

何爱国 傅保华 吴 鹏 主编

购房指南



石油工业出版社

目 录

一、住房商品化——不可抗拒的历史潮流	(1)
二、购房前的准备工作	(3)
三、购房必备知识	(18)
四、购房的基本程序与必要手续	(29)
五、如何买到拥有合法产权的商品住房	(35)
六、如何办理房屋所有权证	(46)
七、购房的基本策略之一——选择适当的位置	(50)
八、购房的基本策略之二——慎选商品房	(57)
九、购房的基本策略之三——寻求房地产中介商	(61)
十、购房的基本策略之四——律师帮忙轻松购房	(66)
十一、购房的基本策略之五——学会与开发商谈判	(70)
十二、购房的基本策略之六——慎重对待房地产商的广告	(73)
十三、如何选购期房	(79)
十四、住房贷款的种类与归还方式	(83)
十五、如何办理公积金住房贷款	(91)
十六、如何办理商业性个人住房担保贷款	(99)
十七、如何办理个人住房组合贷款	(107)
十八、如何办理按揭购房手续	(112)
十九、境外购房人办理买房抵押（按揭）贷款程序	(117)
二十、如何办理外销商品房预售与预购手续	(121)
二十一、如何办理购房综合保险	(123)

二十二、如何办理存量房屋交易过户登记手续	(126)
二十三、如何办理私有房屋买卖的过户手续	(128)
二十四、合作建房应如何处理	(130)
二十五、旧有私房买卖的主要步骤	(132)
二十六、如何换购公有住房	(135)
二十七、住房置换的运作	(138)
二十八、居民换房该注意些什么	(140)
二十九、如何防止与处理购房交易中的纠纷	(142)
三十、如何办理房地产抵押手续	(147)
三十一、个人购买的住宅楼房如何进行维修	(150)
三十二、购房人如何与物业管理公司打交道	(153)
三十三、购房与投资	(160)
附录 1 个人住房贷款管理办法	(164)
附录 2 建行修改个人住房贷款办法	(171)
附录 3 建设部制订全国住房销售指导价	(172)
附录 4 建设部关于加强公有住房售后维修养护管理工作 的通知	(173)
附录 5 中华人民共和国契税暂行条例	(175)
附录 6 建设部发布家庭居室装饰装修管理试行办法	(178)
附录 7 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》	(183)
附录 8 城市房屋租赁管理办法	(187)
附录 9 国家计委、建设部关于印发《城市住宅小区物业管 理服务收费暂行办法》的通知	(194)
附录 10 北京市住房资金管理中心个人住房担保委托贷款 办法	(199)
附录 11 《天津市城镇住房制度改革方案》实施细则 (试行)	(208)

附录 12	广东出台住房优惠按揭贷款办法	(232)
附录 13	广州市房地产抵押登记若干规定	(234)
附录 14	南京市实行新房新制度暂行规定	(239)
附录 15	贵州出台个人住房贷款新办法	(242)
附录 16	陕西省国家机关、事业单位成本价出售公房分期付款办法	(243)
附录 17	青岛市职工政策性房贷办法出台	(245)
附录 18	中国建设银行苏州分行个人住房商业性贷款实施细则	(246)
附录 19	北京市普通居住小区物业管理服务收费暂行办法	(249)
附录 20	北京房地产交易相关税费一览表	(257)
附录 21	购买新分配住房后，原房改售房该如何处理 ...	(260)
附录 22	广州市房地产买卖指南	(262)
后记		(272)

一、住房商品化——不可抗拒的历史潮流

1996年下半年，党中央、国务院曾明确提出，要把住宅业培育成为新的经济增长点和消费热点，使之成为国民经济的支柱产业，从现在起要逐步进入落实阶段。为此，1997年党的“十五大”报告在谈到经济体制改革和经济发展战略时提出，要“建立城镇住房公积金，加快改革住房制度。”进入1998年，住房制度的改革成了经济体制改革的一个重大热点，尤其是我国政府决定从1998年下半年起，将终止福利分房制度，而实行职工住房货币化之后，住房改革便成为街头巷尾人们谈论最多的话题之一。为了确保经济增长目标，建设部提出，住宅业要为带动经济增长0.5%~1%而努力。可以说，所有这一切都向人们昭示，住房改革将越来越快，住房商品化已成为一种不可抗拒的历史潮流，老百姓掏钱购房已成为不可避免的事实。

