

商品房住宅

购房安居300问

王龙友 肖楠 编著

99

最新版



改革出版社

图书在版编目(CIP)数据

商品住宅购房安居三百问 / 王龙友, 肖楠编著, - 北京:
改革出版社, 1999.4

ISBN 7-80143-318-1

I. 商 ... II. ①龙 ... ②肖 ... III. 住宅 - 选购 - 中国 - 问答
IV. F299.23-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 09032 号

商品住宅购房安居三百问

王龙友 肖楠 编著

责任编辑: 吴文奎

改革出版社出版发行

社址: 北京市东城区安德里北街 23 号

邮政编码: 100011

北京市昌平区星城印刷厂印刷

新华书店经销

1999 年 4 月第 1 版 1999 年 4 月第 1 次印刷

850 × 1168 毫米 1/32 印张 17.25 千字 510 千字

印数: 5100 册

ISBN 7-80143-318-1/F·156

定价: 30.00 元

内 容 简 介

当人们告别几十年来的实物分房,实行住房分配货币化以后,购房安居已成为人们生活中的一件大事。购房者如何购置到称心如意的住宅,已成为人们普遍关心的问题。商品住宅不同于一般的普通商品,其价值颇高,对购房者来说是一笔巨大的开支;再加上房地产市场的交易专业性和政策性强,涉及面广,如经济、法律、金融、建筑工程等多方面的知识。所以有的购房者在房地产交易中,很难全面了解和掌握房地产市场的信息,正确作出购房的决策。

为了帮助购房者在购房中更多地了解房地产交易中的有关知识,理解和把握住国家有关的政策与法规,避免房地产交易中的风险,特向读者献上《商品住宅购房安居三百问》一书。

全书分为:商品住宅的概念和一般知识、商品住宅的开发与建设、住房改革政策、商品住宅的选购与应注意的问题、住房的抵押贷款、房地产公证和房屋财产的保险、房屋租赁的政策、住房公积金的管理、房屋买卖合同的签订、土地使用与房地产转让、商品住宅的物业管理、房地产纠纷的诉讼与仲裁等12个部分,书后附有关国家房改政策和管理办法等36个文件。本书的特点是:通俗易懂、深入浅出、一问一答、即学即用、涉及面广、资料全新,是一本不可多得的购房和安居的参考书。

封面说明:封面书名由建设部原副部长萧桐题写。封面照片由北京市宣武区房地产经营开发公司提供,介绍位于北京市西二环路内高尚住宅凌云居的外观。

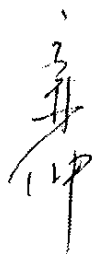
前 言

我国实行了几十年的实物分配住房制度，随着改革的深化和社会主义市场经济体制的建立，旧的住房分配制度现已被住房分配货币化的形式取而代之。在这新旧住房分配制度交替的过程中，涉及到许多住房商品化、社会化等新概念和许多商品房开发建设、房地产交易，新的政策法规。

房地产市场的交易专业性和政策性很强，涉及面又广，所以购房者在房地产交易中需要全面了解和掌握房地产的政策法规和购房的必备知识，才能正确作出购房的决策。

由王龙友、肖楠同志编写的《商品住宅购房安居三百问》一书，汇集了国有土地管理、房地产开发、商品住宅交易、物业管理等方面最新的政策法规。这本书涉及面广、实用性强、资料新；全书以问答的形式，向读者全面介绍在房地产交易过程中所涉及的各有关方面的知识，它对广大购房者、房地产投资者、经营者、管理者以及从事房地产中介咨询机构，熟悉房地产开发及交易的各项政策法规，以避免房地产交易中可能发生的问题与风险，均具有一定的参考价值。

