

'98 上海购房一日通

主编 李昕



世纪之交——当代海派经典社区

- 全新房产政策指南
- 包罗万象的房源展示
- 内行精到的购房技巧
- 沪上名楼客观分析



同济大学出版社

275.1

'98 上海购房一日通

主编 李昕

同济大学出版社出版

(上海市四平路 1239 号 邮编:200092)

新华书店上海发行所发行

同济大学印刷厂印刷

开本:850×1168 1/32 印张:8.75 字数:250 千字

1998 年 6 月 第 1 版 1998 年 6 月 第 1 次印刷

印数:1—15000 定价:16.80 元

ISBN7-5608-1952-4/Z·63

内 容 提 要

本书是各界人士在上海市购房的指南。书中具体介绍了房源的选择,购房实操的要点、程序及必要手续,与购房相关的信息、知识,购房中发生的常见纠纷、疑点及解决的办法。本书可让各界人士在较短时间里对上海 1998 年度的房市有一个科学、完整、准确和及时的了解。

本书适合广大购房人士和今后欲购房的人士阅读,也可供房地产开发经营人士阅读。

写在前面

从中国古代《宅经》中“夫宅者，乃是阴阳之枢纽，人伦之楷模”到诗圣杜甫叹愿“安得广厦千万间”；从联合国决定自1986年起每年10月份的第一个星期一为“世界住房日”到联合国《2000年全球住房战略》的总目标“在2000年为所有人提供适当大住宅”，住房，家居，历来是广大老百姓生活中十分关注的重要对象。

在我国，从50年代起，在相当长一段时期以来，城市居民个人购房者凤毛麟角，拥有一套产权属于自己的住房离普通百姓是十分遥远的事情。旧时王谢堂前燕，飞入寻常百姓家。伴随我国住宅产业的逐步建立和发展，住宅商品化观念正日益深入人心，居民的个人住宅消费行为越来越普遍。特别是九届人大召开以来，住房分配货币化在全国范围内全面推行，居民购房正以前所未有的速度发展。

住房消费同其他经济消费相比，具有固定性和大宗性等特点，人们将多年的积累，甚至一辈子的积蓄用于购房，通常采取的态度是十分认真和非常谨慎的。购房涉及到方方面面的知识，因此，购房实在是一门学问。为了使广大居民对目前上海市房源有所了解，并对购房中实际操作要点、程序、必要手续及与购房相关的信息、知识和购房中发生的常见纠纷、疑点在较短时间里有一个科学的、完整的、准确的和及时的了解，特编写了本书。

呈现在读者面前的这本《'98上海购房一日通》，是我们为适应社会的需要，切合购房居民的呼声而献给大家的一份礼物，我们希望此书成为广大老百姓购房的良师益友。

十分感谢众多专家教授、房产在业人士、各位朋友的倾力支持，是他们的资料、信息、建议、评点使本书得以顺利地付梓出版。

欢迎广大读者来信提出自己对有关购房问题的看法,我真诚地希望能成为广大读者的知心朋友。

编者
1998年5月

目 录

第一篇	'98 上海楼盘分布与及时行情	(1)
	静安区	(3)
	长宁区	(7)
	浦东新区	(11)
	普陀区	(16)
	徐汇区	(20)
	闵行区	(25)
	闸北区	(29)
	虹口区	(32)
	杨浦区	(36)
	卢湾区	(39)
	南市区	(42)
	宝山区	(45)
第二篇	购房知识	(47)
	第一章 选房须知	(49)
	一、购房常识	(49)
	二、购房参谋	(60)
	第二章 购房操作	(73)
	一、购房操作流程图	(73)

二、资金准备	(74)
(一) 按揭	(74)
(二) 公积金与公积金贷款	(80)
(三) 住房储蓄贷款	(93)
(四) 住房抵押贷款	(98)
(五) 组合贷款	(106)
(六) 旧房出售	(109)
三、合同的签定	(111)
(一) 与合同有关的商品房的知识	(111)
(二) 合同的性质	(122)
(三) 合同的规范签定	(128)
四、税费缴纳	(141)
五、权证办理	(145)
六、违约的责任	(154)
第三篇 疑点与判例	(161)
第一章 疑点	(163)
一、物业管理	(163)
二、户籍政策	(177)
三、产权的转让	(179)
四、房屋租赁	(188)
五、纠纷处理	(195)
第二章 常见房产纠纷处理判例	(200)
第四篇 现代住宅小区评点与专家论坛	(207)
现代住宅小区评点	(209)
专家论坛	(222)
附录	(229)
附录一:各类咨询热线	(231)
附录二:上海市、区房地产交易中心一览表	(232)
附录三:上海市、区房地产市场一览表	(233)

