

 舒适生活从安居开始

置业完全手册

一位执业律师给您的提醒

- 从选盘、下定、签约到交付
- 形形色色的二手房交易
- 老式花园洋房买卖
- 商铺、办公楼置业举要
- 按揭、转按揭、加按揭、换按揭
- 房屋租赁的法律问题
- 关系千家万户的动拆迁
- 业主与物业管理
- 装修中的自我保护
- 解读我国相关法律法规、格式合同

徐丛林 著

学林出版社

 舒适生活从安居开始

D922.18/
X691

置业完全手册

徐丛林 著
学林出版社

图书在版编目(CIP)数据

舒适生活从安居开始: 置业完全手册/徐丛林著. 上海:
学林出版社, 2003. 8

ISBN 7-80668-534-0

I. 舒... II. 徐... III. 住宅—商品交易—法律—
基本知识—中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 037981 号

舒适生活从安居开始 置业完全手册

-
- 作 者 徐丛林
责任编辑 林震浩
封面设计 周剑峰
责任监制 应黎声
出 版 学林出版社(上海钦州南路 81 号 3 楼)
电话: 64515005 传真: 64515005
发 行 新华书店上海发行所
学林图书发行部(钦州南路 81 号 1 楼)
电话: 64515012 传真: 64844088
印 刷 上海长阳印刷厂
开 本 640×965 1/32
印 张 23.25
字 数 35 万
版 次 2003 年 8 月第 1 版
2003 年 8 月第 1 次印刷
印 数 6 000 册
书 号 ISBN 7-80668-534-0/G·180
定 价 30.00 元
-

前言

购房置业,人生大事。近几年来,置业大军迅速膨胀,从缓解住房紧张购买第一套房,到为了改善居住条件或为了投资增值买第二套、第三套房,致使房地产市场空前繁荣。但是繁荣背后有阴影,有关房产的投诉近年来居高不下,占消费者投诉第一位。由此而见,购房置业者学些法律知识,维护自己的合法权益至关重要。为此,我们特请近几年活跃在房地产法律服务市场的徐丛林律师编写本书,以通俗易懂的问答方式,按购房程序循序渐进,针对置业前后可能涉及的种种问题,比如按揭与转按揭、物业管理、房屋租赁、装修装饰,直至动拆迁等等,以全景化的透析向读者普及这方面的法律知识,希望对广大购房置业者有所裨益。

本书的特点除了信息容量大而全以外,另一显著特点便是新,所引用或附录的法律、法规以及格式合同文本,均为新近出台,有的刚刚开始实施,与以往同类书籍相比,更具时效性。另外,本书某些内容虽然以上海市地方性法规和规范性文本为切入点,但对于实施同一法律的全国其他城市的购房置业者也有借鉴作用。

编 者

2003 年 6 月



作者简介

徐丛林律师,上世纪八十年代起,先后执业于上海市第一律师事务所、上海市恒信律师事务所,现为上海市圣信律师事务所主任律师。擅长处理经济贸易纠纷,特别是涉外投资方面,先后担任过几十家大、中型企业及外商投资企业的法律顾问。

近年来,徐丛林律师活跃在房地产法律服务市场,在为房地产开发公司提供法律服务的同时,还为广大置业者提供购房置业全程法律服务。经常在《房地产时报》、《上海楼市》、《民主与法制时报》、《上海律师》等报刊上撰文,辨析法律问题,为读者答疑解惑。

圣信律师事务所

地址:上海市江宁路1415弄(世纪之门)11号2楼

电话:52892097

总目录

■ 前言	
■ 商品房交易	1
■ 二手房买卖	77
■ 商铺、办公楼购买须知	129
■ 按揭与转按揭	138
■ 房屋租赁	175
■ 动拆迁	214
■ 物业管理	262
■ 装饰装修	303
■ 附录	344

