

让普通人买好房

■ 蓝明春 叶羽晴川 编著

精明购房 ABC

西南财经大学出版社



精明购房 ABC

蓝明春 叶羽晴川 编著



西南财经大学出版社

78608

责任编辑：叶朝武

封面设计：李 南

书 名：精明购房 ABC

编 著：蓝明春 叶羽晴川

出版者：西南财经大学出版社

(四川省成都市光华村西南财经大学内)

邮编：610074 电话：(028) 7301785

照 排：西南财经大学出版社照排部

印 刷：四川机投气象印刷厂

发 行：西南财经大学出版社

全 国 新 华 书 店 经 销

开 本：850×1168 1/32

印 张：10.25

字 数：206 千字

版 次：1999 年 1 月第 1 版

印 次：1999 年 1 月第 1 次印刷

印 数：5000 册

定 价：19.60 元

ISBN 7-81055-424-7/F·332

1. 如有印刷、装订等差错，可向本社发行部调换。
2. 版权所有，翻印必究。

目 录

代前言:购房前应当准备什么

一、购房应当量体裁衣	(1)
二、购买现房的 7 个要点	(3)
三、购买期房的 5 个要点	(3)
四、10 种不能办理的房屋交易	(5)
五、开发商是否有外销许可证	(6)
六、如何买到拥有合法产权的商品房	(6)
七、如何办理购买商品住房手续	(8)
八、充分的购房准备	(9)

第一章 走近购房按揭

借钱是一般购房者通常选择的~~路~~路,但借钱并不那么容易;贷款,你得有足够的存单抵押或财产担保,否则,你也只能站在窗口张望;住房公积金,相关的法令、条例、约束,你是否真的符合要求?住房按揭,如果你能够保证每月有相当的高收入,这是一条可行的路;住房保险,保险公司真的会对你敞开

大门吗?

- 按揭购房的一般程序 (13)
- 办理按揭 4 要素 (17)
- 如何还钱最划算 (19)
- 最佳按揭方式的选择 (22)

附:我国商业银行住房按揭的一般法规和合同样本

第二章 商品房的价格

宽敞明亮的居家环境,令现代人无不垂涎三尺。然而,手中掌握的资金却制约着人们的选择。在这种情况下,最明智的办法是,到商品房市场走一走,看一看,货比三家之后再选择合适价值的、满意的住房。

- 了解房价 (90)
 - 一、房价的组成
 - 二、影响房价的三大因素
 - 三、平常心看房价
- 如何购房 (103)

- 一、市场商品房的特点
- 二、公房出售的一般过程
- 三、分期付款,挡不住的诱惑

附:城市房地产交易价格管理暂行办法

附:城市商品房预售管理办法

第三章 商品房的区位选择

在房地产行业中有这样一句话：“房地产投资最重要的因素第一是区位，第二是区位，第三还是区位。”开发商有这么一种概念，究其根源，这是来自于他的消费对象——购房者。购房者作为今天的消费者，始终将住房的区位选择放在考虑的首位。

○房屋的区位性点…………… (127)

一、买哪儿的房子好

二、如何选择地点

○好房子好在哪儿…………… (134)

一、房价与地理的联系

二、购买私房的地理选择

第四章 物业管理要求

当我们走进用自己的钱，花费诸多时间和精力挑选的房子后，很多人会发现社区内诸多事情不如人意。特别是社区的物业管理，有的只管收钱，有的对物业管理偷工减料，这些事情报上每天都有报导。房子是高档商品，如何选择适合自己的物业管理也是购房前应当考虑的。它的重要性仅次于房子本身。

○你选择的小区有物业管理吗…………… (141)

○走近物业管理…………… (143)

○你的住宅小区管理是否规范…………… (146)

一、了解你的住宅小区

二、透析小区管理

○公寓住宅是怎样管理的? …………… (160)

一、健全的物业管理机构

二、完善的管理与综合服务

三、高标准、高质量的服务

○什么是高层楼宇管理…………… (163)

