

居民购房实用指南

主 编：李庆振



中国物价出版社

前 言

随着我国住房制度改革健康深入的发展,城镇住房将以货币工资分配方式来取代以往的城镇住房实物福利分配方式。在向小康迈进的过程中,改善生活居住条件的要求日益迫切,只有在住房建设、分配、流通和消费环节引入市场机制,推进住房商品化、社会化进程,才能使住宅业成为新的经济增长点,真正保证人民群众安居乐业,进一步提高生活质量。

在住房新旧制度交替过程中,人人都面临着新转折和新问题。本书从居民购房置业的视点出发,针对买房各个阶段具有广泛性、代表性的问题,邀请了有关专家以问答的形式对购房知识进行了通俗性的解释。参加编写的人员运用多年从事房改和房地产金融工作的丰富经验,结合相关的政策、建筑、金融贷款、税费、法律、物业管理等专业知识给购房者尽可能多的帮助。尤其是对人们普遍关注的个人住房贷款、解决房地产纠纷等问题做了认真的举例详解,可操作性极强。本书的后半部分是编者通过对全国各主要城市的调查了解,汇编的相关法律、法规及规定,目的是方便购房者在实际操作中有可参照的依据。该书对百姓购房具有示范和指导作用。

本书的编纂出版,得到了建设银行住房与建筑业信贷部同仁、各地建设银行分行的大力支持,还得到了北京中诚律师事务所、北京佳点佳咨询有限公司等单位的协助支持,以及中国物价出版社给予的支持,在此一并表示感谢。

本书在编写过程中,参阅和引据了有关论文和资料,在此谨向有关作者、编者表示谢意。限于编者水平,加之时间仓促,难免错误与疏漏,恳请广大读者批评指正。

编 者

1998年9月

全国建设银行个人住房贷款咨询电话

地 区	电 话	地 区	电 话
北京市	010 - 63484499 010 - 63441303	山东省	0531 - 6908742
天津市	022 - 27812764	济南市	0531 - 7905985
河北省	0311 - 7888866 - 1111	青岛市	0532 - 2654412
山西省	0351 - 4036974	河南省	0371 - 5966166
内蒙古	0471 - 6951155 - 1097	湖北省	027 - 87838819
辽宁省	024 - 22926912	武汉市	027 - 82784842
沈阳市	024 - 23850155	湖南省	0731 - 4413943
大连市	0411 - 2646865	广东省	020 - 83830153
吉林省	0431 - 2729971	广州市	020 - 83790249
长春市	0431 - 8984473	深圳市	0755 - 2246189 - 1904
黑龙江省	0451 - 6200614	广西区	0771 - 5329679
哈尔滨市	0451 - 4293141 - 1113	海南省	0898 - 6225350
上海市	021 - 63748585	四川省	028 - 6765257
江苏省	025 - 4207379	成都市	028 - 6641179
南京市	025 - 6649155	重庆市	023 - 63831761
苏州市	0512 - 5238390	贵州省	0851 - 6826265
上海浦东	021 - 58201111	云南省	0871 - 3175100
浙江省	0571 - 7809852	西藏区	0891 - 6833649
杭州市	0571 - 7076489	陕西省	029 - 7289203
宁波市	0574 - 7324877	西安市	029 - 7264187
安徽省	0551 - 2622034	甘肃省	0931 - 8883727
福建省	0591 - 7858472	青海省	0971 - 8236573
厦门市	0592 - 2114487 0592 - 2121830	宁夏区	0951 - 4101312
江西省	0791 - 6201495	新疆区	0991 - 2817849

目 录

国务院关于进一步深化城镇住房制度
改革加快住房建设的通知

国发[1998]23号文 1998年7月3日 (1)

第一章 购房前期准备

第一节 购房款的筹集 (6)

一、住房补贴款和集资建房款 (6)

1. 职工依靠哪几项资金来源购买房屋? (6)

2. 什么是住房补贴? 发放住房补贴的意义是什么?
..... (6)

3. 私房户是否计发住房补贴? (7)

4. 集资建房是怎么回事? (7)

