

北京 购房全程导引

—— 配套政策法规指南



司法部法制音像宣传中心
北京望京新兴产业区综合开发公司

北京购房全程导引

ML

目录

知识篇

1. 什么叫已购公有住房和经济适用住房? 1
2. 商品房销售面积如何计算? 11
3. 如何计算套内建筑面积? 11
4. 公用建筑面积该如何分摊? 12
5. 可分摊的公用建筑面积包括哪些? 13
6. 不应计入的公用建筑空间包括哪些? 13
7. 分摊公用建筑面积应如何计算? 14
8. 买卖房屋是否交纳契税? 14
9. 契税的征收范围包括哪些? 14
10. 契税的税率及计税依据是什么? 15
11. 个人购买自用普通住宅是否减免征收契税? 15
12. 何时交纳契税? 16
13. 如何交纳契税? 16
14. 房产用途要托房产测绘单位进行测绘? 17
15. 哪些单位有房产测绘资格? 17
16. 购房人对房产测绘成果有异议该怎么办? 17
17. 房产测绘哪些情形由县级以上人民政府决定行政执法管辖? 17

房

ML

目 录

知识篇

1、什么叫已购公有住房和经济适用住房？	11
2、商品房销售面积如何计算？	11
3、如何计算套内建筑面积？	11
4、公用建筑面积该如何分摊？	12
5、可分摊的公用建筑面积包括哪些？	13
6、不应计入的公用建筑空间包括哪些？	13
7、分摊公用建筑面积应如何计算？	14
8、买卖房屋是否交纳契税？	14
9、契税的征收范围包括哪些？	14
10、契税的税率及计税依据是什么？	15
11、个人购买自用普通住宅是否减半征收契税？	15
12、何时交纳契税？	16
13、如何交纳契税？	16
14、何种情形应委托房产测绘单位进行测绘？	17
15、哪些单位有房产测绘资格？	17
16、如当事人对房产测绘成果有异议该怎么办？	17
17、房产测绘单位哪些情形由县级以上人民政府房地产行政主管部门给予处罚？	18
18、在北京市房地产交易中心出售的房屋范围是什么？	18



19、购买外销、内销商品房屋须提交哪些证件？	19
20、什么是土地使用权出让？	20

买房篇

21、商品住宅的销售价格如何确定？	23
22、商品住宅销售价格由哪几部分构成？	23
23、哪些费用不得计入商品住宅成本？	23
24、什么是商品房预售？	24
25、商品房预售应当符合哪些条件？	25
26、商品房预售合同是否需办理登记备案手续？	25
27、开发经营企业在预售商品房中哪些不法行为将由房地产管理部门给予处罚？	25
28、商品房销售有哪些条件？	26
29、商品房销售中哪些行为被禁止？	26
30、商品房销售广告应遵循哪些规定？	27
31、商品房买卖合同应当明确哪些主要内容？	27
32、商品房销售如何计价、买卖双方应如何约定？	28
33、如商品房买卖双方未在合同中载明合同约定面积与产权登记面积发生误差的处理方式，那么应如何处理？	29
34、房地产开发企业在订立商品房买卖合同之前向买受人收取预订款性质费用的，如未能订立合同应如何处理？	30
35、房地产开发企业是否应当在订立商品房买卖合同之前向买受人明示《商品房销售管理办法》和《商品房买卖合同示范文本》？	30

