第一图书网, tushu007.com

<<买房养房常识速查速用大全集>>

图书基本信息

书名：<<买房养房常识速查速用大全集>>

13位ISBN编号：9787509335475

10位ISBN编号：7509335477

出版时间：2012-4

出版时间：中国法制

作者：安莉

页数：301

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：http://www.tushu007.com

前言

中国人的传统观念一直认为，有房有地才是身份和财富的象征，所以为了子孙后代能够丰衣足食地生活，买房置业也就成为每个老百姓的希望和梦想。
但当他们终于下定决心拿出一生的积蓄去实现这个希望和梦想的时候，却还是有些犹豫不决、不知所措，因为他们不知道该如何去寻找心中理想的房源，不知道怎样去选择适合自己的房屋，不知道看中的房子的性价比如何，怎样躲避合同中的无数“陷阱”，怎样进行二手房的过户问题，怎样进行房屋贷款的相关事宜，怎样维护业主的各种权利，怎样进行装修才最划算等诸多问题。
这些问题可能会让即将买房的您心中充满了烦恼或是止步不前，但是这又是每个购房者都必须要面对的现实问题。
　鉴于此，我们为购房者编写了《买房养房常识速查速用大全集》一书。
如果你有了一定的积蓄，想购买一套房子，那么本书就是一本帮你实现买房梦想的实用手册，其内容涉及看房、选房、贷款、过户、人住、装修、维权等多个版块；并且详细向购房者介绍了房产的基本类型和购买方式，让购房者真正达到知己知彼、百战百胜的优势地位。
如果终于积攒了足够的钱买了一套房子，那么你就不可避免地要与物业公司、邻居、装修公司或者是银行打交道，这个时候，你就有必要学习一下养房技巧了。
本书涉及商品房交易维权、物业纠纷、装修纠纷、贷款纠纷等内容，保证你在养房过程中遇到的问题一一得以解决。
　为了方便读者阅读和检索，本书把与房子息息相关的-一些常见问题进行了筛选和整理，汇集成了300个常见问题，每个问题都由“现实困惑”、“要点解析”、“专家支招”三个部分构成。
“现实困惑”部分主要是选用了生活中大量的鲜活实例和各种翔实数据，结合生活中遇到的一些购房困惑提出问题；“要点解析”部分主要是针对上面提出的疑惑给予一定的解答，而且有些还涉及相关的法律法规，让广大读者在知法懂法的基础上维护自身权益；“专家支招”部分，同样是针对上述问题为读者出谋划策、解决难题。
这是本书的一大特色所在，为读者节省了更多的阅读时间。
　总之，本书兼具实用性和知识性，是购房、租房、养房者必备的工具用书。
赚钱买房不容易、租房养房很艰辛，如果你想让自己的血汗钱花得物有所值，那么建议您翻阅一下本书。

内容概要

《买房养房常识速查速用大全集(案例应用版)》是一本关于买房和养房的实用类常识速查图书。

如果你积攒了一定的积蓄，想购买一套房子，那么本书就是一本帮你实现买房梦想的实用手册，内容涉及看房、选房、贷款、过户、人住、装修、维权等多方面内容；并且详细向购房者介绍了房产的基本类型和购买方式，让购房者知己知彼、百战百胜。

如果你有了一套房子，那么就不可避免地与物业、邻居、装修公司或者是银行打交道，这个时候，你就有必要学习一下养房技巧了。
本书涉及商品房交易维权、物业纠纷、装修纠纷、贷款纠纷等内容，保证你在养房过程中遇到的问题一一得到解决。

《买房养房常识速查速用大全集(案例应用版)》兼具实用性和知识性，是购房、养房者必备的工具用书。
赚钱买房不容易、养房护房很艰辛，如果你想让自己的血汗钱花得物有所值，那么建议您翻阅一下本书。
本书由安莉编著。

