

图书基本信息

书名：<<置业兵法--一个人购买商品房的操作艺术>>

13位ISBN编号：9787300026978

10位ISBN编号：7300026974

出版时间：1998-07

出版时间：中国人民大学出版社

作者：孙弘

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

置业兵法：个人购买商品房的操作艺术，ISBN：9787300026978，作者：孙弘主编；柴生清[等]撰

书籍目录

目录

第一编 房地产产权精要

第一章 房地产与房地产产权

第一节 房地产实物范围

一、土地

二、建筑物

三、附着于土地或建筑物的物

四、建筑物与土地的关系

第二节 房地产产权概念

一、财产权

二、物权

三、不动产物权

第二章 中国房地产产权制度

第一节 土地所有权

一、国有土地所有权的建立

二、国有土地所有权的特性

三、确定国有土地所有权的原则

四、集体土地所有权

第二节 土地使用权

一、土地使用权的涵义

二、国有土地使用权的法律特征

三、国有土地使用权的基本法律关系

四、集体土地使用权

第三节 国有土地使用权的取得方式

一、以行政划拨方式取得国有土地使用权

二、以出让方式取得国有土地使用权

三、以其他方式取得国有土地使用权

第四节 房屋所有权

一、房屋所有权的主体

二、房屋所有权的内容

三、房屋所有权的取得和消灭

四、房屋所有权的类型

第五节 房地产抵押权

一、房地产抵押权的概念与特征

二、房地产抵押权的设立

三、房地产抵押权的实现

四、房地产抵押权的消灭

五、特殊的房地产抵押形式

六、典权

第六节 商品房的产权特点

一、商品房房产权特点

二、商品房土地使用权特点

第七节 房地产产权保护

一、行政手段

二、法律手段

### 第三章 房地产产权管理与登记制度

#### 第一节 房地产产权管理概述

#### 第二节 中国房地产权属登记制度沿革

#### 第三节 中国现行房地产权属登记制度

##### 一、房地产权属登记的主要特点

##### 二、房地产权属登记的基本原则

##### 三、房地产权属登记的法律效力

#### 第四节 房地产权属登记种类与登记机关

##### 一、房地产权属登记种类

##### 二、房地产权属登记机关

#### 第五节 房地产权属登记内容与程序

##### 一、房地产权属登记内容

##### 二、房地产权属登记程序

### 第四章 房地产确权与权属登记

#### 第一节 房地产开发中划拨用地的权属登记

##### 一、房地产开发中划拨土地的处置

##### 二、划拨国有土地使用权的设定与变更登记

#### 第二节 出让国有土地使用权的确权与登记

##### 一、出让国有土地使用权的设定

##### 二、出让国有土地使用权的变更登记

##### 三、出租土地使用权登记

#### 第三节 房屋产权登记

##### 一、常见的房屋产权形态

##### 二、房屋产权审核与确认

##### 三、房屋产权初始登记

##### 四、房屋产权转移登记

##### 五、商品住宅楼单元房产权与土地使用权

##### 六、房屋权属变更登记

##### 七、房屋租赁登记

#### 第四节 房地产抵押登记

##### 一、房地产抵押权的设立

##### 二、房地产抵押登记

##### 三、抵押房地产的处分

#### 第五节 房地产权属名称 地址 用途变更登记

##### 一、名称变更登记

##### 二、地址变更登记

##### 三、用途变更登记

#### 第六节 房地产权属注销登记

### 第五章 房地产权属争议及处理

#### 第一节 房地产权属争议的概念

#### 第二节 房地产权属争议的处理程序

##### 一、土地权属争议案件的提起

##### 二、土地权属争议案件的受理

##### 三、土地权属争议案件的调解和处理

##### 四、房屋产权纠纷的处理

## 第二编 商品房选购的要领与步骤

### 第六章 认识购买对象 房地产

第一节 房地产实物

- 一、土地
- 二、房屋
- 三、房地产
- 四、房地产价格

第二节 房地产业

- 一、房地产开发
- 二、房地产市场
- 三、物业管理
- 四、房地产咨询服务
- 五、房地产政策法规

第三节 预先咨询

第七章 了解售房者 开发商

第一节 房地产开发商

- 一、开发权
- 二、开发商的实力表现

第二节 代理商及物业管理公司

- 一、代理商
- 二、物业管理公司

第三节 对购房者的建议

第八章 购房第一步 选位置

第一节 城市与位置

- 一、城市规划与建设
  - 二、对位置的初步认识
- 第二节 影响位置优劣的因素
- 一、交通条件
  - 二、生活服务设施
  - 三、市政基础设施
  - 四、环境状况
  - 五、社会风气、治安状况
  - 六、居住区规模与档次