中国建筑协会会长
建设部原副部长
1999年3月1日



目 录

一、商品住宅的概念和一般知识

1. 什么是商品房?	1
2. 什么是住宅?	1
3. 什么是商品住宅?	2
4. 什么是低层住宅、多层住宅和高层住宅?	2
5. 什么是单元式(梯间式)住宅?	4
6. 什么是公寓式住宅?	5
7. 什么是花园式住宅?	5
8. 什么是跃层式住宅?	5
9. 什么是复式住宅?	6
10. 什么是大开间、大进深的住宅?	7
11. 什么是大空间式住宅?	7
12. 什么是外廊式住宅?	8
13. 什么是内廊式住宅?	8
14. 什么是内天井式住宅?	8
15. 什么是住宅的住户、户型和套型?	9
16. 什么是住宅的居住单元?	10
17. 住宅的结构有哪几种形式?	10
18. 什么是住宅的建筑面积? 它是如何计算的?	11
19. 什么是住宅的结构面积、辅助面积、居住面积、使用面积 和公用面积?	13
20. 如何学看住宅的建筑平面图?	14
21. 如何学看住宅的建筑立面图?	15
22. 如何学看住宅的建筑剖面图、透视图和表现图?	19
23. 怎样识别在住宅建筑图中常用的图例和符号?	22
24. 如何识别在住宅建筑平面图中的家具和附属设备 的图例与图形?	22
25. 什么是住宅的开间、进深、层高和净高?	22
26. 什么是门斗、起居室和厅?	27
27. 什么是壁柜、吊柜和壁龛?	27
28. 在住宅的卧室设计上应该满足哪些要求?	28

29. 在住宅的厨房设计上应该满足哪些要求?	29
30. 在住宅的卫生间设计上应该满足哪些要求?	30

二、商品住宅的开发与建设

1. 什么是房地产?	31
2. 什么是城市房地产业?	32
3. 什么是房地产基金?	33
4. 什么是房地产开发企业? 它的行业特点是什么?	33
5. 我国的房地产开发企业主要有哪些类型?	34
6. 设立房地产开发企业, 需要具备哪些条件?	35
7. 不同等级的房地产开发企业的资质标准是什么?	37
8. 房地产开发经营, 一般都是按照什么程序进行的?	38
9. 房地产企业开发项目, 一般都用哪几种方式来筹集资金?	40
10. 房地产开发企业, 一般在什么情况下终止?	44
11. 什么是房地产的产权产籍? 为什么要加强对房地产产权产籍 的管理?	45
12. 房地产权属登记分为哪些种类?	47
13. 房地产权属登记有哪些程序?	48
14. 房屋拆迁由哪些部门进行管理?	51
15. 在房屋拆迁中国家制定了哪些安置政策?	52
16. 国家对房屋拆迁的补偿有哪些规定?	53
17. 房屋被拆掉后, 根据《北京市城市房屋拆迁管理办法》的规 定, 将能得到哪些补偿?	54
18. 新颁布的《北京市城市房屋拆迁管理办法》与过去的规定有 什么不同?	55
19. 如何解决在房屋拆迁中就补偿和安置引起争议的问题?	56
20. 在什么情况下可以适当增加安置面积?	57
21. 在拆迁范围内的户口冻结后, 是不是就不允许再迁入新户? .	57
22. 在城市房屋拆迁中设有抵押的房屋如何进行补偿?	58
23. 什么是住房开发贷款?	59
24. 什么是房地产抵押贷款?	59
25. 房地产抵押贷款是如何分类的?	61
26. 房地产抵押贷款的利息计算和本金偿还方式有哪几种?	61

27. 为什么金融机构在发放抵押贷款时要对房地产重新估价? 估价的方法有哪几种?	62
28. 房地产抵押的合同应当具备哪些条款?	63
29. 哪些房地产可以设定抵押? 哪些房地产依法不可以抵押?	64
30. 房地产是否可以重复设定抵押?	65
31. 出租的房地产是如何设定抵押的?	66
32. 抵押房地产的新增之添附物是否成为抵押物的一部分?	66
33. 当抵押的房地产发生损毁、灭失时, 抵押人有什么法律责任? 抵押权人应当采取什么措施?	67
34. 被抵押的房地产灭失后, 抵押权还存在吗?	68
35. 住宅小区竣工综合验收必须符合哪些要求?	68
36. 投资房地产要承受哪些风险?	68
37. 个人投资房地产前要做好哪些工作?	70
38. 投资房地产能得到什么好处?	72

三、住房改革政策

1. 为什么要停止住房实物分配, 实行住房货币分配?	75
2. 国家在停止住房实物分配以后, 如何建立职工住房补贴制度, 逐步实行住房分配货币化和住房供应社会化?	76
3. 什么是住房的商品化?	77
4. 什么是住房的社会化?	78
5. 什么是住房分配货币化?	78
6. 什么是住房补贴? 它如何领取?	78
7. 什么是微利房?	82
8. 什么是廉租住房?	82
9. 什么是房改住房?	82
10. 什么是解困住房?	83
11. 什么是安居住房?	83
12. 什么是安居工程?	84
13. 什么是集资合作建房?	85
14. 什么是住宅合作社?	86
15. 什么是经济适用住房?	88
16. 为什么国家要建设经济适用住房?	88

