

最新

加入WTO
法律知识普及读本

百姓购房必读

主编 / 胡占国

- 怎样购买商品房
- 怎样购买私房
- 怎样购买公房
- 怎样购买二手房
- 怎样办理购房贷款
- 怎样办理房屋产权登记

3.5

蓝天出版社

61

√-2/19.2325
1-153

最新百姓购房必读

主编 胡占国

蓝天出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

最新百姓购房必读 / 胡占国主编. —北京: 蓝天出版社, 2002. 2

ISBN 7-80158-168-7

I. 最... II. 胡... III. 住宅 - 选购 - 中国 - 问答
IV. F299.233.5-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 003664 号

蓝天出版社出版发行

(北京复兴路 14 号)

(邮政编码: 100843)

电话: 66983715

新华书店经销

北京市平谷县大北印刷厂印刷

850 × 1168 毫米 32 开本 12 印张 300 千字

2002 年 3 月第 1 版 2002 年 7 月第 2 次印刷

印数: 7001 - 13000 册

定价: 22.00 元

前 言

买房,是人们生活中最重要的事情之一。

时下,购房的人越来越多,因购房而引起的纠纷也逐渐增多,究其原因,都是因购房人缺少购房知识造成的。那么,怎样才能避免这些纠纷、买到一套自己比较称心如意的房屋呢?了解一些购房知识非常必要。

为此,我们编写了《最新百姓购房必读》一书,本书采取一问一答的形式介绍了购房过程中常见的一系列问题。从最基本的知识开始,指导您怎样购买商品房、私房、公房、二手房和怎样避免上当受骗以及购房贷款的办理、房屋产权的登记、房屋税费的交纳、房屋继承、房屋装修、物业管理等等常见的法律知识。本书实为一本通俗易懂的购房小百科,无论您是在购房前或购房中都会给你提供非常有益的帮助。

安得广厦千万间,大庇天下寒士俱欢颜!祝您在购房过程中顺心如意。

编者

2002年2月于北京

类别栏

- ◎购房基本知识
- ◎怎样购买商品房
- ◎怎样购买私房
- ◎怎样购买公房
- ◎怎样购买二手房
- ◎怎样办理购房贷款
- ◎怎样办理房屋产权登记
- ◎怎样交纳购房税费
- ◎怎样办理房屋继承、赠与
- ◎房屋装修
- ◎物业管理
- ◎购房小常识

目 录

第一章 购房基本知识	(1)
●什么是房屋?	(1)
●有效的房屋买卖应具备哪些条件?	(1)
●什么样的房屋买卖是无效的?	(3)
●我国对房屋购买人的资格有哪些限制性规定?	(4)
●购房前应做哪些准备?	(5)
●购房时怎样查询所购房的产权状况?	(6)
●购房者享有哪些权利?	(7)
●哪些房屋在购买时要慎重对待?	(8)
●房价包含哪些费用?	(10)
●房屋买卖发生不可抗力等意外事故风险由谁来承担?	(10)
●买房人在取得房屋后如果发现房屋有缺陷怎么办?	(11)
●购房时如何防止价内费用价外化?	(12)
●买了“乡产权”的房屋怎么办?	(12)
●房屋买卖合同应具备哪些条款?	(13)
●哪些房产合同无效或不能履行?	(14)
●购房人的合同能否署两人以上的名字?	(15)
●签订购房协定应注意哪些事项?	(16)
●房产广告陷阱有哪些?	(19)
●对房屋买卖中房屋占有范围内的土地使用权有何规定?	(25)

- 被司法机关或行政机关依法查封的房屋能不能买卖? (26)
- 违章建筑的房屋能不能购买? (26)
- 部分共有人擅自出卖共有房屋是否有效? (27)
- 在房屋买卖中什么时候转移房屋的所有权? (27)
- 购买房屋时未登记,使用几年后再补办登记手续的房屋买卖是否有效? (28)
- 公民对房地产转让的价格评估有异议时怎么办? (30)
- 外地人如何在北京购房? (30)
- 华侨、归侨、侨眷用侨汇购买住宅适用什么政策? (31)
- 房地产的优先购买权存在于哪些情形? (32)
- 购房应办理哪些手续? (33)
- 为什么一定要领取《房屋所有权证》? (35)
- 房屋权属证书的真伪如何识别? (35)
- 对获得房屋产权有何规定? (37)
- 如何审查对方房产手续? (38)
- 购房时如何防止对方搞手续欺骗? (40)

