

### 1. 售楼广告上的内容，开发商应兑现吗？

售楼广告和宣传资料仅仅是开发商为了吸引买房的人而做的一种宣传。如果广告上的宣传内容没有写入合同中，即使将来这些宣传没有兑现，开发商一般也不会因此而承担责任。如果开发商在这些材料上写得非常明确具体，内容确定，如“送多少钱的精装修”，“绿化面积达到多少平方米”等等，这些内容将对房屋价格以及购房人是否买房产生重大影响，即使这些内容没有写入合同，开发商也要兑现。所以，一些重要的广告一定要保存好，如果将来发生纠纷，可以作为证据。

参考法条：《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》第三条

### 2. 房地产商承担虚假广告民事责任的必要条件有什么？

(1) 房地产商发布了虚假广告。购房者要能够证明广告的内容是虚假的或者部分是虚假的，这种虚假是房地产商主观故意所为。这是房地产商承担责任的前提。(2) 购房者是受到欺骗和误导。购房者因为依赖（虚假）广告，对该广告承诺的内容抱有期望才购买房屋的，即受到了欺骗和误导。如果购房者在购房前已知或应知广告内容虚假，或者购房者的购房行为与虚假广告无关，则不能认为是受到了欺骗和误导。(3) 购房者的合法权益受到了侵害。购房者的合法权益受到实际发生的损害，这种损害包括财产的、金钱的、精神的。(4) 损害和虚假广告之间有因果关系。也就是说，是虚假广告欺骗和误导了购房者，给购房者的权益造成了损害，即虚假广告与损害之间有因果关系。

参考法条：《广告法》第三十七条

### 3. 《认购书》一般包括哪些内容？

《认购书》的内容包括：①房号及户型。②房屋的建筑面积。③房屋的价款及计算方式。④签订正式购房的日期。⑤在一方不履行的处理问题。⑥开发商的预售许可证号。⑦当事人双方基本情况。

参考法条：《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》、第一百一十五条 《合同法》第一百一十五条

### 4. 什么是建筑面积？

建筑面积包括两个部分：一部分是套内建筑面积，一部分是分摊的公用建筑面积。它的计算公式是：建筑面积=套内建筑面积+分摊的公用建筑面积。

参考法规：《建筑面积计算规则》

### 5. 什么是套内建筑面积？

套内建筑面积包括三个部分：套内使用面积，套内墙体面积，阳台建筑面积。它的计算公式是：套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台建筑面积。

### 6. 套内墙体面积包括什么？

套内墙体面积包括两个部分：一部分是公用墙体面积，一部分是非公用墙体面积。公用墙体水平投影面积的一半计入套内墙体面积；非公用墙体水平投影面积全部计入套内墙体面积。

### 7. 什么是分摊的公用建筑面积？

公用建筑面积是指由整幢楼的产权人共同所有的整幢楼公用部分的建筑面积。分摊的公用建筑面积是指每套（单元）商品房依法应当分摊的公用建筑面积。公用建筑面积和分摊的公用建筑面积

的产权归整栋楼购房人共有，购房人按照法律、法规的规定对其享有权利，承担责任。未经全体共有人或业主大会依法定程序同意，任何人都不得侵占或改变全楼公用建筑空间原始设计的使用功能。分摊的公用建筑面积=套内建筑面积×公用建筑面积分摊系数

## 8. 公用建筑面积的分摊原则是什么？

①公用建筑面积的分摊以幢为单位。分摊的公用建筑面积为本幢内的公用建筑面积，与本幢不相连的公用建筑面积不得分摊到本幢房屋内。②为整幢商品房服务的公用建筑面积，由该幢楼各套商品房分摊；为局部范围服务的公用建筑面积，由受益的各套商品房分摊。多次分摊公用建筑面积的，分别计算分摊系数。各套商品房应分摊的公用建筑面积，为各次分摊的公用建筑面积之和。③公用建筑面积分摊后，不划分各套商品房分摊的建筑面积的具体部位，但任何人不得侵占或改变原设计的使用功能。