第三节 理想位置的选择

- 一、理想的位置
- 二、对选择位置的建议

第九章 购房第二步 挑房子

第一节 住宅类型 设计与面积指标

- 一、住宅类型
- 二、户型设计
- 三、面积指标
- 四、居住舒适性

第二节 房屋质量

- 一、房屋质量诸方面表现
- 二、常见质量问题
- 三、房屋质量勘察

第三节 对购房者的特别提醒

- 一、豪华阔绰与经济实用不可兼得
- 二、防止面积欺诈

三、严把质量关

第十章 购房第三步 审查法律手续

第一节 房屋的合法来源

一、新建房屋的合法来源

二、存量房

第二节 商品房开发基本程序

第三节 商品房销售的法律手续

一、商品房销售的必备法律手续

二、法律手续不完备的原因

三、购买手续不齐的房屋的法律后果

第四节 对购房者的特别提醒

一、有些房不能卖，更不能买

二、防止手续欺骗

第十一章 购房第四步 谈价格、测算有关费用

第一节 房价构成

一、土地成本

二、建安工程费及相关税费

三、装修费

四、开发商支付的交易税费

五、利息和利润

第二节 房价影响因素

一、宏观因素

二、微观因素

第三节 房价比较与谈判

一、房价横向比较

二、房价纵向比较

三、房价谈判技巧

第四节 价外费用

第五节 对购房者的提醒

一、防止价内费用价外化

二、不要迷信高房价也不要轻信低房价

第十二章 购房第五步 协商签订购房合同

第一节 购房合同

一、购房合同标准文本

二、购房合同基本要求

第二节 购房合同基本内容

一、卖方与买方

二、标的

三、价格、费用及其计算方法

四、付款方式

五 产权保证

六、入住时间与交接方式

七、物业管理与保修

八、附属、补充协议、文件

九、违约责任

十、争议处理

十一、合同生效

第三节 对购房者的提醒：不要签订无效及不能履行的合同

第十三章 购房最后一步 交付使用

第一节 入住

一 入住基本条件

二、入住

三、装修

第二节 产权登记过户

第三节 房屋使用

第四节 对购房者的建议

一、保留部分房款，待房屋办结产权登记过户手续后再付清全款

二、尽早成立业主委员会

三、买房之后不能掉以轻心

第五节 购房纠纷实例点评

第三编 商品房营销策略

第十四章 认识市场

第一节 商品房市场营销的概念 策略组合

第二节 商品房市场营销的环境 供求特点

一、我国住宅建设长期投资不足

二、我国住宅商品化建设供给结构不合理

三、我国住宅需求长期不能实现社会化和个人化

四 多种因素导致我国住宅价格过高

第十五章 购房者行为分析

第一节 购房者的行为特征

一、购房顾客的类型分析

二、顾客购房时的心理特点

三、影响顾客购房的因素

第二节 细分消费行为市场

一、产品区域细分

二 顾客购买动机细分

第十六章 价格策略

第一节 商品房定价原则及策略

一、商品房价格构成

二、商品房定价法

第二节 商品房价格操作及策略

一、整体价格表的制定策略

二、销售价格与房屋工程形象进度相配合

三、期房销售价格与现房销售价格策略

四、心理定价策略

五、价格与付款方式

六、价格与购买批量

七、价格操作策略三概念

第三节 商品房调价方法及策略

一、商品房价格调高的策略

二、商品房降价手段及策略

三、顾客对价格调整的反应

四、避免纯价格竞争

第十七章 促销策略

## 第一节 商品房的广告宣传策略

- 一、选择商品房的广告媒体
- 二、广告文案的策划

