

精明人
系列

买房 精明人

余永泽 编

information

广东人民出版社

精明人
系列

买房精明人

余永泽 编

广东人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

买房精明人/余永泽编. —广州: 广东人民出版社, 2003.9

ISBN 7-218-04360-7

I. 买… II. 余… III. 住宅—选购—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 (2002) 第 065538 号

策划编辑	钟永宁
责任编辑	谢海宁
封面设计	实线创作室
责任技编	黎碧霞
出版发行	广东人民出版社
印 刷	湛江日报社印刷厂
开 本	850 毫米 × 1168 毫米 1/32
印 张	7.75
字 数	15 万字
版 次	2003 年 9 月第 1 版 2003 年 9 月第 1 次印刷
印 数	5000 册
书 号	ISBN 7-218-04360-7/F·579
定 价	13.80 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印公司联系调换。

售书热线: 020-83791084 83790667



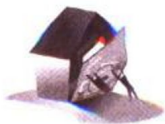
目

录

1

精明人必备的购房常识

- ◇ 什么是商品房、预售商品房？什么是现楼、
准现楼？ 3
- ◇ 什么是花园式住宅、公寓式住宅、跃层式住宅、
复式住宅、错层式住宅、智能化住宅？ 3
- ◇ 什么是住宅的建筑面积、使用面积、
公用面积？ 5
- ◇ “五证”与“一证三书”是指什么？ 6
- ◇ 建筑容积率与建筑密度是指什么？ 7
- ◇ 什么是绿化率？ 7
- ◇ 住宅的土地使用年限有多长？到期后住宅
是否仍归原业主所有？ 8
- ◇ 什么是契税？ 8
- ◇ 购房前要准备些什么？ 9
- ◇ 购房前如何制定购房预算？ 10
- ◇ 如何根据自己的财力选购房屋？ 12
- ◇ 如何才能买到实惠房？ 14



- ◇ 选购高层住宅时要注意什么问题?15
- ◇ 判断住宅户型优劣有哪些原则性内容?16
- ◇ 住宅户型的优劣具体有什么标准?18
- ◇ 户型缺陷主要表现在哪些方面?20
- ◇ 房屋室内高度有什么规定?20
- ◇ “健康住宅”在面积方面的标准是什么?21
- ◇ “健康住宅”在环境方面的标准是什么?22
- ◇ 获取售房信息的途径有哪些?24
- ◇ 商品房面积如何计算? 公用建筑面积
如何分摊?.....25
- ◇ 商品房建筑面积中哪些范围以一半计算? ...28
- ◇ 取得房地产证要经过哪些程序?28
- ◇ 购房过程一共要交哪些房地产税费?29
- ◇ 购房时除向国家交税外, 还应考虑哪些
费用?31
- ◇ 房地产登记发证需要交纳哪些费用?31

楼盘选择的技巧

- ◇ 购房的途径有哪些?35
- ◇ 向中介服务公司买房要注意什么问题?36
- ◇ 房地产中介服务合同应包括哪些内容?38
- ◇ 中介服务公司的收费有什么规定?38
- ◇ 楼花预售要达到什么条件?40
- ◇ 查看《商品房预售许可证》时要注意查验

哪些内容?	41
◇ 如何了解开发商的信誉和实力?	43
◇ 售房广告及售房书中一般有什么陷阱?	44
◇ 怎样才能避免房地产广告陷阱?	47
◇ 购房前实地考察房屋应看哪些内容?	49
◇ 如何考察小区的周边环境?	49
◇ 如何考察小区的周边配套设施?	52
◇ 为什么说样板房可看但不可全信?	55
◇ 跟售楼人员交谈时可提哪些问题?	57
◇ 售楼人员在房屋推销过程中一般采用哪些 策略?	57
◇ 买房谈判有什么技巧?	59
◇ 在具体购房洽谈中, 有哪些具体办法可以 达到杀价的目的?	61

签合同及付款时的注意事项

◇ 签订《房屋认购书》有哪些程序? 要注意 什么问题?	67
◇ 为什么签订正式合同之前还要签《房屋 认购书》?	68
◇ 订(定)金能不能退?	68
◇ 《商品房买卖合同》应包括哪些内容?	69
◇ 签订《商品房买卖合同》时要注意什么 问题?	71



