

房产交易与工程质量

房产交易指南

兰 锋 等著

中国统计出版社

# 房产交易与工程质量

## 房产交易指南

### 目 录

#### 第一部分 房产交易问题解答

- 一、购房时要查验哪些证件？..... (3)
- 二、购房时要四查指什么？..... (3)
- 三、购房时交定金要注意哪些？..... (3)
- 四、购房时签订合同应注意哪些问题？..... (4)
- 五、购房时应让房产商出示或讲明哪些事项？..... (5)
- 六、商品房怎样计算建筑面积和公用建筑面积？..... (5)
- 七、交了订金开发商违约该不该双倍索赔？..... (5)
- 八、当你碰上开发商承诺不兑现时，定金该不该退还？  
或者你所订的房屋是违规项目（违法建筑），而开发商也不是房地产开发公司（合法企业）时定金是否退还？你应该怎么办？..... (7)
- 九、怎样确认定金是“不予返还”还是  
“双倍返还”？..... (7)
- 十、购房改房的程序怎样办理？..... (8)
- 十一、购房职工对房改房享有怎样的权利？..... (9)
- 十二、怎样认识房改过程的法律关系、性质？..... (9)
- 十三、购房后何时才能拿到产权证？..... (10)

十四、如何判断户型的优劣和选择实用舒适的住宅？ .....	( 11 )
十五、怎样避免出现房屋建筑面积和使用面积上的差距问题？ .....	( 13 )
十六、北京的房改方案如何？ .....	( 14 )
十七、怎样办理房地产交易手续？ .....	( 15 )
十八、在购房时怎样进行讨价还价？ .....	( 16 )
十九、以北京市为例购买一套普通商品房究竟要花多少钱？ .....	( 19 )
二十、什么条件下可提前终止房屋租赁合同？ .....	( 21 )
二十一、外地人在北京买房应注意什么问题？ .....	( 23 )
二十二、预防房地产纠纷有哪些好办法？ .....	( 26 )
二十三、什么是房地产保险？包括哪几方面的保险？保险的当事人有哪些？分别指什么？ .....	( 27 )
二十四、出售成本价购买的公房，是否不需要单位盖章了？公房租金改革系列问题？ .....	( 29 )
二十五、怎样判断对房子的投资具有更大的价值？ .....	( 31 )
二十六、提租增补的标准有哪些？ .....	( 32 )
二十七、什么是无房户？哪些揭庭可成为享受租金减免的对象？ .....	( 33 )
二十八、租金减免的申请和审批程序该怎么办理？ .....	( 34 )
二十九、私房的提租标准和减免政策有哪些具体规定？ .....	( 35 )
三十、成套住房指什么？其租金是怎样计算出来的？ .....	( 36 )
三十一、1999年我国城镇房改和住宅建设取得了什么成效？ .....	( 39 )
三十二、2000年我国城镇房改和住宅建设的重点有哪些？ .....	( 41 )

三十三、	党政机关建设办公用房有哪些具体规定？	.....	(42)
三十四、	购买私房应注意什么问题？	.....	(43)
三十五、	当事人未办理法定手续的合同有何效力——私房买卖协议是否有效？	.....	(44)
三十六、	同一财产同时具有共有优先购买权和承租优先购买权，哪一个具有更高效力？	.....	(44)
三十七、	承租人在什么条件下对租赁房屋享有优先购买权？	.....	(45)
三十八、	怎样办理二手房买卖程序？	.....	(45)
三十九、	了解公积金贷款知识有多少？(系列问)	.....	(48)
四十、	房改房面积、商品房销售面积、产权登记测量确权面积以及房屋公正面积是怎样得出来的？	.....	(52)
四十一、	哪些是无效的房屋买卖合同？	.....	(53)
四十二、	经济适用住房与商品房指什么？有什么区别？区别在哪里？	.....	(54)
四十三、	房屋租赁合同终止时，承租人拒不退房怎么办？	.....	(55)
四十四、	购买商品房的如何办理房产证？具体步骤如何？	.....	(56)
四十五、	申请个人住房贷款公证需提交哪些材料？	.....	(57)
四十六、	房子有了毛病，你应该找谁维修？	.....	(58)
四十七、	商品房预售需要符合哪些条件？	.....	(60)
四十八、	担保贷款和按揭贷款有什么区别？区别在哪里？	.....	(60)
四十九、	怎样使商品房“不缩水”，不“缺斤少两”？	.....	(61)
五十、	什么是房地产产权登记？	.....	(61)
五十一、	集资合作建造的住房能否上市？	.....	(62)