36、商品房销售后,房地产开发企业是否可以擅自变更设计?	30
37、房地产开发企业是否可以委托中介服务机构销售商品房?《商品房销售管理办法》对此有何规定?	31
38、房地产开发企业销售商品房时设置样板房的,其实际交付的商品房质量、设备及装修与样板房是否应当一致?	32
39、房地产开发企业交房时应提供两书,“两书”指的是什么?	32
40、《商品房销售管理办法》对房地产开发企业所售商品房的质量保修是如何规定的?	32
41、商品房交付使用后,买受人认为主体结构质量不合格的,怎么办?	33
42、房地产开发企业在销售商品房中有哪些行为,应给以处罚? ...	34
43、《商品房销售管理办法》所称的返本销售、售后包租、分割拆零销售指的是什么?	34
44、什么是房地产抵押、预购商品房贷款抵押?	35
45、哪些房地产不得设定抵押?	35
46、房地产抵押合同应当载明哪些主要内容?	35
47、以在建工程抵押的,抵押合同还应当载明哪些内容?	37
48、办理房地产抵押登记,应当向登记机关交验哪些文件?	37
49、抵押权是否可以随债权转让?	38
50、哪些情况抵押权人有权要求处分抵押的房地产?	38
51、房地产开发企业预售商品房,应当符合哪些条件?房屋权属登记分为几种?	38
52、房屋权属登记依什么程序进行?	39



53、发生哪种情形,登记机关有权注销房屋权属证书?	40
54、以出让方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当符合什么条件?	40
55、哪些房地产不得转让? 40	
《商品房买卖合同》(示范文本)	41

贷款篇

56、什么叫住房公积金?	53
57、北京市对公积金贷款数额、首付比例有哪些规定?	53
58、申请公积金贷款有哪些程序?	53
59、什么是个人住房组合贷款?	56
60、如何申请组合贷款?	56
61、个人住房贷款对象和条件?	57
62、有关贷款的额度、期限和利率?	57
63、借款人申请个人住房贷款应提交哪些材料?	58
64、什么是抵押贷款?	58
65、抵押贷款中对抵押物有哪些规定?	58
66、什么是阶段性担保?	59
67、个人住房商业贷款中对保险有哪些要求?	60
68、借款人的还款方式有几种?	60
69、如何进行提前还款?	61
70、借款人是否可以延长贷款期限?	61
71、借款人在合同履行期间死亡、宣告失踪或丧失民事行为能力如何	

处理?	62
72、借款人的常见违约行为有哪些?	62
《中国建设银行北京市分行个人住房贷款借款合同》	64

物业管理篇

73、什么是物业管理?	81
74、物业管理委员会应该何时成立?	81
75、物业管理委员会成立之前,小区的物业管理有谁负责?	81
76、物业管理委员会有哪些职责?	81
77、国家对物业管理公司资质有哪些规定?	82
78、物业管理企业与物业管理委员会及房地产产权人的委托管理合同有哪些要求?	82
79、物业管理企业有哪些权利?	82
80、物业管理企业有哪些义务?	83
81、北京市居住小区物业管理服务有哪些基本要求?	83
82、居住小区物业管理经费的来源?	85
83、业主在物业管理有哪些义务?	86
84、物业管理企业对房屋使用人或产权人的哪些行为有权制止,并有要求其恢复原状、赔偿损失的权利?	86
85、产权人或房屋使用人对物业公司的那些行为有权投诉,严重时可解除委托合同?	86
86、行政部门对物业管理企业有哪些处罚性规定?	87
87、物业管理费可不可以一次多年收取?	87



88、居住小区内住宅楼低压供电设施管理职责如何分工？	88
89、居住小区内供水设施管理职责如何分工？	88
90、居住小区内道路和市政排水设施管理职责如何分工？	89
91、居住小区内供热设施管理职责如何分工？	89
92、居住小区内环境卫生管理职责如何分工？	90
93、居住小区内绿化管理职责如何分工？	90
94、居住小区内交通安全管理职责如何分工？	90
95、居住小区内消防安全管理职责如何分工？	91
96、什么是物业管理服务收费？	91
97、房地产开发企业在物业管理中有哪些责任？	92
98、住宅小区公共性服务收费的费用有哪几部分构成？	93
99、为什么要交纳维修基金？	93
100、维修基金中的“公用部分”和“公用设施设备”包括哪些？	93
101、购房者应交纳多少维修基金？	94
102、如何管理维修基金？	94
103、房屋转让或灭失时，维修基金能否退还？	95
《物业管理委托合同》(示范文本)	96