第二章 怎样购买商品房的 (42)

- 什么是商品房? (42)
- 什么是“五证”、“两书”? (42)
- 什么是商品房预售与现售? (43)
- 在购买商品房时应注意哪些问题? (43)
- 商品房的销售要符合什么条件? (44)
- 商品房和经济适用住房有何区别? (45)
- 怎样购买内销商品房与外销商品房? (46)
- “订金”或者“定金”都可以退还吗? (48)
- 新办法是如何规范买卖合同内容的? (49)
- 房地产开发企业在销售商品房时应遵循哪些规定? (49)

●房产商对所售商品房承担质量保修责任吗?	(50)
●为什么在购房时要向开发商索取房地产地籍?	(51)
●房地产开发经营企业预售商品房应具备哪些条件?	(52)
●未取得土地使用权证、商品房预售许可证而与其签订《预售合同》 是否有效?	(53)
●房产商擅自变更规划和设计购房者怎么办?	(54)
●返本销售和售后包租的销售方式为什么要被禁止?	(55)
●商品房必须按套销售吗? 可不可以分割拆零销售?	(55)
●已设定抵押权的商品房能不能再出售给他人?	(56)
●预购人转让预售商品房的程序有哪些?	(56)
●新的购房合同对房地产项目的准售有何规定?	(57)
●如何降低购买期房的风险?	(57)
●商品房预售应具备哪些条件?	(59)
●购买预售商品房应注意哪些事项?	(60)
●怎样签订商品房预售合同?	(61)
●什么是无效商品房买卖合同?	(62)
●什么是可撤销商品房买卖合同?	(63)
●房屋买卖合同被宣告无效或撤销会产生什么法律后果?	(64)
●什么是商品房买卖合同的变更与解除?	(65)
●什么部门负责商品房预售管理工作?	(65)
●外国人可不可以购买内销房?	(66)
●广告和样板间的房屋和实际交付的房屋不一样怎么办?	(66)
●如何看商品房销售广告?	(67)
●购买的商品房与开发商预售商品房时的广告不一致怎么办?	(69)
●购房合同中应如何明确公用建筑面积的分摊?	(70)
●合同约定面积和产权登记面积发生误差怎么处理?	(71)
●推行《商品房购销合同示范文本》有什么重要意义?	(71)

-
- 怎样认定《城市房地产管理法》施行前签订的商品房预售合同的效力? (72)
 - 国家对商品住宅价格的管理是如何规定的? (73)
 - 什么是房地产成交价格申报制度? (74)
 - 房地产商在预售商品房中哪些行为应受到处罚? (75)
 - 怎样与开发商讨论商品房价格? (75)
 - 关于商品住宅价格的哪些行为属于违法? (77)
 - 《城市房地产管理法》施行前涉及预售商品房价格纠纷怎么办? ...
..... (77)
 - 商品房面积不足怎么办? (78)
 - 怎样谨防暂测与实测面积的误差? (78)
 - 阳台面积计算有何规定? (79)
 - 从事商品房销售面积计量监督和仲裁测量的机构应当具备哪些条件? (81)
 - 新的买卖合同对面积差异和设计变更方面有更明确要求吗?
..... (81)
 - 新合同对补充条款有什么规定? (83)
 - 怎样计算《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》(试行)
实施前的商品房面积? (83)
 - 对商品房面积的申请测绘有何规定? (84)
 - 如何准确计算建筑面积范围? (84)
 - 对中介代理机构代理销售商品房有何规定? (86)
 - 房产商要在房屋交付的多少天内办理产权登记手续? (86)
 - 怎样正确认识合同条款中房屋交付问题? (87)
 - 房地产商将未经验收的房屋交付使用会受什么处罚? (88)
 - 延期交房房产商将承担什么责任? (88)
 - 对商品房质量保修期有何规定? (89)