书籍目录

第一章 基本知识：知己知彼，百战不殆
(一)房产类型及申请购买
◎什么是商品房？
购买公有房和购买商品房有何区别？

◎什么是经济适用房？
购买经济适用房要注意哪些问题？

◎什么是安居房？
申请安居房有何条件？

◎什么是央产房？
它可以买卖吗？

◎什么是集资房？
它可以买卖吗？

◎什么是二手房？
选购二手房要注意哪些问题？

◎什么是军产房？
购买时要注意哪些问题？

◎什么是小产权的房子？
它可以过户吗？

◎什么是廉租房？
如何申请承租廉租房？
租房后有何规定？

◎什么是房改房？
哪些房改房不可出售？

(二)房产交易知识
◎买房一般需要经过哪些流程？

◎买房时应注意哪些事项？

◎什么是住宅的市场价、成本价、标准价？

◎如何计算你的资金购买力？

◎农村土地住宅合法吗？

◎为什么买房子要选好的开发商？

第二章 挑选房子：买房有风险，下手需谨慎

(一)选房注意事项

◎如何寻找房源信息？

◎选房要注意哪八大标准？

◎看房十二招指的是什么？

◎买哪三种房子要小心？

◎买一套房子，要看多少套房子出手最合适？

◎购现房好还是购期房好？

(二)类型格局选择

◎如何区别别墅、公寓？

◎如何区分复式、跃层式、错层式？

◎选择户型，为何本着先厅后卧的原则？

◎挑选户型有哪些注意原则？

◎楼房的格局，有哪些“风水”可讲？

◎什么样的阳台可以为房子加分？

◎不同的楼盘，房间高度是一样的吗？

◎什么是样板间，它跟正式楼房有什么区别？

(三)楼层选择

◎选房子，多层好还是高层好？

◎七层以下的房子，哪一层最好？

◎高层选房，要注意哪些因素？

◎购买顶层住房，一定要注意哪些问题？

◎什么样的人群适合买一层楼房？

◎购买带地下室的一楼要注意哪些问题？

◎地下室的价格如何计算呢？

(四)质量判断
◎判断房子好坏有哪些标准？

◎常见的房屋质量问题有哪些？

◎怎样判断房子采光好不好？

◎买房时如何了解居住区的规模与档次？

◎怎样测评房屋的抗震性能？

◎买期房的时候，为什么要看毛坯房？

(五)面积计算
◎什么是住宅的使用面积与建筑面积？

◎房屋的建筑面积怎样计算？

◎房屋的销售面积如何计算？

◎哪些建筑不应算作建筑面积？

◎阳台算不算房屋的建筑面积？

◎假层能否按实际建筑面积计算？

第三章 甄选位置：买房子，选址最重要
(一)区域选择
◎买房为何要先了解城市规划与建设？

◎买地段好的烂房子，还是买地段烂的好房子？

◎买房时需要规避哪七处设施的房子？

(二)环境选择
◎环保住宅果真就是环保吗？

◎如何挑个有风景的房子？

◎如何在风景与交通中权衡买房？

(三)配套设施选择
◎好的社区要包括哪六项基本要素？

◎怎样了解楼房附近的生活服务设施？

◎买了小区的房子，孩子就一定能上本区的学校吗？

◎什么样的人适合在医院附近买房？

(四)交通选择
◎怎样判断该处楼盘的交通状况？

◎在远离单位的地方买房有哪些利弊？

◎为什么要在都市区的第二圈买房？

第四章 谈价砍价：花最少的钱买到最合适的房子
(一)房价影响因素
◎房价的费用构成有哪些？

◎为什么现在的房价居高不下？

◎如何把握房价的走势？

◎房价中的价外因素都有哪些？

(二)新房砍价策略
◎看楼书要注意哪些方面的细节？

◎怎样才能发现楼盘广告的猫腻？

◎与售楼员交流为何要做到一看、二问、三倾听？

◎售房者有哪些“陷阱”？

