

购房要诀

LIVING

购房实用手册

余远 编



- 买房九步曲
- 购房签约有讲究
- 如何与房产商谈判
- 如何避免房屋面积纠纷
- 警惕样板房的诱惑
- 购房投资的几种方式

东华大学出版社

·购房实用手册·

购房要诀

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·购房要诀/余远编. —上海: 东华大学出版社, 2001.8

ISBN 7-81038-366-3

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 043913 号

策 划: 吴川灵

责任编辑: 晓 清

封面设计: 穆 雷

购房实用手册——购房要诀

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: 8.5 字数: 170 千字

2002 年 6 月第 1 版 2002 年 6 月第 1 次印刷

印数 0001—5000

ISBN 7-81038-366-3/Z·26

定价: 15.00 元

目 录

1. 购房要诀

购房需规避的四大风险	3
买房六步曲	5
购房五要素	7
挑选房型四原则	9
购房要看、比、算	11
选购房屋八大招	13
楼市广告怎样看	15
买房学会看图纸	18
几点购房经验	21
参观房展有门道	23
选准购房的最佳时机	25
购房须考察开发商	27
了解楼盘的设计和施工单位	29
细看楼盘的周边环境	31
警惕样板房的诱惑	32
学会用技术参数选房	34
记住索取个产地籍资料	36
买房别忘问声“电”	38
车位值得买断吗	40

淘“尾房”得留神	42
怎样的房子不能买	44
签约前后需注意的问题	46
如何与房产商谈判	50
购房还价六要点	53
看清房屋交付条款	55
检测新居十窍门	57
入户之前的准备	58
如何避免购房纠纷	60
购买二手房的六个注意点	62
联体别墅选购要诀	65

2. 房屋价格

确定房价的七大要素	69
国家从四个方面控制房价	71
空置商品房价格只跌不涨	73
房价“水分”知多少	75

3. 面积测量

购房必须清楚五种面积概念	79
“暂测面积”与“实测面积”如何约定	81
如何计算建筑面积	83
公用建筑面积分摊的规则	87
合理避免房屋面积纠纷	90
面积测量有“公平秤”	92
房产面积测量国家标准开始实施	94

国家加强房地产测量及房屋面积计算的管理	96
---------------------------	----

4. 合同签订

正确认识“房屋认购书”	101
购房签约须慎重	103
购房签约有讲究	105
重视合同附件和补充条款	108
最新 2000 版商品房预售合同详解	110
新版商品房预售合同与旧版合同的区别	114
《合同法》对“格式条款无效”规定的三种情形	117
如何购买设有抵押权的房地产	119

5. 购房投资

树立投资房产的意识	123
商品房投资的几种方式	126
怎样的房产适合投资	128
能升值的房子何处找	130
购房保值须“五看”	132
购置二手房也是置业投资的一种方法	134
购房置业出现结构性变化	136

6. 申办蓝印户口

购房申报蓝印户口的有关规定	141
购房申报蓝印户口的注意事项	146
外地人购买售后产权房不能申报蓝印户口	148
谨防蓝印户口办不成	150

上海市蓝印户口管理暂行规定	151
---------------	-----

7. 房屋置换

已购公房如何上市流通	161
如何进行公有住房差价交换	163
《公有住房差价交换试行办法》问答	166
置换房屋的几个原则	174
房屋置换六大步骤	176
要置换 先估价	178
如何对待房屋估价	182
一种评估物业价格的方法	184
房地产怎样转让	186
房屋转让过户有何规定	189
二手房交易办个公证安全些	191
不可售公房如何交换	194
房屋置换中介的形式和费用	196
委托中介代理应注意哪些事项	198
个人出售住房须交个人所得税	202
房屋置换服务的流程	204

8. 房屋租赁

房屋租赁条例主要内容介绍	209
房屋租赁最新条例详解	214
从新条例看新变化	226
房屋租赁六大步骤	228
如何估算房屋租赁价	230

公房承租人的权利与义务·····	232
对承租人的政策放宽了·····	234
提前终止房屋租赁合同须知·····	237
怎样操作出租房·····	239
自用房也要交税吗·····	241

9. 法律 顾问

我购房买的是哪种权利·····	245
如何处理房屋质量问题·····	247
房产商延期交房该怎么办·····	248
购商品房办不出产权证怎么办·····	250
产权证应该谁去办·····	252
没有大产证能装修吗·····	254
14 楼当作 16 楼卖合法吗·····	255
购买的预售商品房被房产开发商抵押了如何 处理·····	256
置换来的房屋已租赁给别人如何处理·····	258
未成年人能否购买商品房·····	260
如何将房产所有权转让给子女·····	261
施工保修期就是商品房保修期吗·····	263

1. 购房要诀

购房需规避的四大风险

购房过程中要遇到各种风险,其中尤以四大风险为甚,须提醒购房者注意。

1. 购房合同签订的风险:在房屋买卖过程中,大多数人对相关专业知识知之甚少,对买卖合同中牵涉到的法律知识掌握不够,对相关约束条款不甚了解。而发展商对于自己的产品驾轻就熟,销售人员对于房屋买卖手段也反复操练。买卖双方的不平等,难以保证签订合同的公正性。消费者在签订合同时,稍有不慎,就会埋下日后产生纠纷的隐患,故签订合同一定要慎之又慎。