◇《商品房买卖合同》为什么要经房地产管理部门鉴证？	73
◇售房合同书中常见的对购房者不利的合同条款有哪些？	75
◇为什么购房时必须到银行交款？	76
◇办理按揭购房要具备什么条件？	78
◇选择按揭购房前要考虑哪些因素？	78
◇按揭购房时要办理哪些手续？	79
◇办理按揭贷款要交什么费用？	81
◇按揭购房有什么利与弊？	81
◇工薪阶层选择多长按揭期限才能避免还贷风险？	83
◇按揭贷款时如何选择还款方式？	85
◇按揭购房如何提前还清贷款？	86
◇办理按揭购房是不是必须办理保险？	87
◇借款人在供楼期间出现“断供”时是否要处罚息？如何计算？	88
◇开发商延期交楼，购房者能不能暂停支付供楼款？	88
◇如何申请二手房贷款？	89
◇签订购房合同后银行不批准贷款申请怎么办？	90
◇购房贷款人在贷款期内有哪些责任？	91
◇如何申请个人住房公积金贷款？	92

购买二手房须知

- ◇ 购买二手房有什么优缺点? 97
- ◇ 购买二手房一般要经过哪些程序? 98
- ◇ 考察二手房质量有何技巧? 99
- ◇ 检查二手房质量有哪些具体方法? 101
- ◇ 购买二手房砍价有何技巧? 105
- ◇ 二手房买卖中介一般有哪些陷阱? 107
- ◇ 二手房买卖合同应包括哪些内容? 108
- ◇ 哪些二手房不能买? 哪些二手房必须补办
手续后才能买? 109
- ◇ 购买二手房时应交纳多少税费? 110
- ◇ 购买二手房时产权转移登记要经过哪些
程序? 111
- ◇ 购买二手房要注意哪些问题? 111
- ◇ 为什么说未经房屋共有人同意的买卖
行为无效? 114

房产交易纠纷处理方法

- ◇ 商品房交易中常见的纠纷有哪些? 119
- ◇ 出现纠纷一般有哪些解决办法? 119
- ◇ 哪些房地产纠纷可向法院起诉? 121
- ◇ 哪些法律、法规可保障购房者权益? 123
- ◇ 房屋质量出现问题有何解决方法? 125
- ◇ 开发商逾期交楼该如何办? 127

- ◇ 商品房面积差异怎么办? 129
- ◇ 出现“烂尾楼”该怎么办? 131
- ◇ 遇到劣质房该怎么办? 132
- ◇ 房屋货不对板该怎么处理? 134
- ◇ 商品房内部结构被开发商擅自改变该
怎么办? 135
- ◇ 开发商擅自改变小区内的配套设施
该怎么办? 135
- ◇ 开发商将预售的房产又抵押出去怎么办? ... 136
- ◇ 为什么入住后迟迟拿不到房产证?
该怎么办? 137
- ◇ 购房者在何种情况下有权退房? 139

购房者的前车之鉴

- ◇ 买房未果却被中介扣佣金 145
- ◇ 购楼时轻信广告宣传带来纠纷 146
- ◇ 轻信样板房装修标准产生纠纷 149
- ◇ 签合同未审查《商品房预售许可证》有效期
产生纠纷 151
- ◇ 签订《商品房买卖合同》后没有登记备案
造成的后果 153
- ◇ 交清房款入住数年为何仍存在产权纠纷 ... 155
- ◇ 购房订金未约定是否可退引起的纠纷 157
- ◇ 选择分期付款能较有效保障购房者权益 ... 159

◇ 中途停止供楼如何避免利益受损	161
◇ 商品房未经验收合格不可收楼	164
◇ 合同中应有出现面积差异时如何处理的 明确约定	166
◇ 如何降低逾期交楼的经济损失	168
◇ 开发商延期办证有何补救措施	170
◇ 购房者是否仍需交付物业维修基金	172