为了加快住房的商品化和促进新一轮城镇住房制度的改革，我国政府目前已经采取了一系列的改革措施。其中主要措施有：

（一）中国人民银行于1998年4月发出了《关于加大信贷投入，支持住房建设和消费的通知》

根据《通知》的要求，为了支持住房建设和启动住房消费，将主要采取以下几方面的措施：

（1）从1998年起，人民银行对各商业银行住房（包括建房与购房）自营贷款实行指导性计划管理。只要借款人符合贷款条件，商业银行均可在资产负债比例要求的范围内发放住房贷款。为保

证贷款规模取消后的住房信贷投入，1998 年新增住房贷款按各行当年新增贷款的 15% 掌握。

(2) 扩大经办住房委托业务的金融机构范围。将原来只能由工、农、建三家银行办理的住房委托存、贷款业务扩大到所有国有独资商业银行和交通银行。烟台、蚌埠两城市（含所辖县和县级市），继续由住房储蓄银行办理。扩大了个人住房贷款的范围，允许所有商业银行在所有城镇对所有普通商品住房办理个人住房贷款。

(3) 各商业银行要调整住房贷款支持的重点，大力促进住房消费。1998 年，各银行住房消费贷款增加额原则上不应少于住房建设贷款增加额。要积极支持普通住房建设。对新开工的普通住房项目，只要开发商自有资金达到 30%，住房确有销路，商业银行均可发放住房建设贷款。改进安居工程贷款管理，只要住房建设项目符合安居工程条件且销售率（含预售）达到 75%，银行可根据工程进度按自筹资金与贷款 6：4 的比例发放安居工程贷款。

(4) 大力促进空置商品房的销售工作。为此，可以采取这样几条具体措施：一是对目前由于配套设施不完善而影响销售的商品房，商业银行可发放配套设施贷款；二是对通过降低房价扩大销售的房地产开发企业，有关商业银行可对其所欠的逾期贷款减免罚息。

除此以外，中国人民银行还宣布，1998 年住房贷款将增至 1000 亿元左右，并对《个人住房担保贷款管理试行办法》进行重新修订，把贷款期限放长，允许所有商业银行在所有城市对所有普通商品房开办个人住房担保贷款。

(二) 为了指导新一轮的住房制度改革，1998 年 7 月国务院发出了《国务院深化城镇住房制度改革的决定》的通知

根据通知的要求，深化城镇住房制度改革的指导思想是：稳

步推进住房商品化、社会化，逐步建立适应社会主义市场经济体制和我国国情的城镇住房新制度；加快住房建设，促使住宅业成为新的经济增长点，不断满足城镇居民日益增长的住房需求。目标是：停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化；建立和完善以经济适用住房为主的多层次城镇住房供应体系；发展住房金融，培育和规范住房交易市场。基本原则是：坚持在国家统一政策目标指导下，地方分别决策，因地制宜，量力而行；坚持国家、单位和个人合理负担；坚持“新房新制度、老房老办法”，平衡过渡，综合配套。

在此基础上，对今后改革的具体要求作了明确的指标：（1）从1998年下半年开始，停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化，具体时间、步骤由各省、自治区、直辖市人民政府根据本地实际确定。停止住房实物分配后，新建经济适用住房原则上只售不租。职工购房资金来源主要有：职工工资、住房公积金，个人住房贷款，以及有的地方由财政、单位原有住房建设资金转化的住房补贴等。要全面推行和不断完善住房公积金制度。到1999年底，职工个人和单位住房公积金的缴交率应不低于百分之五，有条件的地区可适当提高。要继续按照“房委会决策，中心运作，银行专户，财政监督”的原则，加强住房公积金管理工作。（2）对不同收入家庭实行不同的住房供应政策。最低收入家庭租赁由政府或单位提供的廉租住房；中低收入家庭购买经济适用住房；其他收入高的家庭购买、租赁市场商品住房。住房供应政策具体办法，由市（县）人民政府制度。（3）调整住房投资结构，重点发展经济适用住房（安居工程），加快解决城镇住房困难居民的住房问题。要采取有效措施，取消各种不合理收费，特别是降低征地和拆迁补偿费，切实降低经济适用住房建设成本，使经济适用住房价格与中低收入家庭的承受能力相适应，促进居民购买住房。各地可以从本地实际出发，制定对经济适用住房建设的扶持政策。要

