

<<身边的法律顾问>>

图书基本信息

书名：<<身边的法律顾问>>

13位ISBN编号：9787300101026

10位ISBN编号：730010102X

出版时间：2009-1

出版时间：中国人民大学出版社

作者：袁华之，张云洁 主编

页数：255

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>

<<身边的法律顾问>>

前言

房屋在人们生活中起着重要的作用，是人们生活和休憩的港湾。

房屋具有价值高的特点，有的房屋价格高达上千万元，便宜的也有十几万元，因此生活中因为房屋发生的纠纷屡见不鲜。

那么当您遇到房屋纠纷时该怎么办呢？

我国有关房地产的法律法规数量众多，查询到适用的法规本已不易，而法律条文又往往晦涩难懂，非法律专业人士即使查询到适用的法规，也难以把握其含义，无法将法律规定与现实问题相结合。

为此我们选取了生活中有关房屋的常见的法律问题，邀请既有法律专业知识，又有实践经验的房地产律师，从当事人的角度出发，结合其在从事律师工作中积累的相关经验，精心编写了本书。

旨在让您在处理房屋纠纷时省时、省钱、省力。

本书包括商品房买卖、二手房买卖、房屋租赁、房屋中介服务、房屋赠与、房屋装修等内容，并精心选取了现实生活中发生的具有代表性的案例，简单明了，通俗易懂，帮您对号入座地解决问题。

限于篇幅，同时由于有关房屋的内容异常繁杂，随着社会的发展，各种新型案例不断出现，因此本书选取的问题及案例远不能涵盖有关房屋的全部内容。

另需说明的是，本书未涉及房地产物业管理、房屋抵押及房屋继承的相关内容，该内容在本系列丛中已单独列册撰写。

<<身边的法律顾问>>

内容概要

法律与我们老百姓的生活越来越紧密了，当您遇到纠纷的时候，是否急切希望了解一些与纠纷相关的法律知识来维护您自己的合法权益？

本套丛书就是为了满足您的需要而做的！

本套书每本都包括“问答篇”、“案例篇”，部分书还附有“法律法规”等内容，“问答篇”告诉您相关基础法律知识，解答您心中的疑问；“案例篇”选取实践中多发的典型案例进行分析，您可以寻找和您遇到的纠纷相似的案例重点阅读。

本套丛书的作者或者是著名高校从事教学研究并对法律实务谙熟的法律专家，或者是有丰富实践经验的资深律师，保证您获得最权威、最实用的维权知识和方法！

<<身边的法律顾问>>

作者简介

袁华之，北京中孚律师事务所一级合伙人，律师。
中国人民大学法学院兼职硕士生导师，北京市评标专家，中华全国律协民事委员会委员，长年从事房地产、建设工程等方面法律实务，具有丰富的实务经验。