目 录

前言

第一章：商品房交易

怎样选择物业	1
怎样洽谈价格	1
商品房交易的一般程序	2
房产交易中双方的义务	3
控制购房风险在于自己	3
期房购买中的几个法律问题	4
怎样签订“认购书”	4
要求开发商提供格式“认购书”	5
附：《上海市商品房预订协议》示范文本	5
什么情况下订金可以返回	7
附：《关于规范房地产开发企业商品房预订行为 的通知》	8
“内部认购”协议是否有效	9
注意订金、预付款和定金的区别	9
怎样签订《预售合同》	10
附：《上海市商品房预售合同》	10
怎样审查预售许可证	22
注意楼书、广告的内容	22
注意拟购物业的权利瑕疵	23
注意房屋用途和土地使用年限、性质	23
注意会所条款	24
签约时应当确定谁是权利人	24
如何计算商品房建筑面积	25
面积误差怎么处理	26
附：《关于预售商品住房交付时建筑面积增减 处理办法的通知》	26

与面积有关的几个问题	28
分摊系数因楼而异	29
注意附件一：付款方式和付款期限	29
注意附件二：房屋建筑设计及平面图	29
注意附件三：房屋建筑结构、装修及设备标准	30
注意附件四：房屋相关情况(抵押、租赁、相邻关 系及小区平面布局)	30
注意附件五：房屋《前期物业管理服务合同》、 《使用公约》或有关承诺书	30
怎样签订补充条款	31
如何约定违约金	31
怎样选择交付条件	32
怎样理解交付标志	32
怎样理解交房日期	32
怎样行使合同解除权	33
什么时候签订《房屋交接书》	33
购房时不要忽视看图纸	34
购房时注意取得地籍图	34
注意取得《房屋质量保证书》和《房屋使用说明书》	35
附：《上海市新建住宅质量保证书》	35
《上海市新建住宅使用说明书》	36
房屋保修范围和保修期	41
工程质量问题怎么索赔	41
签约后还应办理哪些手续	42
开发商应在什么时候办理“大产证”	42
怎样办理“小产证”	43
附：《上海市房地产登记条例》	44
逾期交房怎样计算利息	55
附：1993 年以后的法定贷款利率表	56
逾期交房可以拒付房款	56
备案登记费应由谁承担	57
房产纠纷如何确定赔偿责任	57
不符合交付条件的房屋不要入住装修	58
实际入住并不等于已经交房	58

合同登记的法律含义	59
不可抗力的法律含义	59
房屋期权是否可以转让	60
修改后的新建住宅配套设施和交付使用管理办法 ...	61
附：上海市人民政府关于修改《上海市新建住宅 配套建设与交付使用管理办法》的决定	61
购买全装修房应该注意什么	62
全装修房的装修合同应当与谁签	64
哪些情况下可以退房	65
商品房销售中的欺诈行为可否“退一赔一”	66
怎样签订出售合同	66
附：《上海市商品房出售合同》示范文本	67
购买新建商品房税费一览表	75
购买新建商品房流程图	76

第二章：二手房买卖

怎样签订二手房《买卖合同》	77
附：二手房买卖格式合同《上海市房地产买卖 合同》	79
如何签订《居间合同》或《经纪合同》	89
附：《上海市房地产居间合同》示范文本	89
《上海市房地产经纪合同》示范文本	93
怎样选择中介公司	98
委托中介前要查阅档案信息	99
代理、经纪、置换、收购的区别	99
中介公司应该怎么收费	100
附：上海市房地产中介服务收费价目表	101
买卖不能成交中介是否违约	101
无中介交易怎么办	102
二手房面积如何换算	102
附：上海市各类房屋建筑面积换算系数表	103
如何防范二手房交易中的风险	103
哪些二手房不可交易	104

二手房置换的三种形式	105
二手房买卖“五大要点”	106
二手房买卖“六项注意”	106
二手房买卖的质量风险	108
二手房买卖的法律风险	108
二手房买卖的“前合同义务”	109
二手房买卖的“后合同义务”	110
二手房买卖勿忘户口迁移条款	111
二手房买卖维修基金怎么结算	112
二手房买卖怎么付款	112
港澳台人士在沪怎么购置二手房	113
购买二手房流程图	114
二手房买卖税费一览表	115
老式花园洋房转让条件	116
老式花园洋房转让程序	116
老式花园洋房转让税费	117
老式花园洋房土地使用权出让金标准	118
老式花园洋房转让应当注意的问题	118
违规转让花园洋房的处罚	119
投资二手别墅须知	119
什么是公有住房差价换房	120
公有住房的交换程序	120
差价换房应符合哪些条件	121
如何使用差价换房所得价款	121
差价换房的手续怎么办理	121
办理差价换房应提交哪些申请材料	122
差价换房后的租金如何交纳	122
差价换房的收费标准	122
差价换房后当事人配偶或直系亲属有否承租权 ...	123
附：《上海市公有住房差价交换合同》	123