一、专业管理,全面服务

二、与生活息息相关的管理

三、如何看待高层楼宇的消防问题

四、高层楼宇的服务性质

○不能忽视的平房住宅管理…………… (166)

一、平房住宅有什么特点

二、如何进行平房住宅管理

附:物业管理委托协议书(样本)

第五章 看清房产权

时常有购房者在埋怨:我辛辛苦苦买下的房子,却有人告诉我,这房子的产权是××的。买房者应注意:买房不仅仅是从开发商手中接过钥匙。

○房地产产籍管理的法律规定·····	(179)
一、房地产产籍是什么	
二、房地产产籍与房产权的关联	
○如何办理房地产权属登记·····	(181)
○房地产产权的取得与消失·····	(184)
一、房地产产权的取得	
二、什么情况房地产产权会消失	
○房地产产权有哪些限制·····	(187)
○什么是房地产产权共有关系·····	(188)
○如何处理产权相邻关系·····	(192)
○房地产产权有哪些法律保护·····	(196)
一、请求确认房地产产权	
二、请求排除妨碍	
三、请求恢复原状	
四、请求返还原房地产	
五、请求赔偿损失	
六、怎样识别房产证的真伪	
附：建设部、国家工商局《商品房购销合同(示范文本)》	
附：城市房屋权属登记管理办法	

第六章 房地产官司

作为人们生产、生活的基本资料,房地产在其开发、购买、租借等一系列活动中,不可避免地造成组织、法人、公民间的

矛盾与纠纷。那么该如何打房地产官司呢？

○为何要打房地产官司…………… (223)

- 一、房地产纠纷的类型
- 二、房地产纠纷的成因和特点

○如何处理房地产产权纠纷…………… (227)

- 一、对借用房屋的产权问题的认定
- 二、对公民之间因建房而引起房屋产权问题的认定
- 三、对公民之间因房屋产权登记而引起的产权问题的认定

- 四、对换房(房屋互易)引起的产权问题的认定
- 五、对公民之间因房屋赠与引起的产权问题的认定
- 六、对家庭成员之间的房屋产权问题的认定。
- 七、对共建(合建)房屋的产权问题的认定
- 八、对房改中有限产权问题的认定

○如何处理房地产开发经营纠纷…………… (238)

- 一、对房地产开发商经营者的资格问题的认定
- 二、对国有土地使用权的出让问题的认定
- 三、对国有土地使用权的转让问题的认定
- 四、对国有土地使用权的抵押问题的认定
- 五、对国有土地使用权的投资合作建房问题的认定
- 六、对商品房的预售问题的认定
- 七、对预售商品房的转让问题的认定
- 八、对预售商品房的价格问题的认定
- 九、对违反合同的责任的认定

- 十、关于无效开发经营合同的处理问题
- 如何处理房屋买卖纠纷…………… (248)
- 如何处理房屋租赁纠纷…………… (249)
 - 一、对解除租赁合同纠纷的处理
 - 二、对租金纠纷的处理
 - 三、对租赁期间修缮、改建引起纠纷的处理
 - 四、对租赁期间因互换房屋使用权引起纠纷的处理
- 房地产纠纷处理有哪些法定程序…………… (256)
 - 一、行政决定和行政复议
 - 二、房地产纠纷的诉讼

第七章 怎样对房屋进行装修与维修

买了一所称心的房子,并不等于万事大吉了,装修也是一个令人头疼的问题。新闻媒体报导的因为对装修不了解,出高价而装修出低劣的房子的事情层出不穷。因此,我们在为自己的新家进行装修时,务必三思而后行。

- 给自己一个温馨的家…………… (273)
 - 一、房屋装修形式
 - 二、选购房屋的装修材料
 - 三、拟定房屋装修预算
 - 四、签订房屋装修合同
 - 五、装修误区
 - 六、如何选择装修公司

七、选择适合的地板砖

八、装修不忘防震

九、家庭装饰流行风

十、如何选壁纸

十一、如何选窗帘

十二、如何设计用灯

十三、如何选择涂料

○如何检验装修质量..... (286)