- 五十二、哪些住房可免征个人方面房产税？ ..... (62)
- 五十三、国家安居工程住房的出售有什么规定？ ..... (63)
- 五十四、什么样的公房可以直接上市？ ..... (63)
- 五十五、对虚报、瞒报、造假等手段取得的房屋所有权怎样处理？ ..... (63)
- 五十六、房产赠与给受赠人，后悔又想收回。在什么条件下可以呢？ ..... (64)
- 五十七、供暖费应由谁来承担？房改房售房的供暖费由谁承担？ ..... (64)
- 五十八、住宅配套设施改造的收费标准是多少？ ..... (64)
- 五十九、如果单位是股份有限公司，不知他们的房屋能否出售给与该公司无关系的个人？ ..... (65)
- 六十、物业管理费与房屋租赁费及供暖费有什么区别？ ..... (65)
- 六十一、农民宅基地上房屋的拆迁补偿有什么规定？ ..... (65)
- 六十二、怎样确定个人出售自有住房的应纳税额的问题？ ..... (66)
- 六十三、如果中介机构只收费不服务，该怎么办？ ..... (66)
- 六十四、离退休职工可否申请住房公积金贷款？ ..... (67)
- 六十五、北京市的房屋买卖手续费收费标准是多少？ ..... (67)
- 六十六、南京的物管收费有哪些具体措施？ ..... (67)
- 六十七、如果租赁期未满，房主要求解除房屋租赁合同，该怎样处理？ ..... (68)
- 六十八、已购公有住房和经济适用住房上市，须提交哪些材料？ ..... (68)
- 六十九、什么情况下签订了购买合同可以退房？ ..... (68)

- 七十、产权房在抵押中，贷款未到期前被拆迁，  
应该怎么办？.....（71）
- 七十一、在哪种情况下，借款合同可以变更或  
终止？.....（71）
- 七十二、哪些情况下，房屋买卖、产权转让会  
受到限制？.....（72）
- 七十三、什么是契税？职工购房除房价款外，  
还需要哪些税费？免哪些税费？.....（72）
- 七十四、哪些房产不能办理赠与？办理房产赠与  
需交纳哪些税费？.....（73）
- 七十五、在什么情况下，房屋和土地可分开抵押？.....（73）
- 七十六、在哪些情况下，抵押的房地产可以  
进行转让？.....（73）
- 七十七、职工已购房改房的产权可否进行赠与  
和继承？.....（74）
- 七十八、在个人住房贷款中，借款人应具备  
哪些条件？.....（74）
- 七十九、业主指什么？购房后成为的业主享有  
哪些权利？.....（75）
- 八十、产权证遗失，怎样办理新产权证？.....（75）
- 八十一、哪些房属于廉租住房？.....（76）
- 八十二、承租的廉租住房能否转租？承租户的  
收入超过当年最低标准水平，应不应  
该腾退廉租房？.....（76）
- 八十三、什么地方属于公共地方？.....（76）
- 八十四、什么是房屋置换？什么样的房屋可以  
置换？其程序有哪些？.....（77）
- 八十五、未签订《白蚁预防合同》的房地产开  
发企业能否办理《商品房销（预）

