

都市人生存智慧系列丛书

购房必读

GOUFANGBIDU

夏连悦 编著

GOUFANGBIDU

GOUFANGBIDU

企业管理出版社

GOUFANGBIDU

图书在版编目 (CIP) 数据

购房必读/夏连悦编著. —北京: 企业管理出版社, 1998. 6

ISBN 7-80147-060-5

I. 购… I. 夏… III. 住宅-销售-基本知识-中国

IV. F299.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (98) 第 16375 号

购房必读

夏连悦 编著

企业管理出版社出版

发行电话: (010) 68414644

(社址: 北京市海淀区紫竹院南路 17 号 100044)

*

新华书店北京发行所发行

北京通县建新印刷厂印刷

*

850×1168 毫米 32 开 14.25 印张 380 千字

1998 年 7 月第 1 版 1998 年 7 月第 1 次印刷

印数: 5000 册

定价: 28.80 元

ISBN 7-80147-060-5/F. 058

前 言

当中央颁布自 1998 年 7 月 1 日起取消住房实物分配和福利分配制度，实行住房货币化和商品化的房改决定后，延续几十年的福利分房制寿终正寝。

安居才能乐业，从诗圣杜甫到总设计师邓小平，从各级政府到黎民百姓，都把“安得广厦千万间”作为追求和祈盼。安居是中国人继“温饱”问题解决后涉及百姓生存的“热点、焦点、难点”。

安居才能乐业，但工薪阶层不得不承认这样的事实：“工资的增长比不上房价的增长”、“三十年的努力，三十平方米的住房”。大多数人辛苦一辈子也可能买不起一套属于自己的住房。

安居才能乐业，安居不但是人生的头等大事，而且是件非常复杂的事。因房地产交易的专业性和政策性强，涉及的知识面广，政策法规又不完善，加上住宅商品本身价格高，交易额巨大，对普通购房人来说稍有不慎就会损失巨大。帮助购房人在房地产交易中把风险降为零，是我们编著《购房必读》一书的目的所在。

安居才能乐业，但如何拥有属于自己的家居呢？作为探索都市人生智慧系列丛书，我们编写了《购房必读》这部从实践中来，面向实践的知识读本。作为实战读本，本书向您介绍了诸多成功的购房策略；向您介绍了从选址到收屋验房的全套购房实务；并以普通人为样板阐述了从无到有、从小到大、从量到质的置业秘诀；重点向您介绍了购房交易规则，以使您立于不败之地；

本书还汇集了经典案例和最新的政策法规，使您能够回避购房的陷阱。

在本书的编写过程中，我们参阅了部分专家、学者的论文、论著及报刊资料，从中受益匪浅，在此表示衷心地感谢。虽然我们尽了最大努力，但遗憾之处在所难免，不足之处敬请斧正。

——作者

1998年6月

目 录

第一篇 购房策略

第一章 买房必备功夫（上）地产知识.....	(3)
第二章 买房必备功夫（中）房产知识	(17)
第三章 买房必备功夫（下）政策法规	(28)
第四章 购房时机策略	(57)
第五章 市区置业策略	(71)
第六章 郊区置业策略	(83)
第七章 自行筹款策略	(89)
第八章 量力而行策略	(98)
第九章 偿还贷款策略.....	(109)
第十章 按揭融资策略.....	(116)

第二篇 购房实务

第十一章 广告的诱惑.....	(131)
第十二章 选址的学问.....	(144)
第十三章 商品房的种类.....	(156)
第十四章 看房要诀.....	(167)
第十五章 期房的陷阱.....	(179)
第十六章 现房的困惑.....	(189)
第十七章 二手房误区.....	(200)
第十八章 繁多的房价.....	(211)
第十九章 刹价的艺术.....	(221)

第二十章 善与中介打交道·····	(230)
第二十一章 购房与税费·····	(239)
第二十二章 签约须斤斤计较·····	(250)
第二十三章 产权过户与公证·····	(257)
第二十四章 验房程序与保修·····	(266)
第二十五章 二次装修方案·····	(277)
第二十六章 物业管理及费用·····	(289)