2. 面积测算误差的风险:物业面积误差始终是买卖双方纠纷不断的问题。一旦物业交付使用,实测面积和暂测面积有较大的出入,购房者就要白白蒙受损失。须强调的是,“面积误差”不仅指面积上的“短斤缺两”,而且也包括面积的“超额超量”。这将给购房者造成较为被动的局面。

3. 迟迟住不进新居的风险:购房者购置期房,眼看约定的交房日期日益临近,但发展商却迟迟交不了房。楼盘交房的遥遥无期,使消费者原来构想的置业计划大

打折扣。当然导致发展商违约的理由相当复杂,或由于合作开发单位意见不一、中途撤资,或开发资金无法到位、工程进度一拖再拖等,这些均是购房者难以预料和无法把握的。

4. 迟迟拿不到产证的风险:房地产权证代表着购房者对所购住房的合法拥有权。住宅商品化后,产权明晰的物业才可上市流通。但没有产证,业主只有使用权而无处分权,这将给购房者在租赁、置换、出售等操作过程中发生困难。

买房六步曲

购置房屋已列入众多市民的家庭经济规划中,如何选择自己未来的住所呢?不妨参考买房六步曲:

1. 测算承受能力。购房消费一般都采用贷款的方式,所以购房者必须考虑今后每月付款(还贷款、付物业管理费用等)对自己日常经济生活的影响。如果忽略个人的消费能力,盲目追高,反而有可能会降低生活质量。

2. 选择区域。根据自己及家人的工作生活实际需要,如周边环境、交通等,以及发展需要,如换单位、孩子的教育等,选择合适的区域。

3. 选择房型。根据自己及家人的生理、心理特点,生活工作需要,如生活空间、工作空间、公共空间,支付能力等,选择房型和面积。

4. 框定单价。结合上述条件大致框定可承受的心理价位。

5. 收集信息。收集有关楼盘信息和相关法律政策信息等,做到心中有数。

6. 眼见为实。对积累的资料进行综合比较,初选后

打电话探听虚实,然后必须到现场看房,并且要在时段、气候、人文、自然环境等各种条件下进行全面比较和了解。

购房五要素

新世纪的住宅小区应具备以下几个条件：即居住功能的整合性，居住环境的生态性，居住设施的智能性，居住管理的周全性和居住主体的人文性。

要全部满足上述条件的小区目前并不多，故每个购房者要根据自身的情况进行选择，而不要盲目跟从。但购房时的五个要素是必须考虑的。

1. 生态要素

首先要考虑生态环境，小区绿化应是草木、灌木、乔木、阔叶等植物结合地理经纬度、视觉的穿透力与噪音阻隔的效果，并配合日照、降雨、温湿度、落尘量，同时选择四季不同的树种，展现生机蓬勃的景观效果。

2. 车位要素

家庭自备车发展是指日可待的，一部分先富起来的人有了房子，当然会有车子，没有车位的小区，对高收入者就很不方便。

3. 交通要素

在交通方面，要充分考虑政府的长远规划，地铁、轻轨到了家附近，升值自然就看到了。中低收入者，更应考

虑交通的便捷性。

4. 环保要素

在环保方面,首选无大气污染、无环境噪声、无电磁污染、无垃圾和水污染的小区,因为生命健康是人最根本的要求。

5. 用电要素

随着住房面积的增大,用电量也大大增加,换了大电表,导线是否能承受?所以买房前查一查,进户线截面不小于10平方毫米,户内配电分支回路铜导线截面不小于2.5平方毫米,要有足够的用电余量。

总之,购房是一笔大宗消费,你必须认真想、仔细算,上述五要素不得不考虑。

挑选房型四原则

1. 合理的面积配比

如今的购房者已懂得,住房面积并不是越大越好,面积越大,房屋的总价也随之增高。关键是合理的面积配比。一般辅助房间的总面积比为:厨房面积占房间总面积的 11%~13%,贮藏空间的面积占房间总面积的 10%,卫生间占套内面积的 8%~11%。

2. 合理的户型结构

结构观念是评价住宅优劣的重要标准之一,同样面积的住宅可能会因其结构的不同而大相径庭。如一套 200 平方米的住房,主卫只有 3 平方米,厨房不到 7 平方米,而厅却有 80 平方米,这样结构的房屋即使位置再好也不理想。如果主卫扩大到十几平方米,狭小的厨房扩大到 20 平方米,则结构就合理得多。一般情况下,起居室、卧室、卫生间、厨房、餐厅是构成住宅结构的五项基本要素。这五种要素有其低限面积标准。一般小康住宅的标准为:起居室及餐厅 15 平方米,主卧室双人卧 11 平方米,次卧或单人卧 7 平方米,厨房 5 平方米,卫生间 4 平方米。有这样一个面积标准并不意味着将它简单相加