

● 陈炜恒 杨光琰 唐应茂 / 编著

漫画故事

法律指南

我想有个家

—— 个人购房贷款法律实务



法律出版社

漫画故事法律指南

我想有个家

——个人购房贷款法律实务

陈炜恒 杨光琰 唐应茂

法律出版社

图书在版编目(CIP)数据

我想有个家:个人购房贷款法律实务/陈炜恒等著.

-北京:法律出版社,1998

ISBN7-5036-2671-2

I. 我… II. 陈… III. 贷款. 个人-败政法-中国-通俗读物

IV. D922.23-49

中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 35627 号

出版·发行/法律出版社

经销/新华书店

印刷/北京理工大学印刷厂

开本/787×1092 毫米 1/32 印张/10.25 字数/182 千

版本/1999 年 3 月第 1 版 1999 年 3 月第 1 次印刷

印数/0,001-5,000

社址/北京市广外六里桥北里甲 1 号八一厂内(100073)

电话/63266794 63266796

出版声明/版权所有,侵权必究。

书号:ISBN7-5036-2671-2/D·2381

定价:13.50 元

(如有缺页或倒装,本社负责退换)

前言

这是一本有点讲故事性质的法律小册子,还配了不少图。当我们把写完的书稿(当然还有图稿)交给出版社时,自己心里也不禁有点犯嘀咕:毕竟都是法律专业出身,读了好几年的法律,也写了一些东西,可能就数这回最不像法律书了。

不过,写一本图文并茂、通俗易懂、最好还能生动有趣的法律书,这是我们久有的一个心愿。随着法律在社会生活中地位的提高和人们学习法律热情的升温,法律书籍一方面应该向专业化、理论化、体系化和经典化的方向发展;但另一方面也需要那种针对问题、简明有效、形式活泼、语言生动、图文并茂、把干巴巴的法条和繁琐的法律程序以生动有趣的形式表述出来的法律图书。如果法律书总是千篇一律地强调博大精深、精微细密,恐怕就会在一定程度上限制了非法律专业读者;而且,即便对专业人士来说,总是读精深的典籍也难免会有点烦。毕竟,总是“满汉全席”恐怕谁也受不了。再说现代社会节奏快、压力大,大部分人在生活中遇上法律问题时并不需要了解太多的制度学说、历史沿革等学理问题,而是需要能够直接了当地提供解决问题的办法和答案,而且在学习过程中最好还别太累了。基于此,对普通人的现实法律问题而言,一种类似“轻松快餐”型的直接针对问题(Problem-Oriented)的法律图书是比较合适的。

这本书的一大特点是有故事情节，有人物——主人公老张以及他的亲朋好友。我们创造了老张这样一个普通人，以他贷款买房为主线，对老张从看到购房广告、听到购房消息、挑选开发商开始，到获得银行贷款，直到顺利入住的整个过程中所遇到的或可能遇到的主要法律问题，进行简明扼要、通俗易懂的解答并提出法律建议。可以说，老张是这本书的灵魂，全凭他“不懂就问”、“非弄明白不可”地一步步碰钉子、遇麻烦，读者才能了解贷款买房过程中大大小小的问题所在。

选择贷款买房这个题材，除了毋庸讳言要挑“个人住房贷款”这个已经为越来越多城市居民所面临的热点问题以外，让我们所创造的主人公——老张能够先圆了“安居”梦也是重要考虑。中国人总说“安居乐业”，必先“安其居”，方能“乐其业”；老张以后完全有可能再去贷款买车、去炒股、去炒期货或者跳个槽什么的，但我们希望他能够先安下家来，也安下心来以后再为大家去“打听、寻问”各种法律问题。

至于给本书的每一节都配了图，则是我们从一开始就有想法。一方面，图书、图书，似乎本来就应该图文并茂方能名副其实；另一方面，在写作的过程中，我们的脑海中就像放电影一样涌现老张的言行举止、喜怒哀乐。我们把老张的形象以漫画的形式表现出来，希望我们的“老张”能够有血有肉、活灵活现，而不仅仅是两个汉字符号，希望大家能够认识并记住这位“不懂就问”的实在人。

