

FANGDICHAN YEZHU
WEIQUAN ZHINAN

房地产业主 维权指南



中国建材工业出版社

房地产业主维权指南

李 涛 编

中国建材工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产业主维权指南/李涛编. —北京: 中国建材工业出版社, 2004.1

ISBN 7-80159-548-3

I. 房... II. 李... III. 房地产业—基本知识—中国—问答 IV. F299.233.5-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 111400 号

房地产业主维权指南

李涛 编

出版发行: **中国建材工业出版社**

地 址: 北京市西城区车公庄大街 6 号

邮 编: 100044

经 销: 全国各地新华书店

印 刷: 北京鑫正大印刷有限公司

开 本: 850mm × 1168mm 1/32

印 张: 8.75

字 数: 273 千字

版 次: 2004 年 1 月第 1 版

印 次: 2004 年 1 月第 1 次

印 数: 1 ~ 3000 册

书 号: ISBN 7-80159-548-3/TU·280

定 价: 18.00 元

本书如出现印装质量问题, 由我社发行部负责调换。联系电话: (010) 68345931

前 言

《房地产业主维权指南》一书，主要包括六部分内容。第一部分：房地产有关的基本知识；第二部分：实用购房技巧；第三部分：房地产市场购房贷款实务；第四部分：房地产政策与法规；第五部分：物业管理方面的知识；第六部分：房地产的新理念。

该书介绍了房地产业主在买卖房地产的过程中应该了解的基本知识、业主购房贷款方面的金融知识以及业主维权的法律和物业管理方面的知识。

在编写本书的过程中，编者得到了白丽华教授和张金娟老师的热情帮助和支持。同时，穆敏、刘云侠、杨玲、于小芳等同学以及李学彬同志给予了热情的帮助。在此，编者表示衷心的感谢。

在编写本书的过程中，编者参考了有关的报刊杂志和书籍，在此向作者表示衷心的感谢。

由于编者水平所限，加上编写时间仓促，书中一定存在不少问题，欢迎读者指正。

编者

2003年10月
于天津商学院

目 录

第一部分 房地产有关的基本知识

1. 什么是建筑容积率、建筑密度、绿化率?	1
2. 广告中的起步价是什么意思?	1
3. 怎样区别监证、公证、见证?	2
4. 什么是房地产的一、二、三级市场?	3
5. 什么是住宅的开间、进深、层高和净高?	4
6. 房地产中介应有的“四证一牌”是什么?	5
7. 跃层和复式住宅是指什么?	5
8. 以租待售、以租代售的意思是什么?	6
9. 什么叫错层户型?	8
10. 70 年土地使用权等于 70 年房产权吗?	9
11. 楼宇外立面与全体住户是否有关系?	9
12. 什么是公共维修基金?	10
13. 什么是建筑节能?	10
14. 什么是节能建筑?	10
15. 高层住宅的首层住户, 是否还要交纳电梯运行维护费?	10
16. 买了一套商品房, 已按规定交纳了 2% 的公共维修基金, 与房屋 有关的维修费如何交?	11
17. 买了一套商品房, 长期不居住, 是否还要交物业管理费?	11
18. 于 1998 年 11 月买了一套商品房(预售), 1999 年 12 月 15 日验 收房屋合格并办理了入住手续, 装修 3 个月, 于 2000 年 4 月 1 日开始入住, 应从何时交纳物业管理费?	11

19. 公共区域的水电费如何摊销?	12
20. 小区绿化面积的标准是多少?	12
21. 业主委员会应如何成立?	13
22. 物业管理公司与业主的维修责任应如何划分?	13
23. 如何进行房产测绘?	14
24. 如何办理房地产赠与手续?	15
25. 个人购房要有投资意识吗?	16
26. 房屋所有人或使用人能够随意进行家庭居室装饰 和装修吗?	17
27. 经济适用房的价格是怎样构成的?	17
28. 哪些房子适合您?	18
29. 住宅的结构有哪些形式?	19
30. 怎样计算房屋的使用率?	19
31. 购买公有住房时公共维修基金如何交纳?	20
32. 什么是住宅的建筑面积?	20
33. 什么是契税?	21
34. 什么是以租带售?	21
35. 什么是分期付款?	21
36. 什么是按揭售房?	22
37. 什么是健康住宅?	22
38. 廉租房究竟是怎么回事?	23
39. 什么是城市土地使用税? 购房者如何纳税?	24
40. 何为标准绿色住宅?	25
41. 尾房一定是劣质房吗?	26
42. 买精装修房讲究什么?	26
43. 消费者在购房时要注意什么?	28
44. 买房是否一定要南北向?	29
45. 成品房究竟什么样?	30

