

丛书主编:秦兵

新手购房 完全指南

Xinshou Goufang
Wanquan Zhinan



系列之

1

风险来自缺乏常识

选房衡量因素 购房全流程 别被《认购书》套牢 网上签约
合同备案 购房全程相关部门 收房需携带、查验、签署和留存
的文件 验收房屋的方法 产权获取全程:从开发商到购房者……

 法律出版社
LAW PRESS · CHINA

 新浪房产

秦兵 天文 著



丛书主编:秦兵

新手购房 完全指南



系列之



秦兵 天文 著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

新手购房完全指南/秦兵主编. —北京:法律出版社,
2006. 5

(秦兵说房系列)

ISBN 7-5036-6306-5

I. 新… II. 秦… III. 住宅—选购—中国—指南
IV. F299. 233. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 031996 号

©法律出版社·中国

责任编辑/李天一

装帧设计/乔智伟

出版/法律出版社

编辑统筹/研发部

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/张宇东

开本/880×1230 毫米 1/32

印张/12 字数/270 千

版本/2006 年 5 月第 1 版

印次/2006 年 5 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995 苏州公司/0512-65193110

重庆公司/023-65382816/2908

书号:ISBN 7-5036-6306-5/D·6023 定价:19.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

目 录

第一篇 选房篇

1	选房第一原则——寻找符合购房目的与预算的楼盘	3
1.1	明确购房目的——购房有底	4
	住家以舒适为主/4 过渡以价格为主/5 投资以区 位为主/5 商用以人气为主/6	
1.2	做好购房预算——花钱有数	6
	确定可支配投入/6 了解购房费用构成/7 财务平 衡表/9	
1.3	了解房屋种类	10
	附录 1.1 房产概念/14	
	附录 1.2 房屋术语小词典/18	
2	给你一双慧眼——如何分辨选房信息	27
2.1	看待房产广告的“一定之规”	27
	房产广告的主要问题——虚假承诺/27 为什么不良 开发商不怕做虚假承诺/29 如何识别和防范虚假承 诺/31	
2.2	售楼书	34
	售楼书内容解析/34 售楼书的法律性质/36	
2.3	沙盘	37
	沙盘陷阱/37 沙盘业的运作/38 怎么看沙盘/39	

2.4 样板房	40
样板房的学问/ 40 法律的规制与开发商的规避/ 42	
怎么看样板房——看、量、问、记、签/ 42	
提示:装修莫学样板房/ 43	
链接:贪便宜买下样板房,入住后问题多/ 44	
3 选房衡量因素	45
3.1 期房与现房	45
预售制度下需要注意的特殊风险/ 45	
3.2 房屋价格	47
各种价格概念/ 47 房屋价格的比较/ 48	
3.3 付款方式	48
一次性付款/ 48 分期付款/ 49 按揭付款/ 49 公积金 贷款/ 50	
3.4 面积	50
面积多大为好? / 50 销售面积怎么来的? / 51	
3.5 户型	53
居室/ 53 功能配置/ 54 朝向/ 56	
3.6 楼层	56
楼层的居住差别/ 56 楼层的价格差别/ 58	
3.7 地段交通	60
地段还是交通? / 60 一般性建议/ 62	
3.8 配套设施	64
配套设施指哪些? / 64 衡量理念:把握必需 勿求 完美/ 65	
链接:小区配套设施合同未定,判决房产公司违约/ 69	

3.9 社区环境	70
住宅环境性能的评定包括什么内容? / 70	
用地的合理性/ 70	
绿化/ 71	
提示:土地的去/ 73	
3.10 开发商	74
衡量开发商看什么/ 74	
查询:如何判断开发商的实力? / 76	

第二篇 购房篇

1 购房全流程	81
1.1 期房、现房和准现房	81
第一个关键时点:获得销售许可证/ 82	
第二个关键时点:楼盘竣工/ 82	
第三个关键时点:办理初始登记/ 83	
1.2 期房购买全流程	84
1.3 现房购买全流程	84
2 认购	86
2.1 别被《认购书》套牢	86
2.2 下套利器之一:定金	87
2.3 下套利器之二:“没收”条款	88
2.4 防止被套牢的9条军规	89
2.5 直接转化为《购房合同》的《认购书》	91
2.6 “小定”与“大定”	92
2.7 VIP卡与“认筹”	93
2.8 内部认购的风险	93

