

百 / 姓 / 生 / 活 / 安 / 全 / 法 / 律 / 大 / 讲 / 堂

• ZHIHUI TOUBAO •

王国峰 林 枫 孙 洋 / 编著

轻松购房

——房产纠纷处理 与风险防范

掌握生活法律 为安全保驾护航
基本法理 专家解答 典型案例 生动剖析



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

百 / 姓 / 生 / 活 / 安 / 全 / 法 / 律 / 大 / 讲 / 堂

• ZHIHUI TOUBAO •

王国峰 林 枫 孙 洋 / 编著

轻松购房

——房产纠纷处理 与风险防范

掌握生活法律 为安全保驾护航
基本法理 专家解答 典型案例 生动剖析



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北京

图书在版编目 (CIP) 数据

轻松购房——房产纠纷处理与风险防范/王国峰, 林枫, 孙阳编著

北京: 中国经济出版社, 2011.5

(百姓生活安全法律大讲堂)

ISBN 978 - 7 - 5017 - 9845 - 2

I. ①轻… II. ①王… ②林… ③孙… III. ①房地产—民事纠纷—案例—分析—中国

IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 041752 号

责任编辑 孟庆玲

责任审读 贺 静

责任印制 石星岳

封面设计 白朝文

出版发行 中国经济出版社

印刷者 北京市人民文学印刷厂

经销者 各地新华书店

开 本 710mm × 1000mm 1/16

印 张 12

字 数 176 千字

版 次 2011 年 5 月第 1 版

印 次 2011 年 5 月第 1 次

书 号 ISBN 978 - 7 - 5017 - 9845 - 2/D · 481

定 价 29.80 元

中国经济出版社 网址 www.economyph.com 社址 北京市西城区百万庄北街 3 号 邮编 100037

本版图书如存在印装质量问题, 请与本社发行中心联系调换(联系电话: 010-68319116)

版权所有 盗版必究(举报电话: 010-68359418 010-68319282)

国家版权局反盗版举报中心(举报电话: 12390)

服务热线: 010-68344225 88386794

前 言

作为提高生活质量的重要保障,生活安全已经成为一个与每个人息息相关全新观念,它符合人们对和谐、平稳生活的追求,也代表着人们对保障自身权益不受损害的强烈诉求。

随着我国国民经济的高速发展和人民生活水平的提高,人们已基本度过了解决温饱阶段,进而对生活质量有了更高的追求。然而,伴随着经济的高速发展,一些社会生活体系的不完善和不成熟,不可避免地带来许多社会问题,并直接影响到老百姓的生活安全。在现实生活中,我们的生活安全时常受到这样或那样的威胁,例如日益增多的食品安全、医疗事故、购物陷阱、交通事故、房屋质量、金融欺诈、旅游纠纷以及永远处于弱势的劳动者权益损害等等。因此,作为现代社会公民,要保障生活安全不仅需要具备一定的生活常识,更应当具备与生活安全相关的基本法律常识,才能有效地规避风险,避免自身合法权益受到损害,或者在损害发生时能有效地采取合理措施和寻求法律救济,而这些与生活安全密切相关的必备法律知识正是本系列丛书要呈现给您的。

本系列丛书涉及的生活安全主要包括医疗安全、食品安全、消费安全、房产安全、旅游安全、交通安全、劳动工作安全及个人

金融安全,基本涵盖了人们日常生活所涉及的重要方面和人们对生活安全问题关心的主要焦点。

在内容编排上,本系列丛书每册分上下两篇,上篇主要选取与丛书所涉及的各方面生活安全密切相关的基本法律、法规,以问答的形式予以详细解析,在介绍法律常识的同时注重提示人们规避风险的实用方法和技巧,下篇则结合具体案例揭示通常发生损害的情形和合理寻求救济的途径。同时本丛书还收录了相关的法律、行政法规,方便读者查找使用。

本系列丛书注重实用,以常见法律问题为主,叙述简洁明了,对相关法律法规的解析通俗易懂,所举案例具有较强的代表性。通过本丛书,可以帮助普通百姓轻松、迅速地了解、掌握与生活安全相关的法律知识,并能够加以运用以维护自身权益,让法律为老百姓的生活安全保驾护航,让我们的生活尽可能地实现幸福和谐!

