

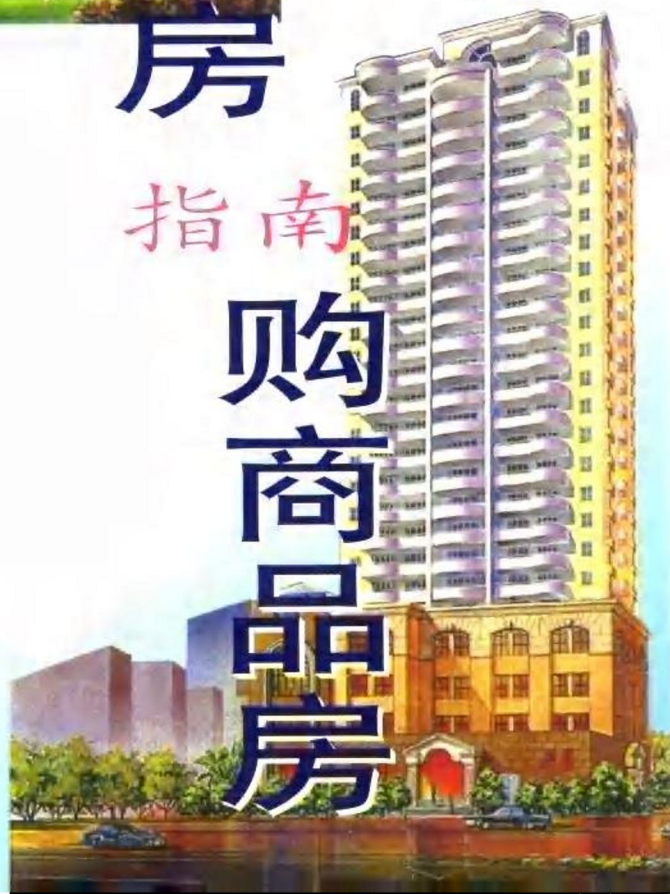


差价调房

沈汉弼 葛昌仁 编著

指南

购商品房



上海科学技术文献出版社

5-1

责任编辑:孙璐佩

封面设计:蒋恩湄

差价调房、购商品房指南

沈汉弼 葛昌仁 编著

*

上海科学技术文献出版社出版发行

上海市武康路2号 邮政编码:200031

常熟人民印刷厂印刷

*

开本 787×1092 1/32 印张 14.75 字数 350000

1998年10月第1版 1998年10月第1次印刷

印数:1—10000

ISBN 7-5439-1272-4/Z·852

定价:16.00元

前 言

“福利分房”将成为历史,个人买房、调房将掀起高潮,这是时代的潮流,大势所趋。为此,目前想要买房、调房的居民越来越多。广大购房者袋里装着多年省吃俭用节约下来的钱,想买一套新的住宅来改善居住环境,提高生活质量,希望早日实现多年梦寐以求的愿望。

如何买房、如何调房,对众多的购房者来说无疑是一个难题。本书编写的目的就是向购房者提供和宣传有关购房、调房、贷款等基本知识及操作方法。

筹措购房资金是买房的核心问题。国家为了搞活房地产二、三级市场,实行“个人出一点,单位补一点,国家贴一点”的政策,以提高居民购房的经济能力,活跃房地产市场,促成房地产行业健康发展。

本书着重介绍购房公积金贷款和银行抵押贷款的方法和手续,同时,启迪和引导购房者改变过去传统的消费观念,树立“把明天的钱拿来今天用”和“把

明天的房子拿来今天住”的超前消费意识。

购买商品房不像在百货店买普通商品，一手交钱一手交货，“银货两讫”一走了之。购买商品房较复杂，因购房金额巨大，并有许多环节和手续，特别是签订“购房合同”，因为签订合同已进入了法律程序，所以本书提醒购房者在签订合同时要慎之又慎，稍有疏忽，即易发生不愉快的购房纠纷，受尽往返奔波、劳民伤财之苦。

差价调房是深受广大居民欢迎的业务，不过，差价调房要比购房复杂得多，既要卖出又要买进，一出一进，手续繁多，倘若事先能了解一些调房买房的政策、法规及有关知识，将事半功倍，促成差价调房早日成功。

买房调房有许多环节和手续，都要以文件或表格的形式来表达。填写合同、申请书、登记表等是买房调房不可缺少的环节。本书对购房合同的填写，用逐条提示的方法告知诸位，以防填错或写错，避免不必要的麻烦。

