

<<购房的100个细节>>

图书基本信息

书名：<<购房的100个细节>>

13位ISBN编号：9787111402992

10位ISBN编号：7111402995

出版时间：2012-12

出版时间：机械工业出版社

作者：沈立刚

页数：208

字数：307000

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>

<<购房的100个细节>>

内容概要

对于中国的百姓来说，买房是一生中最重要的大事，很多人一辈子只经历一次购房。但是在购买过程中，由于涉及的环节多，打交道的环节多，包括看房、选房、认购和签订合同，还牵扯到贷款、验房收房，甚至后期的物业管理，很多购房者由于置业知识有限，经验不足，在购买过程中往往不明就里，容易上当受骗。

本书针对购房过程中的100个细节进行了一一讲解，购房人通过阅读本书，能够对买房的全过程做到了然于胸，实际购房时就能把握关键节点，避免上当受骗并减少不必要的损失。

<<购房的100个细节>>

作者简介

徽湖，房地产实战专家，资深评论员。
曾在北京、上海、深圳等地从事房地产工作，历任策划总监、总经理等职，以文笔犀利、观点独到，看问题切中要害闻名地产界，其新浪、凤凰、搜房等博客深受全国读者喜爱。
博客专栏“置业问答”为广大购房者解决了数千置业难题。
坚持一只秃笔写遍天下房事，坚持自由精神和独立思考。

<<购房的100个细节>>

书籍目录

前言

第1章 购房前准备工作要充分

细节1确定购房目的

细节2购买能力判断

细节3贷款压力测试

细节4选房衡量因素

细节5购房成本分析

细节6购买一手房还是二手房

细节7判断房价涨跌

第2章 选择适合自己的房子

细节8买房位置确定

细节9买房价格选择

细节10面积确定原则

细节11户型优劣分析

细节12朝向及采光

细节13升值潜力最重要

第3章 购房资料收集

细节14房源选择

细节15学看楼书

细节16擦亮眼睛看沙盘

细节17实地看楼

第4章 实地看房要谨慎

细节18项目合法早知道

细节19面对“察言观色”销售员

细节20开发商实力巧判断

细节21投资购房五原则

细节22期房购买要谨慎

细节23现房购买避风险

第5章 不同物业购买原则

细节24住宅

细节25写字楼

细节26商铺

细节27酒店式公寓

细节28度假类公寓

细节29如何购买婚房

细节30如何购买学区房

细节31三口之家如何购房

细节32老年人购房

细节33改善型购房

第6章 哪些房子不能买

细节34小产权房

细节35LOFT夹层安全有隐患

细节36警惕住宅“假李逵”(非住宅立项的住宅产品)

细节37警惕开发商零首付

细节38理性面对特价房

<<购房的100个细节>>

细节39投资类海景房

细节40在抵押房产慎买

细节41产权纠纷房产是雷区

第7章 火眼金睛识“忽悠”

细节42无理由退房

细节43超长年限物业费赠送

细节44赠送面积

细节45广告陷阱防不胜防

细节46口头承诺千万别当真

细节47小心房托迷花眼

细节48样板房陷阱

第8章 巧妙购买低价房

细节49新开盘项目

细节50参加集体团购

细节51购买工程抵债房

细节52拍卖类房产

细节53淡季购买

细节54理性购买二手特价房

细节55警惕异地置业

第9章 认购、签约环节最关键

细节56认购书避免霸王条款

细节57识别无效的房屋买卖合同

细节58公摊面积（共有建筑面积）

细节59房产证及办理时间

细节60交房时间确定

细节61基础设施与公共配套的约定

细节62相关工程设施的保修约定

细节63物业管理服务及收费

细节64精装修标准及重要部位须标明

细节65捶胸顿足的补充协议

细节66合同附件要完整清晰

细节67警惕开发商免责条款

第10章 房贷窍门全掌握

细节68贷款要量力而行

细节69如何选择贷款银行

细节70量身打造还款方式

细节71银行贷款资料准备

细节72新型商贷巧选择

细节73房贷理财两不误

细节74巧用公积金贷款

细节75如何办理购房保险

第11章 做一名验房高手

细节76验房工具准备

细节77验房步骤不能少

细节78验房小常识

细节79警惕房屋缩水

细节80警惕公摊欺诈

<<购房的100个细节>>

细节81精装修房产如何验房

细节82二手房验房

细节83验房纠纷处理

细节84收房注意事项

第12章 物业管理

细节85小区车位纠纷

细节86装修前需缴纳的费用

细节87物业收费规定

细节88如何应对物业纠纷

细节89公共维修基金用途

细节90业主委员会应发挥的作用

第13章 产权证办理

细节91产权证办理程序

细节92产权证办理所需材料

细节93产权证办理税费

细节94开发商拖欠办理产权证

第14章 装修入住

细节95选择正规家装公司

细节96装修防范纠纷要点

细节97如何节省装修费用

细节98家装陷阱规避

细节99巧妙清除家装污染

细节100健康时尚的软装修

参考文献

<<购房的100个细节>>

章节摘录

疑问二：无理由退房谁来承担税费损失？

即便是开发商有能力履行承诺，无理由退房还有很大的不确定性阻碍着它的兑现。

新建商品房首次交易后就会变成二手房，如果退房就意味着是房屋的再次交易，交易过程中又会产生很多费用，那么退房后究竟该由哪一方承担相应的各种损失和费用？

这方面在购房合同中势必都没有约定。

目前市场上承诺无理由退房的项目，对于退房时消费者在税费方面的补偿鲜有提及。

事实上，在消费者缴付的房款中，有一部分前期已支出的费用，如印花税、购房契税、交易手续费、登记费、购房代理费等，整体将达到购房款总额的8.5%以上；另外对于按揭贷款买房的消费者来说，还会涉及利息费问题。

由于这些税费都会上缴国库，因此在无理由退房行为实施后，消费者在税费方面的损失由谁来承担，极具争议，而这也是开发商讳莫如深、从来不愿提及的几个方面。

对于一些开发商所承诺的“3年后退房时可获24%的高额利润”、“以房款日万分之二的标准支付补偿金”等问题，其实也存在着巨大的猫腻。

开发商的补偿水平和目前的银行开开发贷款利率以及民间借贷相比，仍然存在巨大的优势，开发商仍可从中获取一笔不小的利润。

而要解决这方面的问题，不可能只通过开发商的单方努力就可达成，毕竟这个问题牵涉到多个主体，有开发商、银行甚至还有政府相关部门，只是开发商单方面提出无理由退房无疑是对购房者不负责任的一种行为表现，因此，也可以预见到，无理由退房要成为真正的“无理由”，还有很长一段路要走，而如何能够在不损害各个主体利益的前提下，协调好各部门之间的利益分配才是这个环节需要解决的重中之重。

.....

<<购房的100个细节>>

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>