由于涉及法律知识范围较为广范,并且我国的法制建设正处于高速发展阶段,书中难免有遗漏和不尽完善之处,敬请广大读者批评指正。



上 篇

专家答疑：房产基础法律常识

第一章 住房的种类及其购买政策

第一节 住房基本种类及商品房	3
一、我国住房有哪些基本类型?	3
二、什么是商品房?	3
三、什么是商品房预售(期房)? 什么是商品房现售(现房)?	4
四、什么是居住用途房屋? 什么是商业用途房屋?	4
五、商品房有哪些常见的名称?	4
六、不同的房屋对应的土地使用权类型有什么区别?	5
七、什么是限购令?	6
八、限购令对购房人有什么影响?	6
九、能否规避限购令?	6
第二节 保障性政策性住房	7
一、什么是保障性政策性住房?	7
二、目前我国保障性政策性住房有哪些种类?	7
三、什么是经济适用房?	7
四、什么样的家庭才可以申请购买经济适用房?	8
五、经济适用房的产权有什么限制?	8

六、什么是廉租住房保障？	9
七、申请廉租住房保障的程序是什么？	9
八、什么是限价房？	10
九、什么样的家庭可以申请购买限价房？ 申请程序如何办理？	10
十、限价房的产权有什么限制？	11
十一、什么是公租房？	12
十二、什么样的家庭可以申请公租房？	12
十三、公租房的租赁期限是多长？	13
十四、承租公租房有哪些管理要求？	13
十五、各地政策性保障性住房的具体执行有什么差别？	13
十六、“非政府建设”的公共租赁房屋是什么情况？	14
第三节 小产权房	14
一、什么是小产权房？	14
二、小产权房是否合法？	15
三、小产权房能否“转正”？	15
四、城市范围内农村集体建造的房屋能否合法销售？	15
五、城市周边农村宅基地住房是否可以买卖？	16

第二章 购房前的准备

第一节 购买商品房地前期要了解的信息	17
一、购买商品房地流程是怎样的？	17
二、居住性购房应考虑哪些因素？	18
三、为投资而购房应考虑哪些问题？	19
四、为什么实地查看商品房是必需的？	20
五、如何了解开发商？	20
六、购房前要查看哪些证书文件？	21
七、期房有什么风险？	21
八、为什么购买现房风险较小？	22
九、商品房预售应该符合什么条件？	23

十、商品房可以现售的条件是什么？	23
第二节 购房前应明确登记房主及贷款信息	24
一、家庭共同出资购房归谁所有？	24
二、夫妻购房归谁所有？	24
三、什么是按揭贷款？	25
四、什么是公积金贷款？	25
五、公积金贷款和商业银行贷款的利率有什么区别？	26
六、如何确定房贷每月还款数量,房奴问题如何避免？	26
七、银行或公积金单位如何计算可贷款数额？	27
八、什么是负资产？	27
第三章 签订购房合同应注意的事项	28
一、签订购房合同的意义是什么？	28
二、如何防止一房二卖？	28
三、什么是网上签约？	28
四、什么是商品房预售(销售)合同示范文本？	29
五、如何修改示范合同条款内容？	29
六、什么是购房合同的补充协议、补充条款、合同附件？	29
七、核查“五证”等证书文件要注意什么？	30
八、购房时如何认订签订购房合同的主体是谁？	30
九、如何看待各种售楼书、宣传广告、样板房、沙盘？	30
十、投资性购房要注意防范商业风险吗？	31
十一、如何确定房屋面积？	31
十二、套内建筑面积有哪些部分构成？	31
十三、套(单元)内的使用面积如何计算？	31
十四、套内墙体面积如何计算？	32
十五、阳台建筑面积如何计算？	32
十六、公用建筑面积由哪些部分组成？	32
十七、公用建筑面积如何计算？分摊系数及	

