

住房： 买·卖·换·租·用

◎ 毕宝德 / 主编

200 问



中国发展出版社
• DEVELOPMENT •

住房： 买·卖·换·租·用 200 问

毕宝德 主编

中国发展出版社
·北京·

图书在版编目 (CIP) 数据

住房: 买·卖·换·租·用 200 问/毕宝德主编. —北京:
中国发展出版社, 2000.8

ISBN 7-80087-379-X

I. 住… II. 毕… III. ①住宅-交易-基本知识-中国-问答②住宅-租赁-基本知识-中国-问答③住宅-交换
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 (2000) 第 31749 号

中国发展出版社出版发行

(北京市西城区赵登禹路金果胡同 8 号)

邮政编码: 100035 电话: 66180781

北京地质印刷厂印刷 各地新华书店经销

2000 年 8 月第 1 版 2000 年 8 月第 1 次印刷

开本: 1/32 850 × 1168mm 印张: 12

字数: 315 千字 印数: 1—11000 册

定价: 19.80 元

本社图书如有印装差错, 可向发行部调换

前 言

随着我国住房制度改革的深化以及住房实物分配的停止和货币化分配的逐步实施，大部分住房已变成居民的个人财产。居民在买卖、置换、租赁和使用住房以及利用住房进行投资中会面对一系列选择，办理各种复杂的手续，处理经济的、法律的和邻里间等各种关系。而要解决好这些问题，需要具备一定的建筑、经济、市场和法律等方面的知识与信息。由于我国长期实行住房实物福利分配制度，职工的住房基本上由国家包揽下来，居民个人很少接触这些问题。现在一旦住房变成个人财产，要自己独立处理这些问题，一时会感到十分陌生和茫然，不知所措。为了帮助广大读者处理好这些问题，我们特意编写了这本小册子，将居民在住房买卖、置换、租赁、使用和投资中遇到的各种问题，划分成若干类别，然后依照国家的有关制度、法律法规及政策等，对这些问题，一一做出简明扼要的解释和说明。

如果读者在阅读中感到有些问题解释尚不够具体，还可以查找和阅读政府制定的有关法律、法规和政策等，我们将其中主要的法律、法规和政策附在本书的后面，以备查阅。

本书副主编为史源英、柳青，各部分执笔人为：史源英

第一、二、三部分；吕春晖第四部分；蒋燕玉第五部分；何云杰第六、九部分；郝鲁江第七部分；冷俊芳第八、十、十一部分；金唐第十二部分。

本书的编写主要是以国家有关法律法规和政策为基础的，同时也参照了北京、上海两市的有关法律、法规和政策。但是由于住房作为一种不动产具有很强的地域性，因此，在解决一些较为具体的问题时，还须参照各个地方政府制定的具体的法规和政策。

毕宝德

2000.4.29

目 录

一、住房制度改革

1. 什么是住房的实物分配制度 (1)
2. 什么是住房货币化分配 具体政策是什么 (2)
3. 哪些公房可以出售 哪些公房不可以出售 出售
公房的程序是什么 (3)
4. 职工购买单位的公房, 房屋的折旧率怎样计算 (5)
5. 职工购买单位的公房, 其工龄折扣率如何计算 是
否有最高折扣年限的规定 (6)
6. 一户职工家庭承租两套公有住房, 是否都能按房改
优惠价购买 (6)
7. 单位未交清取暖费的公有住房, 职工个人能购买吗
..... (7)
8. 什么叫住房补贴 谁是住房补贴的对象 (7)
9. 政府对住房补贴的标准和发放办法是如何规定的
..... (8)
10. 政府机关与企业事业单位发放住房补贴的办法有
什么不同 (9)
11. 如何核定职工住房面积 无房户、未达标户和超
标户如何计算住房补贴 (10)
12. 下岗职工在原单位未享受过实物福利分房, 现在
能否申请住房补贴 (14)