控制经济适用住房设计和建设标准。(4) 继续推进租金改进。租金改革要考虑职工的承受能力,与提高职工工资相结合。进一步搞好现有公有住房出售工作,规范出售价格。从1998年下半年起,出售现有公有住房,原则上实行成本价,并与经济适用住房房价相衔接。要保留足够的公有住房供最低收入家庭廉价租赁。校园内不能分割及封闭管理的住房不能出售,教师公寓等周转用房不得出售。(5) 扩大个人住房贷款的发放范围,所有商业银行在所有城镇均可发放个人住房贷款。取消对个人住房贷款的规模限制,适当放宽个人住房贷款的贷款期限。调整住房公积金贷款方向,主要用于职工个人购买、建造、大修理自住住房贷款。发展住房公积金贷款与商业银行贷款相结合的组合住房贷款业务。住房资金管理机构 and 商业银行要简化手续,提高服务效率。

在这些政策的支持下,加之多次降息,目前全国各地购房的热潮日益高涨,贷款购房逐渐成为许多城市居民经济生活中的一个热点。例如,据日前对上海市居民购房意向的抽样调查显示,大多数家庭都愿意购房,尤其是中青年更愿意购房,且90%的家庭明确表示希望购买产权完全属于自己的商品房。据业内人士分析,未来10年内,上海个人购房贷款将以年均20%的幅度增长。

可以预见,只要各项政策、措施能够顺利到位,相信在一、两年的时间内,城市居民的购房消费将全面启动,一次新的以住宅为目标的大规模消费高潮将会形成。届时,建筑业、房地产业和50多个相关产业将会焕发出新的活力,从而构成新的经济增长点。

二、购房前的准备工作

无论从投资还是从消费的角度来看，购房都是一项重大的选择。在目前房地产交易存在着诸多隐患和问题的情况下，为了使这种选择具有理性和划算，在购房之前，必须做好准备工作。这些准备工作，概括起来，主要有以下几大方面：

（一）要通过各种渠道了解开发商的资信情况

一般而言，开发企业的资质等级，可以代表着开发企业的实力、信誉和经营管理水平。因此，选择资质等级高的地产开发商，购房质量相对会有较大的保障。

（二）广泛搜集物业信息

当今世界，信息在交易活动中起着十分重要的作用。因而，人们常常将信息视为交易活动的基本要素。而房地产交易，作为最重要的交易形式之一，更应注重发挥信息在交易中的作用。事实上，房地产商正是通过各种媒介传播多种供给信息，以供购房者选购；而购房者也是尽可能地通过各种媒介了解更多的供给信息，以便找到自己所需要的房屋。因此，购房者要想购得自己满意的住房，花点时间和精力多方搜集相关的信息是非常必要和值得的。一般而言，购房者主要可以通过报纸、杂志、电视、房地产中介机构等途径了解到相关的购房信息。有条件的话，还可以到 Internet 上看一下，上面有各种法规和商品房信息（多为高档外销房）。了解信息的内容主要包括：一是房源，二是国家的有关政策法规。

由于目前我国房地产市场还不太规范，一些房地产商在传递信息的过程中，往往隐瞒真相，传播一些虚假信息。因而这就意味着购房者在了解各种房地产信息的同时，还必须学会甄别真假信息的能力。最好的办法是亲自去实地查看方方面面的情况。特别是要到开发现场看一看诸如进住状况、住区配套、工程质量、工程进度、物业管理以及住区周边环境状况等。如买现房，签订合同之前最好多次前往。在前往的途中，首先考察沿途的情况，可以计算一下普通车辆的往返时间。到达目的地后，重点对所要选择的居室的情况全面地研究一下，如户型的合理性，房屋的质量，装修的粗细程度以及配套设施齐备与否。最后是在小区走一走，与已入住的居民谈谈，询问他们的感觉和是否已办到房产证。