5. 集资合作建房的优惠政策是什么? (8)

二、住房公积金 (8)

6. 什么是住房公积金制度? (8)

7. 住房公积金的实施范围如何? (9)

8. 为什么要全面建立住房公积金? (9)

9. 亏损企业是否要建立住房公积金? (9)

10. 新参加工作的职工如何缴存住房公积金? (10)

11. 职工个人的住房公积金本息, 是否
交纳个人所得税? (10)

12. 住房公积金的开支渠道及使用有什么规定? (10)

13. 住房公积金的转移、封存、补缴和支取有什么规定? (11)

14. 职工住房公积金缴存额如何计算? (11)

15. 职工住房公积金存款利率如何确定? (12)

16. 为什么要建立职工住房公积金储蓄卡? 其作用如何?	(12)
17. 职工工作单位变动, 住房公积金储蓄卡 是否更换?	(12)
18. 持卡人如何查询住房公积金储蓄卡?	(12)
第二节 住房价格和租金	(13)
一、住房价格	(13)
19. 什么是住宅价格?	(13)
20. 什么是住宅售价?	(13)
21. 住房售价主要包括哪几项费用?	(13)
22. 什么是住房标准价?	(13)
23. 什么是住房成本价?	(13)
24. 什么是住房优惠价?	(14)
25. 什么是住房市场价?	(14)
26. 什么是住房综合造价?	(14)
27. 现出售公有住房实行的成本价与标准价 之间存在什么区别?	(14)
28. 什么是住房租买比价?	(15)
29. 什么是商品房“基价”?	(15)
二、住房租金	(15)
30. 什么是房租?	(15)
31. 什么是标准租金? 什么是成本租金?	(15)
32. 什么是市场租金?	(15)
 第二章 购房阶段	
第一节 怎样选择住房	(16)
33. 住房理想位置的特点是什么?	(16)
34. 如何选择购房时机?	(16)
35. 决定购房时应把握什么原则?	(17)

36. 商品房最长使用期限为多少年?	(18)
37. 选择买什么样的房屋能获得升值?	(18)
38. 期望投资回报,买房应注意什么?	(18)
39. 居民买房如何选择地段?	(19)
40. 居民买房如何选择朝向?	(19)
41. 居民买房如何选择楼层?	(19)
42. 居民买房如何选择户型?	(20)
43. 商品房的结构有哪几种?	(20)
44. 居民选房时为什么要了解配套设施?	(20)
45. 什么是小康型居住水平?	(20)
46. 什么是安居房?	(21)
47. 什么是经济适用房?	(21)
48. 什么是集资房?	(21)
49. 什么是微利房、解困房?	(21)
50. 什么是平价房?	(21)
51. 什么是商品房?	(21)
52. 什么样的房屋不能买卖?	(22)
53. 在二级市场上买房,如何向有关房产 管理部门查验所购房产产权的来源?	(22)
54. 在二级市场上买房如何查验房屋有关债务负担?	(22)
55. 什么是房屋全价出售?	(23)
56. 什么是房屋完好率?	(23)
57. 什么是物业项目容积率?	(23)
58. 什么是楼宇的起价与均价?	(24)
59. 签定购房合同前,应审定房地产开发商 的哪些文件?	(24)
60. 什么是“五证”“二书”? 它们有哪些主要内容? ...	(24)
61. 为什么购买持有“五证”“二书”的房地产 开发商出售的住房保险?	(25)