13. 已购买过商品房的职工家庭, 是否还能参与单位的房改, 并按优惠价购买公房 (14)
14. 外地的亲属能否按房改优惠价购买老人遗留的承租公房 (14)
15. 教师购买承租的公房有哪些优惠 (14)
16. 什么是住房公积金 住房公积金缴存者有哪些权利 (15)
17. 是否可以用住房公积金支付房租 如何支付 (15)
18. 职工辞职后个人账户的公积金是否可以直接提取 (17)

二、商品房买卖

19. 什么是商品房 (19)
20. 商品房价格由哪些因素构成 (19)
21. 如何判断房价是高还是低 (20)
22. 选择理想的商品住宅应考虑哪些因素 (20)
23. 住房的建筑质量包括哪些内容 如何选择建筑质量优良的住房 (23)
24. 买房是早买好还是晚买好 (25)
25. 要了解商品房的销售信息一般有哪些渠道 (27)
26. 开发商出售商品房应具备哪些条件 政府有哪些规定 (28)
27. 购买现房好还是购买期房好 (29)
28. 购买期房应注意哪些问题 (31)
29. 如何与房地产开发公司签订认购书 (32)
30. 签订购房合同时应该注意些什么 (34)
31. 外地人如何在北京购买商品房 (37)
32. 购买商品房后如何保修保退 (37)

33. 住房质量包括哪些内容 如何判断住房质量的高低 (39)
34. 商品房的面积如何计算 (40)
35. 商品房面积为什么会与购房合同不符 (42)
36. 如果商品房实测面积与购房合同中载明的面积不符
怎么办 (42)
37. 哪个部门负责商品房销售面积的测算 (43)

三、已购公有住房和经济适用房上市

38. 什么叫已购公有住房和经济适用房 政府对这类
住房上市交易有什么特殊规定 (45)
39. 什么样的已购公有住房和经济适用房不得进入市
场出售和出租 (46)
40. 房屋所有权人要出售已购公有住房和经济适用房
须提交哪些证件和资料 (47)
41. 北京市已购公有住房和经济适用房上市出售要履
行哪些审批手续 怎样办理 (48)
42. 已购公有住房和经济适用房上市出售时, 土地出
让金应如何缴纳 (49)
43. 购买上市出售的公有住房和经济适用房的土地使
用年限如何计算 (50)
44. 购买已购公有住房和经济适用房, 是否办理《国
有土地使用证》 (51)
45. 出售规定标准面积以内的已购公有住房和经济适
用房的收入应如何分配 出售超标面积住房的收
入应如何分配 如果住房面积未达标又该如何处理 (52)
46. 已购公有住房和经济适用房出售后, 个人上交的

土地出让金和售价中上交的部分如何管理与使用	(53)
47. 已购公有住房和经济适用房上市出售后, 该户是否还可以再按成本价或经济适用房价购买商品房和经济适用房	(53)
48. 已购公有住房和经济适用房上市交易时买卖双方应各缴纳哪些税费	(54)
49. 买卖已购公有住房和经济适用房必须进行价格评估吗	(55)
50. 公房出售给个人后, 是否需要居住 5 年之后才能出售	(56)
51. 购买二手房 (即已销售给个人的存量住房) 时, 为什么一定要明确房屋的产权状况呢	(57)
52. 购买已购公房应实地查勘哪些内容	(58)
53. 已购公房上市出售为何要缴纳保证金 保证金清算原则及退还手续是怎样规定的	(60)
54. 北京市办理房改售房发证窗口有哪些	(61)
55. 北京哪些部门办理房屋过户手续	(61)

四、房屋置换

56. 什么是房屋互换 什么是差价换房	(63)
57. 差价换房有哪些方式和形式	(63)
58. 可以互换的房屋有哪些 不能互换的房屋有哪些	(64)
59. 差价换房必须遵循哪些原则	(65)
60. 差价换房、买房要注意哪些事项	(66)
61. 差价换房双方如何确定房价	(67)
62. 差价换房的“差异”如何平衡	(69)
63. 如何进行差价换房	(69)