参考法规：《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则（试行）》

## 9. 哪些公用建筑面积可以分摊？

整幢楼的以下公用面积可以分摊：①大堂、公共门厅、走廊、过道、公用厕所、电（楼）梯前厅、楼梯间、电梯井、电梯机房、垃圾道、管道井、消防控制室、水泵房、水箱间、冷冻机房、消防通道，变（配）电室、煤气调压室、卫星电视接收机房、空调机房、热水锅炉房、电梯工休息室、值班警卫室、物业管理用房等以及其他功能上为该建筑服务的专用设备用房。②套与公用建筑空间之间的分隔墙及外墙（包括山墙）墙体面积水平投影面积的一半。③计算建筑面积的房屋，层高（高度）均应在 2.20 米以上（含 2.20 米，下同）。

参考法规：《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则（试行）》。

## 10. 哪些公用建筑面积不能分摊？

①仓库、机动车库、非机动车库、车道、供暖锅炉房、作为人防工程的地下室、单独具备使用功能的独立使用空间。②售房单位自营、自用的房屋。③为多幢房屋服务的警卫室、管理（包括物业管理）用房。

参考法条：《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则（试行）》第九条

## 11. 面积变了，购房者可以退房吗？

经有关部门批准以后，商品房的面积可以变更，但要在 10 日内通知购房者。在接到通知的 15 日内，购房者可以作出退房的书面答复。在此期间内未作书面答复的，视为同意变更。开发商没有在规定时间内通知，购房者有权退房。如果退房，开发商要承担违约责任。

参考法条：《商品房销售管理办法》第二十四条

## 12. 面积误差比的公式是什么？

面积误差比= $\frac{\text{产权登记面积}-\text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$

参考法规：《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》

## 13. 处理房屋面积纠纷的原则是什么？

合同有约定的，按照约定处理；合同没有约定或者约定不明确的，按照以下原则处理：

（1）面积误差比绝对值在 3 % 以内（含 3 %），按照合同约定的价格据实结算，买受人请求解除

合同的，不予支持；

(2) 面积误差比绝对值超出 3%，买受人请求解除合同、返还已付购房款及利息的，应予支持。买受人同意继续履行合同，房屋实际面积大于合同约定面积的，面积误差比在 3% 以内（含 3%）部分的房价款由买受人按照约定的价格补足，面积误差比超出 3% 部分的房价款由出卖人承担，所有权归买受人；房屋实际面积小于合同约定面积的，面积误差比在 3% 以内（含 3%）部分的房价款及利息由出卖人返还买受人，面积误差比超过 3% 部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

参考法条：《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》第十四条

#### 14. 买房一般要交哪些税？

(1) 印花税。(2) 契税。(3) 证件印花税。

参考法条：《北京市人民政府关于修改〈北京市契税管理规定〉的决定》第一条、第二条

#### 15. 买房一般要交哪些费？

(1) 房屋所有权登记费。(2) 公共维修基金。(3) 综合地价款。(4) 证件工本费。

#### 16. 买车库交契税吗？

购房者随同普通住宅购买的车库，可以减半征收契税，按照 1.5% 的税率征税；购房者随同非普通住宅（如别墅）购买的车库，不适用减半征收契税的政策，依然要按照 3% 的税率征税。

#### 17. 继承和接受遗赠而取得的房产要交契税吗？

法定继承人继承房屋不征收契税，非法定继承人继承房屋，属于赠与行为，应征收契税。

#### 18. 申请个人商业贷款的条件一般有哪些？

- (1) 贷款对象为有完全民事行为能力的自然人。
- (2) 具有城镇常住户口或有效居留身份，即要求借款人有合法的身份。
- (3) 有稳定的职业和收入，信用良好，有偿还贷款本息的能力。
- (4) 对首付款的要求，银行间有些许差异。
- (5) 有贷款人认可的资产作抵押或质押，或有符合规定条件、具备代偿能力的单位或个人作为偿还贷款本息并承担连带责任的保证人。
- (6) 具有购房合同或协议。
- (7) 贷款人规定的其他条件。

#### 19. 申请个人商业贷款一般要交哪些费用？

(1) 律师审查费。(2) 公证费。(3) 产权登记费。(4) 保险费。

#### 20. 哪些财产可以抵押？

- (一) 抵押人所有的房屋和其他地上定着物。
- (二) 抵押人所有的机器、交通运输工具和其他财产。
- (三) 抵押人依法有权处分的国有的土地使用权、房屋和其他地上定着物。
- (四) 抵押人依法有权处分的国有的机器、交通运输工具和其他财产。
- (五) 依法获准尚未建造的或者正在建造中的房屋或者其他建筑物，当事人办理了抵押物登记以后可以抵押。
- (六) 借款人以所购自用住房作为贷款抵押物的，必须将住房价值全额用于贷款抵押。