售许证》 .....	( 77 )
八十六、哪些城市房屋，不能产权转移或设定他项权利？ .....	( 78 )
八十七、家庭居室装饰装修合同包括哪些内容？有哪些注意事项？ .....	( 78 )
八十八、建筑装饰装修工程承包方违反哪些条款可以处罚？怎样处罚？ .....	( 79 )
八十九、家居装饰中装修价格由哪几部分组成？分别又是什么？ .....	( 80 )
九十、家居装修装饰中对质量应怎样进行监督？ .....	( 80 )
九十一、怎样和发展商签房屋预售合同？ .....	( 82 )
九十二、在北京购房，北京的物业管理收费有哪些具体标准？ .....	( 83 )
九十三、购房后怎样才能顺利入住？ .....	( 84 )
九十四、购房时怎样才能获得贷款？ .....	( 85 )
九十五、怎样在购房时与开发商讨价还价？ .....	( 86 )
九十六、哪些人可以申请什么样的购房贷款？ .....	( 89 )
九十七、什么是住房抵押贷款二级市场？二级市场分为几部分？分别指什么？ .....	( 89 )
九十八、怎样挑选房子才觉得实惠？ .....	( 90 )
九十九、怎样装修才觉得实惠、省心？ .....	( 90 )
一百、什么是房屋互换？分为几种形式？ 哪些房产可以互换？ .....	( 91 )
一百零一、哪些房屋不能进行互换？ .....	( 91 )
一百零二、房屋互换该怎样办理？ .....	( 92 )
一百零三、什么是房地产转让？哪些房地产不得转让？ .....	( 92 )
一百零四、什么是房地产中介服务？应当具备哪些条件才能成立？ .....	( 93 )

- 一百零五、租房应找怎样的房地产中介服务机构？ ..... (93)
- 一百零六、怎样对房改售房及安居住房进行抵押？ ..... (94)
- 一百零七、怎样对存量房地产和在建房地  
产工程进行抵押？ ..... (94)
- 一百零八、什么是个人住房贷款？申请个人  
住房贷款有哪些条件？ ..... (95)
- 一百零九、如何办理个人住房贷款手续？ ..... (95)
- 一百一十、什么是二手房？买二手房也可  
申请贷款吗？ ..... (96)
- 一百一十一、卖二手房需要具备哪些条件？ ..... (98)
- 一百一十二、购买二手房须具备的哪些条件？ ..... (99)
- 一百一十三、哪些二手房不能上市交易？ ..... (99)
- 一百一十四、购买二手房应缴纳的相关税费  
有哪几种？ ..... (99)
- 一百一十五、怎样办理二手房抵押贷款程序  
及其收费如何？ ..... (100)
- 一百一十六、什么是已购公有住房和经济适用  
住房？ ..... (102)
- 一百一十七、哪些已购公有住房和经济适用住  
房不得上市出售？ ..... (102)
- 一百一十八、把公有住房上市出售后，该住户还  
能购买公有住房或经济适用房吗？ ..... (102)
- 一百一十九、如何卖旧买新？应该怎样办理？ ..... (103)
- 一百二十、经济适用房的来源主要有哪几种？ ..... (105)
- 一百二十一、购买经济适用房有哪些具体规定？ ..... (106)
- 一百二十二、销售经济适用房有哪些规定？ ..... (106)
- 一百二十三、在北京怎样购买经济适用房的  
系列问。 ..... (107)
- 一百二十四、开发商未按合同定期交付房屋，