64. 个人置换住房应如何纳税	(71)
65. 差价换房如何交纳费用	(71)
66. 什么是不可售公房的差价交换	(72)
67. 现在的差价换房与以往社会上的差价换房 有什么区别	(73)
68. 有哪些不可售公房不能上市进行差价交换	(74)
69. 不可售公房上市应符合哪些要求	(75)
70. 不可售公房能否换购安居房	(75)
71. 不可售公房互换使用权或换购商品房的程序 是什么	(75)
72. 不可售公房上市交换时, 其使用权价格如何确定	(76)
73. 交换房屋使用权时应注意哪些问题	(77)
74. 交换房屋使用权应当符合什么条件	(77)
75. 欲交换私有住房产权, 应当符合什么条件 遵循 什么程序	(78)
76. 为什么要到房地产交易中心去买房和换房	(80)

五、城市房屋拆迁安置补偿

77. 城市拆迁的基本动因和形式是什么	(82)
78. 什么是房屋拆迁 什么是统一拆迁	(83)
79. 什么是房屋拆迁许可证	(83)
80. 什么是拆迁补偿协议	(84)
81. 城市房屋拆迁应遵循什么程序	(84)
82. 拆迁公告和通知应当包括哪些内容	(86)
83. 被拆除房屋的面积如何计算	(86)
84. 以标准价优惠办法购买自住公房的职工, 在调换 住房时如何执行新价	(86)

85. 答复拆迁私有房屋通知的期限是如何规定的	(87)
86. 拆迁范围内实行什么样的户口管理政策	(87)
87. 拆迁补偿的对象和范围是什么	(88)
88. 拆迁补偿的形式有哪些	(89)
89. 北京市拆除住宅房屋有哪些补偿办法	(89)
90. 拆迁补偿中如何确定有关住房价格	(91)
91. 拆除非住宅房屋有哪些补偿办法	(92)
92. 拆除私有住房的补偿办法是什么	(93)
93. 拆迁安置补助费和搬迁奖励费如何发放	(93)
94. 个体工商户营业用房拆迁安置范围和方式是 怎样规定的	(95)
95. 拆迁安置的对象和标准如何确定	(96)
96. 拆迁安置人口的计算标准是什么	(98)
97. 如何进行拆迁安置	(99)
98. 拆迁安置面积标准如何确定	(99)
99. 私房所有人和使用人分属两人, 拆迁安置 如何处理	(101)
100. 特殊居住困难户如何进行拆迁安置	(101)

六、住房租赁

101. 什么是廉租房 什么人可以承租廉租房	(103)
102. 廉租房的租金标准是如何规定的	(103)
103. 符合申请廉租房条件者如何申请承租廉租房 政策有何限制	(104)
104. 哪几类房屋法律规定不能出租	(105)
105. 签订房屋租赁合同需要注意些什么问题	(106)
106. 出租房屋登记备案手续如何办理	(108)

107. 房屋出租了还能买卖或抵押吗·····	(110)
108. 怎样办理私有房屋租赁合同公证·····	(111)
109. 公房出租给个人后,承租者可否转租 要注意 哪些法律问题·····	(113)
110. 出租人出租房屋时在哪些情况下可以收回房屋·····	(114)
111. 个人出租房屋应交哪些税费·····	(115)
112. 出租私房的修缮责任应如何承担·····	(116)