46. 怎样在房交会上选房?	32
47. 住区应有什么样的“商配”?	33
48. 选房应考虑哪些因素?	34
49. 购买期房应注意的法律事项是什么?	35
50. 如何成功购房?	37
51. 哪些楼盘不受宠?	39
52. 二手房定价的三大因素是什么?	41
53. 买房时怎样看环境?	42
54. 商品房面积“变”大怎么办?	43
55. 商品房销售面积如何计算?	44
56. 商品房应分摊的公共面积包括哪些?	45
57. 购买手续不全的商品房会有什么风险?	46
58. 哪些房不能买?	46
59. 如何识别房产证的真伪?	46
60. 什么是房地产登记?	48
61. 如何办理房屋产权过户登记手续?	48
62. 申请房屋所有权变更应提交哪些证件?	49
63. 什么是住宅的“全部产权”和“部分产权”?	50
64. 什么是房屋的所有权、占有权、使用权和处分权?	50
65. 消费者购买商品房后是否就拥有房屋所占土地的所有权?	51
66. 什么是共有房屋? 它可以分为哪几种?	51
67. 购房时怎样查询所购房的产权状况?	52
68. 房屋产权方面容易出现哪些“漏洞”?	53
69. 房产交易应交纳哪几种税?	54
70. 什么是印花税?	55
71. 哪些房产的房产税可以免征?	55
72. 如何确定房屋财产保险的保险金额?	55
73. 购买经济适用住房要交哪些税费?	56

74. 什么是售房的均价?	56
75. 房地产产权与房地产权属是同一个概念吗?	58
76. 交房交使用权还是交产权?	59
77. 拆迁安置和拆迁补偿是同一概念吗?	59
78. 房产税和房产契税是否是同一概念?	60
79. 什么是“五证”和“二书”?	61

第二部分 实用购房技巧

1. 获得购房信息有哪些渠道?	62
2. 你会看房地产广告吗?	62
3. 购买商品房的五个原则是什么?	66
4. 购买二手房严把的“六大关”是什么?	66
5. 购买期房要注意些什么?	67
6. 看现场、看图纸是不应忽视的环节吗?	67
7. 多层、高层哪个更好?	68
8. 购房专家的建议是什么?	69
9. 样板房能不能轻信?	69
10. 小区配套设施越全越好吗?	70
11. 购房“十二招”是什么?	70
12. 购房需要办理哪些手续?	71
13. 验房“四招”是什么?	72
14. 预购了一套商品房,现在还未交付使用,由于多种原因,有意 转让,那么该按什么程序去办理呢?	73
15. 不可取的户型是什么?	74
16. 差价换房有哪“四招”?	75
17. 二手房何时需要估价?	75
18. 购房是一次性付款好,还是分期付款好?	76
19. 假如您在购房时有意选择底层住宅,通常应该留意些什么?	78

20. 购房“杀”价的窍门您掌握了吗？	79
21. 哪四类房产最具升值潜力？	80
22. 买房谈判有什么技巧？	81
23. 舒适的居家户型什么样？	82
24. 理想房型应具备的特征是什么？	84
25. 购期房避风险的十大窍门是什么？	86
26. 为何买房要慎交定金？	87
27. 为何要慎选商住两用房？	91
28. 如何签订物业管理合同？	91
29. 购房时，您注意采暖方式了没有？	92
30. 购房“心经六式”是什么？	93
31. 购买装修房要注意哪些方面？	96
32. 顶层、底层住宅购买要点是什么？	96
33. 购房付定金有哪些技巧？	97
34. 购现房好还是购期房好？	98
35. 买房时应关注的五个“空间”是什么？	99
36. 中介“猫腻”知多少？	101
37. 房屋使用率越高越划算吗？	102
38. 什么是住房置换？	104
39. 置换公产住房需要什么条件？	104
40. 置换公产住房到哪里办理置换手续？	105
41. 办理公产住房置换手续时需提供哪些证件？	105
42. 办理公产住房置换有哪些程序？	105
43. 公产住房置换后如何办理租赁手续？	106
44. 为什么要及时办理“产权证”？	106
45. 房屋产权登记的种类有哪些？	107
46. 如何申请办理各项房屋产权登记？	107
47. 房屋所有权登记机关受理登记的时限？	109