17. 国家在经济适用房建设中应给予哪些方面的政策扶持?	89
18. 什么是城镇居民小康居住水平?	90
19. 在深化城镇住房制度的改革中,国家对出售的城镇公有住房都 制定了那些政策?	92
20. 购买现住公房享有哪些优惠政策?	94
21. 如何办理房改售房的权属登记和发证手续?	96
22. 购买的公有住房是否可以进入市场进行转让交易?	97
23. 购买房改公有住房与购买商品住房有什么区别?	97

四、商品住宅的选购与应注意的问题

1. 消费者购买商品住宅时都需要经过哪些过程?	100
2. 消费者应该怎样制定购房预算?	103
3. 消费者怎样收集购房信息?	106
4. 消费者应如何看待房地产广告?	108
5. 消费者在购房时是否需要委托专业代理公司?	112
6. 选择房地产经纪人要注意什么?	113
7. 什么是私房和公房?	115
8. 什么是直管公房和自管公房? 房屋统管都包括哪些内容? ...	115
9. 什么是房屋的依法代管?	117
10. 什么是住房的市场价、标准价和成本价?	117
11. 1999年北京市向职工出售的公有住房在取消标准价实行成本 价后,都有哪些新的规定?	119
12. 商品住宅的价格是怎样确定的?	121
13. 私房的买卖价格是怎样确定的?	123
14. 什么是住宅计价的地段调整系数、楼层调整系数和朝向调整 系数?	123
15. 地价的分摊是如何计算的?	125
16. 什么是房屋的折旧?	126
17. 房屋的成新度是如何确定的?	128
18. 什么是建筑容积率、建筑密度和绿化率?	130
19. 怎样计算商品住房的销售面积?	130
20. 国家对商品房销售面积的测量与计算方法,都有哪些新的规 定?	133

21. 房地产开发商销售商品房应具备哪些条件? “五证”和“两书”的具体内容是什么?	133
22. 购房时, 消费者如何选择房地产公司?	136
23. 哪些住房最适合居民个人购买?	137
24. 如何选购自用住宅?	139
25. 如何选购用于保值、增值的住宅?	140
26. 如何选购用于经营(出租)的住宅?	141
27. 消费者在购买私房时需要注意哪些问题?	143
28. 什么是商品房预售?	144
29. 商品房预售应具备哪些条件?	145
30. 购房时是选择现房好还是期房好?	145
31. 消费者在购买期房时应该注意什么问题?	147
32. 在房屋出售时有哪些人可以享有优先购买权?	149
33. 在房地产的交易中哪些房屋不能买卖?	150
34. 怎样选择底层住宅?	152
35. 消费者在选择好商品住宅后, 如何办理购买手续?	153
36. 怎样了解所购房屋的产权?	156
37. 什么是住宅的“全部产权”和“部分产权”?	157
38. 什么是房屋的所有权、占有权、使用权、收益权和处分权?	158
39. 什么是建筑物区分所有权? 区分所有权人专有的范围是什么? 区分所有权人共有的范围是什么?	159
40. 取得房屋所有权的方式主要有哪几种?	161
41. 如何办理房屋产权过户登记手续?	161
42. 消费者购买商品房后是否就拥有房屋所占土地的所有权? ...	162
43. 购买一套普通商品住宅, 需要花多少钱?	163
44. 购房时是选择一次性付款方式, 还是分期付款方式?	165
45. 怎样看待“购房安全卡”?	166
46. 如何购买二手房?	167
47. 什么是“差价换房”? 它有哪几种形式?	169
48. 什么是“以租代售”?	170
49. 什么是“五五分成”的房屋? 此类房屋能否购买?	171
50. 对旧房的价格是怎样评估的?	173
51. 在什么情况下, 个人购房者需要对房地产进行估价?	175
52. 存量房屋的交易都有哪些程序?	176

53. 城镇个人申请建房用地, 由法人单位投资建房, 其所建房屋 产权的归属是怎样确定的?	177
54. 在集体土地上的商品房, 消费者可以购买吗?	178
55. 以假赠与的形式购房为什么是违法的?	179
56. 外国人在中国的私有房屋如何处理产权登记?	181
57. 私有房屋的所有权证遗失后, 如何处理申请补发手续?	182
58. 非城市户口的外地人, 怎样购买城市商品房?	182
59. 什么是异产毗连房屋?	183
60. 什么是公民的房屋共有? 它可分为哪几种?	185
61. 房屋的共同共有人的权利和义务是什么?	186
62. 房屋的按份共有人的权利和义务是什么?	186
63. 哪些房产属于夫妻双方共有?	186
64. 夫妻双方离婚时, 共有的房屋如何分割?	187
65. 亲人故去后, 哪些人有权继承其房产?	187
66. 华侨或外国公民继承在中国境内的房产应该办理哪些手续?	189
67. 什么是房产税? 应该如何计算和缴纳?	190
68. 如何计征个人转让房地产的契税?	192
69. 购房者和土地增值税有什么关系?	193