第三章 怎样购买私房 (91)

- 什么是私房? (91)
- 什么是城市私有房屋? (91)
- 什么是共有私房买卖? (91)
- 什么是特殊私有房屋买卖? (92)
- 公民私房买卖应办理哪些手续? (93)
- 买卖城市私房需要办理哪些手续? (94)
- 买卖城市私有房屋, 其价格如何确定? (94)
- 买卖农村私有房屋需要办理哪些手续? (95)
- 下岗去农村买房要注意什么问题? (95)
- 私有房屋出卖时, 哪些人享有优先购买权? (96)
- 私房买卖应注意哪些问题? (97)
- 未经其他共有人同意擅自出卖共有房地产的纠纷应如何处理? (98)
- 出卖享受国家或企事业单位补贴廉价购买或建造的城市私有房屋是否受限制? (98)
- 私有房屋买卖合同成立的条件是什么? (99)
- 私有房屋买卖合同包括哪些内容? (100)
- 哪些私人住宅不许出售? (102)

第四章 怎样购买公房 (104)

- 什么是公房? (104)
- 什么是城市公有房屋? (104)
- 对公有房屋买卖有何规定? (105)
- 公有住房的价格如何确定? (106)
- 已购公房上市出售后, 该户能否再按成本价购买公房? (107)
- 哪些人可以申请购买公有住房? (107)

- 哪些公房买卖产权归个人所有? (108)
- 城市公有房屋出售时承租人是否具有优先购买权? (109)
- 购买公房分期付款有何规定? (109)
- 合理使用公有房屋应遵循哪些规定? (110)
- 国有住房出售收入包括哪几部分? (111)
- 对已购公有住房入市交易有哪些规定? (111)
- 出售规定标准面积的已购公有住房收益如何分配? (112)
- 按标准价购买的公有住房如何上市交易? 收益分配如何? ... (112)
- 购买上市的已购公有住房,除房款外还需缴纳哪些费用? ... (113)
- 如果住房面积超标,但是已经补交了价款,在上市时超标部分的收益如何计算? (113)
- 已购公有住房和经济适用住房上市出售,达成买卖合同后办理过户手续应提交哪些材料? (113)
- 购买远郊区县上市已购公有住房,土地出让金怎么交? ... (114)
- 外省市个人能否在京购买已购公有住房和再上市的经济适用住房?
..... (114)
- 经济适用住房有产权吗? (114)
- 怎样分配出售已购公有住房的超标面积部分收益? (114)
- 出售已购公房的出售人其住房面积未达标应怎样处理? (115)
- 想出售已购公有住房但未找到买主是否可以去领审批表? ... (115)
- 公有住房出售价格管理方面有哪些规定? (115)
- 怎样确定职工购买的公有住房所有权? (116)
- 如何购买经济适用房? (117)
- 已购公有住房与经济适用房如何上市交易? (118)
- 怎样分配已购经济适用住房上市出售时的收益? (121)
- 已购公有住房和经济适用住房上市出售,达成买卖合同后,怎样办理过户手续? (121)
- 个人购买国家安居工程住宅其产权是怎样规定的? (121)

●已购买的安居工程住房和集资合作建设的住房怎样上市出售?	(122)
●怎样申请已购公有住房和经济适用住房上市出售?	(122)
●已购公有住房和经济适用住房上市出售后能否再按成本价或标准价购买公有住房?	(123)
●已购公有住房和经济适用住房上市出售房屋的土地出让金怎样缴纳?	(123)
●安居工程住宅的销售对象为哪些?	(124)
●对安居工程的售宅标准有何规定?	(124)
●对公房的售后维修养护有何规定?	(125)
●职工购买房改公房应办理哪些手续?	(126)
●购买房改房后, 是否给买方办理《国有土地使用证》?	(128)
●按标准价购买的房改房怎样出售?	(128)

第五章 怎样购买二手房 (129)