62. 选择购买期房应注意什么问题?	(25)
63. 居民选择商品房应注意什么“陷阱”?	(25)
第二节 怎样检查房屋质量和测量面积	(26)
64. 居民如何检查所选住房的工程质量?	(26)
65. 什么是房屋的建筑面积?	(27)
66. 如何计算住房面积?	(27)
67. 室外楼梯作为主要通道和用于疏散 的如何计算建筑面积?	(28)
68. 封闭式阳台、挑廊如何计算建筑面积?	(28)
69. 凹阳台、挑阳台如何计算建筑面积?	(28)
70. 突出墙外的斗门如何计算建筑面积?	(28)
71. 突出层面的有围护结构的楼梯间、水箱间、 电梯机房如何计算建设面积?	(28)
72. 穿过建筑物的通道、建筑物内的门厅、 大厅如何计算建设面积?	(28)
73. 建筑物的哪些范围要计算建筑面积?	(29)
74. 如何计算房价?	(30)
第三节 谈判房价与办理住房手续、缴纳税费	(30)
75. 在二级市场上买房如何揣摸卖方心理?	(30)
76. 居民买房谈判时如何把握出价时机?	(31)
77. 居民投资买房如何杀价?	(31)
78. 购房过程中要涉及哪些税费?	(31)
79. 居民购买预售商品房如何防止烂尾?	(32)
80. 如何办理购房手续?	(32)
81. 居民购买预售商品房如何支付房价款?	(33)
82. 居民购买预售商品房要交纳哪些税费?	(33)
83. 外地居民在非户口所在地购房怎样办理手续? ...	(33)
84. 外地居民在非户口所在地购买商品房需交纳的 费用主要有哪些?	(34)

85. 商品房销售价主要由哪些项目构成?	(34)
86. 开发商拖延交房怎么办?	(35)
87. 购房者如何办理入住手续?	(35)
第四节 怎样签订购房合同	(36)
88. 签订商品房购买合同时哪些内容不能少?	(36)
89. 签订购房合同时审查把握好哪些内容?	(36)
90. 购房合同的生效条件是什么?	(36)
91. 签订了无效的购房合同怎么处理?	(37)
92. 法院是如何处理当前产生的无效购房合同的? ...	(37)
93. 在二级市场上签订商品房购买合同后还 需办理什么手续?	(37)
94. 签订购买预售商品房合同应注意哪些关键事项?	(38)
95. 如何处理签订合同与预付定金的关系?	(38)
96. 签订预售商品房合同,订立违约责任时应注意什么?	(39)
97. 《商品房购销合同》的主要内容是什么?	(39)
98. 签订购房合同时对有关质量条款应注意什么? ...	(40)
99. 如何从购房合同内容来鉴别购房合同的无效? ...	(40)
100. 开发商交付的实际建筑面积与合同约定 面积有差异怎么办?	(41)
第五节 怎样明晰住房产权?	(41)
101. 什么是房屋产权?	(41)
102. 什么是房屋权属证书? 建设部颁发的 新房产证书是否替换原房产证书?	(41)
103. 房屋权属证书包括哪些?	(41)
104. 购买商品房的产权人享有什么权利?	(42)
105. 房屋法定的继承人都包括哪些?	(42)
106. 什么情况下房屋当事人应当申请权属转移登记? ...	(42)
107. 房屋当事人申请转移登记应提交什么材料?	(42)
108. 什么是双方共有房屋产权? 如何明确产权?	(42)

109. 怎样判别房屋权属证书的真假? (43)
110. 办理商品房产权证需经过哪些程序? (44)
111. 不办产权登记对权利人会产生什么影响? (44)
112. 房屋权属登记分类有哪些? (45)
113. 购买手续不齐的房屋能取得产权吗? (45)
114. 房屋销售过程中有可能出现的
 欺骗手段及如何防范? (45)
115. 购买哪几类房屋,不得办理产权过户手续? (46)
116. 城市房屋产权登记的内容和程序是什么? (47)
117. 如何避免出现房地产纠纷? 消费者如何
 保护产权人的利益? (49)
118. 置业者在遭遇不能依约取得房屋
 所有权证书等情况下,可否退房? (51)

第三章 购房融资

- 第一节 个人住房贷款 (52)
119. 什么是个人住房贷款? (52)
120. 个人住房贷款有哪几种? (52)
121. 什么是住房按揭贷款? (52)
122. 哪些银行办理个人住房贷款业务? (52)
123. 个人住房贷款的发放对象是谁? (52)
124. 申请个人住房贷款需具备哪些条件? (52)
125. 申请个人住房贷款需提供哪些材料? (53)
126. 可以同时申请住房公积金贷款
 和个人住房贷款吗? (53)
127. 申请个人住房贷款的大致程序是什么? (53)
128. 偿还个人住房贷款的方法是什么? (54)
129. 借款人办理个人住房贷款时应注意哪些事项? ... (54)
130. 个人住房贷款的期限和利率是多少? (55)