48. 购买商品房的如何办理过户手续?	109
49. 购买商品房的办理过户手续有时间限定吗?	109
50. 遗失房屋权属证书该怎么办?	110
51. 购买商品房的应注意哪些问题?	110
52. 选择现房有哪些学问?	111
53. 购买一套商品房到底需要花哪些钱?	112
54. 怎样看楼书?	113
55. 完工房屋如何验收?	114
56. “订金”与“定金”是一样的吗?	116
57. 购房要注意哪些细节?	119
58. 购房者在签订购房合同之后, 是否有权拒付面积误差费?	121
59. 房屋的商品价格和成本价格有区别吗?	122
60. 购房谈判需要掌握什么?	123
61. 如何自我估算房产价格?	124
62. “套内面积”知多少?	125
63. 怎样选择期房?	126

第三部分 房地产市场购房贷款实务

1. 什么是楼宇按揭贷款?	127
2. 哪些人可以申请个人贷款?	127
3. 贷款申请人应具备哪些条件?	127
4. 个人住房贷款期限为多长?	128
5. 个人住房贷款额度为多少?	128
6. 贷款利息如何计算?	128
7. 贷款利率如何确定?	128
8. 借款人借款后如何还款?	129
9. 提前还款如何处理?	129
10. 借款人未按合同约定还款如何处理?	129

11. 申请贷款如何办理担保?	130
12. 共有房产能否抵押?	130
13. 借款发生纠纷如何解决?	131
14. 什么是私产房个人贷款?	131
15. 个人私产房贷款的对象是哪些人?	131
16. 申请公房置换贷款应具备的条件是什么?	131
17. 如何确定个人私产房贷款的贷款额度?	132
18. 个人私产房贷款最长期限是多少?	132
19. 个人私产房贷款利率如何确定?	132
20. 个人私产房贷款如何确定月还款额?	133
21. 个人私产房申请贷款如何办理担保?	133
22. 什么是个人住房组合贷款?	133
23. 个人住房组合贷款的对象是哪些人?	134
24. 申请个人住房组合贷款应具备的条件是什么?	134
25. 如何确定个人住房组合贷款的贷款额度?	134
26. 个人住房组合贷款最长期限是多少?	135
27. 个人住房组合贷款利率如何确定?	135
28. 如何确定个人住房组合贷款的月还款额?	135
29. 申请个人住房组合贷款需要哪些材料?	135
30. 申请个人住房组合贷款, 如何办理担保?	136
31. 什么是个人住房公积金贷款?	136
32. 个人住房公积金贷款的对象是哪些人?	136
33. 申请个人住房公积金贷款应具备的条件是什么?	136
34. 如何确定个人住房公积金贷款的贷款额度?	137
35. 个人住房公积金贷款最长期限是多少?	137
36. 如何确定个人住房公积金贷款的月还款额?	137
37. 申请住房公积金贷款或组合贷款需具备哪些条件?	138
38. 住房公积金贷款和组合贷款能贷多少年?	138