本书由李忠辉先生进行技术审校；由上海市申房律师事务所孙洪林主任律师；中国建设银行上海徐汇支行杨建鹰先生负责终审。

由于编写水平有限，有不妥之处，希予指教和纠正。

编 者

一九九八年五月

目 录

一、购房贷款篇

如何办理购房贷款?	(1)
什么是职工住房公积金?	(9)
哪些人可以申请住房公积金贷款?	(11)
申请购房公积金贷款额度、期限和利率如何规定?	(12)
如何申请公积金贷款和购房抵押贷款?(组合贷款)	(14)
向银行申请购房贷款程序图	(19)
申请个人住房公积金贷款需提供的资料	(20)
申请个人住房商业性贷款(按揭)需提供的资料	(21)
购房、组合贷款各部门需要的证明和文件	(22)

什么叫按揭?	(23)
改变消费观念——借债购房好处多	(25)
把明天的钱拿来今天用——提前 15 年住 新居	(29)
购房筹款汇总图	(31)
购房贷款比例图	(32)
个人住房公积金贷款万元还本息金额表 ...	(33)
个人住房商业性贷款万元还本息金额表 ...	(34)

二、商品房篇

商品房有几种?	(35)
什么是房屋基价(起价)?	(37)
为什么要使用《新建住宅质量保证书》和 《新建住宅使用说明书》?	(39)
购买商品房的多少环节? 需办哪些手续?	(42)
购买商品房的程序图	(53)
如何签订购房合同?(按条款指导如何填写)	(54)

附:上海市内销商品房出售合同	(55)
上海市内销商品房预售合同	(79)
如何替房屋看“相”?	(106)
买房调房如何讨价还价?	(109)
《房地产权证》为什么分绿色、红色和黄 色?	(111)
哪些人可以配售平价房?	(112)
什么是复式结构住房?	(114)
购现房好还是购期房(预售房)好?	(115)
预订和预售商品房有什么不同?	(117)
华侨购房应办哪些手续?	(118)
台胞购买商品房应办哪些手续?	(120)
如何申报蓝印户口?	(121)
购买商品房申办蓝印户口的具体程序 ...	(122)
购买一套商品房各部门需收费用表(参考 数)	(123)
什么是房地产所有权?	(124)
什么是使用权公房?	(126)
如何计算建筑面积和使用面积?	(127)

新建商品房交付使用要求标准	(129)
住宅建筑间距有何规定?	(130)
小康住宅新十条标准	(132)
多层住宅究竟哪层好?	(133)
高层住宅优点多	(135)
别墅、公寓如何区别?	(136)
办理房地产公证有什么好处?	(138)
新购商品房为什么要保险?	(140)
购买商品房发生纠纷如何打官司?	(141)
购房如何委托代理人?	(144)

三、差价调房篇

什么是房地产一、二、三级市场?	(146)
到房地产交易中心去买房调房好处多 ...	(148)
什么是差价调房?	(150)
如何进行差价调房?	(153)
差价调房、买房应注意事项	(155)
差价调房要收哪些费用?	(157)
差价调房双方如何确定房价?	(158)
已购公房委托上市登记表	(160)

职工已购公房如何上市出售?	(161)
上海市职工所购公有住房出售合同	(165)
上海市公有住房置换合同	(174)
上海市公有住房差价交换合同	(185)
江某出售职工已购公房记	(194)
上海市职工已购公房上市出售流程图 ...	(197)
职工已购公房上市出售需付多少费用?(参 考数)	(198)
如何办理保证金退还手续?	(199)
出售职工已购公房 5%保证金会出现哪几 种情况?	(201)
不可售公有住房(使用权房)如何上市 交易?	(202)
不可售公有住房(使用权房)上市交易程 序图	(209)
上海市(不可售)公有住房[换购][差价交 换]申请书	(210)
上海市公有住房置换审核表	(211)
上海市房地产转让、登记申请书	(213)

上海市房地产转让、登记委托书	(215)
自有房屋如何进行差价调房?	(216)
房地产交易市场各类收费标准	(218)
自有房产出售后契税如何计算?	(220)
差价调房时委托房地产经纪人(中介)应 注意什么?	(223)
房地产为什么要进行评估?	(225)
上海市房屋估价暂行标准	(230)
房地产评估机构等级如何划分?	(246)
民用居住房屋有几类?	(249)
上海市地区等级划分	(251)