131. 在购房贷款期内遇到降息怎么办?	(55)
132. 个人住房贷款的发放数量是如何确定的?	(55)
133. 个人住房贷款采用哪几种担保方式?	(55)
134. 哪些物品可作为个人住房贷款的抵押物?	(56)
135. 哪些有价证券可作为个人住房贷款的质押物? ...	(56)
136. 什么人或机构可为个人住房贷款提供保证?	(56)
137. 申请个人住房贷款还需要在 哪些部门办理哪些手续?	(56)
138. 如何提取个人住房贷款?	(56)
139. 如何偿还个人住房贷款?	(57)
140. 居民购房如何办理提前还款?	(57)
第二节 住房公积金购建房贷款	(59)
141. 职工个人如何办理住房公积金购建房贷款手续? ...	(59)
142. 职工个人利用公积金购建房 最多可以贷多少款?	(60)
143. 职工个人利用公积金购建房最长年限?	(60)
144. 职工如何查询本人已缴存的住房公积金?	(60)
145. 住房公积金贷款领取和贷款偿还是如何规定的? ...	(61)
146. 住房公积金贷款如何担保?	(62)
147. 拆迁中购买回迁房,可否支付住房公积金?	(62)
148. 职工在取得个人住房担保委托贷款后, 在还贷期间能否支付住房公积金?	(63)
149. 辞去原职的职工在尚未重新工作期间, 能否支取以前存储的住房公积金?	(63)
150. 个人住房贷款业务流程程序是什么? 各程序的内容?	(63)

第四章 安居乐业

第一节 物业管理	(68)
151. 什么是物业管理?	(68)
152. 物业管理的作用有哪些?	(68)
153. 物业管理有哪些项目?	(68)
154. 物业管理公司和业主之间有哪些权利和义务? ...	(69)
155. 什么是物业管理服务费?	(69)
156. 住宅小区物业管理委员会的职能、义务有哪些?	(70)
157. 物业管理收费的主管机关是谁?	(70)
158. 物业管理收费的标准是什么?	(70)
159. 住宅小区公共性服务收费的费用构成 包括哪几部分?	(71)
160. 物业管理收费如何规范?	(71)
161. 进驻小区是否应该交纳进驻手续费?	(72)
162. 小、中修费如何交纳? 小、中修费中 人工费、材料费的比例各占多少?	(72)
163. 交纳了公共维修基金,是否还要交纳中、小修费? ...	(72)
164. 大修理费如何交纳?	(73)
165. 房改房、安居楼房如何交纳物业管理费?	(73)
166. 房屋租金是否可以抵消物业管理费?	(73)
167. 物业管理单位预收 5 年或 10 年 物业管理费是否应该?	(73)
168. 保修期间的物业管理费如何交纳? 其保修范围和期限?	(73)
169. 居住小区内既有普通住宅,又有高档住宅, 各按照什么标准交纳物业管理费?	(74)
170. 业主大会行使哪些权利?	(74)
171. 居住小区内配套用房如何交纳物业管理费?	(74)

172. 大、中修并非每年发生,物业管理公司收取 这笔资金后如何管理?	(74)
173. 小修费是否设基金?	(75)
174. 无绿地是否交绿化费?	(75)
175. 何种条件下交保安费?	(75)
176. 垃圾清运费如何交纳?	(75)
177. 小区内有一栋楼或几栋楼全部属自己产权的, 能否自己管理?	(75)
178. 特约服务收费如何规定?	(75)
179. 小区共用设施维修费涵盖哪些维修项目?	(76)
180. 出现物业管理服务收费纠纷怎么办?	(76)
第二节 物业的安全防范和维修养护	(76)
181. 个人购房后如何维修管理?	(76)
182. 什么是城市居民住宅安全防范设施?	(77)
183. 城市居民住宅安全防范设施应具备哪些功能? ...	(77)
184. 城市居民住宅安全防范设施应遵循什么原则建设? 其费用由谁承担?	(77)
185. 城市居民住宅安全防范设施由谁管理?	(77)
186. 公房出售后维修养护管理的主管部门是谁? 如何进行维修养护管理工作?	(77)
187. 住宅的自用部位和设备以及住宅的共用 部位和设施设备由谁承担维修养护责任?	(78)
第三节 居室装饰装修	(78)
188. 怎样安全地装修房屋?	(78)
189. 在家居装修中,怎样创造良好的曲线美?	(81)
190. 如何使你的家居装饰既不重复投资又不落伍? ...	(81)
191. 房屋装饰中如何搭配色彩?	(82)
192. 房屋装修如何注意动静配合?	(82)
193. 如何设计卧室?	(83)