（三）要了解所购房屋是否属于合法交易的范畴

购房不能只看广告或口头宣传，应该找资质好、信誉高的房地产开发商、中介商及公开的、长期政府批准建立的房地产交易市场进行咨询和交易。一般地讲，要了解卖方的“四证”是否齐全，即：一是卖方承建的房屋是否有市有关部委局立项和可行性研究的批件；二是市规划、土地局的规划许可证和土地使用证；三是市建委开工建设许可证；四是市房地产管理局的商品房预售证和商品房预售许可证。前者表明卖方已经交纳了土地出让金，拥有房屋产权保证，后者则表明所购房屋属于市场合法交易范畴。

（四）要搞清房屋产权的归属

在投资买房前，首先要搞清所看中的房屋的产权归属。凡是产权不明、产权已抵押、产权发生纠纷和已办理诉前保险的房屋，再好、再便宜也不要急于购买，以免日后招致不必要的麻烦。

（五）要留心所购房屋的结构和户型

目前，新建的住房一般采用框架和砖混两种结构。前者的优点是房屋内墙能够拆除打通，根据个人需要进行装修；后者因是砖混结构，其墙体是承重构件，不能任意乱拆打洞。在选购时，先选择好满意的户型，然后再选择房屋的结构。在选择户型时，一般要注意这样几个方面：一是选择“三大一小”的户型，即大客厅、大厨房、大卫生间、小一点的卧室；二是客厅四周门要少，便于会客和摆放家具；三是客厅中能够接受自然光的照射。

（六）要留心房屋内的相关设施的配置

购房时，除了要看准房屋的结构和户型外，还要弄清该房屋水、电、气、管道是否齐全，有无有线电视和电话线。一般地讲，商品房的房价中包括水、电、煤气、排水管道配套等费用，有线电视和电话线等设施，有的开发公司可作为销售手段送给住户，有的则另外加费。所以，在购房时，要弄清房屋中哪些配套设施包含在房价中，哪些不包括，以防白花钱却还蒙在鼓中。

（七）要考虑到房屋周边的环境和物业管理

如今越来越多的购房者开始意识到，购房不仅仅只是买下一定面积的住房，还得考虑周边的居住环境和物业管理水平。因为只有考虑到这些因素，才可能叫人住得称心如意。那么，应该如何衡量周边的环境和物业管理水平较为理想呢？一般来说，理想的周边环境与物业管理水平应该包括：交通便利、道路整洁、购物方便、相关服务设施齐全、绿化程度高、治安状况好、物业管理规范有序。当然，周边环境与物业管理水平的理想程度，还必须考虑到自己的经济实力和投入的多少。对准备购买的住房和周边环境与物业管理水平，必须要亲自或委托熟人到住地进行详细

考察，而不能只相信房地产开发商的广告宣传和口头宣传。

（八）要学会计算住房的面积

由于住房的面积与房价的多少直接相关，因此，学会计算住房的面积非常必要。住房的面积分为建筑面积、使用面积和居住面积三种。其中，住房的建筑面积是房屋各层面积的总和。每层建筑面积按建筑物勒脚以上外墙面积水平截面计算。建筑面积包括使用面积、辅助面积和结构面积三部分。住房的使用面积是指住宅中分户门内全部可供使用的净面积的总和。包括卧室、起居室、厅、厨房、卫生间、壁橱、阳台和室内走道、室内楼梯等等。居住面积是指住宅中供日常生活起居用的卧室、起居室等的净面积的总和。当分户门内的厅和过道的面积超过 6 平方米时，可按其面积的二分之一计算在居住面积内。现行的房价一般是以建筑面积为标准进行计算的。建筑面积计算的规则如下：

1. 计算建筑面积的范围

（1）单层建筑物不论其高层均按一层计算，其建筑面积按建筑物外墙勒角以上的外围水平面积计算。单层建筑物内如带有部分楼层者，亦应计算建筑面积。

（2）多层建筑物的建筑面积按建筑面积的总和计算，其底层按建筑物外墙勒角以上外围水平面积计算，二层及二层以上按外墙外围水平面积计算。

（3）层高超过 2.2 米的地下室、半地下室、地下车库、仓库、商店、地下指挥部等及相应出入口的建筑面积按其上口外墙（不包括采光井、防潮层及其保护墙）外围的水平面积计算。