附录四:个人商业性住房贷款万元还本息金额表	(234)
附录五:个人住房公积金贷款万元还本息金额表	(235)
附录六:个人住房贷款管理办法	(236)
附录七:住房分配货币化	(243)
附录八:上海市内销商品房预售合同	(247)
附录九:有关法律、法规、规范性文件索引	(263)
附录十:上海市、区、县消费者协会一览表	(265)
后记	(266)

第一篇

'98 上海楼盘 分布与及时行情

静安区



图 1-1 静安区部分楼盘分布图

表 1-1 静安区楼盘基本情况一览

序号	楼盘	电话	地址	价格(元/m ²)	工程进度
1	欣安大厦	62402898	永源路,镇宁路	11000	现房
2	新城大厦	62558828	北京路,江宁路		
3	达安城	62717899	石门二路 234 号	\$ 2000 ~ 3000	现房
4	金顶公寓	62154422	江宁路,安远路	6800	现房
5	玫瑰雅苑	62490042	地铁二号线静安寺站	\$ 2 500	现房
6	申银发展大厦	62171017	武定路,江宁路		
7	紫安大厦	62488784	乌鲁木齐路,愚园路		
8	延平大厦	62710855	新闸路,延平路 69 号	5800 ~ 7100	现房
9	锦安公寓	62772084	延平路 340 号	7680	
10	金昌大厦	62478326	昌平路,西康路	5840/6600/7000	
11	静安振阳公寓	62664709	武定西路 1388 号	5000 ~ 8800	现房
12	长丰公寓	62172370	延平路	6500	
13	静安三和花园	62172935	新闸路,延平路	5400 ~ 6200	现房
14	静安兴海城	62131491	昌平路,西康路	4500 ~ 6570	
15	振安广场	62533434	新闸路,石门二路		

续表

序号	楼盘	电话	地址	价格(元/m ²)	工程进度
16	四方新城	62790174	延安中路,陕西南路	\$ 2177(外销)	现房
17	玉佛花园	62774482	安远路,陕西路		
18	静安广场	62481888	华山路,巨鹿路	仅出租	
19	泰兴花园	58991156	泰兴路,武定路		
20	中华企业大厦	62177556	愚园路,华山路		
21	金柏苑	62895678	延安西路 433 号	\$ 1900	
22	德安大厦	62279058	常德路 858 号	4800	
23	玉城宝都	62767867	陕西路	6000 ~ 8000	
24	御龙花苑	62273138	康定路 1002 号	6200	现房
25	香樟花园	63787013	江宁路 243 号	6000 ~ 8000	期房
26	静安富谷大厦	62777482	江宁路	5500	
27	陕北苑	62138620	海防路 334 号	5800 ~ 6300	现房
28	静安怡甸公寓	62670802	延平路,民定路口	4880	现房
29	联业公寓	64712050	武宁南路 195 号	5600 ~ 6600	现房
30	家化绿苑	62185085	余姚路 500 号	4380	期房

续表

序号	楼盘	电话	地址	价格(元/m ²)	工程进度
31	金叶公寓	62710615	延平路,新闸路	6080~6560	现房
32	长乐公寓	64720869	长乐路1219弄	10500~11500	现房
33	兴海城	62670638	西康路638弄	4500~6500	现房