194. 如何在居室中装点花卉?	(83)
195. 封闭阳台有哪些利弊?	(84)
196. 厨房如何装修?	(85)
197. 装修时如何选购建陶产品?	(85)
198. 承接家居装饰装修的单位和个人应符合 什么条件? 遵循什么规则?	(86)
199. 家庭居室装饰装修对工程作业有何要求? 如何保证楼面及公共设施完好无损?	(86)
200. 家庭居室装饰装修纠纷由谁受理?	(87)
201. 怎样防备在装饰装修过程中“挨宰”?	(87)

第五章 房地产市场交易

第一节 房地产买卖	(88)
202. 什么是房地产市场?	(88)
203. 什么是土地市场?	(88)
204. 什么是土地一级市场?	(89)
205. 什么是土地二级市场?	(89)
206. 什么是土地三级市场?	(89)
207. 什么是房屋买卖市场?	(90)
208. 什么是住宅市场?	(90)
209. 什么样的房屋可以买卖?	(90)
210. 什么是房屋的买方市场与卖方市场?	(90)
211. 房屋买卖的主要程序有哪些?	(91)
212. 什么是房屋买卖公证?	(91)
213. 如何办理房屋买卖公证?	(91)
214. 个人买房过程中可办理哪些公证内容?	(92)
215. 什么是房屋纠纷?	(92)
216. 房屋纠纷的仲裁特点是什么?	(92)
217. 房地产仲裁费用包括哪些, 应由谁来负担?	(93)

第二节 房屋调换和缴纳税费	(93)
218. 什么是房屋调换市场?	(93)
219. 房屋调换有哪些程序?	(93)
220. 什么是房屋调换站?	(94)
221. 什么是多角换房?	(94)
222. 什么是房产税?	(94)
223. 房产税的征收标准是什么?	(94)
224. 关于个人购房的房地产税收有哪些规定?	(95)
225. 什么是房屋保险业务?	(95)
226. 房屋保险期限和保险费率是如何规定的?	(95)
227. 近来有关保费有什么变化?	(96)
第三节 房屋租赁	(96)
228. 什么是房屋租赁市场?	(96)
229. 房屋租赁的程序有哪些?	(96)
230. 国家对个人住房出租有哪些规定?	(97)
231. 哪些是房租的构成因素,如何计算?	(97)
第四节 房地产抵押	(98)
232. 哪些房地产不设定抵押?	(98)
233. 房屋所有权抵押时,土地使用权是否 同时抵押?	(99)
234. 办理房产抵押的部门有哪些?	(99)
235. 享受国家优惠政策购买的房地产 做抵押其抵押额如何计算?	(99)
236. 如何以共有或出租房屋办理抵押?	(99)
237. 购房人与开发商已签定预售契约,并在房地局进行了 预售登记,购房人可否以预售契约做抵押?	(99)
238. 抵押人死亡、失踪时,如何履行抵押合同?	(99)
239. 房屋抵押登记如何办理?	(99)
240. 注销抵押登记如何办理?	(100)

241. 抵押人在抵押期间有什么义务?	(100)
242. 抵押房产能否出租、转让?	(101)
243. 抵押房产列入拆迁范围时如何处理?	(101)
244. 抵押期间房产发生损毁、灭失时应如何处理? ...	(101)
245. 在什么情况下抵押权人可以处分抵押物?	(101)
246. 抵押物为何必须参加保险?	(102)

