

GOUFANG SHIYONG SHOUC

购房必读

LIVING

购房实用手册

余远 编



- 什么样的楼盘受欢迎
- 房屋验收的注意点
- 挑选房型的五大要素
- 购房须考察物业管理水平
- 如何办理购房贷款
- 关注中低价别墅

东华大学出版社

·购房实用手册·

购房必读

余 远 编

东华大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

购房实用手册·购房必读/余远编.—上海:东华大学出版社,2000.12

ISBN 7-81038-320-5

I. 购... II. 余... III. 住宅-选购-基本知识-中国 IV. F299.233.5-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 72960 号

策 划: 吴川灵

责任编辑: 晓 清

封面设计: 穆 雷

购房实用手册——购房必读

余 远 编

东华大学出版社出版

(上海市延安西路 1882 号 邮政编码: 200051)

南京展望照排印刷有限公司照排 江苏省句容市排印厂印刷

新华书店上海发行所发行

开本: 850×1168 1/32 印张: 8.375 字数: 167 千字

2002 年 6 月第 1 版 2002 年 6 月第 1 次印刷

印数 0001—5000

ISBN 7-81038-320-5/Z·22

定价: 15.00 元

目 录

1. 楼 盘 选 择

选购住房须五看	3
选购房屋多思量	4
挑选楼盘注意城市规划	6
买全装修房值不值	8
买房子环境很重要	10
什么样的住宅最受欢迎	12
高层住宅设计的四大趋势	14
住房消费的新时尚	17
各种住宅的不同特征	19
今后将流行什么样的住房	21
未来居室的信息化功能	23
何谓智能住宅小区	25
住宅智能化将分星级	27
智能化住宅小区一例	29
住宅产业将呈七大发展趋势	30
住宅近郊化是今后的发展趋势	33

2. 房 型 选 择

房型选择的五大要素	37
-----------------	----

商品房的三种结构	39
什么样的房型较理想	41
购房时如何挑选户型	44
优秀房型的特征	46
各种房型 各有所好	48
选择高层住宅的注意点	50
三房两厅成为主力房型	52
四种三室户比较	54
二房一厅再度走红	56
板式小高层走俏的原因	58
错层房的特点	59
自由分隔的自助式公寓	61
如何挑选复式住宅	62
联体别墅的特点	64
关注中低价别墅	66
房屋面积多少合适	68
排好家具 再定房型	70
购房时需关注空间概念	71
注意房屋的抗震性能	73
“入世”后购房者怎样选择物业	75
未来房型新概念	77

3. 购房贷款

个人住房贷款的八大要点	83
个人住房贷款的六大原则	86
申办住房组合贷款有学问	88

买房还贷怎样划算	92
个人住房公积金贷款和组合贷款介绍	96
商业性贷款与公积金贷款有何不同	98
什么是补充公积金和补充公积金贷款	100
购房贷款的利率知多少	101
贷款购房 利好出台	103
个人住房贷款的几种计息还贷方式	105
个人房贷可自由变更还款期限	108
借款人要求提前还贷应如何处理	110
提取公积金归还购房贷款的几个问题	111
商品房转让抵押应注意的问题	114
如何办理二手产权房公积金贷款	116
哪些房地产可以作抵押	117
房地产抵押贷款合同能否解除	119
外地居民在沪购房可否按揭	121
创纪录的个人房贷金额	123
如何办理住房公积金账户的转移	124
上海个人贷款购房保险有新版本	126
购房投保如何选好险种	129
降低还款风险的人寿保险	131

4. 购房程序

购房流程	135
申请贷款的流程	136
办理贷款的基本程序	137
如何自测购房贷款的可贷额度	138

如何提取使用公积金	139
办理贷款需要提供的资料	141
办理住房抵押贷款的手续和内容	143
商品房预售的手续	145
房屋产权登记的程序	146
房屋所有权证的填写	148
《新建住宅质量保证书》的内容	151
何时方可交房	153
新建住宅交付使用须达到的要求	154
房屋验收的基本内容	156
房屋工程质量存在的通病及处置	161
未按时交房或未按时付款如何处理	164
转让预购商品房的程序	165

5. 物业管理

物业管理收费类型、定价原则及费用分摊	169
入住新居应缴多少费用	172
何谓“前期物业管理”	174
商品房保修包括哪几项	176
房屋维修中相邻关系的处理	178
维修基金需要监管	180
关于业主委员会	182
警惕物业收费中的花招	184

6. 购买公有住房

房改方案中公有住房出售的新规定	189
-----------------	-----

公有住房购买程序	192
购买公有住房的几个问题	194
公有住房早买比晚买合算	197
买公房产权有标准可依	199
买公房产权超面积房款抵扣的概念	202
超面积价抵扣金额如何计算	204
没有大产证的公房如何买	207
公有住房出售时维修基金如何筹集	209
有户口也不保险	211

7. 房产网站介绍

选择房产网站的要素	215
专业性房地产网站介绍	217
“上房置换网”及“上房租赁网”介绍	219
“上海网上房地产交易中心”成立	226

8. 政策信息

新近出台的房改方案	229
住房政策将从九方面突破	231
内销房种类归并的三项规定	233
已购公房和经济适用房出售收益分配办法 出台	236
廉租房制度稳步出台	238
公房租金调整方案即将出台	241
上海出台住房制度综合配套改革方案	243
消化空置房将有五大对策	247

各地购房动态·····	248
申城推出购房安全保障服务体系·····	250
申城首创连锁“全程一站式服务”购屋中心·····	253
房地产市场通用的几种付款方式·····	256