（4）地下架空层层高超过 2.2 米的，按架空层外围的水平面积的一半计算建筑面积。

（5）坡地建筑物吊脚架空层层高超过 2.2 米的，按围护结构外围水平面积计算建筑面积。

(6) 穿过建筑物的通道，建筑物内的门厅、大厅不论其高度如何，均按一层计算建筑面积。门厅、大厅内部回廊部分按其水平投影面积计算建筑面积。

(7) 电梯井、提物井、垃圾道、管道井等均按建筑物自然层计算建筑面积。

(8) 舞台灯光控制室按围护结构外围水平面积乘以实际层数计算建筑面积。

(9) 建筑物内的技术层（管道层、附层、夹层），层高超过 2.2 米的，按其墙外的水平面积计算建筑面积。

(10) 有柱的车棚、货棚、站台等按柱外围水平面积计算建筑面积；单排柱、独立柱的车棚、货棚、站台等按其顶盖水平投影面积的一半计算建筑面积。

(11) 突出屋面的有围护结构的楼梯间、水箱间、电梯机房等按围护结构外围水平面积计算建筑面积。

(12) 突出墙外的门斗按围护结构外围水平面积计算建筑面积。

(13) 封闭阳台、挑廊，按其水平投影面积计算建筑面积。阳台、挑阳台按其水平投影面积的一半计算建筑面积。

(14) 建筑物墙外有顶盖和柱的廊、檐廊按其投影面积的一半计算建筑面积。

(15) 两个建筑物间有顶盖的架空通廊，按通廊的投影面积计算建筑面积。无顶盖的架空通廊按其投影面积的一半计算建筑面积。

(16) 室外楼梯做为主要通道和用于疏散的，按每层水平投影面积计算建筑面积；楼内有楼梯的，室外楼梯按其水平投影面积的一半计算建筑面积。

(17) 跨越其他建筑物、构筑物的高架单层建筑物，按其水平投影面积计算建筑面积，多层者按多层计算。

(18) 室内体育馆按实际层数计算建筑面积。体育馆(场)看台下空间加以利用的,其超过 1.8 米的部位计算建筑面积(多层按多层计算)。

(19) 原始设计为假层(含顶层阁)屋面全部翻高后,前后墙沿口到楼板高度超过 1.8 米的,按实际计算建筑面积。

2. 不计算建筑面积的范围

(1) 突出墙面的构件和艺术装饰,如:柱、垛、勒角、台阶、无柱雨篷等。

(2) 检修、消防等用的室外爬梯。

(3) 层高在 2.2 米以内的技术层、夹层。

(4) 构筑物,如:独立烟囱、烟道、油罐、水塔、储油(水)池、储仓、地下人防干、支线等。

(5) 建筑物内外的操作平台、上料平台,及利用建筑物的空间安置箱罐的平台。

(6) 没有围护结构的屋顶水箱,舞台及后台悬挂幕布、布景的天桥、挑阳台。

(7) 单层建筑物内分割的操作间、控制室、仪表间等单层房间。

(8) 层高小于 2.2 米的地下室、半地下室深基础的地下架空层、坡地建筑物吊脚架空层。

(9) 岗亭、警亭、书报亭等。

(10) 里弄房屋后天井内的天棚。

(11) 利用马路通道及隙地所搭棚架。

(12) 阁楼。

(13) 房屋的平台、晒台、花台、屋顶平台等。

3. 其他

在计算建筑物面积时,如遇上述以外的情况,可参照上述规则精神办理。对于公用建筑面积,可以按下面规则进行分摊。

1) 分摊原则

(1) 房屋公用建筑面积分摊以幢为单位。公用建筑面积分摊仅限于本幢内的公用建筑面积。与幢房屋不相连的公用建筑（如变电房、水泵房、门卫房等）不得分摊到本幢房屋内。

(2) 房屋公用建筑面积按各户套内建筑面积乘以房屋内相关面积的比例进行分摊。

公用建筑面积分摊后，不能分摊各户摊得面积的具体部位。公用建筑面积部位一经分摊，任何人不得侵占或改变其原始设计的使用功能。

(3) 商、住、办综合楼，其房屋内部部位使用功能，房型分隔差异较大，应根据其用途或房型分隔的不同，按相关面积比例先行分摊全幢公用建筑面积（此次分摊的最小单位为层），然后再分摊各自公用建筑面积。