分摊面积如何计算？	33
十八、购房合同中是否一定要明确公摊面积？	33
十九、如何处理商品房面积差额？	33
附：北京市《商品房预售合同》示范文本	35

第四章 二手房购买

第一节 二手房买卖基本知识	55
一、什么是二手房？	55
二、二手房有何优点？	55
三、二手房种类有哪些？	55
四、二手商品房交易有什么限制？	56
五、二手经济适用住房交易有什么限制？	56
六、房改房（已购公房）有什么出售限制？	57
七、限价房出售有什么限制？	57
八、哪些房屋不能交易？	57
九、限制交易的二手房买卖合同的效力如何认定？	58
第二节 二手房买卖流程	59
一、二手房买卖程序如何办理？	59
附：《北京市存量房买卖合同》示范文本	60
二、购买二手房贷款如何办理？	71
三、二手商品房交易涉及哪些税？	71
四、二手经济适用房交易涉及哪些税？	74
五、已购公房出售需要缴纳哪些税？	74
六、“阴阳合同”少缴税有什么风险？	75
七、二手房是否必须通过中介买卖？	75
八、中介起什么作用？	75
九、预防“黑中介”应注意什么？	76

第五章 办理购房贷款

第一节 住房商业银行贷款	77
一、什么是住房商业银行贷款?	77
二、银行发放住房贷款的条件是什么?	77
三、什么是首付比例?	78
四、什么是贷款担保?	78
五、商业银行住房贷款程序是怎样的?	78
六、什么是等额还款?	79
七、如何选择还款方式?	80
八、选择固定贷款利率还是浮动贷款利率?	81
第二节 住房公积金贷款	82
一、申请住房公积金贷款的条件是什么?	82
二、住房公积金的贷款的利率比商贷利率低多少?	82
三、公积金贷款数额(额度)如何确定?	82
四、住房公积金贷款申请程序是怎样的?	82
五、什么是组合贷款?	83
第三节 房屋保险	83
一、什么是抵押贷款房屋保险?	83
二、能否不购买该房屋保险?	83
三、购房人可否再为房屋投保?	84

第六章 收房应注意的事项

第一节 收房的基本程序	85
一、什么是分户验收制度?	85
二、分户验收都包括哪些项目?	85
三、分户验收合格说明了什么问题?	86
四、在分户验收合格的前提下,购房者是否还要自行验收?	86
五、未实行分户验收的地区和项目如何交房?	87

六、先收房还是先交清费用？	87
第二节 收房应查验的文件及注意事项	88
一、收房前还应查验哪些文件？	88
二、什么是《住宅工程质量分户验收表》？	88
三、什么是《建筑工程竣工验收备案表》？	89
四、什么是《房屋土地测绘技术报告书》？	90
五、什么是《住宅质量保证书》？	91
六、住宅质量保证书有哪些内容？	92
七、商品房的保修期限是多长？	92
八、《住宅使用说明书》应包括哪些内容？	95
九、房屋的验收事项及标准如何确定？	97
十、什么是《前期物业服务合同》？	103
十一、物业服务一般有哪些问题？	103
第七章 办理房屋产权证	
第一节 房屋产权证的办理	104
一、办理房屋产权证的法律意义是什么？	104
二、预告登记起到什么作用？	104
三、什么是确权？	104
四、什么是开发商大确权？	105
五、购房人如何取得购买房屋的产权证？	105
六、每套房屋是否必须具有房产证和土地证？	105
七、是否必须委托中介办理产权证？	105
八、产权证的一般办理流程是怎样的？	106
第二节 房产登记涉及的税收	107
一、契税如何缴纳？	107
二、是否缴纳房产税？	107
三、什么情况下缴纳住房营业税？	108
四、房屋印花税如何缴纳？	108

下 篇

律师说案：购房纠纷案例篇

第一章 政策房购买纠纷案例

一、政策性保障房质量如何保证？	111
二、借名购买经济适用房，被借名者反悔拒过户	112
三、限价房申购人因资格被取消而起诉市建委	113

第二章 商品房购买纠纷案例

一、房地产项目备案文件失实如何处理？	115
二、无预售许可证，《商品房预售合同》是否有效？	116
三、协商不成，商品房认购定金应退还	117
四、开发商违约，认购定金双倍退还	119
五、开发商夸大虚假宣传，购房人能否解约索赔？	120
六、小区会所未达标，业主起诉开发商	122
七、开发商违约增建房屋，业主起诉退房	123
八、开发商逾期交房如何处理？	124
九、客观原因造成开发商逾期办证，不承担违约责任	125
十、房屋有严重质量问题如何处理？	126
十一、房屋有一般质量问题如何处理？	127
十二、购房合同约定条款错误，开发商不承担责任	128
十三、房屋高度不达标，状告开发商索赔	129
十四、燃气等设施迟延交付，能否要求支付违约金？	129
十五、房屋质量存争议，拒绝归还银行贷款不支持	130
十六、电梯噪音过大，开发商有义务整改	131
十七、氯气超标，购房人退房索赔损失	132

