

 百姓 | 法律超市

开开心心当业主

—— 住房无忧的五个步骤 ——

奚玉峰 清欢◆编著



法律出版社
LAW PRESS CHINA



 百姓 | 法律超市

开开心心当业主

—— 住房无忧的五个步骤 ——

奚玉峰 清欢◆编著



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

开开心心当业主:住房无忧的五个步骤/奚玉峰,清
编著. —北京:法律出版社,2003.11
(百姓法律超市)
ISBN 7-5036-4576-8

I. 开… II. ①奚… ②清… III. 房地产业—法规
—基本知识—中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 096022 号

法律出版社·中国

责任编辑/周丽君

装帧设计/孙 杨

出版/法律出版社

编辑/综合法律出版中心

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/陶 松

开本/787×1092 毫米 1/32

印张/7.5 字数/140 千

版本/2004 年 1 月第 1 版

印次/2004 年 1 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

电话/010-63939796

网址/www.lawpress.com.cn

传真/010-63939622

综合法律出版中心/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/zonghe@lawpress.com.cn

读者热线/010-63939656

传真/010-63939650

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

传真/010-63939777

中法图第一法律书店/010-63939781/9782

客服热线/010-63939792

中法图北京分公司/010-62534456

网址/www.chinalawbook.com

中法图上海公司/021-62071010/1636

电子邮件/service@chinalawbook.com

中法图苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 7-5036-4576-8/D·4294

定价:14.00 元

出版说明

“法律”这个词对于许多老百姓来说已经不再陌生,但当我们在日常生活中遇到麻烦时,既不愿求亲戚朋友帮忙,又不想花钱找律师咨询,那只能去书店买本法律书翻翻,从书中找到处理问题的方法。目前市场上虽然有很多“法律通俗读物”,但效果却令人不太满意,主要存在法律专业术语过多、不够通俗易懂、内容针对性不强、形式单一等不足。所以,我们编写这套丛书,是想在法律的通俗化和针对性方面做一种尝试,力求突破现有的写作风格和形式,用老百姓自己的语言,讲述老百姓自己的法律,让法律真正走进千家万户。在这里,读者可以像去超市买东西一样,轻轻松松找到自己需要的法律知识。

这套丛书在语言上力求通俗易懂、简单直白、生动形象,用我们生活中常用的语言讲解法律问题,许多地方还穿插了小案例,以增强趣味性和可读性;在内容上则从老百姓日常生活中经常遇到的问题出发,包括婚姻家庭、劳动、医疗、自我保护、订合同、写诉状、打官司等,关注百姓生活,解决百姓问题;在书的形式上,则突破以往法律书籍严肃刻板的设计风格,在正文中增加一些小插图,力求生动活泼,让读者在阅读时感到

轻松随意。

愿这套丛书能为您指点迷津,帮您解决纠纷,排除麻烦的困扰,让您的生活平安幸福,无忧无虑!

编 者

2003年3月

前 言

人生的大喜之一是乔迁新居,许多人奋斗一生,也许最大的愿望就是买一处称心如意的住房。当我们不厌其烦地看房、买房、装修,好不容易精疲力竭地搬进新家时,我们当然不愿意看到水管漏水、墙壁裂缝这样的烦心事。来自五湖四海的人同住在一个社区,组成一个新的大家庭,生活在大家庭里的人也难免会磕磕碰碰,我们当然也不愿意与邻居发生矛盾,与小区的保安争吵。为了避免发生这些不愉快的事情,我们要学会运用法律保护自己。这就需要掌握一点法律知识,帮助我们签合同买房,与邻居和谐相处,找一个信得过的物业公司为我们当好“管家”。这样我们才能有一个可以休息放松、温暖舒适的家!