长宁区

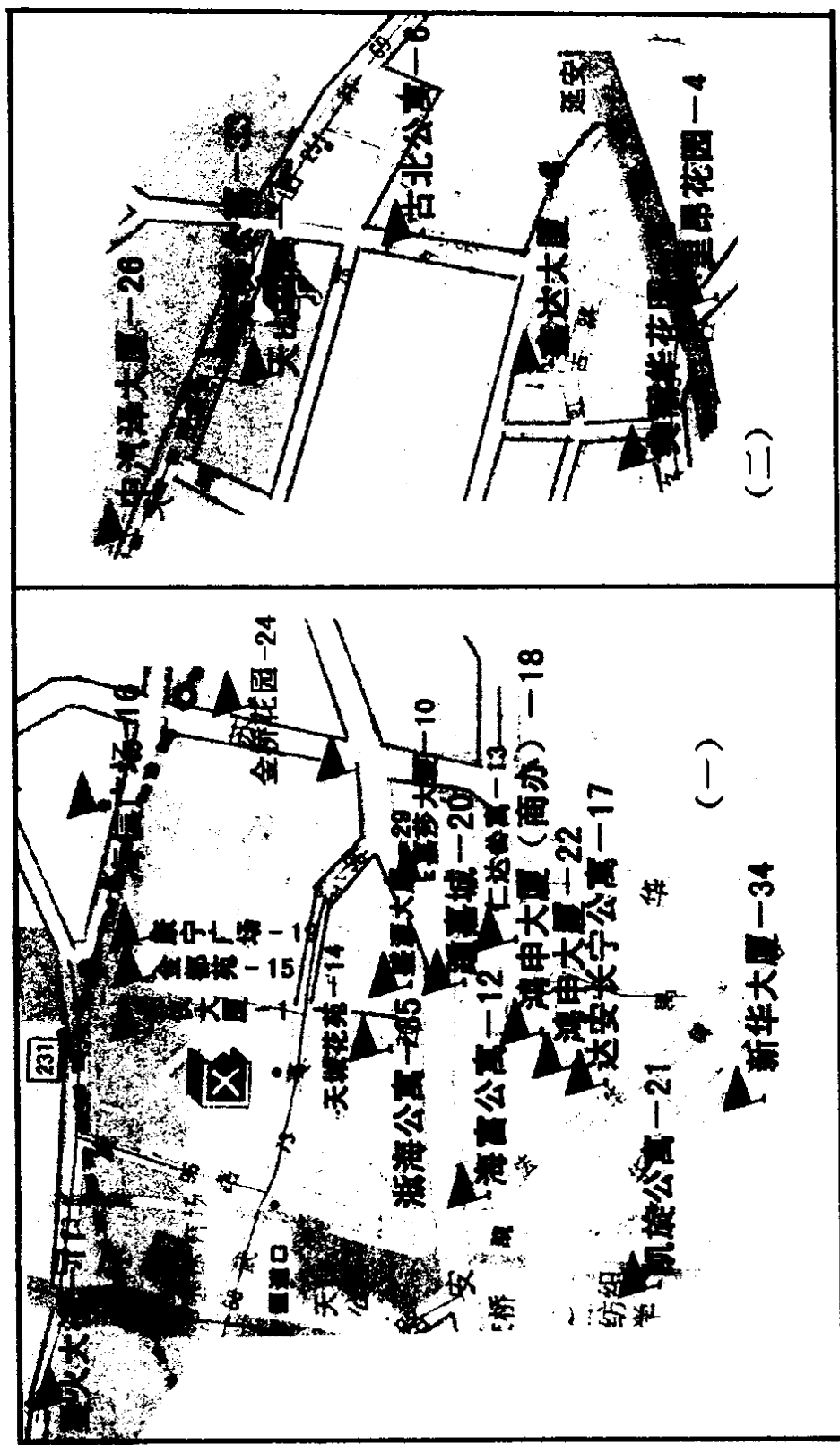


图 1-2 长宁区部分楼盘分布图

表 1-2 长宁区楼盘基本情况一览

序号	楼盘	电话	地址	价格(元/m ²)	工程进度
1	兆仪大厦	63298219	愚园路,定西路		
2	美丽华花园	62705518	水城路,虹桥路	\$ 1900	现房
3	龙柏花园	62866585	虹井路,虹桥路		
4	里昂花园	62706439	虹桥路,古北路		
5	虹华苑	64056769-19	虹华路 65 号		
6	古北公寓		古北路 585 号		
7	天山公寓	62342806	天山路,水城路	4400 ~ 5600	现房
8	鑫达大厦	62195050	仙霞路,古北路	\$ 2000	现房
9	淞虹公寓	62109396	协和路,泉口路	3288	期房
10	嘉莎大厦	62534743	北京西路,大田路	8500	现房
11	星火大楼	62598940	长宁路,遵义路	4800	
12	海富公寓	62811628	安西路,法华镇路 437 号	5588	现房
13	仁达公寓	62401587	平武路 36 号		现房
14	天诚花苑	62115211	武夷路 416 号,定西路	4980	现房
15	金都苑	62805602	定西路,愚园路		

续表

序号	楼盘	电话	地址	价格(元/m ²)	工程进度
16	海信广场	62139481	安西路,愚园路		售完
17	达安长宁公寓	62565888	安西路,云阳路	5100~6700	期房
18	鸿申大厦(商办)	62815929	定西路710号		
19	康宁广场	62137480	定西路,愚园路	约6000	期房
20	踵嘉城	62701428	延安西路1220号	5658	现房
21	凯旋公寓	62823282	新华路569弄	6880	现房
22	鸿申大厦	62815929	定西路710弄10号	6780	
23	明苑别墅		龙溪路	\$2500	
24	金桥花园	62494020	东渚安溪路103号	\$/月(租)1600~2900	
25	皇朝别墅	62683206	虹桥路2388号	\$2100	
26	中汽泽大厦	62730698	天山路602号	4800	
27	浦江大厦	62822881	定西路315号	5709~6792	现房
28	佳信都市花园	62115320	延安西路,番愚路	7400	现房
29	盛源大厦	62517979	延安西路,番愚路	5500	现房
30	浦江大厦	62822881	淮海西路442弄85号	5709~6792	期房