●什么是二手房?	(129)
●购买二手房应该注意什么?	(129)
●购买二手房支付的费用有哪些?	(131)
●购买二手房律师能帮什么忙?	(132)
●房屋置换应注意哪些问题?	(134)

第六章 怎样办理购房贷款 (135)

●什么是个人住房贷款?	(135)
●贷款人应符合哪些条件?	(135)
●贷款购房是否要承担很大风险?	(136)
●住房贷款有哪些方式?	(136)
●贷款买房要提供哪些材料?	(138)

●月收入多少才能贷款买房?	(139)
●如何偿还贷款?	(140)
●怎样计算贷款期限及利率?	(141)
●申请工商银行个人住房担保贷款, 借款人应提交哪些文件?	(142)
●申请工行个人住房担保贷款的借款人应对哪些行为承担责任?	(142)
●建行职工住房抵押贷款的期限、利率及贷款程序是怎样的?	(143)
●建设银行贷款申请人应具备什么条件?	(144)
●如何办理购房贷款综合保险?	(145)
●办理购房贷款综合保险后投保人可获得哪些风险保障?	(146)
●购房贷款综合保险的投保金额如何确定及怎样缴款?	(146)
●投保购房贷款综合险出险后如何索赔?	(147)
●银行可向哪些经济适用住房项目发放贷款?	(148)
●什么是按揭贷款?	(149)
●如何取得按揭贷款?	(150)
●按揭付款不成功怎么办?	(150)
●什么是分期付款?	(151)
●分期付款的方式和期限是怎样的?	(152)
●房屋分期付款违约会产生什么后果?	(152)
●借款人申请经济适用住房贷款应具备哪些条件?	(153)
●申请经济适用住房贷款的期限和利率是怎样的?	(154)
●申请经济适用住房贷款的程序是怎样的?	(154)
●国家安居工程个人住房抵押贷款的贷款对象及条件是什么?	(155)
●国家安居工程贷款的借款申请人以所购买的期房或现房设定抵押, 应分别办理什么手续?	(156)

●什么是住房公积金？	(156)
●住房公积金主要有何用途？	(157)
●实施住房公积金制度包括哪些内容？	(158)
●住房公积金有哪些好处？	(158)
●职工变动工作时的住房公积金怎么办？	(159)
●职工缴存住房公积金享有哪些权利？	(160)
●符合什么条件才能申请住房公积金贷款？	(161)
●住房公积金贷款应办理哪些手续？	(161)
●怎样计算住房公积金缴存额？	(162)
●职工怎样支取个人住房公积金？	(162)
●职工在哪些情形下可以提取和使用住房公积金？	(163)
●如何申请公积金贷款买房？	(163)
●如何申请公积金贷款维修房屋？	(165)
●单位违反住房公积金管理规定应负什么责任？	(165)
●住房资金管理中心的管理职责有哪些？	(166)

第七章 怎样办理房屋产权登记

●什么是房屋所有权？	(167)
●公民怎样申请办理房屋所有权登记？	(168)
●新合同对产权问题有什么规定？	(169)
●什么是《房屋所有权证》？	(170)
●《房屋共有权证》同《房屋所有权证》有什么区别？	(171)
●房屋权属登记的程序是什么？	(172)
●什么是城镇房屋所有权登记？	(174)
●城镇房屋所有权登记必须遵循哪些规定？	(175)
●公民购买的私房应如何申请办理所有权转移登记？	(176)
●公民城市私有房屋应办理哪些登记手续？	(177)
●申请办理城市私有房屋所有权登记或转移、变更登记应提交哪些	