五、住房的抵押贷款

1. 什么是个人住房抵押贷款?	195
2. 个人住房抵押贷款有哪几种?	195
3. 个人申请住房抵押贷款应具备什么条件?	196
4. 个人怎样申请住房抵押贷款?	197
5. 《住房抵押借款合同》中都有哪些内容?	199
6. 住房抵押贷款有几种还款方式? 怎样计算?	201
7. 在办理个人住房抵押贷款的业务中, 为什么抵押的房屋一定 要办理保险?	203
8. 什么是按揭?	203
9. 怎样办理楼宇按揭贷款?	204
10. 楼花按揭与现楼按揭在办理的程序上有什么不同?	206
11. 在办理商品房按揭贷款时, 应注意哪些问题?	206

12. 如何申请安居工程个人住房抵押贷款?	207
13. 房主将房屋抵押后, 是否还可以将它出售?	208
14. 消费者用贷款购买商品住宅后, 是否可以用租金偿还贷款?	209
15. 个人购房时采用的分期付款方式与通过银行“按揭”式的 分期付款方式有何不同?	210

六、房地产公证和房屋财产保险

1. 如何办理房地产公证?	212
2. 哪些房地产交易行为必须办理公证手续?	213
3. 公证在房地产交易中的作用?	214
4. 什么是房屋财产保险?	214
5. 房屋保险的内容和要求是什么?	215
6. 为什么要及时办理房屋财产保险?	216
7. 订立《房屋财产保险合同》应该遵循哪些原则?	217
8. 房屋保险的合同都包括哪些内容? 如何订立、变更和终止房 屋保险合同?	218
9. 房屋财产保险公司的义务是什么?	219
10. 房屋财产保险投保人的义务是什么?	220
11. 如何确定房屋财产保险的保险金额?	221
12. 在被保险的房屋遭遇到承保的危险并受到损失时, 被保险 人应如何向保险人办理索赔?	221
13. 如何办理住宅楼宇内共用部位和设施的保险?	222

七、房屋租赁的政策

1. 什么是房屋的租赁?	223
2. 出租房屋应具备哪些条件?	224
3. 出租房屋应办理哪些手续?	224
4. 什么是《房屋租赁证》?	225
5. 怎样办理房屋租赁登记手续?	226
6. 什么是房屋租赁合同? 它都包括哪些条款?	227
7. 房屋的出租人有哪些权利和义务?	229
8. 房屋的承租人应有哪些权利和义务?	231

9. 什么是房屋租金？它是如何确定的？	233
10. 房屋租金的形式共有几种？	235
11. 私有房屋的租金是如何确定的？	237
12. 租用房屋不满一个月的怎样计租？	237
13. 将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋以营利为目的出租的，租金是否都归出租人所有？	238
14. 公有住房提租后，怎样才能保证特困职工和离退休职工的生活不受影响？	238
15. 哪些房屋不得出租？	238
16. 住房和经营性房屋的租赁有何不同？	240
17. 国家对房地产租赁都征收哪些税？	241
18. 外地人是否可以在城市租用房屋？	241
19. 承租人是否都要交纳租赁保证金？	242
20. 出租房屋的维修费用由谁来承担？	242
21. 承租人能否转租承租的房屋？	243
22. 承租公有住房的承租人能否将其承租的房屋转租？	244
23. 在租赁期满前出租人是否可以提前收回所出租的房屋？	245
24. 出租房屋的所有权转移后，新的房屋所有人是否可以收回已出租的房屋？	246
25. 未定租期的出租房屋，出租人在什么情况可以要求收回已出租的房屋？	246
26. 承租人的正当换房要求是什么？	247
27. 如何办理互换住房使用权的换房手续？	247
28. 住房使用权的交换应该具备哪些条件？	248
29. 房屋的承租人是否可以与第三者相互换房？	248
30. 房屋的承租人在租赁期限内死亡，其家庭成员是否可以继续租用此房？	249
31. 在租赁期限内，房屋所有权人是否可以出售、赠与、典当和抵押已租赁出去的房屋？	249
32. 在租赁期限内，承租人是否可以改变房屋的用途？	250
33. 在租赁期限内，承租人是否可以对承租的房屋进行拆改、扩建或增添附属物？	251
34. 在租赁期限内，出现了承租人拖欠房租的情况时，出租人如何处理？	252