一、吊顶验收

二、裱糊与瓷砖面

三、板块地面与木板装修的验收

四、给排水管道、卫生洁具的验收

五、电气安装的验收

○如何进行房屋维修管理..... (290)

一、房屋维修的原则有哪些

二、如何确定房屋修缮范围

三、房屋修缮标准如何

四、房屋修缮有哪些特点

五、房屋修缮工程如何分类

六、如何确定房屋完损等级

七、房屋维修的技术管理

附：建筑装饰装修管理规定

购房前应当准备什么

(代前言)

一、购房应该量体裁衣

住房与每个人、每个家庭的生活息息相关。购买商品房不但要谨慎，还要善于根据自己的实际情况量力而行，选择最适合自己的房屋。从一般情况看，买房的目的主要分为两种类型：一种买房自用，另一种则是用于投资。

对于买房自用的人而言，首先就要确定自己能够支付多少财力购房，其次要考虑买多大面积、多少间居室的住房，最后要考虑房屋的坐落位置、房屋所在地的内外环境等。

当购房支付能力较弱时，需要选择小户型、价位相对较低的房屋，待收入状况好转，有一定积蓄之后，再更换好一些的住房。

当具有中等支付能力时，选择住房时就要多考虑一些因素了，比如户型是否舒适合理，小区的内外环境是否幽静、安全，房屋的坐落位置交通是否便利，社区的服务是否周到齐

全，等等。

当有充足的财力购买住房时，首先考虑的则是房屋的位置。因为房产的价值最根本是由地价决定的。在城市中最好位置建造的房屋，肯定就是最具价值的房产。不过，房屋的位置最终选择在何处，主要取决于购房的目的。如果是为起居生活方便，平时的应酬较多，那么购房应选择在城里；如果是为工作之余有一个安静、清新、自然的生活环境，则可以选择在郊外购买房屋。除此之外，还应考虑房屋本身的品质和外部环境。内在品质包括：空间设计是否合理，卫生间的卫浴设施是否齐全，厨房内的厨具配置如何，天然气管道是否到家，房屋门窗选用的材质怎样，每个房间的电源线、电话线、共用天线等是否配置齐全等。外部环境是指物业管理和社区设施，如，是否有严密的保安措施，有无充足的车位，是否有整洁的绿化，房管理维护服务是否及时到位，通邮是否方便等。

对于投资型购房的人来说，则要看清形势，把握时机。首先考虑的因素就应当是区位。房地产投资的金科玉律是：第一位置，第二位置，第三还是位置。一般来说，当一个地区的经济出现繁荣和快速增长时，投资商业用房甚至是公寓都会有较好的回报。但作为购房人，这种投资行为只有早于经济繁荣期到来前付诸实施，才可能得到最佳的回报利润。与投资商业用房相比较而言，投资住房一般比较安全，而且只要区位不是特别偏远，升值就会比较稳定。投资购买住宅，要设法了解城市的规划，选择那些规模较大，各项基础设施完

善，正处在开发之中的项目进行投资。这类社区一旦开发建成之后，房屋的价值肯定会成倍地增长。

总之，商品房买卖投入资金大，受各种因素制约性强，在交易过程中要考虑全面，详知各种程序和操作方法，而且要讲策略，以最经济的投资获取最富价值的商品，从而达到物有所值、物超所值之目的。

二、购买现房的 7 个要点

1. 土地、房屋产权的关系是否明晰，有无遗留纠纷问题。
2. 营业执照印章和各种法定批文是否属于原件，与被确认的名称是否相符。
3. 房屋结构、套型、质量、配套设施等是否与广告内容相一致。
4. 供水、供电、供气能否保证，交通、排污、通讯是否通畅。
5. 房屋的面积是否按国家有关规定进行计算，有无“短尺少寸”现象。
6. 房价计算是否已按各种应该优惠的价格执行，是否较合理。
7. 其他承诺的条件（如户口、物业管理等）能否兑现。