四、房地产物业管理篇

物业管理有哪些服务内容?	(255)
公有住宅售后如何管理?	(258)
物业管理服务要收哪些费用?	(271)
业主委员会如何组成? 有何职能?	(274)
住户应该遵守哪些规则?	(276)
业主入户时需交纳哪些费用?	(278)

五、购房纠纷案例篇

引言	(279)
----------	-------

拿不到产权证能退房吗？	(280)
签了合同能反悔吗？	(282)
逾期交房的利息怎么算？	(284)
无力履约能退房吗？	(287)
这笔中介费该退还我吗？	(289)
得房率不符合广告承诺该怎么办？	(291)
外墙和屋顶的经营收入应归谁？	(293)
底层住房违章搭建危害上层安全怎么办？	(295)
“黄证”是否影响产权人的权益？	(297)
我有此房的居住权吗？	(299)
已售公房与商品房产权有何区别？	(301)
签订住房装饰合同应注意什么？	(303)

六、有关房地产政策法规文件

上海市职工所购公有住房上市交换的试 行办法	(304)
上海市不可售公有住房差价交换试行 办法	(308)
上海市房地产抵押办法	(313)

上海市职工住房抵押贷款办法	(329)
个人住房担保贷款管理试行办法	(338)
上海市私有住房产权交换暂行规定	(345)
上海市房地产转让办法	(348)
上海市购买新建内销商品住宅申报蓝印 户口的暂行规定	(365)
上海市危棚简屋改造地块居住房屋拆迁 补偿安置试行办法	(368)
上海市房地产登记条例	(373)
上海市居住物业管理条例	(384)
上海市商品住宅物业管理服务收费暂行 办法	(403)
上海市房屋建筑面积计算及公用建筑面 积分摊规则	(410)
上海市房产评估管理暂行办法	(419)
中华人民共和国城市房地产管理法	(423)
上海市实施《中华人民共和国土地管理法》 办法	(437)

一、购房贷款篇

如何办理购房贷款？

衣、食、住、行。“住”是人们生活中不可缺少的要素之一，然而，若要购买住房最关键问题是“钱”，钱从何而来？最好的办法是向银行贷款，从银行可借到总房价 70%~80% 的购房贷款，还可向银行申请住房装修贷款。有了这些贷款，可以解决购房、装修缺少资金的难题。不过，在向银行贷款之前，需要改变观念，要有“把明天的钱拿来今天用”的决心和“借来的钱逐月还”的耐心，方能提早圆购房之梦，早日有个舒适温馨、安居乐业的家。

现将向银行申请购房贷款的手续介绍如下：

1. 申请职工购房公积金贷款

(1) 贷款额度和年限

① 贷款额度 = 借款人和配偶及其参与计算额度人员的住房公积金月工资基数之和 $\times 35\% \times 12$ 个月 $\times$ 贷款年数；

② 贷款限度。由市公积金管理中心每年年初公布。现

定为 10 万元,同时不得超过购买、建造、翻建、大修一套住房的 80% 的费用;

③ 贷款年限 1~20 年。

(2) 贷款条件

① 必须是参加并缴付住房公积金单位的职工;

② 是本市城镇常住户口,购买本市城镇自住住房的;

③ 有购买住房总价 20% 自筹资金的;

④ 有稳定经济收入和有偿还本息能力的证明;

⑤ 必须购买具有个人产权的商品房(安居房、平价房、解困房),或购买按规定可出售的公房及具有产权的二手住房;

⑥ 同意办理所购房屋作贷款抵押和保险;

⑦ 必须提供有关材料和证明。

(3) 需要提供的资料和证明

① 借款人和配偶及参与计算贷款额度的直系亲属的户口簿、身份证的原件和复印件。借款人与配偶不在同一户口簿的还要提供婚姻证明;

② 借款人与售房单位签订的《上海市内销商品房预售合同》(期房)或《上海市内销商品房出售合同》(现房);

③ 20% 自筹购房资金交存贷款银行的收据;

④ 借款人和参与人的单位和个人住房公积金帐号或经确认的《职工公积金缴存情况证明》资料;

⑤ 凡建造、翻建、大修自住住房的,提供城建规划部门的批准文件、估价书或预算表;

⑥ 购买自住住房的,提供售房单位结算房款的划款帐号;