35. 租赁期未满,出租人在什么情况下可以单方面解除租赁合同?	253
36. 已出租的房屋拆迁后,原租赁关系如何处理?	254
37. 在租赁期满后,承租人是否可以要求延长租期继续使用承租的房屋?	255
38. 租赁期届满时,承租人拒不搬迁应该怎么办?	255
39. 是否可以出租已设定抵押的房屋?	256
40. 承租人发现租赁的房屋出现缺陷时,而没有及时通知出租人导致房屋毁损的,应承担什么责任?	256
41. 对非法买卖公有房屋使用权的应该怎么办?	257
42. 国家对租赁房屋都制定了哪些治安管理规定?	258
43. 如何处理在房屋租赁中的违法行为?	259

八、住房公积金的管理

1. 什么是住房基金、政府住房基金、城市住房基金、企事业单位住房基金和个人住房基金?	261
2. 什么是住房公积金?	264
3. 如何统一管理住房公积金?	265
4. 北京市对职工使用住房公积金有哪些新的规定?	266
5. 哪些单位和职工应建住房公积金?	267
6. 住房公积金的交存额如何计算?	267
7. 住房公积金如何计息?	267
8. 住房公积金的封存和启封是怎样规定的?	268
9. 住房公积金是否可以继承?	268
10. 住房公积金的交纳人调离原单位,其公积金如何处理?	268
11. 住房公积金有哪些使用范围?	269
12. 离、退休职工为什么不再实行住房公积金制度?	270
13. 如何向住房公积金管理机构申请个人住房抵押贷款?	270
14. 住房公积金管理机构和一般的金融机构发放的住房抵押贷款有哪些区别?	272

九、房屋买卖合同的签订

1. 房屋买卖为什么一定要签订书面合同?	274
----------------------	-----

2. 在房屋买卖合同中都包括哪些主要的内容?	274
3. 签订商品住房的预售合同时, 应该注意哪些问题?	275
4. 商品房预售合同都包括哪些条款?	277
5. 签订房屋买卖合同前为什么需要聘请律师帮助审查该合同? ..	277
6. 正式签订房屋买卖合同时, 应具备哪些条件?	279
7. 签订的合同在什么情况下, 可以变更和解除?	281

十、土地使用与房地产转让

1. 什么是土地的征用?	283
2. 土地被征用后, 用地单位应如何作出补偿?	283
3. 什么是土地所有权?	284
4. 什么是土地使用权?	284
5. 哪些单位和个人可以取得土地使用权? 其合法权益是什么? ..	285
6. 如何处理土地所有权和使用权之间发生的争议?	285
7. 什么是土地使用权出让?	286
8. 土地使用权出让有哪几种方式?	286
9. 国家对土地使用权出让的最高年限有什么规定?	286
10. 在土地使用权出让期届满后, 国家对土地使用者有什么规定?	287
11. 房屋所有权人在土地使用年限到期后如何办?	287
12. 什么是土地使用权转让?	289
13. 土地使用权转让应当符合什么条件?	289
14. 国家在土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权的转让上有什么规定?	290
15. 土地使用权转让后, 土地使用权的期限如何计算?	290
16. 什么是土地使用权出租?	290
17. 什么是土地使用权抵押?	291
18. 什么是土地使用权终止?	291
19. 一方申请建房用地, 另一方投资或共同投资建造的房屋, 其产权归谁所有?	291
20. 宅基地能否可以像房屋一样买卖?	292
21. 什么是房地产交易?	293

22. 什么是房地产交易所?	293
23. 什么是房地产转让?	293
24. 房地产转让合同应该包括哪些内容?	294
25. 房地产转让时应该遵照哪些原则?	295
26. 房地产转让都有哪些合法方式?	296
27. 在房地产的交易中, 当事人对房地产转让的评估价格产生 异议时, 如何处理?	296
28. 什么是房地产抵押?	297
29. 在房地产的交易中, 为什么要实行房地产成交价格申报制 度?	297
30. 什么是房地产中介服务? 它包括哪几个服务机构?	298
31. 国家对房地产中介服务机构和业务的管理有哪些规定?	299
32. 房地产中介服务的费用是如何收取的?	301
33. 什么是城镇土地使用税?	303
34. 如何交纳耕地占用税?	304
35. 如何交纳土地使用权转让及出售建筑物营业税?	305
36. 什么叫印花税? 它是怎样计征的?	306