十八、开发商伪造备案合格文件,业主退房	133
十九、投资产权式酒店失败	133
二十、开发商欺诈售房构成犯罪	135
二十一、贷款政策不属于不可抗力或情势变更——浙江温州	136
二十二、“限购令”引发的退房纠纷	137

第三章 二手房买卖纠纷案例

一、未取得房产证,转卖房屋的有效——北京	138
二、未取得房产证,转卖房屋的有效——河北	138
三、出卖人隐瞒房屋历史情况,购房人能否解除购房合同?	139
四、丈夫擅卖共同房屋,买卖协议无效	140
五、房价上涨,卖方反悔被判违约	141
六、经济适用房未超五年买卖无效	142
七、本村非农户人员能否购买本村宅基地?	142
八、非村民购买农村宅基地不受法律保护	143
九、代理出售房屋纠纷如何处理?	144
十、冒名出售房屋如何处理?	145
十一、冒名公证出售房屋如何处理?	146
十二、为迁户口而买房,需要特别约定?	148
十三、一房多卖,如何确定所有权归属?	149

第四章 离婚分割房屋纠纷案例

一、夫妻离婚如何分割共有房屋?	150
二、婚后购买共有贷款房屋如何分割?	151
三、婚前个人购买,婚后夫妻还贷房屋如何分割?	151
四、借女友名义购房,分手起纠纷	153

法律链接	154
一、中华人民共和国城市房地产管理法	154
二、中华人民共和国建筑法	154
三、中华人民共和国物权法	154
四、最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释	154
五、经济适用住房管理办法	154
六、廉租住房保障办法	154
七、城市商品房预售管理办法	154
八、商品房销售管理办法	154
九、个人住房贷款管理办法	162
十、住房公积金管理条例	167
十一、建筑工程建筑面积计算规范	167
十二、关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知 ...	167
十三、建设部商品房销售面积计算及公用建筑面积 分摊规则(试行)	169
十四、建设工程质量管理条例	169
十五、建设工程质量投诉处理暂行规定	169
十六、商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的 规定	169
十七、房屋建筑工程质量保修办法	171
十八、中华人民共和国建设部城市住宅小区竣工综合验收管理 办法	173
十九、住宅专项维修资金管理办法	176
二十、房屋登记办法	176
二十一、房屋权属登记信息查询暂行办法	176
二十二、关于简化房地产交易与房屋权属登记办事程序的 指导意见	176

上篇

》》》》 专家答疑：房产基础法律常识

住房的种类及其购买政策

购房前的准备

签订购房合同应注意的事项

二手房购买

办理购房贷款

收房应注意的事项

办理房屋产权证

住房的种类及其购买政策

第一节 住房基本种类及商品房

一、我国住房有哪些基本类型？

专家答疑：我国城市区域内可以合法销售的房屋有商品房、已购公房、经济适用房、限价房等，另外还有宅基地住宅房屋和“城中村”村集体在原集体土地上建造的房屋等几种类型。其中商品房数量最大，是普通人都可以购买的主要住房类型。经济适用房、限价房的数量较少，对购买人群有特定要求和限制。农村宅基地房屋只能由本村村民购买。“城中村”原集体土地上建造的房屋，类似于农村宅基地房屋，但又不完全相同。

二、什么是商品房？

专家答疑：商品房是指房地产开发企业建设的、向社会公开销售的商品房屋。商品房所占用的土地是经过政府批准的用于建设商品房屋的土地，土地使用权类型可以是住宅、商用或者综合等用途。购房者购买后可以办理取得产权证书，享有完整的权利。

商品房不同于房改以前由政府、单位作为福利分配的房屋以及城市范围内的租赁公房等房屋。前者享有完整的产权，后者通常不具有完整产权，在出租、转让等方面要受到限制。具体的限制内容要结合各种房屋的具体情况确定。这些房屋经过房改、补交价款之后才可以享有完整产权。

不是房地产开发企业经过合法的程序通过政府批准获得土地使用权，并经过建设主管部门批准建设的用于向社会销售的房屋，不能作为商品房