七、住房抵押贷款及住房保险

113. 什么叫个人住房担保贷款 什么叫个人住房按揭 两者有什么共同点和区别·····	(117)
114. 申请个人住房抵押贷款的人应具备哪些条件·····	(118)
115. 申请个人住房抵押贷款的人最多可获得多少银行 贷款 住房抵押贷款的期限有多长·····	(119)
116. 个人住房贷款的利率如何确定·····	(120)
117. 个人住房抵押贷款的申办程序是怎样的·····	(120)
118. 申请个人住房抵押贷款需向银行提交哪些文件·····	(122)
119. 个人住房抵押贷款是否需要担保 具体担保方 式有哪些·····	(123)
120. 什么是个人住房组合贷款 申办组合贷款的程 序是怎样的·····	(125)
121. 借款人如何偿还个人住房抵押贷款 还款方式 有哪些·····	(126)
122. 购买上市的已购公房和经济适用房是否可以申 请个人住房贷款 具体程序是怎样的·····	(127)
123. 申请住房抵押贷款的金额、还款年限和利率不 同,如何计算月均还款额·····	(129)

124. 个体户能否申请住房公积金贷款 如何办理申请
 手续..... (132)
125. 在什么情况下, 借款合同可以变更或终止..... (133)
126. 在什么情况下, 抵押的住房会被银行处置..... (133)
127. 因购房者的原因, 住房抵押贷款未办成, 购房
 交付的定金购房者能否要回..... (134)
128. 什么叫个人住房保险 在什么情况下应进行个
 人住房保险..... (135)
129. 上了个人住房保险, 在什么情况下保险公司理
 赔 按什么标准理赔..... (136)

八、住房交易中介

130. 什么叫住房交易中介 住房交易中介机构有什么
 职能..... (138)
131. 怎样选择住房交易中介机构..... (140)
132. 如何签订住房交易中介合同..... (142)
133. 住房交易中介如何收取中介费用 收费标准是
 怎样确定的..... (143)
134. 如何辨认住房交易中介从业人员的违规行为..... (144)
135. 如何审查商品房销售和预售许可证..... (145)
136. 购房人向住房交易代理人所交定金什么情况下
 可以索回..... (147)

九、住房维修与装饰

137. 什么是住房维修基金 它的功能和作用是什么..... (149)
138. 住房维修基金的管理和使用应注意些什么..... (150)

139. 购买商品房和经济适用房如何交纳维修基金·····	(151)
140. 买了公房谁来修·····	(153)
141. 公有住房售后维修基金的筹集、使用和管理是 如何规定的·····	(154)
142. 什么是家庭装修 政府对个人所有住房的装修 有何具体规定·····	(154)
143. 装修报批手续如何办理·····	(156)
144. 家庭装修有哪些具体步骤和关键环节·····	(156)
145. 选择装修公司时应注意哪些问题·····	(159)
146. 在选择装修公司时, 如何进行装修咨询·····	(160)
147. 如何与装修公司签订装修合同·····	(162)
148. 在签订装饰装修合同时应注意哪些细节·····	(164)
149. 装修预算如何把握·····	(166)
150. 装修费应该怎么支付·····	(167)
151. 家庭装修到底应花多少钱·····	(169)
152. 怎样把好装修质量关·····	(170)
153. 家庭装修质量合格标准有哪些·····	(172)
154. 如果装修质量不符合装修合同要求怎么办·····	(176)
155. 装修中出现的典型纠纷有哪些值得我们借鉴·····	(177)

十、物 业 管 理

156. 什么叫物业 什么叫物业管理 物业管理包括哪 些内容·····	(181)
157. 物业管理有哪些作用·····	(182)
158. 什么叫物业管理公司 物业管理公司的职能是 什么·····	(183)
159. 选择物业管理公司应当注意哪些问题·····	(184)