◎与开发商谈判前的准备有哪些？

◎怎样洞察开发商的心理？

(三)二手房砍价策略
◎二手房的价格是如何评估出来的？

◎二手房价格的影响因素有哪些？

◎购买二手房该如何砍价？

第五章 协议字：规避合同中的风险
(一)购房合同
◎购房合同包括哪些方面的内容？

◎什么是购房合同主体资格？

◎签期房合同须注意哪些问题？

◎辨别房产证真伪有哪些妙招？

◎商品房合同网上备案有哪些注意事项？

◎什么是认购书？
它包括哪些内容？

◎什么是“五证”、“两书”？

◎定金与订金是不是一回事儿？

◎售房方有哪些常见违约现象？

◎房地产已经登记的买卖合同能够解除吗？

◎合同中的房屋面积与土地登记簿中的不一致如何处理？

(二)新房交易
◎买卖合同签订后，房屋就属于买方了吗？

◎交定金时要注意什么问题？

◎私下买卖的私有房屋会受法律保护吗？

◎购买商品房查看《质检合格证书》有何好处？

◎办理房产权属需要去哪些部门？
需要哪些手续？

◎办理房产权属要交哪些费用？

◎购房者交款要注意哪些问题？

◎购房时应缴纳什么税费？

◎购房时除了向国家交税外，还应考虑哪些费用？

◎什么是房地产交易中的印花税？

◎什么是城市土地税，购房者应如何缴纳？

◎土地增值税与购房人是否有关系？

(三)二手房交易
◎二手房交易要经过哪些步骤？

◎二手房过户需要哪些材料？

◎二手房过户可以委托其他人代理吗？

◎二手房买卖为什么需要“网上签约”呢？

◎二手房的合同有哪些内容？

◎二手房买卖为什么要进行公证？

◎通过中介买房，签订“阴阳合同”有何危害？

◎房改房过户需要哪些条件？

第六章 贷款购房：用银行的钱实现自己的购房梦
(一)贷款方式选择
◎我国现行的住房贷款分为几种？

◎房贷类型主要有哪些种类？

◎房贷还款方式有哪七种类型？

◎商业贷款需要哪些流程？

◎商业贷款和公积金贷款有哪些不同？

◎商业贷款可以转成公积金贷款吗？

◎商用房贷款跟商业贷款是一回事儿吗？

◎什么是住房公积金？
住房公积金由哪些部门管理？

◎公积金贷款需要哪些流程？

◎住房公积金的使用范围和对象有哪些？

◎住房公积金是否可以继承？

◎住房公积金缴纳人调离原单位，其公积金如何处理？

◎职工离职或停薪时，住房公积金如何处理？

(二)贷款条件
◎申请个人住房贷款有哪些程序？

◎哪些人具备住房按揭贷款条件？

◎怎样向金融机构提出贷款申请？

◎贷款银行审批通过后，还应办理什么手续？

◎银行按揭方式与分期付款方式有什么不同？

◎“房贷”转“按揭”需要哪些手续？

◎二手房贷款需要准备哪些资料？

(三)贷款额度、期限和担保

◎每个人的贷款额度和年限都一样吗？

◎如何依据自己的承受能力选择贷款额度和期限？

◎信用卡逾期对住房贷款申请有什么影响？

◎贷款未满一年办理提前还款违约吗？

◎提前还款有哪些注意事项？

◎二手房的首付是怎么计算出来的？

◎二手房贷款之前为什么要进行价格评估？

◎个人住房贷款的担保方式有几种？

◎公积金贷款担保的方式有哪些？

◎违约金是按总房款算还是按已付房款算？

(四)质押和抵押

◎在办理住房抵押贷款时应如何收取法律服务费？

◎哪些物品可作为抵押物？

◎房屋抵押后能否继续出售？

◎设定地产抵押时，“房”、“地”可以分开吗？

◎拍卖抵押的房地产应办理什么手续？

◎怎样办理房地产抵押登记？