第三篇 案例法规

第二十七章 案例·····	(299)
案例一：望京成功的奥秘·····	(299)
案例二：东升园的旺销之道·····	(301)
案例三：购房人个案分析·····	(303)
第二十八章 法规·····	(310)
1. 中华人民共和国城市房地产管理法（1994年7月5日 第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议 通过）·····	(310)
2. 房地产广告发布暂行规定 （国家工商行政管理局令第71号）·····	(322)
3. 城市商品房预售管理办法（建设部令第40号）·····	(325)
4. 城市房屋租赁管理办法（建设部令第42号）·····	(328)
5. 建设部、国家工商行政管理局关于印发《商品房购销 合同示范文本》的通知（建房[1995]386号）·····	(335)
6. 国家计委《城市房产交易价格管理暂行办法》 （计价字[1994]1714号）·····	(349)
7. 建设部关于印发《商品房销售面积及公用建筑面积分 摊规则》（试行）的通知 （建房[1995]第517号）·····	(354)

-
8. 城市房地产中介服务管理规定
(建设部令第 50 号) (358)
 9. 国家计委、建设部《关于房地产中介服务收费的能知》
(计价字 [1995] 971 号) (364)
 10. 建设部《关于加强电梯管理的暂行规定实施
细则》 (368)
 11. 建设部、公安部《城市居民住宅安全防范设施建设管
理规定》(第 49 号令) (377)
 12. 中国人民建设银行《国家安居工程个人住房抵押贷款
暂行办法》(建总发字 [1995] 第 155 号) (380)
 13. 建筑装饰装修管理规定(建设部令第 46 号) (386)
 14. 《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制
度的规定》 (392)
 15. 建设部关于印发《全国优秀管理住宅小区标准》及有
关管理考评验收工作的通知
(建房 [1995] 第 120 号) (395)
 16. 国家计委、建设部关于印发《城市住宅小区物业管理
服务收费暂行办法》的通知
(计价费 [1996] 266 号) (402)
 17. 关于印发推行《物业管理委托合同示范文本》的通知
(建房 [1997] 263 号) (407)
 18. 国务院关于深化城镇住房制度改革的决定
(国发 [1994] 43 号) (418)
 19. 国家安居工程实施方案 (427)
 20. 财政部、国务院住房制度改革领导小组中国人民银
行《建立住房公积金制度的暂行规定》
(财综字 [1994] 第 126 号) (431)
-

- 21. 个人住房担保贷款管理试行办法
 (中国人民银行 1997 年 4 月 28 日发布) (436)
- 22. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》实施细则
 (财法字 [1995] 6 号)..... (442)

第一篇

购房策略

第一章 买房必备功夫（上） 地产知识

一、土地

土地是大自然中一切生物的载体，是人类社会赖以生存的根基。土地是万物之母，她孕育一切，承载一切，没有土地就没有人类世界。

中国人的财富观认为“有土才有财”。可见土地不但是财富的象征，而且与人们的经济生活息息相关。

当土地不是做为资源而是做为资产恢复其商品属性时，任何想购房、投资、置业的都市人都不得不首先了解“土地的知识”。

土地从房地产经济学的角度分析有其自然属性和社会属性。

（一）土地的自然属性

1. 资源的稀缺性。众所周知，人类社会居住的地球表面 70% 是海洋，30% 是陆地。而在 30% 的陆地面积中，由于自然力和人为因素的破坏，使人类能够赖以生存和发展的土地资源大打折扣，特别是随着都市化进程的加速，人口自然增长率和机械增长率的增加，使土地特别是城市用地一方面资源供给有限，另一方面市场需求无限，这种供求失衡的格局造成了土地资源有效供给的稀

缺性。

2. 区位固定性。土地具有不可移动性，所有者无法改变土地的区位，因而在房地产交易过程中，流转的不是房地产本身而是房地产的有关权利。由于土地的区位固定性，所有者无法将土地迁移，所以土地的区位环境（经济、社会、行政、自然、人文）对交易价格有很大影响。

3. 土地的差异性。由于土地的区位条件、经济环境、社会环境、行政环境、自然环境、人文环境等因素无法相同，使每宗土地都具有不同的特点，这种差异性说明不存在完全相同的两宗土地。另外，由于土地位置和肥沃程度的差异，土地的经济价值也会有很大的差异。