本书以通俗生动的语言,通过真实形象的案例,为大家分析了从贷款买房到家居装修、再到搬进新房后业主与物业管理公司之间经常遇到的问题,力图让大家了解尽可能多的法律知识,避免发生纠纷。但法律往往滞后于生活,面对复杂多变的现实,编者也常感心有余而力不足,还望广大读者批评指正。

奚玉峰 清 欢

2003年9月

目 录

● 第一步 买房前多方考证

1. 商品房包括哪几类? (1)
2. 买房存在哪些风险? (2)
3. 买房前要注意了解房产的哪些情况才能防患
于未然? (4)
4. 购房者要提防房地产开发商设置的哪些陷阱? ... (7)
5. 怎样识别房地产广告? (10)
6. 房地产的销售广告对开发商有约束力吗? (13)
7. 购买商品房要经过哪些程序? (15)
8. 购房要缴纳哪些税费? (18)
9. 购买现房应注意什么问题? (20)
10. 购买期房应注意什么问题? (22)
11. 购买经济适用房要符合哪些条件? (24)
12. 购买经济适用房要注意什么问题? (25)
13. 购买二手房应注意哪些问题? (26)
14. 签订二手房买卖合同的内容有哪些? (29)
15. 购买二手房要缴纳哪些税费? (31)

第二步 买房时深思熟虑

1. 在签订房屋买卖合同时应注意哪些细节问题? ... (33)
2. 怎样选择房产的付款方式? (35)
3. 开发商指定的律师是购房者的律师吗? (37)
4. 商品房的面积包括哪儿部分? (39)
5. 商品房的销售面积是怎样计算的? (40)
6. 商品房的公共建筑面积怎样分摊? (41)
7. 商品房的面积不足怎么办? (41)
8. 商品房的面积超出怎么办? (43)
9. 开发商可以把楼顶的阳台赠送给顶层的买主
吗? (44)
10. 怎样验收开发商交付的房屋? (46)
11. 房屋入住应该办理哪些手续? (47)
12. 熟人之间转让房产需要办理房产转让手续
吗? 房产证能保护哪些权利呢? (49)
13. 如何办理房产证? (51)
14. 如何办理房产赠与手续? (52)
15. 买房人在什么情况下能获得双倍赔偿? (53)
- 附 1: 商品房买卖合同 (56)
- 附 2: 北京市房地产管理局内销商品房预售契约
(范本) (68)
- 附 3: 经济适用住房买卖合同(范本) (73)

第三步 贷款要精打细算

1. 住房贷款主要有哪些途径? (77)
2. 什么是按揭贷款? (79)
3. 个人办理住房担保贷款的,借款人应具备什么条件? (81)
4. 个人办理住房担保贷款的,贷款的担保方式有哪些? (82)
5. 个人申请住房公积金贷款要具备什么条件? (85)
6. 个人申请住房公积金贷款要办理什么手续? (85)
7. 购买现房如何办理住房公积金贷款手续? (86)
8. 个人在什么情况下可以提取住房公积金账户中的存款? (88)

第四步 装修要勤跑多看

1. 法律对装修公司的资格有什么要求? 怎样选择装修公司? (89)
2. 室内装修应经过哪些程序? (90)
3. 住宅室内装修禁止哪些行为? (92)
4. 业主进行室内装饰、装修活动,未经批准不得进行哪些行为? (93)
5. 在与装修公司签订合同时,应注意哪些事项? (95)
6. 住宅室内装饰装修管理服务协议应当包括哪

些内容?	(96)
7. 谁有权对装修活动进行监督?	(97)
8. 装修噪音过大,由什么部门处理?	(98)
9. 法律对室内装修环境质量有什么规定?	(99)
10. 装修完毕后,应由谁对装修进行验收? 验收 时应注意什么问题?	(100)
11. 如何对精装修房屋的装修进行验收?	(101)
12. 买装修好的商品房时应该验收哪些装修项 目?	(102)
13. 装修公司对室内装修的保修期有多长?	(103)
14. 装修时导致他人物品毁坏的,由谁承担责任? ...	(104)
15. 装修失火该向谁索赔?	(105)
16. 装修出现质量争议应如何解决?	(106)
17. 委托家装监理公司进行质量鉴定的有效形式 有哪些?	(107)
附 1:住宅室内装饰装修合同(范本)	(108)
附 2:验收单	(118)



第五步 入住后“左右逢源”

社区和物业管理

1. 什么是社区?	(119)
2. 什么是物业管理?	(120)
3. 社区物业管理中有哪些法律关系?	(122)

4. 物业管理企业有哪些类型?	(125)
5. 成立物业管理企业要具备什么条件?	(127)
6. 我可以从事物业管理工作吗?	(129)
7. 社区的物业管理公司主要有哪些服务项目?	(130)
8. 物业管理活动中有哪些法律文件?	(131)
9. 我国的《物业管理条例》是何时颁布的? 解决 了哪些难题?	(134)