该怎么处理？.....	( 108 )
一百二十五、哪些房地产纠纷可向法院起诉？.....	( 108 )
一百二十六、居民购房后，为何交纳住宅共用部位 共用设施的维护和修理费？.....	( 110 )
一百二十七、买卖公房有哪些具体规定？案例分析.....	( 111 )
一百二十八、已购公有住房和经济适用住房的产权 归谁所有？.....	( 112 )
一百二十九、已购公有住房和经济适用住房上市出 售需要履行哪些必要的手续？.....	( 112 )
一百三十、已购公有住房和经济适用住房的土地 出让金或相当于土地出让金的价款 该怎样缴纳？.....	( 112 )
一百三十一、已购公有住房和经济适用住房上市出 售的收益怎样分配？.....	( 113 )
一百三十二、已购公有住房和经济适用住房上市出 售后的物业怎样管理？.....	( 114 )
一百三十三、哪些房屋产权不予登记？.....	( 114 )
一百三十四、住宅小区共性服务收费的费用构成由 哪些组成？.....	( 115 )
一百三十五、哪些房产免征房产税？.....	( 115 )
一百三十六、哪些房屋不能出租？.....	( 116 )
一百三十七、什么是房地产三级市场？是如何 划分的？.....	( 116 )
一百三十八、什么是差价换房？怎样进行差价 换房？.....	( 117 )
一百三十九、怎样评估置换房屋交易价格？.....	( 118 )
一百四十、房地产评估的依据及收费如何？.....	( 120 )
一百四十一、同一房地产能进行两次以上抵押吗？.....	( 121 )
一百四十二、怎样订立房地产抵押合同？.....	( 122 )

- 一百四十三、 哪些情况下，抵押权人有权要求处分抵押的房地产？..... (122)
- 一百四十四、 哪些承租房屋不能调换？..... (123)
- 一百四十五、 什么是房地产抵押？哪些房地产可抵押？应当注意哪些问题？..... (123)
- 一百四十六、 房地产抵押处分应注意哪些问题？..... (125)
- 一百四十七、 什么是房地产按揭？有哪些类型？..... (125)
- 一百四十八、 哪些人可成为房地产按揭人？哪些人不能？..... (126)
- 一百四十九、 房地产评估的程序怎样做？..... (126)
- 一百五十、 拆迁安置对象要具备哪些条件？哪些人可以安置？..... (126)
- 一百五十一、 未经房管部门办理登记手续的换房协议是否有效？..... (127)
- 一百五十二、 什么是土地使用权出租？应具备哪些条件？形式是什么？..... (127)
- 一百五十三、 出租人与承租人之间发生租金问题该怎么办？..... (128)
- 一百五十四、 租期届满，承租人不退还房屋，该怎么办？..... (128)
- 一百五十五、 对未定租期的租赁房屋，出租人要收回该怎么办？..... (129)
- 一百五十六、 对于承租人擅自转租、转让、转借承租房屋，出租人该怎么办？..... (129)
- 一百五十七、 单位在与原本单位职工之间房屋租赁产生的问题该怎么办？..... (130)
- 一百五十八、 什么是房屋继承？有几种继承形式？..... (130)
- 一百五十九、 哪些人可以作为死者遗产的继承人？..... (131)
- 一百六十、 什么是房屋法定继承的顺序？法定继承的

- 顺序如何？..... (131)
- 一百六十一、什么是土地使用权出让？出让方式  
有几种？..... (131)
- 一百六十二、什么是土地使用权划拨？划拨的方式  
有几种？哪些用地需划拨？..... (131)
- 一百六十三、商品房预售需符合哪些条件？应注意  
哪些事项？..... (132)
- 一百六十四、什么是房屋拆迁？房屋拆迁该由  
谁来管理？..... (132)
- 一百六十五、怎样确定房屋的新旧程度？..... (133)
- 一百六十六、哪些房地产不可以设定抵押物或全权全  
额抵押？..... (135)
- 一百六十七、房地产设定抵押时应注意哪些问题？..... (136)
- 一百六十八、什么是房地产抵押、抵押人、  
抵押权人？..... (137)
- 一百六十九、哪些房地产可以设定抵押？..... (137)
- 一百七十、抵押权人对抵押房地产的处分时可以  
在什么情况下中止进行？..... (138)
- 一百七十一、什么是外销商品房？什么是内销商  
品房？..... (138)
- 一百七十二、购买内销商品房必须具备哪些条件？..... (138)
- 一百七十三、购买外销商品房必须具备哪些条件？..... (139)
- 一百七十四、如何办理内销商品房的买卖手续？..... (139)
- 一百七十五、如何办理外销商品房的买卖手续？..... (140)
- 一百七十六、办理外销商品房登记手续必须提交  
哪些文件？..... (140)
- 一百七十七、购买外销商品房办理权属登记手续  
必须提交哪些文件？..... (141)
- 一百七十八、物业管理合同包括哪些条款？..... (141)