## 21. 哪些财产不能抵押？

不能抵押的财产：土地所有权；所有权、使用权不明或者有争议的财产；依法被查封、扣押、监管的财产；以法定程序确认为违法、违章的建筑物。

## 22. 哪些权利可以质押？

- (1) 汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单；
- (2) 依法可以转让的股份、股票；
- (3) 依法可以转让的商标专用权，专利权、著作权中的财产权；

## 23. 什么是转按揭？

“转按揭”是指已在银行办理个人住房贷款的借款人，向原贷款银行要求延长贷款期限，或将抵押给银行的个人住房出售或转让给第三人而申请个人住房贷款变更期限，变更借款人或变更抵押物的贷款。变更借款人的简称“转按”，延长原借款期限的称为“加按”，变更抵押物称为“换按”。

## 24. 什么样的房子要评估？

商品房、二手房和担保中心认为有必要进行评估的其他房屋。  
经济适用房不需要评估。

## 25. 什么是组合贷款？

组合贷款是住房资金管理中心运用政策性住房资金、银行运用商业信贷资金向同一借款人发放的购房贷款，是政策性和商业性贷款组合的总和，即在住房公积金额度之外的贷款需求，由银行资金解决。银行资金部分利率高于住房公积金贷款利率，组合贷款综合利率在住房公积金贷款利率与银行贷款利率二者之间。

## 26. 什么是个人住房贴息贷款？

所谓个人住房贴息贷款，是北京市住房资金管理中心、北京市贷款担保中心与有关商业银行合作，推出的个人住房担保贷款政策性贴息业务。购房人可在商业银行直接领取贷款，无须再到管理中心、银行跑两套手续，交两笔手续费。这样，贷款时间，尤其是组合贷款的时间，可能由以前的几个月节省到只需几天。而商业贷款和公积金贷款之间的利差，则由政府住房基金提供的利息返还给商业银行，最后的贴息实惠仍落在贷款人身上。

## 27. 申请个人住房贴息贷款的条件是什么？

(1) 申请人必须是住房公积金的缴存人，截至申请日为止，申请人持续缴存住房公积金 6 个月以上，或累计缴存 12 个月以上，当前为正常的缴存状态。(2) 提供符合要求的担保方式。(3) 夫妻双方只能申请一笔住房贷款贴息。(4) 同时满足商业银行对个人住房贷款规定的其他条件。

## 28. 什么是住房补贴？

住房补贴是单位停止实物分房后，国家为职工解决住房问题而给予的补贴资助，采用货币分配方式向职工发放的用于住房消费的专项资金。即将单位原用于建房、购房的资金转化为住房补贴，分次(如按月)或一次性地发给职工，再由职工到住房市场上通过购买或租赁等方式解决自己



的住房问题。住房补贴的具体数额各地政府根据当地经济适用住房平均价格、平均工资，以及职工应享有的住房面积等因素具体确定。

### 29. 住房补贴随人走吗？

职工在本市范围内因各种原因变动工作单位且调入单位已建立住房补贴账户时，应将其原住房补贴账户内的余额转入新调入单位住房补贴账户。单位因职工停薪、离职、调动工作等各种原因中断为其交存住房补贴，在未复薪、未找到新的工作单位或由于新的工作单位未建立住房补贴时，职工住房补贴资金结余本息应暂时封存在原单位住房补贴账户下。住房补贴资金封存期间仍按规定计息。此外，单位和职工持有效证件可以查询本单位或个人住房补贴账户有关信息。

### 30. 什么是一表？

一表是指：《建设工程竣工验收备案表》。

### 31. 什么是两书？

两书是指：《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

### 32. 收房时还查看哪些文件？

《商品房面积实测技术报告书》、《物业管理公约》。

### 33. 室内环境检测报告一般由开发商提供吗？

2002年7月1日以后开工的项目，开发商必须提供室内环境检测报告。2002年7月1日以前开工的项目，如果在合同中约定了以室内环境检测合格为交付条件的，开发商也要提供室内环境检测报告。