服务窗

1、让智慧在望京创造财富——蓬勃发展的望京新兴产业区	105
2、贝朗律师事务所简介	107
3、各区县房地局交易中心电话	110
4、房地产网址	111

北京购房全程导引

ML

目录

知识源

1. 什么叫已购公有住房和经济适用住房?	11
2. 商品房销售面积如何计算?	11
3. 如何计算套内建筑面积?	11
4. 公用建筑面积应如何分摊?	12
5. 可分摊的公用建筑面积包括哪些?	13
6. 不应计入的公用建筑面积包括哪些?	13
7. 分摊公用建筑面积应如何计算?	14
8. 买卖房屋是否交纳契税?	14
9. 契税的征收范围包括哪些?	14
10. 契税的税率及计税依据是什么?	15
11. 个人购买自用普通住宅是否减免征收契税?	15
12. 何时交纳契税?	16
13. 如何交纳契税?	16
14. 何种形式应委托房地产测绘单位进行测绘?	17
15. 测绘单位有房产测绘资格?	17
16. 购房者对房产测绘成果有异议该怎么办?	17
17. 房产测绘哪些情形由县级以上人民政府房地产行政主管部门负责?	17

房

北京頤和園全圖



知识篇

1、什么叫已购公有住房和经济适用住房？	11
2、商品房销售面积如何计算？	11
3、如何计算套内建筑面积？	11
4、公用建筑面积该如何分摊？	12
5、可分摊的公用建筑面积包括哪些？	13
6、不应计入的公用建筑空间包括哪些？	13
7、分摊公用建筑面积应如何计算？	14
8、买卖房屋是否交纳契税？	14
9、契税的征收范围包括哪些？	14
10、契税的税率及计税依据是什么？	15
11、个人购买自用普通住宅是否减半征收契税？	15
12、何时交纳契税？	16
13、如何交纳契税？	16
14、何种情形应委托房产测绘单位进行测绘？	17
15、哪些单位有房产测绘资格？	17
16、如当事人对房产测绘成果有异议该怎么办？	17
17、房产测绘单位哪些情形由县级以上人民政府房地产行政主管部门给予处罚？	18
18、在北京市房地产交易中心出售的房屋范围是什么？	18



19、购买外销、内销商品房屋须提交哪些证件？	19
20、什么是土地使用权出让？	20

买房篇

21、商品住宅的销售价格如何确定？	23
22、商品住宅销售价格由哪几部分构成？	23
23、哪些费用不得计入商品住宅成本？	23
24、什么是商品房预售？	24
25、商品房预售应当符合哪些条件？	25
26、商品房预售合同是否需办理登记备案手续？	25
27、开发经营企业在预售商品房中哪些不法行为将由房地产管理部门给予处罚？	25
28、商品房销售有哪些条件？	26
29、商品房销售中哪些行为被禁止？	26
30、商品房销售广告应遵循哪些规定？	27
31、商品房买卖合同应当明确哪些主要内容？	27
32、商品房销售如何计价、买卖双方应如何约定？	28
33、如商品房买卖双方未在合同中载明合同约定面积与产权登记面积发生误差的处理方式，那么应如何处理？	29
34、房地产开发企业在订立商品房买卖合同之前向买受人收取预订款性质费用的，如未能订立合同应如何处理？	30
35、房地产开发企业是否应当在订立商品房买卖合同之前向买受人明示《商品房销售管理办法》和《商品房买卖合同示范文本》？	30

36、商品房销售后,房地产开发企业是否可以擅自变更设计?	30
37、房地产开发企业是否可以委托中介服务机构销售商品房?《商品房销售管理办法》对此有何规定?	31
38、房地产开发企业销售商品房时设置样板房的,其实际交付的商品房质量、设备及装修与样板房是否应当一致?	32
39、房地产开发企业交房时应提供两书,“两书”指的是什么?	32
40、《商品房销售管理办法》对房地产开发企业所售商品房的质量保修是如何规定的?	32
41、商品房交付使用后,买受人认为主体结构质量不合格的,怎么办?	33
42、房地产开发企业在销售商品房中有哪些行为,应给以处罚? ...	34
43、《商品房销售管理办法》所称的返本销售、售后包租、分割拆零销售指的是什么?	34
44、什么是房地产抵押、预购商品房贷款抵押?	35
45、哪些房地产不得设定抵押?	35
46、房地产抵押合同应当载明哪些主要内容?	35
47、以在建工程抵押的,抵押合同还应当载明哪些内容?	37
48、办理房地产抵押登记,应当向登记机关交验哪些文件?	37
49、抵押权是否可以随债权转让?	38
50、哪些情况抵押权人有权要求处分抵押的房地产?	38
51、房地产开发企业预售商品房,应当符合哪些条件?房屋权属登记分为几种?	38
52、房屋权属登记依什么程序进行?	39