第三章：商铺、办公楼购买须知

自用还是投资	129
--------------	-----

商铺投资要领	131
注意权利的锁定	132
注意公用分摊面积	132
注意返租问题	133
注意贷款风险	133
商铺、办公楼未竣工售后包租合同无效	133
境外人士如何购买商铺、办公楼	134
境外人士购买商铺、办公楼费用一览表	135
境外人士购买商铺、办公楼流程、应备材料和注意 事项	135
上海市非住宅房地产交易税费一览表	136

第四章：按揭与转按揭

抵押贷款的形式	138
如何签订房地产抵押合同	139
附：中国银行抵押贷款合同	139
如何办理房地产抵押登记	150
什么是公积金贷款	151
公积金贷款额度的计算	151
外省市人在沪购房怎样使用公积金	152
什么是商业贷款	153
什么是组合贷款	153
贷款人的条件	153
申请公积金贷款材料表	154
申请商业贷款材料表	155
住房担保公司的性质	156
怎样选择贷款比例	156
怎样办理提前还贷手续	156
什么是按揭、转按揭、加按揭、换按揭	157
新出台的跨银行“转按揭”业务	158
如何办理转按揭	158
按揭变更的技巧	159
一手房贷款申请流程图及额度表	163

二手房贷款申请流程图及额度表	164
二手房贷款申请资料表	165
如何办理二手房资金划付承诺函业务	165
附:二手房资金划付承诺函流程表	166
商铺、办公楼贷款申请流程及额度表	168
商业贷款等额本金万元还贷本息表	168
商业贷款等额本息万元还贷本息表	170
公积金贷款等额本金万元还贷本息表	171
公积金贷款等额本息万元还贷本息表	172
万元贷款担保费速算表	173
等额本息还款与等额本金还款的区别	173
按揭合同签署后能否解除	173
按揭未成合同怎么处理	174

第五章: 房屋租赁

怎样签订房屋租赁合同	175
附:《上海市房屋租赁合同(商品房预租)合同》	
示范文本	175
房屋租赁的条件	184
房屋租赁应当注意哪些问题	185
租赁合同的登记备案	186
房屋租赁的税费	187
租赁房屋的交付使用和维修	187
抵押房屋承租人有哪些权利限制	188
承租人延期交付租金或不支付租金怎么办	188
承租的房屋是否可以转租	188
附:《上海市房屋转租合同》示范文本	189
什么情况下租赁合同可以变更	195
什么情况下租赁合同可以终止	196
出租的房屋若要出售怎么办	196
公有住房如何交换租赁权	197
公有住房承租人户口迁离本市怎么办	197
大房东和二房东解除租赁合同三房客怎么办	197

没有权证的房屋是否可以出租	197
房屋买卖不破租赁	198
租赁期间由谁承担维修责任	198
房客逾期不返回房屋怎么办	199
租赁合同解除装修怎么处理	199
公房承租人死亡怎么办	200
商铺预租的条件	200
商品房预租的条件	201
商铺售后包租	201
转租不能超过原租期	202
房屋转租收益归谁	202
向外资企业出租房屋有何规定	203
破产清算如何处理租赁关系	203
未签订租赁合同怎么办	204
租赁纠纷怎么处理	204
附：《上海市房屋租赁条例》	205

第六章：动拆迁

什么是房屋动拆迁	214
什么是拆迁人、被拆迁人和房屋承租人	214
什么是房屋使用人和同住人	215
怎样理解公房拆迁时的同住人	215
新、旧动迁法的区别	215
什么是市场补偿安置	216
什么是异地产权安置	216
拆迁非居住房屋怎么补偿	216
拆迁时什么房屋可认定为非居住房屋	217
婚后公房双方共有	218
公房拆迁补偿款承租人同住人共有	219
售后公房出资人不能独享房产	219
抵押房屋拆迁抵押权人仍有权利	220
怎样计算拆迁面积	220
附：上海市部分已出台的动迁补偿标准	222