第六章 解决房地产纠纷 与法律诉讼程序

第一节 房地产纠纷	(103)
247. 什么是房地产纠纷?	(103)
248. 解决房地产纠纷有哪些途径?	(103)
第二节 房地产纠纷调解	(103)
249. 受理调解的范围包括哪些?	(103)
250. 发生房地产纠纷如何申请调解?	(104)
251. 房地产纠纷调解的程序包括哪些?	(104)
第三节 房地产纠纷仲裁	(105)
252. 仲裁的受理范围包括哪些?	(105)
253. 进行房地产纠纷仲裁应遵循哪些原则?	(105)
254. 如何申请房地产纠纷仲裁?	(108)
255. 房地产纠纷仲裁的程序包括哪些?	(109)
256. 如何申请房地产仲裁裁决的执行?	(110)
257. 房地产仲裁的费用如何支付?	(111)
第四节 房地产纠纷诉讼	(112)
258. 起诉应符合哪些条件?	(112)
259. 哪些房地产纠纷可以直接向法院起诉?	(113)
260. 怎样书写房地产纠纷起诉状?	(114)
261. 房地产纠纷诉讼包括哪些程序?	(115)
262. 如何申请房地产纠纷诉讼判决的执行?	(117)

263. 房地产诉讼的费用如何支付?	(118)
264. 当事人如何聘请律师?	(119)

附 录

一、国家法规部分

城市房地产开发经营管理条例	
中华人民共和国国务院令 第 248 号 1998 年 7 月 20 日	(120)
物业管理企业财务管理规定	
财政部财基字第 7 号文 1998 年 1 月 1 日	(126)
国务院办公厅关于制止违反规定突击分房和 低价出售公有住房的问题的紧急通知	
国办发发明电第 4 号文 1998 年 4 月 10 日	(129)
城市房地产抵押管理办法	
建设部第 56 号令 1997 年 6 月 1 日	(130)
中华人民共和国契税法暂行条例细则	
财政部财法字[1997]第 52 号文	(137)
建设部关于加强商品房销售管理的通知	
建房[1998]17 号文	(140)
建设部关于印发《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》的通知	
建房[1998]102 号文	(142)
个人住房贷款管理办法	
中国人民银行 (1998 年 5 月 14 日) 发布	(145)
城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法	
计价费[1996]第 266 号文	(149)
家庭居室装饰装修管理试行办法	
建[1997]第 92 号文	(152)
住房抵押合同 中国建设银行制定	(155)
个人住房借款合同 中国建设银行制定	(158)

商品房购销合同(示范文本)	(161)
二、部分地方法规、规定	
北京市住房公积金制度实施办法	
京政发[1992]第35号文	(171)
个人住房组合贷款管理暂行规定	
北京市住房资金管理中心 中国建设银行北京市分行	
[98]京房资中心字第004号文	(172)
关于新建住宅商品房实行按使用面积计算售价的通知	
京建开[1996]第462号文	(174)
关于购房职工调整住房办理交易、产权登记手续等 有关问题的通知	
北京市房屋土地管理局 京房地房字[1996]第184号文	(175)
关于购房职工调整住房等 有关问题的补充规定	
北京市人民政府房改办公室 北京市房屋土地管理局	
[97]京房改办字第071号文	(180)
北京市普通居住小区物业管理服务收费暂行办法	
京价(房)字[1997]第196号文	(183)
物业管理委托合同示范文本(北京市)	(190)
关于加快办理出售公有住房权属审查、面积测算、 买卖过户、登记发证手续有关问题的通知	
北京市房屋土地管理局 京房地权字[1998]第473号文	(197)
关于公有住宅楼房出售中有关问题的紧急通知	
北京市人民政府房改办办公室 北京市房屋土地管理局	
[98]京房改办字第149号文	(200)
北京市计算住宅使用面积的规定	
北京市城乡规划委员会 北京市城乡建设委员会	
[97]首规办规字第128号文	(201)
北京市住宅工程实行初装修竣工质量核定规定(试行)	