由于本书的写作对我们来说是一种新的尝试，我们力求做到深入浅出、及时准确、简明实用、生动活泼，但书中一定会有这样或那样的疏漏和不足，对此我们作者承担所有的责任。

也请读者不吝指教,以便让我们、也让老张做得更好。

最后,感谢法律出版社对我们的写作尝试给予的大力支持,感谢北大的孙秋宁同学为本书配图。没有大家的帮助,我们是不可能把本书从构想变为现实的。对于多年来关心和帮助过我们的师长朋友,在此一并致谢。

作 者

1998年10月于北大

目 录

前言	(1)
----------	-----

第一章 挑选开发商

1. 挑一家合格的开发商	(1)
2. 挑一家有钱有势的开发商!	(6)

第二章 选房

1. 选期房还是现房?	(10)
2. 看房应该注意什么?	(17)
3. 在面积上的学问	(23)
4. 房屋建筑、装修上的“学问”	(27)
5. 我可以享受什么样的“物业管理”?	(32)
6. 物业管理到底要收多少钱?	(38)

第三章 商品房预售合同

1. 记住,一定要签标准格式合同!	(43)
2. 标准格式合同也可以讨价还价?	(46)
3. 商品房预售合同的要害所在	(50)
4. 签完合同可千万别忘了去登记!	(57)
5. 我也可以炒一把“楼花”?!	(60)

第四章 住房贷款

1. 满大街宣传的按揭是什么?	(64)
2. 我一定能得到“七成按揭”吗? —— 开发商	

允诺的法律效力	(69)
3. 银行会把钱贷给我吗? —— 借款人的条件	(74)
4. 申请哪种贷款最合算?	(78)
5. 银行不是“当铺”,不是什么都收!	(82)
6. 我二舅可以当我的保证人吗?	(87)
7. 空中楼阁是否可以抵押?	(91)
8. 去银行申请贷款时要带什么? —— 需要具备 的证明和材料	(96)
9. 我最多能借多少钱,借多久?	(100)
10. 央行老降息,利息怎么算?	(103)
11. 怎么还钱?	(109)
12. 什么叫住房公积金贷款?	(113)
13. 哇!我也可以得到公积金贷款	(117)
14. 还是申请公积金贷款合算	(122)
15. 公积金贷款还有上限?	(128)
16. 申请公积金贷款还需要单位领导同意?	(132)
17. 贷款也能组合发放?	(137)
18. 我为什么不能申请安居工程贷款?	(142)
19. 从未看过借款合同,怎么办?	(146)
20. 我一定要存这笔钱吗?	(150)
21. 忘了按期还钱怎么办?	(154)
22. 延期还款,银行又不计算罚息,可能吗?	(157)
23. 不能归还贷款要负什么样的责任?	(160)
24. 除了利息,还要承担这么多费用?	(165)
25. 又是一份要登记的合同!	(169)

26. 交了钱怎么还不是我的房?	(173)
------------------------	-------

27. 万一我要是有个三长两短怎么办?	(176)
---------------------------	-------

第五章 入住

1. 拿到钥匙之后	(181)
-----------------	-------

2. 至关重要的产权证	(185)
-------------------	-------

3. 房产证办下来需要多长时间?	(190)
------------------------	-------

4. 装修自己的房子还会犯法?	(195)
-----------------------	-------

5. 我也能加入物业管理委员会?	(201)
------------------------	-------

6. 物业管理公司凭什么收这么多费?	(206)
--------------------------	-------

第六章 纠纷的解决

1. 购房纠纷知多少?	(211)
-------------------	-------

2. 纠纷发生了怎么办?	(217)
--------------------	-------

附录一 老张购房箴言	(223)
------------------	-------

附录二 国家相关法律法规	(224)
--------------------	-------

中国人民银行关于颁布《个人住房贷款管理办法》	
------------------------	--

的通知	(224)
-----------	-------

城市房地产转让管理规定	(231)
-------------------	-------

城市商品房预售管理办法	(236)
-------------------	-------

商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则	
----------------------	--