4. 土地的耐久性。土地服务于人类的时限耐久乃至无限，具有永恒的使用价值，当人们在某宗都市土地上追加物化劳动和活劳动进行“七通一平”后，随着交通易达性和区位经济环境等的改善，土地不但具有使用价值，而且会产生环境增值。

（二）土地的社会属性

1. 土地有没有价值。关于土地有没有价值大致有以下四种观点：

其一，土地价值具有三种不同形式：土地的第一种价值形式，是具有固定资产形式，因为已开发和使用的土地投入不同形式的资本，马克思称之为土地资本；土地的第二种价值属性是由于土地位置不同而具有不同的使用价值，使用价值转化为价值，马克思称之为级差地租的第一种形式；土地的第三种价值形式，是为了取得土地的使用而支付的，马克思称之为“真正的地租”。

综上所述，既然土地有使用价值和价值，所以土地是商品。

其二，土地不是劳动产品，因而没有价值。按照马克思的劳动价值学说，形成价值的基础是劳动，土地不是人类劳动创造的产品，不可能有价值。

其三，土地价值有二元性。土地作为资源存在是没有价值的，而作为资产存在是有价值的。对这种二元性的论述源于马克思关于“把土地物质和土地资本区别开来”的思想。

其四，城市土地有价值。这种价值不是土地资本的价值，而是“通过土地转移到土地所有者手中的一部分价值”，而土地价格同样是土地价值的货币表现。

无论是否定土地有价值，还是赞同土地有价值，或者采取折衷观点。但对社会主义市场经济条件下恢复地租，实行土地有偿使用，建立土地流转市场，用市场机制对土地资源进行配置等，大家的看法是一致的。

2. 土地是不是商品

判断是否是商品的尺度主要看：①能否满足人们的需要；②能否交换，即是否有交换价值。运用上述判断尺度判断土地是不是商品也有三种观点：

其一，否认土地是商品

其二，承认土地是商品

其三，土地本身不是商品，但土地的使用权是商品

3. 土地能不能经营

改革开放以来，经济理论界对土地能否经营即是否存在地租问题进行了深入的探讨，认识基本上是一致的。从根本上说，社会主义也是商品经济社会，存在着商品生产和交换，存在着不同成份的生产资料所有制，必然存在着社会主义地租，存在着市场和流通。

（三）城市用地

城市用地分为三个层次，一是城市市区用地即建成区土地；二是规划区用地包括城区及近郊占用的土地；三是行政区划内的土地，包括城市及市管县的农村。城市用地是城市人口赖以生存和发展的基础，正如马克思与威廉·配弟所指出的：“劳动力和土地

是一切财富的源泉。劳动力是财富之父，土地是财富之母。

（四）土地开发

土地开发是把处于原始自然状态下的土地变成适合城市建设经济用地的全过程。土地开发费包括：

1. 征地补偿费；
2. 拆迁安置费；
3. 七通一平费；
4. 勘察设计费；
5. 征地管理费；
6. 土地出让费。

土地开发费视土地所处商圈等级、拆迁难度、出让方式等具体内容而定。

（五）地价形成因素

地价的形成包括以下十要素：

1. 区位条件，包括自然条件和经济条件；
2. 土地用途，土地的使用用途决定着土地收益率；
3. 城市规划，城市规划对城市地价有决定性的作用；
4. 基础设施，基础设施完备率与地价水平呈正比；
5. 理化因素，土地的几何形状、地形地势、地质结构、气候条件影响着地价；
6. 使用年限，地价占土地使用年限呈正比；
7. 利息率，地价与利息率呈反比；
8. 土地税收、税种、税率对地价有相当的影响；
9. 出让方式，协议出让地价最低，招标出让地价次之；拍卖方式出让地价最高；
10. 其它因素，地价政策、物价政策、投资政策、管理水平等对地价也有相应的影响。

二、地 产

从房地产的概念表述来看，地产占有核心地位，西方经济学把房地产称为不动产。从不动产的概念表述来看：

①拥有的土地及建在地上的永久性建筑物；

②不动产是指被认定的一块或一片土地，及包含的建筑物。

③房地产有广义和狭义的解释。狭义的房地产仅指土地，土地上的永久性建筑物和由它衍生的各种物权。

房地产是地产和房产的统一。房产是地产的目标和归宿，地产是房产的基础和依托。

在房地产这个统一体中，地产处于核心地位。其理由有以下五点：

1. 从国内外大量理论表述来看，地产处于绝对主导地位，而房产则处于依附的、从属的地位。

2. 从物质形态上看，土地具有更大的独立性，它可以离开房产而独立存在，形成独立的物体，而且是永久的。但房屋不能没有依托，脱离土地，房屋就不存在，所以房地产往往也指地产。