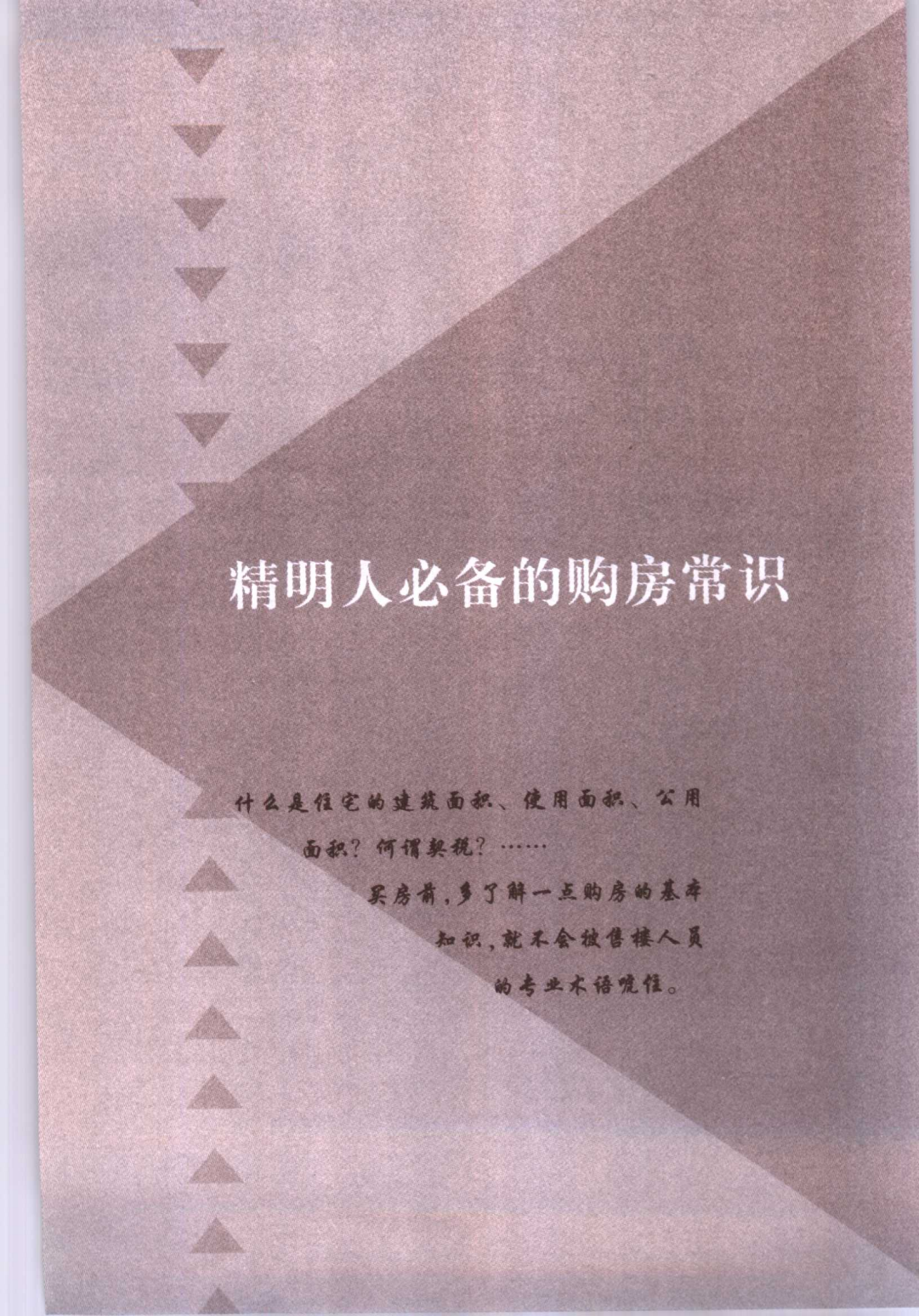
附一：收楼入住和物业管理常识备查

◇ 新建商品房交付使用必须具备什么 条件?	179
◇ 收楼时应办理哪些手续?	180
◇ 收楼验收应查看和领取哪些证件?	181
◇ 收楼时对房屋应如何验收?	183
◇ 收楼验收时有哪些具体标准?	185
◇ 常见的房屋质量问题有哪些?	187
◇ 哪些房屋质量问题属于保修范围?	190
◇ 什么是物业管理费? 住宅小区物业管理费 收费标准是多少?	191
◇ 购房者在什么时候开始缴纳物业管理费? ...	192
◇ 业主入住住宅小区时, 应缴交哪些费用? ...	192
◇ 物业管理公司计算物业管理费时, 计费 面积以什么为准?	193
◇ 空置物业要不要收取管理费?	193

◇ 在一个小区内，既有普通住宅又有 高档住宅，是否按一个标准收费？	193
◇ 住户是否要负担公用区域的照明电费？	194
◇ 低楼层住户是否应负担电梯费用？	195
◇ 维修养护不及时造成业主损失，物业 管理公司应承担什么责任？	195
◇ 物业管理收费中一般有哪些不合理的 项目？	196
◇ 为什么说业主有权重新选择物业管理 公司？	196

附二：购房常用法规

商品房销售管理办法	201
商品房实行《住宅质量保证书》和《住宅使用 说明书》制度的规定	214
广州市商品房买卖合同(样本)	217
广州市房地产买卖合同	235



精明人必备的购房常识

什么是住宅的建筑面积、使用面积、公用面积？何谓契税？……

买房前，多了解一点购房的基本知识，就不会被售楼人员的专业术语唬住。



◇ 什么是商品房、预售商品房？什么是现楼、准现楼？

商品房是指在市场经济条件下，通过出让方式取得土地使用权后开发建设并按市场价格销售的房屋。

预售商品房是指依法成立的房地产开发企业依法将其开发的商品房在竣工验收前出售，由预购人(购房者)按合同约定支付购房款，预售人(开发商)按合同约定支付商品房的行为。预售商品房也称楼花、期楼。开发商在其投资开发的商品房未经初始登记并取得房地产证前进行的商品房销售行为，均属商品房预售。

