. 怎样判断房子能不能买?.....	(36)



37. 购买别墅应注意什么?.....(38)
38. 怎样购买预售商品房?.....(39)
39. 如何才能买到称心如意的商品房?.....(40)
40. 订立商品房预售合同后购房者不满意
 怎么办?.....(42)
41. 商品房投诉主要有哪几个方面?.....(43)
42. 城镇公有住房出售三种价格有何区别?
 (45)
43. 怎样在房地产二、三级市场上购房?(46)

三 交款篇

44. 买商品房选择哪种付款方式合适?.....(48)
45. 什么是公积金贷款?.....(50)
46. 什么是按揭贷款?.....(50)
47. 什么是组合贷款?.....(51)
48. 什么是现住公房成本价?职工以成本价购买的

公有住房是什么性质的产权?购房者有哪些权利?

..... (52)

49. 申请公积金贷款有哪些程序?..... (53)

50. 住房公积金贷款的条件和范围是什么?..... (54)

51. 公积金贷款要哪些证件担保?..... (55)

52. 住房公积金贷款额度是多少?..... (55)

53. 怎样计算住房公积金贷款额度?..... (56)

54. 个人住房公积金贷款怎样还款?..... (57)

55. 住房公积金如何支取和使用?..... (57)

56. 申请住宅抵押贷款的条件和手续是什么?..... (59)

57. 贷款保险费如何确定?..... (60)

58. 住宅抵押贷款期限和额度是多少?..... (60)

59. 房地产抵押应具备什么条件?..... (60)

目 60. 哪些物品可作为个人住房贷款的抵押物?..... (61)

61. 按揭贷款发放对象是谁?需在哪些部门办理哪些

录



手续?	(61)
62. 按揭与抵押贷款有何区别?	(62)
63. 个人购房收费标准是多少?	(63)
64. 如何在非公积金受托行申办个人住房组合 贷款?	(64)
65. 个人应如何选择住房贷款?	(67)
66. 个人住房贷款的期限和利率是多少?	(68)
67. 个人住房贷款的发放额度如何确定?	(70)
68. 个人住房贷款采用哪几种担保方式?	(70)
69. 如何在建行提取使用个人住房贷款?	(70)
70. 如何偿还个人住房贷款?	(71)
71. 办理个人住房贷款, 借款人应注意哪些事项?	(71)
72. 购房者在申请贷款的过程中还需支付哪些 费用?	(72)

73. 公积金贷款与商业性贷款有何异同?..... (73)
74. 申请住房贷款银行要调查什么?..... (74)
75. 怎样从投资房产中获得增值回报?..... (75)

四 入住篇

76. 入住时应从哪些方面验收房子?..... (77)
77. 怎样鉴别商品房质量?..... (79)
78. 购买的商品房面积不足怎么办?..... (80)
79. 房屋面积多算了怎么办?..... (81)
80. 如何计算商品房的销售面积?..... (82)
81. 如何计算商品房的建筑面积?..... (84)
82. 商品房应分摊的公共面积包括哪些?..... (85)
83. 哪些项目不计入商品房的建筑面积范围?..... (86)
84. 怎样计算房屋的使用率?..... (86)
85. 什么是房屋的公共地方?..... (87)
86. 商品房出现质量问题怎么办?..... (89)



87. 购房者怎样维护自己的权益?.....(91)
88. 在房改中住房补贴怎样补?.....(91)
89. 买了公房维修怎么办?.....(94)
90. 什么是“八房五证二书”?.....(96)
91. 房屋权属登记涉及哪些内容?.....(97)
92. 购房产证价格有何规定?.....(98)
93. 购房后为什么要办理产权证?.....(98)
94. 怎样识别房产证的真伪?.....(99)
95. 怎样办理产权证?.....(100)

五 物业篇

96. 什么是物业的容积率?.....(102)
97. 物业管理的范围如何确定?.....(102)
98. 物业管理收费有什么规定?.....(103)
99. 住户有哪些权利和义务?.....(104)
100. 业主委员会应如何成立?.....(105)

101. 房屋售出后谁来维修?..... (106)

102. 业主遇到纠纷怎么办?..... (107)

六 置换篇

103. 什么是房产互换?..... (109)

104. 公房怎样置换?..... (110)

105. 房屋买卖的法律程序是什么?..... (111)

106. 个人置换住房应如何纳税?..... (112)

107. 换房时应注意什么?..... (113)

108. 换房应符合什么条件?..... (114)

109. 商品房再交易时需缴哪些相关税费?..... (114)

110. 职工购买公有住房后出售有何规定?..... (115)

111. 如何办理房屋买卖合同公证?..... (115)

112. 二手房房价如何评估?..... (116)

113. 卖私产房如何办理手续?..... (117)

114. 卖私产房需交多少手续费?..... (117)



115. 房地产中介服务收费有何标准?(118)
116. 存量房屋交易有哪些程序?(119)
117. “抵押房”能不能买卖?(120)
118. 怎样为你的住宅去评估?(121)

七 租赁篇

119. 什么是房屋租赁?(123)
120. 如何租赁房屋?(124)
121. 出租房屋应办哪些手续?(125)
122. 如何签订租赁房屋合同?(126)
123. 怎样订立私有房屋租赁合同?(128)
124. 房租应按什么标准收取?(129)
125. 出租房屋应交哪些税费?(130)
126. 何为房屋租赁备案制?(132)
127. 公房如何租赁过户?(133)
128. 续不续租应该谁做主?(134)

129. 租期内当事人身故怎么办?..... (135)

130. 出租人可以随意增加房租吗?..... (136)

131. 租赁期满后房主是否可以立即叫房客迁出?... (136)

八 咨询篇

132. 怎样分割房屋遗产?..... (138)

133. 私产房继承该办哪些手续?..... (139)

134. 养子有权干预养父母卖房吗?..... (140)

135. 离婚后住房该给谁?..... (141)

136. “继母”有权继承房产吗?..... (142)

137. 继承人能用房子还账吗?..... (143)

138. 私改产权人姓名怎么办?..... (144)

139. 开发商不履行合同逾期交房能退房吗?..... (145)

140. 承租人有权干预房东卖房吗?..... (146)

141. 嫡孙有权继承爷爷的房子吗?..... (147)

142. 哪些房地产需要评估?..... (148)

目

录