◎经过登记预告的房屋，卖方还可以抵押吗？

◎夫妻共有的房产必须要两人同意才能抵押吗？

(五)贷款保险
◎办理个人住房抵押贷款是不是必须办理保险？

◎办理个人住房抵押贷款后，住房保险有什么规定？

◎什么是住宅保险？
为什么要购买住宅保险？

◎哪些损失可列入住房保险的范围？

◎哪些损失保险公司不承担赔偿责任？

◎列人家庭财产保险的住宅保险形式有哪几类？

◎完整的房屋保险合同应包括哪些内容？

◎怎样确定房屋财产保险的保险金额？

◎投保房屋受到损失时应怎样办理索赔？

(六)房贷注意事项
◎异地人贷款购房比本地人购房多花钱吗？

◎房价大幅下跌时断供有什么害处？

◎遇到特殊情况，借款合同如何变更或终止？

◎如何办理个人住房委托贷款手续？

◎余额不足可以转贷吗？

◎可以向外资银行提出住房贷款申请吗？

◎迟迟拿不到房产证该怎么办？

◎夫妻共有的房子过不了户怎么办？

◎房子已经付清全款但是未办理过户，试问卖方能否将其要回？

第七章 投资房产：如何在房产交易中获利
(一)时机选择
◎投资炒房，什么时候撤出最合适？

◎判断房价转折点有哪两个标准？

◎哪些房子最耐跌？

◎手上略有积蓄，买房还是租房？

◎资金不足时炒房要注意哪些问题？

◎为什么房子老了会不值钱？

◎投资买房，为何要“不要贷满，不要还光”？

(二)心态调整

◎炒房为什么要“微利是图”而不是“唯利是图”？

◎“买涨不买跌”的心理危害有多大？

◎“该卖多少”与“想卖多少”有什么区别？

◎为什么说投资房产比投资股票、基金安全？

(三)投资类型

◎为什么说投资豪宅手笔大风险小？

◎什么样的商铺能“一铺养三代”？

◎商铺出租合适还是出售合适？

◎避免投资商住两用楼的原因？

◎投资买房，买哪几种房子升值最合适？

(四)投资策略

◎如何寻找最有价值的楼盘？

◎什么样的城市最有投资楼市的价值？

◎组团买房有哪些好处？

◎房价收入比影响炒房吗？

◎怎样才能做到“以房养房”利益最大化？

◎“以房养房”如何才能降低“空置率”？

◎好房子有哪三个标准？

◎怎样把你的房子打扮得好一些卖个好价钱？

◎买车位和租车位，哪一个更合算？

◎投资买房，如何做到合理避税？

第八章 家居装修：布置温馨小窝的技巧
(一)装修理念
◎室内装饰设计要避免哪些误区？

◎为什么家居布置宜简不宜繁？

◎怎样使家居装饰色彩和谐？

◎怎样把握现代家居装修的格调？

◎家庭装修越豪华越好吗？

(二)装修方法
◎如何让家装设计师设计出自己满意的作品？

◎装修时如何充分利用室内空间？

◎使室内空间变高有何妙招？

◎怎样装饰个性化起居室？

◎怎样装饰厨房？

◎装饰书房要注意哪些问题？

◎怎样装饰家庭卫生间？

◎怎样选用坐便器？

◎家居怎样布电线才能最大化利用？

◎怎样选择不同开启方式的门？

◎如何选择门柄、门锁等物件？

◎怎样装饰居室墙面？

◎怎样选择装饰织物？

◎怎样选择壁纸？

◎怎样装饰走廊？

(三)装修注意事项
◎家庭装修有哪些禁忌？

◎家装中“环保”体现在哪里？

◎装修污染对身体有何危害？

◎怎样防止甲醛超标？

◎装修不安全隐患有哪些？

第九章 物业管理：学会跟自己的“管家”打交道
(一)物业的管理
◎物业管理的专项服务内容有哪些？

◎在物业管理中住户有哪些权利和义务？

◎什么是物业管理收费？

◎管理费单价怎么计算？

◎物业管理收费中有哪些不合理？