现楼是指已经入伙使用并有合法房地产证的楼宇，一般称二手房；准现楼是指已竣工验收但未售出的商品房，在房地产广告中一般也称现楼。

◇ 什么是花园式住宅、公寓式住宅、跃层式住宅、复式住宅、错层式住宅、智能化住宅？

花园式住宅也叫西式洋房或小洋楼，又称花园别墅。一般都是带有花园、草坪或车库的独院式平房或二三层小楼，建筑密度很低，内部居住功能完备，住宅水、电、供暖等一应俱全，户外道路、通信、购物、绿化也都有较高的标准。装修豪华，并富有变化。

公寓式住宅是相对于独院独户的花园式住宅而言的。公寓式住宅一般建在大城市，大多数是高层，标准较高，每一层内有若干单户独用的套房，包括卧



室、客厅、餐厅、浴室、厕所、厨房、阳台等。

跃层式住宅的特点是：住宅占有上下两层楼面，卧室、客厅、卫生间、厨房及其他辅助用房可以分层布置，上下层之间有室内楼梯相连，不用通过公共楼梯。下层一般为客厅和服务性房间，上层为主人及家里其他人员的卧室、客厅。

跃层式住宅增加了内部活动的私密性，扩大了单套住宅面积，解决了公私、动静的空间关系，相互干扰较小，建立了新的居住关系。但跃层式住宅存在的交通问题较为突出，其增加的交通面积不能为住户增加相应的使用面积。

复式住宅的特点是根据每套住宅内各功能的特点，压缩某些功能占用空间的高度，上层与下层住宅空间互相借用，达到在建筑面积不变的情况下增加使用面积。一般是在层高较高的一层楼中（如底层或顶层）增建一个 1.2 米的夹层，两层合计的层高大大低于跃层式住宅。复式住宅的下层供起居用，为客厅、厨房、餐厅、厕所等，上层为卧室和贮藏间。

复式住宅的优点是使用率够大，但其功能安排及住宅的舒适性并不理想，而且空间限制过多，家具布置缺乏灵活性。

错层式住宅主要是指一套房子不处于同一个平面，即房内的厅、卧室、卫生间、厨房、阳台处于几



个高度不同的平面上。错层式住宅与复式住宅的区别是，复式住宅的层高往往超过一人高度，而错层式住宅的层高低于一个人，人站立在第一层面可看到第二层面。错层式住宅的面积计算参照平面住宅面积计算。

智能化住宅包括安全自动化、通信自动化、保健自动化和管理自动化四个系统。其中安全自动化系统是智能化住宅最重要部分，包括防盗、防火及煤气泄露报警系统、出入管理系统；通信自动化系统是智能化住宅最有发展潜力的部分；保健自动化主要是为老年人和急性病人提供看护服务；管理自动化系统包括水、电、煤气自动抄表计费系统和停车场自动管理系统。智能化住宅按其使用功能可分为普通型和豪华型两类。

◇ 什么是住宅的建筑面积、使用面积、公用面积？

住宅的建筑面积是指按住宅建筑外墙外围线测定的各层平面面积之和，它是表示一个建筑物建筑规模大小的经济指标，包括使用面积、辅助面积和结构面积。

住宅的使用面积是指住宅各层平面中生活起居所使用的净面积之和，包括日常生活起居使用的卧室、客厅、餐厅、厨房、厕所、室内走道、壁橱、阳台等



面积。

住宅的使用面积的测算方法是每套住宅户门内除墙体厚度外全部净面积的总和。北京从 1997 年 1 月 1 日起商品房销售均以使用面积作为首次计价单位。广东也于 2001 年 1 月 1 日起以套内建筑面积计算房价，公用建筑面积不再分摊，其建设费用计入套内建筑面积销售单价。

住宅的公用面积也即共用建筑面积，是指栋内各产权户共有部位建筑面积，以及各产权户共有的栋外房屋建筑面积。公用建筑面积按栋计算及分户分摊计算。户外公用建筑面积分摊后，又划分各户摊得面积的具体部位，但任何人不得侵占或改变其原设计的使用功能。

◇ “五证”与“一证三书”是指什么？

“五证”是指《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房销售许可证》或《商品房预售许可证》。这“五证”就是商品房是否合法的前提，开发商所销售的商品房，如果没有取得此“五证”，那么这个商品房就不合法，买后不可能取得房地产证。这“五证”中，最重要的是商品房预(销)售许可证，因为只有取得上面“四证”，才能取得最后的许可证。