1. 楼 盘 选 择

选购住房须五看

随着上市新盘量急增,面对花花绿绿的房产,许多购房者无所适从,大大小小的房产广告使得许多购房者难以识别优劣,如何选择自己所需的物业,成了件头痛事。

选购住房,可以从以下五方面入手。

一看地段。目前,较有适应面的地区交通便捷,房价适中。如在地铁沿线购房者,可以选择信誉度高的企业,以免上当。

二看环境。建筑、环境与人的关系中,人们对环境追求已十分迫切,特别是在市中心地段,环境好坏直接影响到物业档次。

三是特色。购房者往往要购买个性住宅,设计个性,功能个性,或房型个性。这类住宅较多,如目前较时髦的亲水住宅就是一例。

四看品质。物业品质是价格的支撑点,以什么样的材料、怎样的功能交给客户,直接影响到今后的居住生活,特别是较高价格的住宅,特别要注意这一点。

五看信誉。购房者怕上当受骗,就特别应注意企业信誉,因此,购房时必须注意物业信誉如何。

选购房屋多思量

房子是种特殊的商品,买房子不仅要考虑它的使用价值,而且还要考虑到随着周边环境、人们的观念、住房状况的发展变化,它的短途适用度价值也会随之改变,所以买房子还需用另一种眼光来审视。

多大合适。人们被小房子住怕了,于是形成一个房子非大不买的心理定势,把儿女都考虑进去了。其实孩子大了未见得愿和父母同住,他们会有更好的机会和选择。对我们现时的经济承受力来说,让一两间房长期空着以作客房,显然是不经济的。以一室一厅为年轻人过渡或老年人定居房,显得较为实惠。对于三口之家,若不专设书房,两居室就可以了。

住哪儿最好。过去挑住处以繁华地段、闹市区或单位为轴心,这是交通不便形成的观念。现在商业网点均匀,公交车四通八达,况且以后的单位也未见得都是终身不变更了。倒是居住环境、生活设施、小区物业管理等方面应成为考虑的重心。

楼层、朝向怎样。一般人认为底层和顶楼最差,其实也不尽然。有的底楼有小院或地势较高,倒有许多方便,

房子密度大的地方顶层就独有好处。朝向也不可一概而论,若是东南边被遮挡,北边全敞开,好朝向也失了意义。房子建在边角旮旯里,八面不来风和光,那朝哪儿都一样。在考虑楼层和朝向时,一定要因楼因位置而异,实地多方考察论证,再定优劣。

总之买房投资大,用期长,需要做出综合性的全面估计,不妨将家庭成员商定后的几条原则列出,再把自己各年龄段需求、环境可能变化的动向情况考虑进去,经过反复对比、推敲,最后认定。

挑选楼盘注意城市规划

时下的居民在购房时,主要是根据自己的工作地点、父母的住址,或者为了购物、孩子上学方便而确定住宅的位置。其实,在这些方面可以满足的情况下,仔细研究一下城市规划,对提高您未来住宅的品质会有极大的帮助,也对自己所购房产的增值有着重要的影响。

我们知道,决定住宅价值的首要因素是位置,其次包括周边环境、交通配置、住宅质量等。这里所提到的主要因素——位置,其实是一个很综合的概念,它包含了周边的历史沿革、文化氛围、居民素质、环境交通、市政配套设施等,所谓位置好,其实就是它周边的综合状况不错。

而作为现在购房大军中的一员,如果能预先研究考察出某个区域随着政府的开发力度加大,未来会成为一个综合状况非常好的小区,这无疑就是很有升值潜力的项目,好趁着现阶段由于各方面实施尚未到位而项目价格较低的情况下购买,未来就必然会享受到项目增值所带来的愉悦。所以我们说,要是能寻到这样的“黑马”,一定要下功夫研究政府制定的城市规划的走向,来把握未来城市的热点,要知道,房产增值的价位膨胀级数,远远

超过其他任何投资。

作为一个城市,其规划分为总体规划和详细规划两个阶段:城市总体规划主要确定城市性质和发展方向,确定城市对外交通布局,确定协调城市供水、排水、供电、通讯等一系列城市总体规模上的目标;城市详细规划,是以总体规划为依据,详细规定建设用地的各项控制指标和其他规划管理要求,控制和引导各项用地的开发和投资建设。

对于想购房的居民来讲,可以买一些反映城市总体规划的书。另外,应经常留心电视广播等媒体播放的当地新闻内容,我们的晚报、日报等新闻媒体都会及时地报道城市规划新闻。

买全装修房值不值

传统上较多是毛坯房交付后,按照自己的意愿设计装修,甚至有些人对厅室结构不满意,还要“修改修改”。但无论是清包,还是混包,都要花费个人相当多的精力、时间和财力,有时反而吃力不讨好,这大概是所有经过装修的人共同的感慨。

面对现在出现的全装修房,人们不免会问一声:买装修房值不值?或许答案不一,然而细细分析起来,其中道理自明。

第一,购买全装修房可省却装潢的繁累。一般买毛坯房,请施工队无法保证施工质量,也未必能体现设计风格;如果请专业装潢公司,也不乏鱼龙混杂的情况。那些工作忙碌的购房者更是无暇顾及琐碎的装潢问题,况且装潢亦是有一定专业性,普通购房者知之甚少。而买装修房即可轻松入住。

第二,装修房内部设施讲究品牌质量,不管外销房还是带装修内销房,其装修标准较高,一般卫生间内进口洁具三件套,厨房配备名牌抽油烟机、煤气热水器、组合橱柜等,房间、厅内铺硬木地板,并装设冷暖空调,小至龙头