◎物业管理的收费标准有哪些？

◎小区内的绿地归谁所有？

◎什么是公众代办性服务收费？

◎公共性服务收费是如何构成和测算的？

◎房屋租金是否可以抵消物业管理费？

◎物业管理企业是否可以预收物业管理费？

◎公共区域内的照明费用谁来负担？

◎住户装修时是否应交纳装修押金？

◎如何对售后公房进行维修、养护、管理？

◎建筑安装工程保修的期限是多久？

◎物业管理公司与业主的维修责任应如何划分？

◎各种物业的土地使用年限是一样的吗？

(二)物业办理
◎前期物业合同怎样签订？

◎业主产权证丢失后要如何办理？

◎未签订物业服务合同，业主能否拒交物业服务费？

(三)物业公司
◎物业管理企业与各专业主管部门的职责如何划分？

◎物业管理公司对哪些违反制度的行为有权制止？

◎怎样才能选到好的物业管理公司？

◎如何处理与物业管理公司的关系？

◎物业服务企业有哪些权利和义务？

◎业主可以“辞退”物业公司吗？

(四)业主与业委会
◎什么是业主大会和业主委员会？

◎业主不同意业主大会的决议，可以不执行吗？

◎业主与前物业公司的约定对新物业还有效吗？

◎业主“被宰”怎么办？

第十章 法律维权：为你的房屋买卖保驾护航
(一)商品房纠纷与维权
◎商品房常见纠纷有哪些类型？

◎房产纠纷的诉讼时效怎么计算？

◎查收新房的主要流程有哪些？

◎哪些情况下，买主可以要求退房？

◎买的房子面积缩水了怎么办？

◎房屋质量不合格可以要求退还房款吗？

◎新房出现质量问题如何解决？

◎买房后没有收房，怎样防止开发商把房子另卖？

◎买方是否可以将未交付使用的期房转让？

◎冰雪导致开发商延迟交房，属于不可抗力的事实吗？

◎合同上没有约定的地下室能否按实际面积计价？

◎公摊面积被开发商销售出去了怎么办？

(二)二手房纠纷与维权

◎二手房常见纠纷有哪些类型？

◎怎样避免二手房纠纷问题？

◎买了二手房出现质量问题该找谁？

◎房产交易黑中介的骗人伎俩有哪些？

(三)物业纠纷与维权

◎物业管理公司与产权人发生收费纠纷怎么办？

◎买房未入住也要交纳物业费吗？

◎维修养护不及时，物业管理公司应承担什么责任？

◎已经交付了房屋，原房主还能拆走原来的空调吗？

◎房子已经售出，还能无偿使用原小区的停车位吗？

◎物业管理人员在紧急情况下是否有权破窗而人？

◎物业公司在业主顶层楼面私自竖立广告牌合法吗？

◎可以把自家的住房变成餐馆吗？

◎小区业主可以自行将绿地改建为停车场吗？

◎房主可以自行决定将露天的阳台封闭起来吗？

◎业主可以将与邻居共用的楼梯平台圈占吗？

◎业主家漏水导致电梯停运，物业应承担责任吗？

◎如果业主违约，物业可以将其停水、停电吗？

◎房改房的楼顶漏水，该由谁负责维修？

◎小区内的商业广告收益，应该归谁所有？

◎开发商已经承诺过的停车位，还可以再次高价卖掉吗？

(四)装修纠纷与维权
◎业主可以对自己的住宅任意装修吗？

◎为装修而搬运材料时，邻居不让通过怎么办？

◎由于邻居挖地窖导致自家房屋损坏怎么办？

◎建材价格上涨能成为房地产商提高售房价格的依据吗？

◎自家房屋里的承重墙可以随便拆除吗？

(五)产权纠纷与维权
◎婚前买房，在房产证上写谁的名字有啥影响？

◎房屋登记被篡改了怎么办？

◎以他人名义买房，房屋产权应该归谁？

◎法院把房子判给了你，那你何时可以取得房屋所有权？