⑦ 提供《上海市内销商品房预售许可证》(期房)或《上海市商品房注册登记证》(现房)的复印件;售房单位的营业执照复印件;售房单位向房地产登记机构办理过的房屋所有权初始登记复印件。

(4) 职工公积金购房贷款计算法

① 可贷额度 = 每月家庭公积金总和 $\div$ 12% $\times$ 35% $\times$ 12 个月 $\times$ 贷款年数;

② 公积金贷款最高限额为 10 万元,同时不得超过所购房产合同价格的 80%;

③ 购买二手住房,贷款总额不超过总房价的 50%,最长期限为 10 年。

例:蒋先生月缴存公积金 156 元,蒋太太月缴存公积金 144 元。所购商品房合同价格为 250000 元,向贷款银行提出 10 年期公积金贷款申请:

$$\begin{aligned}\text{可贷额度} &= (156 + 144) \div 12\% \times 35\% \times 12 \text{ 个月} \times 10 \text{ 年} \\ &= 105000 \text{ 元}\end{aligned}$$

根据公积金可贷额度公式计算,可贷公积金已超过 10 万元,实际上蒋先生只可贷 10 万元的购房贷款。

2. 申请个人住房商业性贷款(按揭贷款)

(1) 购房贷款额度和年限

① 可贷额度 = 借款人家庭月收入 $\times$ (40% ~ 50%) $\times$ 12 个月 $\times$ 贷款年限,但不得超过房价的 70%,同时不超过 50 万元;

② 贷款最长期限 20 年。

(如:借款人参加住房储蓄的贷款额度:按借款人的住房储蓄折算存款额的 5 倍计算,但不得超过房价的 70%,同时

不超过 30 万元。年限 20 年。)

(2) 贷款条件

① 必须购买售房单位与贷款银行签订《商品房销售贷款合作协议》的“全产权”商品房；

② 是本市城镇常住户口的；

③ 有稳定的职业和收入,并有偿还贷款本息的能力；

④ 有购房总价 30% 自筹资金；

⑤ 有购房合同或协议的；

⑥ 能提供有关材料和证明；

⑦ 同意办理所购住房作抵押和保险的。

(3) 需要提供的材料和证明

① 借款人和配偶的户口簿、身份证的原件和复印件。借款人与配偶不在同一户口簿的还要提供婚姻证明；

② 借款人与售房单位签订的《上海市内销商品房预售合同》(期房)或《上海市内销商品房出售合同》(现房)；

③ 房价 30% 自筹资金的证明。若已作购房预付款支付给售房单位的,则需提供付款收据的原件和复印件；

④ 售房单位结算房款的划款帐号；

⑤ 参加住房储蓄取得住房贷款资格的,需提供住房储蓄存单和(或)存折；

⑥ 申请商业性贷款、住房储蓄贷款、住房基金贷款的还须提供个人及参与人的月收入证明；

⑦ 提供《上海市内销商品房预售许可证》(期房)或《上海市商品房注册登记证》(现房)的复印件、售房单位的营业执照复印件。

(4) 个人购房商业性贷款(按揭贷款)计算法

① 可贷额度 = 家庭月收入总和 $\times$ (40% ~ 50%) $\times$ 12 个月 $\times$ 贷款年数;

② 按揭贷款最高限额为 50 万元,但不超过购房合同总价的 70%。

例:李先生向某房地产商购买住宅一套,总房价 320000 元,现向贷款银行提出贷款申请。按按揭贷款 10 年贷款期核算:李先生月薪 2500 元;李太太月薪 1600 元。

可贷额度 = (2500 元 + 1600 元) $\times$ 50% $\times$ 12 个月 $\times$ 10 年 = 246000 元

但根据按揭贷款可贷限额规定,最高限额不得超过总房价的 70%,因此,李先生只可贷 224000 元的购房贷款。

3. 申请购房组合贷款

职工既申请职工公积金购房贷款又申请个人购房商业性贷款的,职工购房组合贷款实际额度的确定,可参照上述 1、2 两条执行。

4. 申请装修组合贷款

(1) 贷款对象

凡居民用建行贷款购买住房,因装饰、装修住房需要融资的,可提出申请购房装修组合贷款。

(2) 贷款额度

贷款额度不超过住房装修费用的 70%,最高限额为 10 万元。

(3) 贷款年限

最长不超过 5 年。