总之，要多长心眼，切忌盲目草率行事。请记住：稳扎稳打方能赢！

三、购买期房的 5 个要点

商品房预售是指房地产开发公司出售未建成的商品房的

行为。这是开发商为缓解商品房开发过程中资金紧张问题而采取的销售方法。公民在购买预售房时应注意以下几方面的问题：

1. 开发商应交付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书。只有满足此条件，开发商才能合法地拥有房地产开发用地的使用权，才可进行房地产交易。在集体所有的土地上和土地使用权划拨的用途上开发建造的商品房是不能出售的。

2. 开发商应持有建设工程规划许可证，并按建设工程许可证进行建设；否则，建设的房屋属于违章建筑，预购这样的房屋将会承担很大的风险。

3. 开发商必须持有《商品房预售许可证》，没有此证就不能将尚未建成的房屋投入市场。

4. 商品房预售合同的主要条款是否齐备，双方的权利及义务关系是否相一致，是否公平。

商品房预售合同一般包括以下内容：a. 预售房屋的基本情况。例如，坐落位置，土地使用权证号，土地使用权取得方式，土地使用性质，房屋的建筑面积、结构、装修标准等；b. 商品房价款、币种、支付方法及期限；c. 商品房的交付日期；d. 逾期支付房款和逾期交付房屋的违约责任及免除责任；e. 房地产权属登记事宜和税费承担；f. 物业管理条款；g. 纠纷的解决方式、方法；h. 双方约定的其他条款。

5. 在签订商品房预售合同前应实地考察。开发商因推销商品房以取得回笼资金，在预售时往往会对商品房的价格、地

理位置、周边环境、交通状况、发展前景、开发速度、物业管理等事项做不实宣传。因此，应先实地考察，同时也应仔细审查合同的内容，尤其应注意双方当事人的权利义务是否平等一致，最后再慎重作出是否购买的决定。

四、10 种不能办理的房屋交易

在房地产交易活动中，并不是每一宗交易都十分畅通的，有的交易就不能办理。例如：

1. 产权关系不清，有权属纠纷“后遗症”，无法院裁决书的私有房屋。
2. 卖掉私房无其他住处的房产。
3. 已列入旧城区成片改造、重点项目建设工程拆除搬迁范围的私有房屋。
4. 未取得建设工程立项书、土地使用权证、规划许可证、商品房售许可证、商品房外销许可证、房屋产权籍登记等法定批文证书的商品房屋。
5. 未经批准擅自修建搭盖的违章建筑和经有关部门批准建造的临时简易房屋。
6. 机关、团体、部队、企业、事业单位无特殊需要购买或变相购买的私有房屋。
7. 未到规定上市年限和未按规定缴付各种费用的房改房、安居房。
8. 暂欠国家有关建房贷款和各种税费的私有房屋。
9. 已办理抵押、典当手续的各类房屋。

10. 未经政府行政管理职能部门批准的直管公房买卖和租赁。

五、开发商是否有外销许可证

房屋外销，对销售商实行发放许可证制度。因此，购房者自然应查验其许可证要件。

1. 申请许可证应载明的内容

- ①建设项目名称、座落、结构、批准立项单位和文号。
- ②建设项目的使用性质和规模（占地总面积、建筑总面积）。

③拟外销的房屋建筑面积或幢、号。

④工程进度和竣工交付使用时间等情况。

2. 必须提供的资料

- ①商品房预售许可证或房屋产权证。
- ②国有土地使用权出让合同或国有土地使用证。

上述资料除单位申请书外，其余均需出示正本、提交复印件。

③经审查符合条件者，发给统一制发《商品房外销许可证》。

六、如何买到拥有合法产权的商品住宅

商品住宅作为一种特殊的商品，它的重要特征之一是：交易的对象是房屋的产权。因此，购房者只有获得了所购房屋的产权，才能算真正拥有了商品住宅，其权益才能得到有效