◎继承的房屋没有进行产权登记可以转让吗？

◎房产共有人之一可以擅自出售共有的房子吗？

(六)贷款纠纷与维权
◎办理抵押贷款买房，产权证应由自己还是银行保管？

◎房屋买卖合同能作为贷款合同的依据吗？

◎房屋属两人共有，分手时该如何还贷？

◎可以将已经支付了首付及部分按揭的房子退掉吗？

(七)其他纠纷与维权
◎哪些房屋不能买卖？

◎房子的保修期如何计算？

◎一房多卖，先签了购房合同的有效吗？

◎承租户可以享有优先购买权吗？

◎拆迁房被改为商用，原住户可以请求补偿吗？

◎如果开发商隐瞒实情，买房人可以要求双倍赔偿吗？

◎售楼广告宣传不实，开发商承担违约责任吗？

◎见不到，“两书一表”的房子是不是不具备交房资格？

章节摘录

版权页： 要点解析 市场价指商品住宅的销售价格，由成本、利润、税金、地段差价四项因素构成。
成本价包括住房的征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费、管理费、货款利息和税金七项因素。
旧房的成本价按售房当年新房的成本价乘以新折扣（折旧年限一般为50年）计算，使用年限超过30年的，以30年计算；经过大修或设备更新的旧房，按有关规定评估确定。
标准价按负担价之和测定。
以一套建筑面积为56平方米的标准新房的负担价来算，1994年应为所在市（县）双职工年平均工资的3倍。
双职工年平均工资按当地统计部门公布的上年度职工平均工资乘以2计算。
抵交价按职工65年（男职工35年，女职工30年）累积的由单位资助的住房公积金贴现值的80%计算。
旧房的负担价按售房当年新房的负担价乘以新折扣计算。
旧房的抵交价，可根据使用年限适当降低，但最多不能低于新房抵交价的80%。
根据城镇住房制度改革的有关政策规定，向高收入职工家庭出售的公有房实行市场价，向中低收入职工家庭出售公有房实行成本价。
出售公有房的成本价和标准价由市（县）人民政府逐年测定，报省、自治区、直辖市人民政府批准后公布执行。
以北京市为例，规定的1996年城近郊区新建楼房的成本价为每建筑平方米1337元，1997～1998年为1450元，1999～2000年为1485元，2001年上涨为1640元；城近郊区新建楼房的标准价1996年为每建筑平方米870～1257元。
专家支招 1.以市场价购买的公有住房，产权归个人所有，可以依法进入市场，按规定交纳有关税费后，收入归个人所有。
2.以成本价购买的住房，产权归个人所有，但一般要住用5年后才能依法进入市场买卖。
3.以标准价购买的住房，拥有部分产权，可以继承，产权比例按住房当年标准价占成本价的比重确定，一般要住用5年以后方可依法进入市场。
在同等条件下，原售房单位有优先购买、租用权，原售房单位已撤销的，当地人民政府房产管理部门有优先购买、租用权。
售、租房收入在补交土地使用权出让金或所含土地收益和按规定交纳有关税费后，单位和个人按各自的产权比例进行分配。

编辑推荐

《买房养房常识速查速用大全集(案例应用版)》兼具实用性和知识性，是购房、养房者必备的工具用书。
赚钱买房不容易、养房护房很艰辛，如果你想让自己的血汗钱花得物有所值，那么建议您翻阅一下《买房养房常识速查速用大全集(案例应用版)》。

第一图书网, tushu007.com

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:http://www.tushu007.com