- 一百七十九、离婚后我能得到丈夫的房子吗？  
    案例分析..... (143)
- 一百八十、房产营销人员在房屋销售中有  
    哪些策略？..... (144)
- 一百八十一、什么是赠与合同？什么情况下，  
    赠与人可以撤销赠与？..... (146)
- 一百八十二、什么是租赁合同？租赁合同  
    包括哪些内容？租赁物应由  
    谁来承担维修？..... (146)
- 一百八十三、什么是住房公积金？在什么情形下，  
    可以提取使用住房公积金？..... (147)
- 一百八十四、预购房地产贷款抵押和经济适用房  
    的抵押办法有什么区别？..... (147)
- 一百八十五、私有房屋所有权登记或转移、变更  
    登记手续怎样办理？..... (148)
- 一百八十六、房屋拆迁的补偿有何规定？有几种  
    补偿形式？..... (148)
- 一百八十七、国家对年小康住宅的设计有  
    哪些标准？..... (149)
- 一百八十八、商品房面积存在差异该怎么办？..... (150)
- 一百八十九、房屋买卖合同包括哪些内容？..... (150)
- 一百九十、商品房的价格是由哪几部分组成？  
    是怎么制定的？..... (151)
- 一百九十一、怎样制定购房预算？..... (153)
- 一百九十二、外省市人员要在京购房程序应该  
    怎么办理？..... (155)
- 一百九十三、外省市人要在京购房怎样办理贷款？  
    需要哪些材料？..... (156)
- 一百九十四、房地产保险的种类包括哪些内容？

房屋抵押贷款的保险包括 哪些内容？.....	( 158 )
一百九十五、个人住房担保方式有哪些？ 分别指什么？.....	( 159 )
一百九十六、什么是解困房？哪些家庭可以购买 国家安居工程住房？住房的成本价 是由哪几部分组？.....	( 160 )
一百九十七、私房出租应注意哪些问题？.....	( 160 )
一百九十八、什么是房屋权属登记？有几种方法？.....	( 161 )
一百九十九、私房交换应注意什么？.....	( 161 )
二百    百、出租人出卖出租的房屋，承租人有 哪些权利可以行使？.....	( 162 )
二百零一、什么是房屋期权转让？其是否 可以转让或抵押？.....	( 162 )
二百零二、什么是房屋租赁？承租人有哪些 权利和义务？.....	( 162 )
二百零三、承租人有优先购买权吗？怎样解释同 等条件下的优先购买权？.....	( 163 )
二百零四、拆迁后房主购买安置房，不让承租方 继续承租时如何处理？.....	( 164 )
二百零五、已经以成本价或标准价购买公有住房 的家庭，能否可以再次购买公有住房.....	( 164 )
二百零六、部分共有人擅自出卖房屋，对第三人 购买的房产是否有效？.....	( 164 )
二百零七、家庭装修装饰发生质量问题该 如何处理？.....	( 165 )
二百零八、为什么在享有优先购买权人之间 不再存在优先购买权问题？.....	( 165 )
二百零九、单位不办或逾期不缴或少缴住房	

公积金的，该怎么办？ .....	( 166 )
二百一十、哪些房产（屋）需要依法代管？ .....	( 166 )
二百一十一、房屋土地使用年限到期后怎样处理？ .....	( 167 )
二百一十二、什么是房产赠与？如何办理 房产赠与？ .....	( 168 )
二百一十三、应由谁来发放房屋所有权证？ .....	( 169 )