53、发生哪种情形,登记机关有权注销房屋权属证书?	40
54、以出让方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当符合什么条件?	40
55、哪些房地产不得转让? 40	
《商品房买卖合同》(示范文本)	41

贷款篇

56、什么叫住房公积金?	53
57、北京市对公积金贷款数额、首付比例有哪些规定?	53
58、申请公积金贷款有哪些程序?	53
59、什么是个人住房组合贷款?	56
60、如何申请组合贷款?	56
61、个人住房贷款对象和条件?	57
62、有关贷款的额度、期限和利率?	57
63、借款人申请个人住房贷款应提交哪些材料?	58
64、什么是抵押贷款?	58
65、抵押贷款中对抵押物有哪些规定?	58
66、什么是阶段性担保?	59
67、个人住房商业贷款中对保险有哪些要求?	60
68、借款人的还款方式有几种?	60
69、如何进行提前还款?	61
70、借款人是否可以延长贷款期限?	61
71、借款人在合同履行期间死亡、宣告失踪或丧失民事行为能力如何	

处理?	62
72、借款人的常见违约行为有哪些?	62
《中国建设银行北京市分行个人住房贷款借款合同》	64

物业管理篇

73、什么是物业管理?	81
74、物业管理委员会应该何时成立?	81
75、物业管理委员会成立之前,小区的物业管理有谁负责?	81
76、物业管理委员会有哪些职责?	81
77、国家对物业管理公司资质有哪些规定?	82
78、物业管理企业与物业管理委员会及房地产产权人的委托管理合同有哪些要求?	82
79、物业管理企业有哪些权利?	82
80、物业管理企业有哪些义务?	83
81、北京市居住小区物业管理服务有哪些基本要求?	83
82、居住小区物业管理经费的来源?	85
83、业主在物业管理有哪些义务?	86
84、物业管理企业对房屋使用人或产权人的哪些行为有权制止,并有要求其恢复原状、赔偿损失的权利?	86
85、产权人或房屋使用人对物业公司的那些行为有权投诉,严重时解除委托合同?	86
86、行政部门对物业管理企业有哪些处罚性规定?	87
87、物业管理费可不可以一次多年收取?	87



88、居住小区内住宅楼低压供电设施管理职责如何分工？	88
89、居住小区内供水设施管理职责如何分工？	88
90、居住小区内道路和市政排水设施管理职责如何分工？	89
91、居住小区内供热设施管理职责如何分工？	89
92、居住小区内环境卫生管理职责如何分工？	90
93、居住小区内绿化管理职责如何分工？	90
94、居住小区内交通安全管理职责如何分工？	90
95、居住小区内消防安全管理职责如何分工？	91
96、什么是物业管理服务收费？	91
97、房地产开发企业在物业管理中有哪些责任？	92
98、住宅小区公共性服务收费的费用有哪几部分构成？	93
99、为什么要交纳维修基金？	93
100、维修基金中的“公用部分”和“公用设施设备”包括哪些？	93
101、购房者应交纳多少维修基金？	94
102、如何管理维修基金？	94
103、房屋转让或灭失时，维修基金能否退还？	95
《物业管理委托合同》(示范文本)	96

服务窗

1、让智慧在望京创造财富——蓬勃发展的望京新兴产业区	105
2、贝朗律师事务所简介	107
3、各区县房地局交易中心电话	110
4、房地产网址	111

Z 知 识

HISHIPIAN

篇