证件?	(177)
●分家析产和继承的房屋应如何办理所有权转移登记?	(178)
●职工购买住房如何申请权属登记?	(178)
●哪些房屋可申请延期登记?	(179)
●城镇房屋所有权登记中公有房屋登记发证的有关产权是如何确认的?	(180)
●违章建筑的房屋可以申请产权登记吗?	(181)
●房地产管理机构部门的主要职责是什么?	(182)
●商品房屋的产权产籍登记管理有何规定?	(183)
●外国人在中国境内拥有私有房屋应遵守哪些管理现定?	(184)
●外国人办理在中国境内私有房屋登记手续应提交哪些证明文件? ...	(184)
●直管国有房屋土地使用权如何确定?	(185)
●在什么情况下转让房地产可不办理土地使用权出让手续? ...	(186)
●公民在什么情况下应办理土地使用权的变更登记?	(187)
●公民不按期申请办理土地使用权登记怎么办?	(188)
●公民怎样申请办理房地产抵押物登记?	(188)
●购买的房屋已作登记是不是可解除合同、返还财产?	(189)
●怎样制作房屋产权证申请书?	(189)

第八章 怎样交纳购房税费..... (195)

●按什么标准征收房改房上市交易税费?	(195)
●职工购买公有住房是否缴纳契税?	(196)
●购买经济适用住房应交哪些费用?	(196)
●个人购买商品房的以及集资建商品房是否需缴纳契税?	(197)
●购买商品房的支付的费用有哪些?	(197)
●二手房买卖缴哪些税费?	(198)
●购买房改房时要交哪些税费?	(199)

●对经营商品房的收入是否应征收营业税？	(200)
●公民进行房地产转让应交纳哪些税费？	(200)
●公民转让房屋应怎样交纳土地增值税？	(201)
●如何计征公民转让房地产的契税？	(202)
●退离休干部买房是否缴纳契税？	(202)
●外国企业、外国人及华侨、港、澳、台同胞购置房产应缴纳哪些 契税？	(202)
●以房产作投资、作股转让，征收契税应执行哪些政策？	(203)
●在我国哪些行为需缴纳契税？缴纳标准是怎样的？	(204)
●个人购买集资建商品房是不是需缴纳契税？	(205)
●房屋产权已转移，契税应由谁缴纳？	(205)

第九章 怎样办理房屋继承、赠与

●什么是房屋继承？	(207)
●什么是房屋的法定继承？	(207)
●法定继承适用范围有哪些？	(208)
●法定继承人的范围和继承顺序是怎样的？	(209)
●什么是法定继承人以外继承？	(210)
●什么是房屋遗嘱继承？	(211)
●房屋遗嘱继承有何特点？	(211)
●继承人有哪些行为会丧失继承权？	(212)
●子女可以代替父母继承祖父母、外祖父母的房产吗？	(213)
●房产共有人所立的处分全部共有房屋的遗嘱具有法律效力吗？	(214)
●无人继承又无人受遗赠的房产应归谁所有？	(215)
●公民的房屋承租权可以继承吗？	(215)
●房屋继承如何办理产权转移登记？	(215)
●如何办理房屋继承公证？	(216)

●什么是房屋赠与？	(217)
●什么是房屋遗赠？	(218)
●房屋遗赠有哪些特征？	(218)
●房屋遗赠与房屋赠与有何区别？	(219)
●什么是赠与房屋的附加义务？	(220)
●房地产赠与合同有何特征？	(221)
●房地产赠与合同包括哪些主要条款？	(222)
●对房屋赠与有什么要求？	(222)
●哪些房屋不得赠与？	(223)
●房屋赠与与人有权撤销赠与吗？	(224)
●如何办理房屋赠与公证？	(225)
●办理房产赠与合同公证应注意哪些问题？	(225)

第十章 房屋装修

●房产商要对所售商品房承担哪些质量保修责任？	(227)
●什么部门负责管理住宅小区竣工综合验收工作？	(227)
●房地产开发项目各类建筑物的保修日期应如何确定？	(228)
●什么是城市居民住宅工程初装修竣工制度？	(228)
●签订装修合同要注意哪些事项？	(229)
●装修是否有保修期？	(233)
●装修时需要遵守哪些规定？	(234)
●如何约定自定装修合同条款？	(235)
●家庭新房装修应注意哪些问题？	(236)
●地面和木板装修如何验收？	(237)
●裱糊与瓷砖面如何验收？	(238)
●吊顶如何验收？	(239)
●电气安装如何验收？	(239)
●给排水管道、卫生洁具如何验收？	(240)