### 34. 开发商什么时候算交房？

当商品房已经竣工，并且达到交付使用条件以后，开发商会书面通知购房者办理交接手续。在进行交接的时候，开发商要提供一表两书、《商品房面积实测技术报告书》、室内环境检测报告和《物业管理公约》。当购房者认为房屋符合约定，并且在《房屋验收交接单》上签字以后，开发商就完成了房屋的交付。如果开发商提供的文件不全，购房者有权拒绝接收房屋，由此产生的延期交房的责任由开发商来承担。

### 35. 何种质量问题可以退房？

经有关机构检测后，确实发生房屋主体结构质量不合格或者房屋质量严重影响房屋正常使用情况，购房者可以要求退房，同时可以要求开发商承担违约责任。

### 36. 房屋损毁、灭失谁来赔？

在房子交付使用以前，毁损和灭失的风险由开发商承担。在房子交付使用以后，毁损和灭失的风险由购房者承担。购房者签了《房屋验收交接单》以后，房屋就算是交付使用了；购房者没有正当理由不接收房子的，视为开发商已经交付。

### 37. “不交费就不给钥匙”合法吗？

有些购房者在收房时会遇到这种情况，开发商要求购房者在领钥匙之前还要交一些杂七杂八的费用，否则就不给办理入住手续。购房者要清楚，有些费用不是由开发商来收取的。①契税：契税

是在办理房屋交易时由购房者向税务机关缴纳的。如果购房者没有委托开发商代办，开发商就不能代为收取。②公共维修基金：此项基金只能用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的大修、更新、改造，一般由开发商代收，但是开发商把交纳公共维修基金作为交付房屋的条件是没有法律依据的。③面积测绘费收取原则为“谁委托，谁付费”，购房合同已规定开发商向购房人提供面积测量数据的义务，费用应由开发商交纳。

### 38. 办理了入住手续，房子就是你的了吗？

不是。只有经过登记以后，取得了个人的《房屋所有权证》的房子才真正属于自己，而且这种权利受到法律的保护。

### 39. “乡产权房”能买吗？

农民集体所有的土地使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设，开发商如果没有对土地的性质进行转换，不能用于房地产的开发建设。乡一级政府无权颁发房屋产权证。购房人一旦购买了这种房屋，不但无法取得国家发放的房地产权属证明，不能买卖，而且购房人的合法权益也无法获得相应的保障。

### 40. 一般什么时间办房产证？

购房者可以委托开发商办理房产证，也可以自己办理。如果购买的是现房，购房者应该在订立合同之日起 90 日内办理房产证。如果购买的是期房，购房者应该在房屋交付使用之日起 90 日内办理房产证。

### 41. 没有房产证的房子能抵押、买卖吗？

房产证是房屋所有权的唯一证明，没有房产证的房子不能买卖、置换、赠与、继承、转让。如果从事了上述的行为，也是不受法律保护的。以没有房产证的房子作抵押一般是无效的，但是如果双方因此诉至法院，在一审法庭辩论结束以前能够提供房产证或者补办登记手续的，抵押还是有效的。

### 42. 什么人可以申请购买经济适用住房？

- (1) 有当地城镇户口(含符合当地安置条件的军队人员)或市、县人民政府确定的供应对象。
- (2) 无房或现住房面积低于市、县人民政府规定标准的住房困难家庭。
- (3) 家庭收入符合市、县人民政府划定的收入线标准。
- (4) 市、县人民政府规定的其他条件。

由于各地的经济条件有很大差别，上述规定的条件只是一个原则性的规定，具体购买经济适用房的条件还要参见各地的规定和政策。

### 43. 预购经济适用住房，竣工前可以转让吗？

可以。预购人在经济适用房竣工前可以转让其预购的经济适用房，但受让人必须已经取得经济适用房购房资格，并持审核证明办理预售转让登记手续。

### 44. 原价出售经济适用住房，还可以再买吗？

对于以原价出售已购经济适用房的原购房人，在办理房屋产权转移手续后，由北京市各区县国土房管局交易管理部门出具不高于经济适用房购买单价出售经济适用房的证明，可再次申请购买经济适用房，可凭证明到北京市建委开发办办理经济适用房购买资格的审核手续。