3. 对一个地区来说，房地产规模首先取决于土地的开发规模，房地产的发展速度首先取决于土地的开发速度。从总体上讲，地产制约和决定着房产。

4. 在房地产价值构成中，土地的价值居于主导地位，而且所占的比重越来越大。在现代城市建设中，新建筑物的总价中，地价一般占 50% 以上，对房地产投资主要是购买土地，房地产交易也主要指土地买卖。

5. 发达国家的经验表明，土地政策是国家的重要政策，在土地政策和住房政策中，住房政策是通过土地政策来实现的。房地产政策的基础是土地政策。

★一个非常有用的概念

在现实经济生活中，常常会听到人们的议论，某某花园、某某小区、某某楼宇的房价又长了，又增值了。其实这种说法是一种误解，真正涨价、增值的主要是指地价部分，即由于该花园、该小区、该楼宇的交通状况得到了改善，提高了区域的易达性；由于市政基础设施得到了改善即上水、下水、煤气、暖气、用电、通讯的配套度得到改善；由于居住环境得到了改善即废除了污染源，推广了大面积的立体绿化，建立了公园提高了居住环境品质；由于商服繁华度的提高即由于银行、保险公司、电影院、商场、酒店、酒楼、洗衣、照像、中学、小学、幼儿园等商服繁华度指标的提高，提高了商服的便利度，从而使居住品质得到了改善，使环境得到增值。这种增值主要是指地产的增值，而不是指房产。因为人们不能不承认，由于人口的增加，城市化进程的加速，土地的不可再生性和稀缺性，使城市地价呈不断上升的趋势。而作为房产，不但有理论使用年限和实际使用年限，而且随着时间的延长，房屋还不断折旧，折旧完毕后超过理论使用年限，其房产的价值只是残值。当然，由于优良的物业管理，延长了房产的使用寿命，当房屋超过理论使用年限后仍能使用，这样可在一定程度上实现保值和增值的目的。

三、地 产 权

地权制度是国家或社会通过一定的立法程序制定的对所有权与使用权的运用与限制的法律规定。

地产权包括以下权力：

1. 土地所有权，是指土地的所有人在法律规定的范围内占有、使用、处分土地，并从土地上获得合法收益的权力，是土地所有制在法律上的表现，受国家法律保护的权力。按照我国法律

的规定，土地所有权属于国家，但国家并不直接行使占有、使用、收益、处分的权力，而是交给机关、企事业单位，这些单位在授权范围内行使所有权的权能。这样就存在一个必然的特点即所有权与使用权的分离。在我国正确界定所有权与使用权是土地使用制度改革的关键。

2. 土地占有权。在法律上占有是指对物的占领和控制，占有入是对物在事实上管理、控制的人，因而土地占有权是指依法对土地进行实际支配和控制的权力。土地占有权由土地所有人行使，也可以按法律规定、行政命令或土地所有权人的意志由非所有人行使。

3. 土地使用权，是指土地所有者或使用者在依法占有土地的条件下，对土地进行有效使用以获得经济利益的权力。我国社会主义土地使用制度是以土地所有权与使用权分离为基础的，其核心是正确设定土地使用权，一是要明确土地使用权主体；二是明确土地使用权内涵；三是明确土地使用权的法律形式，即土地使用权证书。

4. 土地收益权，是指土地所有者依法获取土地所产生的法定利益的权利。这是土地所有权在经济上的实现。土地收益权是土地所有权的权能之一。

5. 土地处分权，是指土地所有者依法处置土地的权利。它包括出售、出租、赠与、抵押等权利。

6. 土地继承权，是指土地使用者死亡后，如果土地使用权未期满，则可由其合法继承人继承。

地产权的权力还包括地段权、地上权、土地重分权、土地赠与权、土地售卖权、租赁权、抵押权、典权、留置权等内容。