

<<法律帮助一点通>>

图书基本信息

书名：<<法律帮助一点通>>

13位ISBN编号：9787801850317

10位ISBN编号：7801850319

出版时间：2003-2-1

出版时间：中国检察

作者：印月,冯中福,李弗甘,李大伟,王圣朋

页数：308

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>

## 内容概要

《法律帮助一点通：房地产纠纷（修订版）》是一套给百姓看的普法类图书，它可以为百姓维权，替百姓解惑，帮助百姓正确运用法律武器维护自身合法权益。

本套丛书自2001年首次出版，共计50余个品种，其内容覆盖了日常生活、工作、学习等方方面面。因《法律帮助一点通：房地产纠纷（修订版）》通俗易懂，内容全面，深受广大读者的肯定和欢迎，先后入选国家“农家书屋”、“送书下乡工程”等项目，并荣获中国法律图书优秀奖。

《法律帮助一点通：房地产纠纷（修订版）》以问答形式或案例方式拟设了一些人们日常生活中出现的关于结婚离婚与家庭财产方面的新问题，并依据现行法律、法规和有关规定，提出了相应的解决办法。

## 书籍目录

一、商品房的买卖1. 什么是商品房?2. 购买商品需要了解哪些问题?3. 购买商品需要经过哪些步骤?4. 房地必须同时出售吗?5. 哪些房地产不能在市场上自由交易?6. 商品房的现房出售应具备什么条件?7. 对商品房的价格确定及管理主要有哪些法律规定?8. 商品房销售中的“面积”有哪几种?9. 如何分摊公用建筑面积?10. 购房时面积出现误差怎么办?11. 购买商品是否必须先签订房屋认购书?12. 交付定金要注意哪些问题?13. 购房者应当履行哪些法律手续?14. 如何识别和规避购房中的各种陷阱?15. 签订商品房买卖合同要留心哪些问题?16. 如何正确选择开发商?17. 什么是不可抗力?18. 商品房的保修期如何确定?19. 商品房在保修期内出现质量问题如何处理?20. 房屋发生质量问题后该如何索赔?21. 什么是商品房预售?22. 商品房预售有哪些条件?23. 商品房预售需要哪些程序?24. 预售商品房能转让吗?25. 购买期房, 权益可能遭受哪些侵害?26. 签订预售合同时应该注意哪些问题?27. 购买期房应特别注意哪些问题?28. 预售合同中约定的商品房面积与建成后实测面积有出入的如何处理?29. 房屋开发商可以擅自变更设计吗?30. 延迟交付应承担什么法律责任?31. 购房者在哪些情况下可以退房?32. 退房时能否要求赔偿?33. 商品房买卖合同应包括哪些主要内容?34. 房屋交接验收时应注意什么?35. 购房者应注意审查哪些证件?36. 国家对城市房屋权属登记有哪些规定?37. 房屋所有权证有什么法律效力?38. 如何办理房屋产权证?39. 怎样识别房产证?40. 未成年人可以成为购房人吗?41. 当未成年子女与父母共同购房或者数个成年人共同购房时, 产权如何处理?42. 通过中介购房要注意什么问题?43. 商品住宅性能是怎样认定的?44. 将购房作为投资手段要受哪些因素的影响?45. 购买装修房时需要注意哪些问题?46. 如何与装修公司签订装修合同?47. 在购买商品房的过程中律师能起什么作用?

二、经济适用住房和合作社集资建房1. 什么是经济适用住房?2. 什么人可以购买经济适用住房?3. 如何申请购买经济适用住房?4. 与房改房、商品房相比, 经济适用住房的产权与它们有何不同?5. 什么是集资合作建房与住宅合作社?6. 哪些人可以申请加入住宅合作社?怎样入社参与集资建房?7. 住宅合作社建房享受哪些优惠政策?8. 合作社集资建房, 产权怎么定?9. 参与住宅合作社集资建房, 有几种付款方式?能申请商业性贷款或公积金贷款吗?10. 参与集资合作建房, 都要经办哪些手续?11. 已购合作住宅可不可以上市出售?如何上市出售?12. 签订拆迁协议应该注意哪些事项?13. 房屋拆迁应当如何进行补偿?14. 法院在审理房屋拆迁中的先予执行请求时, 应当注意哪些问题?

三、公有住房和“二手房”的买卖1. 什么是公有住房?什么人可以购买公有住房?2. 哪些公有住房可以出售?哪些公有住房不可以出售?3. 购买公有住房有几种价格?以不同价格购买的公有住房的产权有什么不同?4. 购买公有住房是否还能享受付款折扣的优惠?5. 买卖已购公有住房和经济适用房必须进行价格评估吗?6. 现有公有住房的出售还实行标准价吗?7. 购买已购公房应实地查勘哪些内容?8. 公有住房出售后, 维修养护管理工作有何规定?9. 已购公房的土地出让金应该如何缴纳?10. 已购公有住房上市出售后的收益如何进行分配?11. 已购公有住房上市出租的原则是什么?12. 购买公有住房的产权问题是怎样规定的?13. 公有房屋租赁法律关系中, 出租人在什么情况下, 有权终止租赁合同, 收回房屋, 并可以索取损失?14. 办理公有房屋所有权各种登记手续时, 应当提交哪些证明文件?15. 夫妻共同居住的公房, 在什么情况下, 离婚双方均可承租?同时, 对双方均可承租的公房, 应依照什么原则处理?

四、贷款买房五、房屋的租赁、赠与、继承以及抵押六、物业管理七、房地产纠纷的解决

## 章节摘录

在商品房预售合同生效并办理有关登记或交易手续、交清税费后，预售房尚未实际交付之前，预购方将其预购的商品房全部或部分转让给第三方，符合当地有关法规、政策，没有违法行为的，可认定预售转让合同有效。

如预购方在前一预售行为尚未办理有关登记或交易手续、交清税费时，即将其预购房转让的，应认定预售转让合同无效。

预售商品房合同订立后，预购方尚未取得房屋产权之前，预售方未与预购方协商，又将该房预售给第三方的，应认定后一预售合同无效。

如第三方是善意购买，并已取得房屋产权的，也可认定后一预售合同有效，但预售方应对前一预售合同的预购方承担违约责任，造成损失的，应赔偿损失。

实践中，预售商品房再转让的程序如下：转让方与受让方须签订转让合同（一式四份），合同中应载明转让的预售契约编号、转让原因、转让金额、转让面积、受让人的权利和须承担的义务等内容。

转让合同须经开发企业认可、签字盖章。

转让双方持预售契约、转让合同及有关的证件到预售登记的交易管理部门申办预售转让登记。经审核转让合同及受让人符合规定的，经办人填写《预售商品房转让审批表》，报市房屋土地管理局审批。

交易管理部门对被批准转让的，通知转让双方缴纳印花税。

手续费按规定计件收取。

转让合同加盖“预售登记专用章”。

其中两份贴有印花税的正本由转让、受让方各执一份，副本由开发企业、交易管理部门各执一份。

转让方所持预售契约正本移交给受让人，待房屋正式交用后，凭此件办理过户手续。

经办人将转让合同副本、转让审批表等有关材料归入原登记留存的预售契约档案。

编辑推荐

《法律帮助一点通:房地产纠纷(修订版)》由中国检察出版社出版。

#### 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>