160. 什么叫业主 业主有哪些权利和义务·····	(186)
161. 什么叫业主大会 业主大会有哪些职权·····	(187)
162. 什么叫业主委员会 业主委员会有哪些职责·····	(188)
163. 业主委员会与物业管理公司的关系是怎样的 在物业管理过程中是否只是某一方说了算·····	(189)
164. 签订购房合同时, 能否同时签订物业管理合同·····	(190)
165. 业主在接收物业时, 要办理哪些有关物业管理的 事宜·····	(191)
166. 物业管理用房和公共用房由谁提供 由谁使用与 受益·····	(192)
167. 物业管理公司如何收取物业管理服务费 收费 标准是怎样规定的·····	(193)
168. 房屋质量存在缺陷能否拒交物业管理费·····	(195)
169. 空置房能否不交或少交物业管理费·····	(195)
170. 物业管理服务费中对公共水电费的分摊是如何 界定的·····	(196)
171. 物业的维修责任如何划分 基金的收取标准是 怎样规定的·····	(197)
172. 业主发生变更时, 原业主所交的维修基金能否 带走·····	(199)
173. 业主入住后享有哪些保修范围 保修期限是多长 ·····	(200)
174. 因楼上业主厨房地面漏水而影响楼下业主居住 使用该如何处理·····	(201)
175. 业主在交纳停车费后, 车辆丢失是否应由物业 管理公司赔偿·····	(202)

十一、住房产权与法律纠纷

176. 什么是住房产权 住房产权管理包括哪些内容…………… (203)
177. 住房产权登记的种类有哪些…………… (204)
178. 什么是住房产权证书 住房产权证书由谁收执
如果住房产权证书丢失了怎么办…………… (205)
179. 如何判断住房产权证的真实性…………… (206)
180. 个人购买公有住房和经济适用住房是否拥有产
权 其产权性质与一般商品房有什么异同…………… (207)
181. 个人购买商品住房和公有住房、经济适用住房后
如何办理产权过户手续 须提供哪些资料…………… (208)
182. 如何办理房屋买卖合同公证…………… (210)
183. 离异引起住房产权变更需交契税吗…………… (211)
184. 住房产权的年限是否等于住房所占用土地的使用
权年限…………… (211)
185. 购买商品住房迟迟拿不到产权证的原因有哪些…………… (213)
186. 购买商品住房后产权面积“缩水”怎么办…………… (214)
187. 什么是房产所有权共有…………… (214)
188. 未经其他共有人同意, 仅向房屋共有人中的一
人或数人购置共有房屋, 能否获得产权…………… (215)
189. 哪些人在房屋买卖中有优先购买权…………… (216)
190. 房屋承租人能否与他人互换房屋…………… (216)
191. 房屋承租权能否继承…………… (217)
192. 我国公有住房的居住权是否是一种独立产权
能否有偿转让…………… (218)
193. 什么是住房抵押 如何办理住房抵押登记手续…………… (218)
194. 抵押住房在抵押关系存续期间损毁、灭失时,

是否可以免除抵押人的担保责任·····	(220)
195. 抵押人能否在同一住房上设立多个抵押权 各抵押权人应如何行使优先受偿权·····	(220)
196. 什么叫住房典权 承典人和出典人有哪些权利 义务·····	(221)
197. 哪些住房交易行为必须办理公证·····	(222)
198. 什么是房屋继承 什么是房屋继承权 房屋继 承权有哪些法律特征·····	(222)
199. 如何办理房产继承权公证·····	(223)
200. 什么是房屋赠与 房屋赠与应具备什么条件·····	(225)
201. 如何办理房产赠与公证·····	(226)
202. 经过公证的商品房购房合同肯定有效吗·····	(227)
203. 个人所有住房在居住使用过程中对房屋产权发 生法律纠纷怎么办·····	(228)
204. 职工经房改取得产权证后辞职或调离, 售房单 位是否可要求收回房屋或补足房款·····	(229)
205. 个人所有住房在使用过程中因采光、排水等问 题与邻居发生矛盾如何解决·····	(230)
206. 因离婚引起的房屋权属转移, 原产权人拒不 交出产权证怎么办·····	(231)
207. 购房主合同与补充协议发生冲突时以哪一个为准 ·····	(232)
208. 逾期交房能否都笼统地归因于不可抗力·····	(233)

十二、个人住房投资

209. 什么叫个人住房投资·····	(235)
210. 与其他投资工具相比, 住房投资有哪些特点·····	(235)