2.9 签订《认购书》之前应该审查的文件	95
《国有土地使用权证》/96 《建设工程规划许可证》/98 《建设用地规划许可证》/99 《建设工程开工许可证》/103 《商品房预售许可证》/105 《企业法人营业执照》和《房地产开发企业资质证书》/107	
2.10 《认购书》的主要条款	109
3 签订合同	112
3.1 弄清楚签合同的人	112
买受人——购房人/112 出卖人——开发商/112	
代理人/113 投资商、发展商和承建商/114	
3.2 广告、沙盘、楼书、样板间与购房合同	115
3.3 签约前应当审查的文件	117
3.4 合同范本	117
范本并非不能改/117 范本的具体内容需要细化/118 仔细阅读范本的每一个条文再签字/118	
不清楚的地方可以要求开发商予以解释/118 对自己不利的地方要力争修改/118 事先准备一份《示范文本》/119	
3.5 补充协议	119
3.6 避免模糊约定	119
3.7 难以生效的合同	120
无效的《购房合同》/120 《购房合同》无效的后果/121 可撤销的《购房合同》/121	
3.8 解除合同的权利	122
约定解除/122 法定解除/122 解除权行使的期限/123 解除权的行使方法/123 合同解除的后果/123	

提示:别忘记解除《贷款合同》和《保险合同》/124

3.9 如何追究开发商的违约责任 124

最彻底的办法:退房/124 最坚决的办法:继续履行/124 最无奈的办法:修理、改进/125 最万用的办法:索赔/125 不能追究责任的情况:不可抗力/126

3.10 不要忽视合同附件 126

3.11 谁先签字 127

3.12 网上签约 128

网上公布的5种信息/128 网上签约后户主不能随意改/129 合同原件/129 开发商违规行为将公示/129 网上签约流程/129

4 合同备案 131

4.1 备案与《购房合同》的效力 131

合同约定“自备案之日起生效”的/131 合同没有约定“自备案之日起生效”的/132

提示:不办理合同备案可能为“一房二卖”创造条件/132

4.2 备案谁来办? 133

4.3 网上备案 133

网上备案的网址/133 网上备案的程序/133

5 申请贷款 134

5.1 谁来办理贷款手续 134

5.2 贷款银行的选择 134

5.3 房贷新产品的选择 134

双周供/135 接力贷/135 固定利率贷款/135

5.4 商业贷款	136
贷款条件/136 贷款全程/137 贷款担保/138	
5.5 公积金贷款	140
贷款条件/140 办理公积金贷款的难点/141 贷款 全程/142	
5.6 组合贷款	143
注意事项/144 贷款全程/144	
6 办理保险	146
谁来办理保险手续? /146 是否可以不投保? /146 保 险公司的选取/147 保费缴纳基数应当扣除首付款/147 投保时一次性缴清保险费/147 别忘了为“自己”的房子 上保险/147	
7 购房全程相关部门一览	148
开发商/148 销售公司/148 土地管理部门/149 房屋 交易管理部门/149 规划部门/150 建设部门/150 产 权登记部门/151 税务部门/152 商业银行/152 住房公 积金管理中心/152 住房贷款担保中心/153 价格评估 机构/154 保险公司/154 物业公司/154 小区办/155 律师事务所/155	
附录 2.1 《北京市商品房认购书》范本	156
附录 2.2 《北京市商品房现房买卖合同》范本	161
附录 2.3 《北京市商品房预售合同》范本	177
附录 2.4 《中国建设银行商业贷款规定》及注意事项	198
附录 2.5 《中国建设银行个人住房公积金贷款规定》	203
附录 2.6 《中国太平洋保险公司房屋按揭保险条款》	206

附录 2.7 《中国太平洋保险公司购房贷款借货者人身保险条款》	209
---------------------------------	-----

第三篇 收房篇

1 什么是收房	215
收房时需要做的事情/ 216	
2 为什么要收房	217
3 谁来帮我收房	218
验房需要的知识与技能/ 218 解决方案/ 219	
4 收房的流程	220
4.1 未竣工楼盘(期房,不含准现房的)收房流程	221
现实的收房流程/ 221 理想的收房流程/ 222 现实收房流程对购房者的不利之处与应对方法/ 223	
4.2 已竣工楼盘(现房、准现房)收房流程	226
现实的收房流程/ 226 理想的收房流程/ 227 现实收房流程对购房者的不利之处与应对方法/ 227	
5 收房过程需要携带、查验、签署和留存的文件	228
5.1 需要携带的文件	228
《购房合同》/ 228 《入住通知书》及《收楼须知》/ 228 身份证件/ 228 《房屋面积构成表》/ 229 《购房全程税费一览表》/ 229	
5.2 需要查验的文件	230