## 第二节 商品房的包装策略

- 一、制作售楼书及其策略
- 二、楼盘样板房的展示及其策略
- 三、销售过程中经营卖场的技巧

## 第四编 商品房抵押贷款

### 第十八章 住房金融

#### 第一节 住房金融的涵义与特点

- 一、住房金融的涵义
- 二、住房金融的特点
- 三、住房金融的构成

#### 第二节 世界住房金融发展概况

- 一、世界住房金融制度
- 二、世界住房金融机构的种类
- 三、世界住房金融市场
- 四、世界住房金融的特点

#### 第三节 中国住房金融发展概况

- 一、中国住房金融的发展过程
- 二、我国住房金融发展中存在的问题
- 三、中国住房金融前景展望

### 第十九章 住房抵押贷款概述

#### 第一节 住房抵押贷款的资金来源 住房储蓄

#### 第二节 住房抵押贷款的种类

#### 第三节 住房抵押贷款的“三性”特征

- 一、住房抵押贷款是盈利性较好的银行资产
- 二、住房抵押贷款的安全性极高
- 三、住房抵押贷款是一项流动性极低的资产

#### 第四节 住房抵押贷款一般程序

- 一、受理借款申请
- 二、信用评估
- 三、协商贷款条件
- 四、签订贷款合同
- 五、按期回收本息

### 第二十章 个人住房抵押贷款实务

#### 第一节 个人住房抵押贷款的涵义及发展概况

- 一、个人住房担保贷款
- 二、个人住房抵押贷款
- 三、我国住房抵押贷款的发展概况

#### 第二节 个人住房抵押贷款的种类

#### 第三节 个人住房抵押贷款应具备的条件

- 一、借款人应具备的条件
- 二、可以用于抵押的房地产

#### 第四节 个人住房抵押贷款的程序

#### 第五节 个人住房抵押贷款的额度、期限利率及摊还本息的方法

- 一、贷款额度



- 二、贷款期限
- 三、贷款利率
- 四、摊还本息的方法
- 第六节 个人住房抵押贷款的借款合同与抵押合同
  - 一、借款合同
  - 二、抵押合同
- 第七节 个人住房贷款担保方式
- 第八节 抵押物的占管、保险
  - 一、抵押物的占管
  - 二、抵押物的保险
- 第九节 抵押物和质物的处分
- 第十节 我国住房抵押贷款的发展目标
  - 一、住房抵押制度的目标模式
  - 二、住房抵押市场的目标模式
- 第二十一章 住房公积金
  - 第一节 我国住房公积金制度发展概况
    - 一、住房公积金制度发展过程
    - 二、住房公积金制度发展特点
  - 第二节 住房公积金的运行机制
    - 一、房委会决策
    - 二、中心运作
    - 三、银行专户
    - 四、财政监督
  - 第三节 住房公积金储蓄
    - 一、住房公积金储蓄的范围
    - 二、住房公积金的缴存
    - 三、缴存住房公积金的好处
  - 第四节 住房公积金的支取
  - 第五节 个人住房公积金贷款
    - 一、住房公积金贷款的对象
    - 二、住房公积金贷款的条件
    - 三、个人住房公积金贷款的程序
    - 四、个人住房公积金贷款的担保方式
    - 五、住房公积金贷款的额度、期限、利率及贷款的偿还
    - 六、住房公积金借款合同的变更与终止
- 附：
  - 一、北京市商品房地段特点分析
  - 二、有关法律、法规、规章名录
  - 三、购房合同标准文本
  - 四、个人住房贷款利率与月均还款额

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>