<<身边的法律顾问>>

书籍目录

- 第一部分 问答篇 (一) 商品房买卖
1. 商品房预售与商品房现售有什么区别？
预售和现售分别需符合哪些条件？
 2. 购房中的“五证”、“两书”是指什么？
 3. “订金”和“定金”有何区别？
- 签订认购书并交纳定金后，商品房认购人因与开发商无法就合同条款达成一致而未签订合同时，开发商有权没收定金吗？
4. 签订认购书并交纳定金后，因房价上涨开发商拒绝签订合同的，认购人除要求开发商双倍返还定金外，还能要求差价赔偿吗？
 5. 两人以上共同购房需办理哪些手续？
 6. 无民事行为能力人和限制行为能力人购房需办理哪些手续？
 7. 买受人能否借用他人的名义购房？
 8. 开发商若委托中介机构出售房屋，买受人应注意哪些问题？
 9. 签署商品房预售合同应办理哪些手续？
- 办理备案登记手续是否为商品房预售合同的生效条件？
10. 商品房预售合同通常都包含前期物业服务的主要内容，并将前期物业服务合同作为附件，对此买房人应注意哪些问题？
 11. 预售合同签订后，购买人可否要求任意变更买受人姓名？
符合变更条件的，变更手续如何办理？
 12. 预售商品房开发商擅自变更设计怎么办？
 13. 买受人先签署合同后，开发商以盖章为由将合同全部收走，买受人该如何维护自己的权益？
 14. 商品房销售的计价方式分为哪几种？
 15. 开发商在收取房屋价款后可否对房屋中的某项设施另行收取费用？
 16. 商品房哪些部位可以计入公摊面积？
 17. 开发商赠送阁楼或低价出售阁楼，购买顶楼的买房人应注意哪些问题？
 18. 开发商出售房屋时是否可以将地下人防工程一并出售？
 19. 购买精装修的房屋应该注意什么？
 20. 贷款有哪些种类？
 21. 等额本息还款方式与等额本金还款方式有何区别？
 22. 买受人向银行提前还款可以要求退还哪些费用？
- 提前偿还贷款是否对银行构成违约？
23. 商品房按揭贷款中，房屋抵押后如不能按期归还贷款，是否仅以抵押房屋承担还款责任？
 24. 银行不批准买受人的贷款申请时，买受人可以解除房屋预售合同吗？
 25. 买受人可否以开发商逾期办理房产证为由拒绝向银行偿还贷款？
 26. 商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除的，贷款合同如何处理？
 27. 买受人在什么情况下可以拒绝收房？
 28. 买受人可否以配套设施未完工为由拒绝收房？
- 配套设施与约定不符，买受人能否据此解除合同？
29. 出卖人逾期交房的，买受人该怎么办？
 30. 出卖人交付使用的房屋面积与商品房买卖合同约定面积不符的应如何处理？
 31. 在符合交房条件的情况下，买受人逾期收房的，逾期收房期间所产生的物业费、供暖费等应由谁承担？
- (二) 二手房买卖 (三) 房屋租赁 (四) 中介 (五) 赠与 (六) 装修
- 第二部分 案例篇
- (一) 商品房买卖 (二) 二手房买卖 (三) 租赁 (四) 中介 (五) 抵押 (六) 赠与 (七) 装修后记

<<身边的法律顾问>>

章节摘录

第一部分 问答篇1. 商品房预售与商品房现售有什么区别？

预售和现售分别需符合哪些条件？

商品房销售包括商品房现售和商品房预售。

商品房现售是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。

商品房预售是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或者房价款的行为，商品房预售又称“卖楼花”。

商品房现售与商品房预售主要差异在于，商品房预售要求投入开发建设的资金达到工程总投资的25%以上即可，而商品房现售要求已通过竣工验收。

商品房预售合同签订以后，可能出现某种原因会导致商品房无法建成或交付，或建成后的商品房存在各种质量瑕疵，因而买房人无法实际获得商品房的所有权。

商品房预售对买房人而言存在更大的风险。

根据《商品房销售管理办法》规定，商品房现售的条件为：（1）现售商品房的房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书。

主要为了确保现售商品房房地产开发企业的主体资格合法。

（2）取得国有土地使用权证书。

后记

历时三个月，本书终于诞生了，撰写本书的过程使我们有机会将工作中的经验进行归纳和总结，并将心得体会与他人进行交流和沟通，这为我们以后的工作奠定了更加坚实的基础。

在此我们衷心地向为我们提供帮助的各位人士表示感谢，感谢北京市丰台区人民法院万迪法官为我们提供了案例素材，使得我们编入本书的每个案例均有现实基础，具有较强的参考性和实用性。

我们还要感谢北京德胜投资有限责任公司的孙顺莉女士，感谢她在百忙之中为我们审阅书稿，并提出宝贵意见。

感谢上述各位为我们提供的无私帮助，没有他们就没有本书的顺利出版。

在今后的工作中，我们将愈加勤奋和努力，对房地产法规和实务进行更加深入的研究，争取在不久的将来能够编写出质量更高的书籍以飨读者。

<<身边的法律顾问>>

编辑推荐

《身边的法律顾问:房产实务与风险防范》由中国人民大学出版社出版。
遇到纠纷不用怕，法律顾问请回家。

<<身边的法律顾问>>

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>