#### 45. 哪些公房不能上市交易？

- (1) 以低于城镇住房制度改革政策规定的价格购买并且没有按照规定补足房屋价款的公房。
- (2) 已经被列入拆迁公告范围内的公房。
- (3) 所有权共有的房屋，其他共有人不同意出售的公房。
- (4) 有所有权纠纷的公房。
- (5) 已经抵押并且未经抵押权人书面同意转让的公房。
- (6) 上市出售后会形成新的住房困难的公房。
- (7) 擅自改变房屋使用性质的公房。
- (8) 被依法查封或者被依法以其他形式限制房屋权属转让的公房。

参考法条：《北京市已购公有住房和经济适用住房上市出售管理办法》第五条

#### 46. 已购公房上市价格由谁定？

已购公有住房进入市场的买卖成交价格由买卖双方当事人协商确定。

办理房屋转让和变更登记手续时，房屋所在地的房地产交易管理部门应当对买卖双方当事人申报的买卖成交价格进行核实。申报的买卖成交价格明显低于届时正常市场价格水平的，区、县房屋土地管理局应当进行现场勘察和评估，并按照评估的价格计算应当缴纳的税费。

买卖双方当事人对评估价格有异议的，可以自接到评估价格通知书之日起 15 日内向北京市房屋土地管理局申请复核，北京市房屋土地管理局应当自接到复核申请之日起 10 日内作出复核决定。

参考法条：《北京市已购公有住房和经济适用住房上市出售管理办法》第十三条

#### 47. 没有《房屋租赁许可证》可能会产生什么后果？何处办理《房屋租赁许可证》？

如果没有《房屋租赁许可证》，租赁合同依然有效。但是在房屋租赁中，以下两类承租人如果没有《房屋租赁许可证》就不能办理相关手续。一是对于租用房屋从事生产经营活动的承租人来说，《房屋租赁许可证》可以作为经营场所合法的凭证。二是对于租房用于居住的承租人来说，《房屋租赁许可证》是向公安机关办理户口登记的凭证之一。

如果要办理《房屋租赁许可证》，您应该到当地政府房地产管理部门办理。如果是县政府所在地以外的建制县，就要在市、县政府房地产管理部门委托的机构办理。

参考法条：《建设部《城市房屋租赁管理办法》第十六条、第十七条。

#### 48. 夫妻一方可以做主出租共有房屋吗？

如果承租人在房产证上看到有其他人的名字，就表明该房屋是共有房屋，这个时候一定要看到全部共有人的书面同意才可以租房，因为房屋是夫妻共有的，如果妻子不同意出租，承租人就不能租住该房屋了。

#### 49. 被抵押的房屋可以出租吗？

如果房东得到了抵押权人的同意，就可以出租，如果没有经过抵押权人同意该房屋就不能出租。所以，承租人一定要仔细检查房产证，了解房屋的产权状况，如果看到房产证上说明该房屋已被抵押的，承租人就必须在看到抵押权人的书面同意后可以租房。

#### 50. 哪些房屋不能出租？

没有房产证的房屋是不能出租的，产权证是房屋的权属证件，没有产权证就无法证明房屋的

法律关系，从而就没有房屋租赁的法律基础；共有的房屋未经全体共有人书面同意的，以及产权不清，权属有争议的，属于违法建筑的房屋也不能出租；另外，如果该房屋不符合安全标准，不符合公安、环保、卫生等主管部门的有关规定，或已经设置抵押房屋所有权的房屋未经抵押权人同意的，属于法律法规禁止出租的房屋，那么就不能出租。如果经司法机关和行政机关裁定、决定查封的房屋或者以其他形式限制房产权利的，同样不能出租。

此外，还有需要注意的问题，未经综合验收、新建的房屋不能租。有的开发商或房屋所有人急功近利，甚至将未经综合验收部门验收的房屋出租给承租人，这样做一是违反国家法规，二是对承租方安全造成威胁。对于房屋所有人已死亡的，房屋继承人应当按《继承法》的规定，办妥房屋继承过户手续后，方可出租该私有房屋。

参考法条：建设部《城市房屋租赁管理办法》第六条。