业主和业主大会

1. 谁是业主?	(136)
2. 业主在小区的物业管理活动中享有哪 些权利? ...	(137)
3. 小区的物业管理权到底属于谁?	(138)
4. 我先生可以指责小区的保安吗?	(140)
5. 业主在小区的物业管理方面有哪 些义务?	(141)
6. 业主不交物业服务费要承担法律 责任吗?	(142)
7. 如何成立业主大会?	(144)
8. 如何召开业主大会?	(144)
9. 如果有重要事情我可以提议召开 业主大会吗? ...	(145)
10. 业主大会会有哪些职责?	(146)
11. 房屋面积不一样, 业主投票权一 样吗?	(146)
12. 业主委员会会有哪些职责?	(147)
13. 选举业主委员会时, 开发商有投 票权吗?	(148)
14. 业主大会和业主委员会的决定违 法怎么办?	(150)
15. 业主公约有些什么内容? 该如何 制定?	(150)

前期物业管理

1. 在业主还没有完全入住前,开发商需要聘请物业公司提供前期物业服务吗? (152)
2. 前期物业管理包括哪些内容? (153)
3. 开发商在卖房时,需要向业主出示业主临时公约吗? (154)
4. 买房前要签订“业主临时公约”吗? (155)
5. “业主临时公约”可以限制业主锻炼身体吗? (156)
6. 社区内的公用配套设施所有权属于谁? (157)

物业管理服务

1. 开发商如何选聘物业管理企业? (159)
2. 物业服务合同应具备哪些主要条款? (160)
3. 与物业管理公司签订物业服务合同要注意哪些问题? (161)
4. 未签订书面物业服务合同,物业管理公司可以擅自改变合同内容吗? (164)
5. 购房人有重新选择物业管理公司的权利吗? (166)
6. 物业管理公司更替时,由谁向物业管理公司移交物业资料? 资料内容有哪些? (167)
7. 我们小区有两个物业管理公司该怎么办? (168)
8. 物业管理公司有权要求小区居民把养的宠物

- 如狗、猫处理掉吗? (169)
- 9. 物业管理公司有权罚款吗? (170)
- 10. 房屋出租以后,物业服务费该由谁来交? (172)
- 11. 房屋承租人违反了《物业管理条例》,作为房
东的业主要承担责任吗? (173)
- 12. 开发商还没有卖出去的房屋要交物业服务费
吗? (174)
- 13. 业主可以要求降低物业服务费吗? (175)
- 14. 物业管理公司乱收费,我该怎么办? (176)
- 15. 如何解聘物业管理公司? (178)

物业的使用与维护

- 1. 物业管理公司可以擅自改变物业公共部位的
用途吗? (179)
- 2. 物业管理公司能否出租配套设施用房? (181)
- 3. 业主可以擅自改变自己房屋的使用性质吗? (182)
- 4. 业主可以在公共场地搭建车棚吗? (183)
- 5. 专项维修资金的标准是多少? 主要用途是什
么? (184)
- 6. 哪些人需要交专项维修资金? 挪用专项维修
资金会受到什么处罚? (186)
- 7. 物业管理企业不公布物业维修资金的明细账
目行吗? (187)
- 8. 建设单位向物业管理企业办理物业承接验收

- 手续时,应当移交哪些资料? (189)
9. 物业管理公司可以把服务业务委托给其他企业吗? (189)
10. 新房出现质量问题应该找谁解决? (191)
11. 小区的暖气管道、电线出现故障,应找谁修理? (192)
12. 我们小区许多业主在装修时使用的材料不符合规定,很容易造成火灾,楼内消防设备也不齐全,遇到这种情况怎么办? (193)
13. 小区的屋顶广告收益应归谁所有? (194)
14. 物业管理公司改变物业管理用房所得的收益归谁? (195)

法 律 责 任

- 1.《物业管理条例》规定了哪几种法律责任? 具体有哪些? (196)
2. 业主的窗户玻璃掉下来砸伤了行人,该由谁赔偿? (198)
3. 在物业区内受到侵害,物业管理公司要承担赔偿责任吗? (200)
4. 刘某被高压电灼伤,物业管理公司要承担赔偿责任吗? (201)
- 附 1:物业管理委托合同(范本) (203)
- 附 2:业主公约(范本) (214)
- 附 3:前期物业管理服务协议(示范文本) (217)

第一步 买房前多方考证



1. 商品房包括哪几类?