上海市城市房屋拆迁补偿安置地段等级表	232
国有土地居住房屋拆迁补偿费有哪些	233
集体所有土地居住房屋拆迁补偿费有哪些	233
如何签订补偿安置协议	234
附：国务院《城市房屋拆迁管理条例》	235
《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》	240
对房屋拆迁评估有异议怎么办	255
附：上海市评估机构一览表	256
房屋拆迁评估费用表	258
房屋拆迁专家鉴定费用表	258
怎样处理动迁纠纷	258
附：《上海市城市房屋拆迁裁决若干规定》	259

第七章：物业管理

什么是物业管理	262
业主公约和使用公约的异同	262
前期物管费由谁来承担	263
前期物管期间能否变更物业公司	263
前期物业管理期间不得动用维修基金	263
何时可以动用维修基金	264
什么时候成立业主委员会	264
业主委员会怎么选举产生	264
开发商迟迟不成立业主委员会怎么办	265
附：《上海市居住物业管理条例》	266
关于《上海市居住物业管理条例》有关 条文的应用解释	278
业主什么时候支付物业管理费	286
业主委员会的职责	286
业主委员会怎样签订物业管理合同	286
预缴的物管费应该多退少补	287
物业管理不到位能否拒付物业管理费	287
交了物管费后零星修理是否要付费	288
附：零星修理项目人工费价目表	288

售后公房怎样缴纳物管费	290
二手售后公房物管费怎样收缴	290
空关房要缴物管费吗	291
防盗门窗可以收费吗	291
电梯水泵营运费如何收取	291
小区车位怎么收费	292
小区车位权利的归属	292
预购地下车位注意什么	292
附：《关于商品房项目附属地下车库(位)租售 问题的暂行规定》	293
物业公司能否出租地下室	294
住宅裙房能否开餐厅	295
施工保修期不等于房屋保修期	295
外墙渗漏由谁修	296
屋顶维修费由谁承担	296
哪些纠纷业主委员会可以起诉	297
业主委员会起诉时应履行哪些手续	297
业主委员会不行使诉权怎么办	297
部分业主违反业主公约怎么办	297
业主违反使用公约和物业管理合同怎么办	297
开发商不提供物业管理用房怎么办	298
业主什么情况下可以起诉物业公司	298
业主相邻权受到侵害怎么办	298
哪些小区纠纷不能起诉	298
物业公司与业主发生纠纷怎么办	299
业主家中被盗或人身受到侵害能否追究物业 公司责任	299
开发商与物业公司签订的物业管理合同对业 主有无效力	299
物业公司疏于管理给业主带来妨碍怎么办	300
业主拖欠物业管理费是否要支付滞纳金	300
物业公司合同到期后继续履行物业管理怎么办 ...	300
业主委员会成立前物业管理费怎么收取	300
物业公司不移交物业管理资料怎么办	301

怎样看待业主委员以业委会名义实施的个人行为 …	301
部分业主对业委会的决定有异议怎么办	301
业主委员会的民事责任	301

第八章：装饰装修

怎样选择装修公司	303
怎样签订装饰合同	303
附：2001 版《上海市家庭居室装修装饰施工 示范合同》	304
怎样申请装修贷款	310
附：《中国工商银行上海市分行个人住房装修 贷款实施细则》	311
如何进行施工监理	316
装修时应注意的问题	316
附：建设部 2002 年《住宅室内装饰装修管理 办法》	316
怎样验收装修好的房屋	323
附：《上海住宅装饰装修验收标准》	324
装修好的房屋怎么确定保修期	337
附：装饰装修工程质量保修期限表	337
装饰装修“四大注意”	339
装饰装修“八项纪律”	340
怎样防止家装纠纷	340
装饰装修出了纠纷怎么办	341
怎样处理地板质量纠纷	341
怎样申请仲裁	342

附录

上海市法律援助中心一览表	344
上海市房地产交易中心一览表	345
上海市房地产投诉机构一览表	346
上海市房屋争议投诉机构一览表	347

上海市人民法院一览表	348
上海市仲裁机构一览表	349
上海市公证处一览表	349
上海市公积金管理中心一览表	351
上海市工程质量检测机构一览表	352
上海市设计变更投诉机构一览表	352
上海市房价投诉机构一览表	353
上海市消费者权益保护协会一览表	354