39. 怎样计算住房公积金贷款额度?	138
40. 住房公积金贷款的利率是多少? 商业贷款的利率是多少? 借款合同期内利率是否变化?	139
41. 什么是房地产抵押贷款?	140
42. 什么是公积金贷款?	140
43. 什么是按揭贷款?	140
44. 房地产抵押贷款有哪几种?	141
45. 房地产抵押合同应当具备哪些条款?	142
46. 所有的房地产都可以抵押吗?	142
47. 以房地产设定抵押时, 要注意什么问题?	143
48. 抵押的房地产发生意外时, 抵押权人该怎么办?	144
49. 购房贷款“自己办”和“找代理”各有什么利弊?	145
50. 个人住房贷款要注意什么?	146
51. 如何申请公积金贷款?	146
52. 申请公积金贷款买房应考虑哪些方面?	147
53. 使用住房公积金贷款购房时, 如果有两个公积金账户, 是否一定要转为一个?	148
54. 贷款期限最长为多少? 在北京买经济适用房是否只对有北京户口的?	149
55. 福利分房如何进行抵押贷款?	149
56. 住房资金管理中心对申请公积金贷款额度的评判标准是什么? 是不是月缴交金额越多, 贷款的额度就会越高?	149
57. 可否双方分别申请公积金贷款, 用于购买房改房及再买一套经济适用房?	149
58. 买哪些房子可以申请公积金贷款?	149
59. 一个人可申请多少公积金贷款?	149
60. 什么人可以申请公积金贷款买房?	150
61. 公积金贷款的利率是如何确定的?	150

62. 公积金贷款有哪些担保方式?	151
63. 公积金贷款要哪些担保条件?	151
64. 如何申请组合贷款?	152
65. 怎样申请商业性个人住房贷款?	152
66. 商业性个人住房贷款额度最高是多少? 贷款期限最长几年? 现行的利率是多少? 能不能提前还?	153
67. 申请住房贷款, 银行要调查什么?	154
68. 申请商业性个人住房贷款有几种担保方式?	154
69. 什么情况下贷款人须购买保险?	155
70. 借款人在还款期限内, 由于各种原因逾期未还款, 该怎么 处理?	156
71. 个人购房如何办理保险?	156
72. 个人住房抵押贷款期限和额度是多少?	157
73. 选择还款期限很重要吗?	157
74. 我能申请按揭贷款吗? 需在哪些部门办理哪些手续?	158
75. 用抵押贷款购买房屋后, 如确实无能力归还贷款怎么办?	158
76. 共有房地产如何设定抵押?	159
77. 怎样办理房地产抵押登记?	159
78. 消费者用贷款购买商品住宅后, 是否可以用租金偿还 贷款?	160
79. 什么是个人住房基金?	161
80. 什么是住房补贴?	162
81. 住房补贴如何领取?	163
82. 住房公积金的缴存额如何计算?	164
83. 从银行借款认购房后, 因种种原因不能按时还贷怎么办?	165
84. 办理抵押贷款为什么要买保险?	166
85. 购房贷款应注意什么?	166
86. 申办住房贷款有什么讲究?	168

87. 哪些情况下职工可支取公积金?	169
--------------------------	-----

第四部分 房地产政策与法规

1. 婚前一方贷款买房, 婚后双方共同还贷的房屋算共有财产吗?	171
2. 开发商的哪种不良行为将受到处罚?	174
3. 商品房买卖合同有哪些内容?	174
4. “租房骗术”有哪些?	175
5. 商品房投诉主要有哪几个方面?	176
6. 解决房屋买卖纠纷的方式有哪几种?	178
7. 何种房地产纠纷可直接向法院起诉?	179
8. 哪些房地产纠纷不能申请仲裁?	180
9. 有关房地产的官司应向哪个法院起诉?	181
10. 当事人申请诉讼应该交纳哪些费用? 这些费用由谁来 承担?	182
11. 卖方逾期交房的违约责任应如何约定?	183
12. 买房人在什么情况下可以退房?	183
13. 商品房出现质量问题怎么办?	184
14. 怎样进行商品房买卖合同公证?	186
15. 怎样分割房屋遗产?	187
16. 房地产转让合同应具备哪些条款?	188
17. 离婚后, 住房该给谁?	189
18. 施工保修期等于商品房保修期吗?	190
19. 商品房装修标准未达标的如何处理?	190
20. 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?	190
21. 房产官司怎么打?	192
22. 为何买房要慎签合同?	193