我最近想买一套住房,但不知现在的商品房有哪些种类,自己适合买哪一种,您能帮我分析一下它们的优缺点吗?

赵律师:市场上出售的房产有商品房和经济适用住房之分。它们主要有以下区别:(1)土地使用权的取得方式不同。完全意义上的商品房的土地使用权是经过出让或转让取得的,经济适用住房的土地是划拨取得的。该土地未给国家交土地出让金。(2)经济适用住房的购房者是有条件限制的,而且它的建筑面积也不宜过大。(3)经济适用住房在第二次转让时应给国家交土地出让金。一般来说,经济适用住房房价相对较低,适用于工薪阶层,其数量也较少。

至于商品房,按不同标准可分为公房和私房、现房和期房、内销房和外销房等等。在房地产交易中,我们一般按房屋是否完工把商品房分为现房和期房。

所谓现房,是指开发商已办妥房屋所有权证(即俗称的大产权证),现买现住的商品房。消费者在这一阶段购买商品

时应签订出售合同。现房的优点是房产已经建好,可以随时入住,购房者可以亲眼看到房屋的具体情况。一手交钱,一手交房,对于房屋的质量、面积、结构等是否符合要求一目了然。它的缺点是房价相对较高。

期房是指开发商从取得商品房预售许可证开始至取得房屋所有权证(即俗称的大产权证)止,在这一期间的商品房称为期房,消费者在这一阶段购买商品房时应签订预售合同。期房在港澳地区称为买“楼花”,这是当前房地产开发商普遍采用的一种房屋销售方式。购买期房也就是购房者购买尚处于建造之中的房地产项目。期房的优点是房价比现房要低一些,但缺点是在买房时只能看到开发商的宣传材料和设计方案,看不到实际的房产,要先交钱,后交房,对于将来的房屋能不能按期交付、质量是否符合要求等存在一定的风险。

具体买哪一种要视每个人的具体需求而定,如果您需要马上解决住房问题,而且存有足够的钱交付全部房款或首付,建议您买现房;如果您的住房不太急迫,且目前手头有点紧张的话,可以考虑买期房。



2. 买房存在哪些风险?

赵律师:购买房产虽然表面上不像购买股票那样变化莫测,但实际上购买房产也会遇到各种各样复杂的问题,需要具备多方面的知识,尤其是有关的法律知识。许多人在购买房产之前对市场了解不深,缺乏起码的房地产法律知识,结果引

起一连串的法律问题。目前,购买房地产的人有的是投资,为了保值;有的是购房自用,但无论是哪一类购房者,都应了解在购房过程中将会遇到哪些法律问题,如何解决这些问题。

在实际房地产交易过程中,有许多不确定的因素,构成了购房者所面临的风险。购买期房所面临的风险较大,问题较多。有时个别开发商预收了购房者的部分房款后,由于各种原因,致使所建项目不能继续进行,甚至停工,给购房人造成巨大损失;有时因为种种原因,个别开发商未能按期竣工,如期交付房产,使购房人无法按时进住或出租;有时购房人在交付了首期房价款后,个别开发商会以种种借口向购房人提出后期的房价款要涨价,甚至要求首期已经付过的房价款要重新加价等,使购房人无所适从。

房屋质量问题也是购房人最关心,也是最令人担忧的问题,因为在购买期房时,购房人只是买了一张图纸、一个许诺。在没有实际房产存在的情况下,购房者只能凭开发商的介绍及文字材料来想像房产的质量。等房屋竣工后,经常会出现实际房屋质量与介绍的文字材料相去甚远的情况。这时购房者早已付清最后一笔房款,已经变得非常被动和无能为力。有时购房者还会遇到如下情况,即购房人签了合同,交足了房款,却一直无法拿到产权证。

除了以上这些风险,其他还有种种意想不到的问题,在后面文章中笔者将进一步细谈。这些问题会给购房者带来难以估量的经济损失,同时也会对购房者的心理产生较大的影响。如何避免和解决所出现的上述问题,已成为目前广大购房者最为关心的热门话题。