(试行)	(238)
------------	-------

城市房地产抵押管理办法	(241)
-------------------	-------

城市房屋权属登记管理办法	(250)
--------------------	-------

城市新建住宅小区管理办法	(257)
--------------------	-------

建设部关于颁布全国统一房屋权属证书的公告	(261)
----------------------------	-------

国家工商行政管理局房地产广告发布暂行规定	(263)
----------------------------	-------

附录三 格式合同文本	(266)
中国工商银行个人住房借款合同.....	(266)
中国工商银行个人住房借款抵押合同.....	(268)
中国工商银行个人住房借款质押合同.....	(274)
建设部、国家工商行政管理局《商品房购销合同》 示范文本.....	(277)
中国建设银行房地产担保贷款文书.....	(289)
中国农业银行个人住房贷款管理办法实施细则 (试行).....	(300)

第一章 挑选开发商

1. 挑一家合格的开发商



自从老张兴起了买房的念头,就从此魂萦梦牵,再也挥之不去。是啊!所谓“安居乐业”,这房子的事,可是中国人始终挂在心上的头等大事。

要买房,首先当然就是决定要买哪家房地产公司开发的房。这件事,说容易也容易,说难也难。要说容易:现在满大街都是房地产公司的广告;打开晚报也尽是“××花园”、“××山庄”的广告;就是每天上下班的路,那些建筑工地的围墙上,还不都写满了“××地产公司购房热线”的广告。要说难,竞争太激烈了有时也不是一件好事,如今地产商多如牛毛,名字一个比一个唬人,尤其对老张这样的小心老实人来说,反倒成了一种提心吊胆的选择:万一要是错选了一家很差劲甚至根本就是非法的开发商,把自己的辛苦钱都砸了进去,那可怎么办?

“不懂就问,问明白不吃亏。”这一直都是老张的人生信条之一。正好同办公室的小刘的爱人就在律师事务所工作,听说还是北大毕业的高才生,何不问个清楚?

经过小刘的安排,小刘的爱人王律师约老张星期天在律师事务所见面。于是老张平生第一次迈进了律师事务所的玻璃门。

“先生,请问您找哪位律师?”前台的秘书小姐笑容可掬。

“啊,王律师。我们约好了的。”老张答道。

“请稍等。”

“看来这律师事务所和外企公司也没什么大区别,”老张正在胡思乱想,王律师已经迎了出来。

“你好,你好,请进。”

在王律师的办公室里落座之后，老张说明了来意。

“这几年房地产方面的法律纠纷是比较多，我们所还专门成立了房地产部。这不，今天加班也是为了一起期房诉讼案件。购房，特别是贷款购房，是一个比较复杂的法律行为，牵扯到多方面的法律知识，对非专业人士来说的确存在不少困难。”王律师说。

“是啊，这不专程上门求教来了。现在我特别想知道怎样选一家合格的房地产开发公司，以免上当受骗。”

“对，国家对设立房地产开发企业有专门的规定，对向居民销售商品房的房地产企业也规定了一系列条件。这些可以说都是鉴别一家房地产开发商合格与否的硬件标准。”

“那么都规定了哪些条件和标准呢？”老张追着问。

“听我慢慢解释。首先，设立房地产开发企业应当按照《公司法》的有关规定将企业登记为有限责任公司或股份有限公司。也就是说，在房地产开发公司的名称中应该标明有限责任公司或股份有限公司的字样。其次，公司应该配备有足够的专职技术、经济等专业人员。一般上，一家房地产开发企业必须有四名以上持有专业证书的房地产、建筑工程专业的专职技术人员，两名以上持有专业证书的专职会计人员，才能够承担开发建设任务。”王律师笑着说。