(4) 商品房按“套”或“单元”出售。商品房的销售面积即为购房者所购买的套内或单元内建筑面积（以下称套内建筑面积）与应分摊的公用建筑面积。套（单元）建筑面积=套内建筑面积+分摊的公用建筑面积。

2) 计算方法

套内建筑面积由以下三部分组成：

(1) 套（单元）内的使用面积

套内使用面积的计算应符合下列规定：

a. 套内使用面积包括卧室、起居室、厅、过道、厨房、卫生间、假层、储藏室、壁柜等套内面积的总和；

b. 高层住宅中的户内楼梯按自然层数的面积总和计入使用面积；

c. 不包含在结构面积内的烟囱、通风道、管道井计入使用面积；

(2) 套内墙体面积

新建住宅各套(单元)内使用空间周围的维护或承重墙体,有共用墙和非共用墙两种。外墙(包括山墙)均为共用墙。共用墙墙体按水平投影面积的一半计入套内墙体面积。非共用墙墙体水平投影面积全部计入套内墙体面积。内墙面装修厚度均入套内墙面积。

(3) 阳台建筑面积

- a. 原设计的封闭式阳台,按其外围水平投影面积计算建筑面积;
- b. 挑阳台(底阳台)按其底板水平投影面积的一半计算建筑面积;
- c. 阳台按其净面积(含女儿墙墙体面积)的一半计算建筑面积;
- d. 半挑阳台,挑出部分按其底板水平投影面积的一半计算建筑面积,简而言之,套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台建筑面积。

3) 公用建筑面积

由以下两部分组成:

- a. 电梯井、楼梯、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅和走廊、地下设备、值班警卫室等。
- b. 套(单元)与公用建筑空间之间的分隔墙以及外墙(包括山墙)墙体水平投影面积的一半。简而言之,公用建筑面积=全幢建筑面积-全幢各套内建筑面积之和-单独具备使用功能的独立使用空间的建筑面积(如地下车库、仓库、人防工程等)。

c. 公用建筑面积分摊系数

整幢建筑物的公用建筑面积除以整幢建筑物各套内建筑面积之和,得到建筑物的公用建筑面积分摊系数。分摊的公用建筑面积=套内建筑面积×公用建筑面积分摊系数。

在购买期房时,由于房屋未竣工,无法实际测量房间内净面积。因此购房者只能从开发商提供的设计平面图中的尺寸,计算

房间面积。由于图纸中的每间尺寸距离是由墙的中心距起算至彼墙的中心距，因此计算房间内净尺寸，应将图纸所标尺寸减去两墙厚度之和的一半再减去两内墙粉刷层厚度。

由于住房面积的计算涉及到诸多方面，更主要的是关系到购房者的房款的多少，因此，仔细了解住房面积的计算是非常必要和值得的。

（九）要了解房产出售价格的构成

我们这里所谈到的房产出售价格，包括出让房产所有权和使用权在内的价格。目前，我国房产的基本价格由计划成本、材料差价、计划利润、税费、楼层差价、朝向差价、质量差价等因素所构成。

1. 计划成本

主要包括以下几部分：

（1）土地征用及拆迁补偿费。指按规定付给被征用土地的单位或个人的补偿费，包括土地补偿费、附着物和青苗补偿费、安置补助费、拆迁补偿费等。由于各地区的具体情况不一样，所以土地征用及拆迁补偿费的标准也不尽相同。

（2）前期工程费。包括总体规划设计费、可行性研究费、地质勘测费以及三通一平费等。

（3）房屋建筑安装工程费。是指房屋建筑安装中物化劳动和活劳动的转移，通常占整个房产出售价格的60%以上，由建筑材料费、工人费和利税三部分组成。

（4）公共配套设施费。指为土地开发项目所需建设的公共配套设施发生的各种配套工程费用。主要包括教育、卫生、行政管理设施费、公共服务设施费、人防费等。

（5）基础设施建设费。指为建设道路、供水、供气、供电、排水、通讯、绿化设施所发生的各项费用支出。