十一、商品住宅的物业管理

1. 什么是物业管理?	308
2. 什么是住宅小区管理委员会?	309
3. 物业管理的合同中都包括哪些条款?	309
4. 住宅小区内房屋的物业管理应包括哪些内容?	311
5. 住宅小区环境的物业管理都包括哪些方面?	313
6. 在住宅小区的物业管理中都包括哪些便民服务?	314
7. 国家对物业管理服务的收费标准有何规定?	315

十二、房地产纠纷的诉讼与仲裁

1. 有关房地产的官司应向哪个法院起诉?	319
2. 房地产诉讼的第一审程序中都有哪些步骤和内容?	320
3. 房地产纠纷的诉讼时效有多长? 怎样计算?	321
4. 什么是房地产诉讼中的财产保全?	324
5. 在房地产诉讼中如何执行回避制度?	327

6. 房地产仲裁的程序都有哪些步骤?	329
7. 当事人进行房地产仲裁和诉讼时, 是否可以请别人代理? ...	330
8. 当事人申请诉讼时应该交纳哪些费用? 这些费用由 谁来承担?	332
9. 解决房屋买卖纠纷的方式都有哪几种?	333
10. 房地产开发商交付的房屋和预售合同规定的面积不一致时, 应该怎么处理?	334
11. 消费者购买期房后, 房地产开发商不能按期交房, 应该 怎么办?	336
12. 房地产开发商交付使用的房屋出现质量问题时, 应怎么办?	337
13. 消费者在购房的过程中与房地产开发商发生纠纷时, 应怎样向法院起诉?	338
14. 消费者在购房的过程中与房地产开发商发生纠纷时, 应怎样 申请仲裁?	339
15. 仲裁协议的主要条款是什么?	340

附 录

1. 中华人民共和国土地管理法(1998年8月29日)	345
2. 城市房地产开发管理暂行办法(1995年1月23日).....	359
3. 城市房地产开发经营管理条例(1998年7月20日).....	365
4. 中华人民共和国城市房地产管理法(1994年7月5日)	371
5. 城市房地产转让管理规定(1995年8月7日)	380
6. 城市房地产中介服务管理规定(1996年1月8日)	384
7. 国家计委、建设部《关于房地产中介服务收费的通知》 (1995年7月17日)	389
8. 城市房地产市场估价管理暂行办法(1992年10月1日)	391
9. 中华人民共和国房产税暂行条例(1986年9月15日)	394
10. 城市房屋拆迁管理条例(1991年3月22日).....	395
11. 北京市城市房屋拆迁管理办法(1998年10月15日).....	401
12. 城市公有房屋管理规定(1994年4月1日)	409
13. 城镇经济适用住房建设管理办法(1994年12月15日)	415
14. 城镇住宅合作社管理暂行办法(1992年2月14日).....	417
15. 商品房销售面积测量计算国家计量技术规范	421

16. 北京市商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊暂行规定 ...	434
17. 关于开展内销商品房房屋使用、管理、维修公约核准工作的通知(1999年2月3日)	437
18. 北京市住宅工程装修标准暂行规定(1998年11月17日)	440
19. 城市商品房预售管理办法(1994年10月15日)	446
20. 北京市城镇房屋所有权登记暂行办法(1998年3月18日)	448
21. 商品住宅价格管理暂行办法	451
22. 北京市内销商品房管理暂行规定	454
23. 北京市外销商品房管理规定(1994年2月24日)	461
24. 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(1995年6月29日)	468
25. 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(1998年7月3日)	478
26. 中国人民银行个人住房贷款管理办法	483
27. 中国建设银行个人住房贷款办法(1998年1月1日)	488
28. 山东省职工住房货币化分配暂行办法	495
29. 关于广州市直属机关事业单位住房货币分配的实施方案(试行)(1998年3月1日)	498
30. 城市新建住宅小区管理办法(1994年4月1日)	504
31. 城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法(1996年3月1日)	507
32. 北京市居住小区物业管理办法(1995年7月7日)	510
33. 北京市普通居住小区物业管理(1997年7月1日)	514
34. 城市房屋租赁管理办法(1995年6月1日)	521
35. 房屋租赁合同(实例)	526
36. 商品房买卖合同纠纷起诉状(实例)	529