《建筑工程竣工备案表》/ 230 《房屋土地测绘技术报告书》/ 232 房屋设计图纸/ 232	
5.3 需要签署的文件	232
《验收交接单》/ 232 《住宅钥匙收到书》/ 233	
5.4 应当留存的文件	234
房屋质量保证书/ 234 《住宅工程质量分户验收表》/ 238 住宅使用说明书/ 241 管线分布竣工图(水、强电、弱电、结构)/ 245 各种缴费凭证、交款收据、纳税凭证/ 245 《前期物业服务合同》和《业主公约》/ 246	
6 验收房屋的方法	247
6.1 验收房屋很重要	247
即使“一户一验”,也要重视验收/ 247 即使是现房、准现房,也要重视验收/ 247	
6.2 验收房屋需要携带的工具	248
6.3 验收的步骤	248
整体验收/ 248 面积验收/ 249 室内工程与配套设施验收/ 249 装修验收/ 249	
提示:建议收房时间/ 250	
7 收房过程中可能遇到的几类问题与对策	251
7.1 问题处理方法一览	251
协商/ 251 对峙/ 251 坚持/ 251 集体行动/ 252 投诉/ 252 诉讼/ 252 仲裁/ 252 解约(解除合同)/ 253 索赔/ 253 弃权/ 253 拒付房款/ 253	
提示:银行按揭贷款条件下,不要使用停止还贷的方式“制裁”	

开发商/ 254	
7.2 常见问题	255
延期交房问题/ 255 面积误差问题/ 257 房屋质量问题/ 258	
7.3 集体收房	260
集体收房的好处/ 260 集体收房两大守则/ 261	
8 收房中的物业管理问题	263
8.1 前期物业管理与前期物业合同	263
8.2 《前期物业合同》与收房	263
签订《前期物业合同》不是交钥匙的前提条件/ 264	
《前期物业合同》的内容可以修改/ 264	
8.3 前期物业公司应当具备必要的资质	264
查询:如何查询物业公司资质? / 266	
8.4 前期物业公司应当通过招标投标的方式选聘	266
8.5 不能一次性缴纳多年的前期物业费	268
8.6 费用代收要有规矩	269
9 收房过程中的税费	270
9.1 公共维修基金	270
物业公司代收公共维修基金有风险/ 271 缴纳公共维修基金后,不需要再缴纳大、中修费/ 272	
9.2 契税	272
前期物业公司无权代收契税/ 272 委托物业公司代交有风险/ 274	
9.3 产权代办费	274
9.4 有线电视报装费、电话初装费等	276

9.5 物业管理费	277
附录 3.1:《前期物业管理服务合同》(示范文本)	278

第四篇 产权证办理篇

1 为什么要办产权证	293
1.1 我国的房产权属登记制度	293
1.2 不办产权证的风险	294
1.3 产权的用途	298
2 产权获取全程:从开发商到购房者	299
2.1 产权获取第一步:开发商获取国有土地使用权	299
2.2 产权获取第二步:初始登记(大确权)	300
2.3 产权获取第三步:通过转移登记将大产权分割给 购房者	301
3 产权证 = 土地使用权证 + 房屋所有权证	302
3.1 采用两证分离方式的地区	302
2000 年版《房屋所有权证》/303 尚未颁发《国有 土地使用权证》的地区/305	
3.2 采用“两证合一”方式的地区	306
《房地产权证》的“模样”/306	
4 办理产权证的流程和费用	310
4.1 委托开发商或代理公司办理	310
适用条件/310 办理流程一/311 办理流程二/313	

4.2 自己办理	315
适用条件/315 办理流程/315	
5 房贷结束如何拿回房产证	320
5.1 产权证的流转历程	320
5.2 领回产权证的三种情况	321
第一种情况:从银行手中取回/321 第二种情况:办 理撤销(涂销)抵押登记/321 第三种情况:从开发商 处取回/322	
6 产权证常见纠纷及解决	323
6.1 无法办理或长期得不到产权证的 18 种情况	323
6.2 应对方法	324
开发商原因造成的/324 购房者本身原因造成 的/329 产权证办理部门原因造成的/330 代办人 员原因造成的/330	
附录:	
附录一:看房日志	333
附录二:相关企业信息查询方法	337
附录三:各地房地产交易管理网站	340
附录四:各地房地产相关部门网站	342
附录五:各地建设部门联系方式	345
附录六:主要商业银行和保险公司网站	350
附录七:各地住房公积金网站	351
附录八:常用购房信息网站	356

附录九:房屋面积构成表	357
附录十:房屋验收检验项目表	358
附录十一:购房全程税费一览表	361
附录十二:全书图表索引	364

第一篇 选房篇