## 第二部分 有关法规和参考资料

### 中华人民共和国城市房地产管理法

第一章 总则 .....	( 173 )
第二章 房地产开发用地 .....	( 174 )
第一节 土地使用权出让 .....	( 174 )
第二节 土地使用权划拨 .....	( 176 )
第三章 房地产开发 .....	( 176 )
第四章 房地产交易 .....	( 178 )
第一节 一般规定 .....	( 178 )
第二节 房地产转让 .....	( 178 )
第三节 房地产抵押 .....	( 180 )
第四节 房屋租赁 .....	( 181 )
第五节 中介服务机构 .....	( 181 )
第五章 房地产权属登记管理 .....	( 182 )
第六章 法律责任 .....	( 183 )
第七章 附则 .....	( 184 )

城镇个人建造住宅管理办法 .....	( 185 )
--------------------	---------

## 城市私有房屋管理条例

第一章	总 则	( 188 )
第二章	所有权登记	( 189 )
第三章	买 卖	( 190 )
第四章	租 赁	( 190 )
第五章	代 管	( 192 )
第六章	附 则	( 192 )

## 城市房屋拆迁管理条例

第一章	总 则	( 193 )
第二章	拆迁管理一般规定	( 194 )
第三章	拆迁补偿	( 196 )
第四章	拆迁安置	( 197 )
第五章	罚 则	( 198 )
第六章	附 则	( 200 )

## 城市危险房屋管理规定

第一章	总 则	( 201 )
第二章	鉴 定	( 201 )
第三章	治 理	( 203 )
第四章	法律 责任	( 204 )
第五章	附 则	( 205 )

## 城市异产毗连房屋管理规定 ( 206 )

## 城市房屋产权产籍管理暂行办法

第一章	总 则	( 209 )
第二章	城市房屋产权管理	( 209 )

第三章	城市房屋产籍管理.....	( 210 )
第四章	罚 则.....	( 211 )
第五章	附 则.....	( 212 )

### 城市房屋修缮管理规定

第一章	总 则.....	( 213 )
第二章	房屋修缮管理机构的职责.....	( 213 )
第三章	房屋修缮责任.....	( 214 )
第四章	房屋修缮计划管理.....	( 215 )
第五章	房屋修缮资金管理.....	( 216 )
第六章	房屋修缮质量管理.....	( 216 )
第七章	房屋修缮定额管理.....	( 217 )
第八章	房屋修缮企事业单位管理.....	( 217 )
第九章	法律责任.....	( 218 )
第十章	附 则.....	( 219 )

城市房屋拆迁单位管理规定.....	( 220 )
-------------------	---------

公有住宅售后维修养护管理暂行办法.....	( 223 )
-----------------------	---------

房地产开发企业资质管理规定.....	( 226 )
--------------------	---------

城市新建住宅小区管理办法.....	( 232 )
-------------------	---------

### 城市公有房屋管理规定

第一章	总 则.....	( 236 )
第二章	所有权登记.....	( 237 )
第三章	使 用.....	( 238 )



第四章	租 赁 .....	( 239 )
第五章	买 卖 .....	( 240 )
第六章	修 缮 .....	( 241 )
第七章	法律 责任 .....	( 241 )
第八章	附 则 .....	( 243 )

城市商品房预售管理办法 .....	( 244 )
-------------------	---------

### 城市房屋租赁管理办法

第一章	总 则 .....	( 248 )
第二章	租赁合同 .....	( 249 )
第三章	租赁 登记 .....	( 250 )
第四章	当 事 人 的 权 利 和 义 务 .....	( 251 )
第五章	转 租 .....	( 252 )
第六章	法律 责任 .....	( 253 )
第七章	附 则 .....	( 254 )

城市房地产转让管理规定 .....	( 255 )
-------------------	---------

### 城市房地产中介服务管理规定

第一章	总 则 .....	( 260 )
第二章	中介服务 人员 资格 管理 .....	( 261 )
第三章	中介服务 机构 管理 .....	( 262 )
第四章	中介 业务 管理 .....	( 263 )
第五章	罚 则 .....	( 264 )
第六章	附 则 .....	( 265 )

### 城市房地产抵押管理办法