“这个名称还好说，有没有足够的持证书专业人员可就比较难了解了。”老张觉得有些为难。

“这倒也是，有些问题对普通百姓来说确实不好验证，但知道总比不知道要好。再说，还有两个条件是比较容易检验的：第一，按照国务院的规定，房地产开发企业拥有的注册资

金(不含银行贷款)应有100万元以上,且流动资金不低于100万元。资金是一家企业的立身之本,尤其在房地产开发领域,更加需要企业拥有雄厚的资金。因此,这一条是非常重要的。第二,房地产开发企业应该具有适应经营需要的固定的办公用房。办公用房一般应是房地产开发企业自有的,租赁来的相对稳定的办公用房经审查批准后亦可。这个道理是比较简单的,人要衣装,公司也是如此,漂亮的办公大楼实际上是实力的表现;对那些只能租用一两间写字间的公司就要留个心眼了。”

“现在我可明白多了。可是还有一个问题,现在房地产公司这么多,除了专门的房地产公司,有钱的大公司、大企业也都成立了自己的房地产公司。我想,即便按照你刚才所说的条件区分了合格与不合格的房地产公司,符合条件的房地产商肯定还是不少,那么怎样才能从这些合格的房地产商中选一家比较好的房地产公司呢?”

“哈哈,这又是另一个问题了。当然,买房不仅要选合格的房地产商,还应该选最好的房地产商。国家给房地产开发企业规定了不同资质等级,虽然并不是太复杂,但也得解释上一会儿。你看,都12点多了。就在我这儿凑合一顿工作餐,我们可以边吃边聊。”王律师说着站起身。

“那真是不好意思了,我来这儿简直是既获得精神食粮,也获得物质食粮了。”

“在餐厅里谈正好两手一起抓嘛!”王律师也笑了。

一般来说,一家合格的房地产开发商应该具备以下条件:

- 有明确的经营宗旨和经营章程,能独立承担民事责任;
- 有符合公司法人登记的名称;
- 有独立健全的管理机构,并配备有足够的专职技术、经济管理人员;
- 有不少于资质等级规定的企业自有流动资金;
- 有适应房地产开发经营需要的固定办公用房。

2. 挑一家有钱有势的开发商!



在餐厅落座后不久,老张的问题就来了。

“刚才在电梯里我就一直在想,你说的房地产开发企业的资质等级到底是什么意思?是不是房地产企业也象宾馆一样分成五星级、四星级、三星级……”

“真别说,老张你的比喻还真是挺恰当的。房地产开发企业的资质等级还真的就是分成五级,只不过一级开发企业是最好的,二级其次,五级最差。正好与宾馆的分级相反。”王律师答道。

“那么,什么样的企业能评上一级开发企业呢?”老张继续追问。

“根据现有的规定,一级开发企业应该具备以下条件:自有资金 2000 万元人民币以上,注册资金不低于 2000 万元,各类专业管理人员不少于 40 人;具有 5 年以上从事房地产开发经营的经历,近 3 年累计竣工 30 万平方米以上的房屋建筑面积或完成相当的房地产开发投资,连续 4 年建筑工程质量合格率达 100%,优良率达 20% 以上。被评为一级开发企业,就可以承担 20 公顷以上的土地开发任务,建筑面积 30 万平方米以上的居住区开发建筑,以及与其投资能力相当的工业区、商业建设项目的开发建设,建筑技术复杂程度不受限制。”王律师如数家珍地一口气说了一大堆,随后喝了口啤酒。

“真是隔行如隔山啊!那么二级企业呢?”老张接着问。

“二级企业的标准就相对要低一些,只要求有 1000 万元以上的自有流动资金,不少于 20 人的有职称的专业管理人员;具有 3 年以上从事房地产开发的经历,近 3 年累计竣工 15 万平方米以上的房屋建筑面积或完成相当的房地产开发