23. 商品房预售合同应包括哪些内容?	196
24. 签订商品房预售合同时, 订立双方违约责任条款为何要完整、公平和对等?	197
25. 正式签订房屋买卖合同时, 应具备哪些条件?	197
26. 房屋买卖合同中包括哪些主要的内容?	199
27. 订立商品房预售合同后购房者还能反悔吗?	201
28. 申办房屋买卖合同公证需要哪些材料?	202
29. 房屋买卖合同应当包括什么内容?	202
30. 房屋属于不动产, 那么购房者在与开发商打官司时, 是否有时 间限制?	203
31. 广告宣传没兑现, 购房人能否要求赔偿? 销售人员的口头承诺算 不算数?	203
32. 合同签了, 还能变更或解除吗?	204

第五部分 物业管理方面的知识

1. 什么是物业?	206
2. 什么是物业管理?	206
3. 房屋的所有权人为业主, 业主在物业管理活动中享有哪些 权利?	206
4. 业主在物业管理活动中, 应当履行哪些义务?	207
5. 业主大会是什么组织?	207
6. 业主大会行使哪些权力?	208
7. 业主大会会议采用什么样的形式?	208
8. 业主委员会应该履行哪些职责?	209
9. 业主大会、业主委员会应当注意什么?	209
10. 什么是前期物业管理?	210
11. 如何实施前期物业管理?	210
12. 如何选聘具有相应资质的物业管理企业?	211

13. 如何办理物业承接验收手续?	211
14. 从事物业管理活动的企业应当具备什么条件?	211
15. 业主委员会与物业管理企业订立物业服务合同吗?	212
16. 物业服务收费应当如何收取?	212
17. 物业管理企业提供合同约定以外的服务项目可以收取服务 报酬吗?	213
18. 物业管理区域内的公共建筑和共用设施能够改变其用 途吗?	213
19. 业主可以随意装饰装修房屋吗?	214
20. 专项维修资金是怎么回事?	214
21. 物业存在安全隐患怎么办?	215
22. 业主逾期不交纳物业服务费用怎么办?	215
23. 业主在签署业主公约时应该注意什么?	215
24. 使用物业禁止哪些行为?	215
25. 业主或者使用人使用房屋, 应当遵守哪些有关规定?	216
26. 物业管理服务合同应当载明哪些内容?	217
27. 物业管理服务合同中约定的物业管理服务, 应当包括哪些 内容?	217
28. 签订物业管理服务合同需注意什么?	218
29. 物业管理服务企业进行物业管理服务, 应当遵守哪些 规定?	218
30. 物业管理费方面的问题是什么?	219
31. 业主、业主大会、物业管理企业、房地产开发企业之间因物业 管理发生纠纷如何处理?	220
32. 物业管理费从什么时候开始交?	220
33. 物业管理企业是否有权收取装修管理费?	220
34. 物业管理公司是否有权罚款?	221
35. 如果交了停车费, 管理单位是否应负车辆丢失的责任?	221

36. 物业管理公司是否有权因业主不交物业管理费而停水电?	221
37. 物业管理公司不许查账, 业主是否有权拒交物管费?	222
38. 业主妨碍他人的行为, 物业管理公司是否有权制止?	222
39. 物业管理公司是否有权擅自出租业主共有的房屋?	222

第六部分 房地产的新理念

1. 《经济适用住房价格管理办法》的适用范围是什么?	223
2. 经济适用住房实行什么价格? 由哪几部分构成?	223
3. 哪些费用不得计入经济适用住房价格?	223
4. 经济适用住房确定价格后, 开发企业能否擅自调价?	224
5. 房地产开发企业如何接受有关部门的监督检查?	224
6. 如何进行卧室的装修与摆设?	224
7. 如何清除装修后的有害气体?	226
8. 如何消除居室异味?	227
9. 卧室中的家具如何摆?	228
10. 怎样挑选寝饰?	228
11. 为何发展健康住宅是大势所趋?	229
12. 如何在伏季看建房?	230
13. 伏季怎样选房?	231
14. 美国人如何选房子?	232
15. 为何秋季装修需要“三防”更要“三新”?	235
16. 居室装饰“六忌”是什么?	237
17. 装修色彩设计的一般规律是什么?	238
18. e家庭到底什么样?	239
19. 怎样让房子看起来更大?	240
20. 楼市广告种种怪状是什么?	241
21. 伏季怎样饰家?	243
22. 哪十大问题难为购房者?	244