

<<房屋买卖租赁全程操作指南>>

图书基本信息

书名：<<房屋买卖租赁全程操作指南>>

13位ISBN编号：9787509300077

10位ISBN编号：750930007X

出版时间：2007-7

出版时间：中国法制出版社

作者：肖文淦

页数：341

字数：200000

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>

## <<房屋买卖租赁全程操作指南>>

### 内容概要

**内容全面** 内容涵盖了目前市场上的各类商品房的交易，包括商品房买卖、经济适用房买卖、二手房买卖以及房屋租赁的相关内容，对房屋交易中介业务也进行阐述与解答。

**思路清晰** 每一章都按照问题解答、流程介绍、合同签订与风险防范、案例评析来进行阐述。符合每一类房产交易的认识规律。

**清晰明了。**

**操作性强** 重点讲述实务操作流程，对各类交易的活动顺序及每一步的工作作出提醒，对合同签订事项作出解答。

**以案说法** 选择房屋买卖租赁实务中的典型案例进行点评，以案说法，以法析案。分析透彻。

**可读性强** 本书避免了纯理论或纯案例的堆积，避免了学术的探讨。完全是对实务经验的总结。

# <<房屋买卖租赁全程操作指南>>

## 书籍目录

- 第一章 商品房现房销售 第一节 商品房现房销售相关问题解答 一、涉及房屋的相关概念解读
- 二、什么是房地产转让？
  - 三、选房关键看什么？
  - 四、毛坯房VS精装房，哪种更令你倾心？
  - 五、板楼VS塔楼，你更喜欢哪种？
  - 六、选房别忽视的空间 七、各种物业的土地使用年限是多少？
  - 八、怎样合理地选择住房贷款额度和时间？
  - 九、房屋一般上哪些保险？
  - 十、什么是“不可抗力”，不可抗力发生后应采取什么补救措施？
  - 十一、房地产转让合同与土地使用权出让合同的关系如何？
  - 十二、房屋抵押与房屋出典有什么区别？
  - 十三、房屋买卖纠纷的解决方式有哪几种？
  - 十四、房屋买卖纠纷的诉讼时效有多长，如何计算？
  - 十五、房产诉讼费用标准是如何计算的？
  - 十六、《物权法》是如何规定住宅与物业管理的？
- 第二节 商品房现房交易流程及实务解析 一、商品房现房交易流程图及实务解析 二、商业按揭贷款流程及实务解析 三、公积金贷款购房流程及实务解析 第三节 商品房买卖合同签订与风险防范 一、商品房买卖合同（样本） 二、商品房购买签约的风险提示与防范 第四节 商品房现房交易案例评析 1. 龙万鹏诉天津市中基集团有限公司商品房买卖纠纷案 2. 赵之璇诉昆明龙华房地产有限公司购房纠纷案 3. 朱景华与益发房地产有限公司买卖合同纠纷案 4. 增杨等商品房买主诉吉水房地产开发公司房屋买卖契税承担案 第二章 商品房预售 第一节 商品房预售相关问题解答 一、期房交房后与原宣传图片在结构上严重不相符怎么办？
- 二、开发商预售房屋后私自变更设计怎么办？
  - 三、常见的售房方违约行为有哪些？
  - 四、购买预售房如何防范风险？
  - 五、在预售商品房按揭中的购房人应具备什么条件？
  - 六、什么是转按揭以及如何办理？
  - 七、房地产销售广告的法律效力 八、如何根据平面图选择户型？
  - 九、商品房预售合同中如何区分情势变更、不可抗力以及商业风险？
  - 十、商品房买卖纠纷中主要适用的法律法规 第二节 商品房预售交易流程及实务解析 一、签订商品房预售合同的流程图 二、签订商品房预售合同的流程实务解析 第三节 商品房预售合同签订与风险防范 一、商品房预售合同样本 二、购房签约过程中风险提示及防范 第四节 商品房预售案例评析 1. 陈海燕诉上海京城房地产开发公司商品房预售合同纠纷案 2. 郑美珍诉厦门聚恒兴房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷案 3. 武夷山市旭华房地产有限公司诉称维海商品房纠纷案 4. 路达投资发展有限公司与王艳预售合同纠纷案 第三章 经济适用房 第一节 购买经济适用房相关问题解答 一、国家对经济适用房的建设有什么政策扶持？
  - 二、企事业单位可以建经济适用住房吗，其产权是如何规定的？
  - 三、经济适用房与普通商品房有什么异同？
  - 四、商品房产权与经济适用住房产权有何差异？
  - 五、经济适用房在购买时何限制性规定？
  - 六、哪些经济适用住房和已购公房不得上市出售？
  - 七、经济适用住房出售需要提交哪些材料？
  - 八、被开发商欺骗把经济适用房当商品房购买该怎么办？
- 第二节 购买经济适用房实务流程及实务解析 一、购买经济适用房实务流程 二、经济适用房购买流程实务解析（以北京为例） 第三节 经济适用住房买卖合同签订与风险防范 一、经济适

## <<房屋买卖租赁全程操作指南>>

- 用住房买卖合同（样本） 二、购房签约过程中风险提示及防范 第四节 购买经济适用房案例评析 1. 胡某诉某房地产公司经济适用房面积争议案 2. 王先生诉某房地产开发公司经济适用房纠纷案第四章 二手房买卖 第一节 二手房买卖相关问题解答 一、二手房买卖相关概念、关键词解读 二、购买二手房应把握哪些要点？ 三、二手房房价受哪些因素影响？ 四、二手房交易价格评估的必要性 五、二手房交易评估方法 六、房屋的成新度是如何确定的？ 七、按揭贷款未成买卖合同如何处理？ 八、怎样给二手房定个合理的价格？ 九、哪些人在房屋出售时享有优先购买权？ 十、什么是房屋的折旧？ 十一、夫妻共有房产处理方式 十二、个人出售购置未满5年的住房要缴纳几种税？ 十三、在什么情况下，可以变更或解除房地产买卖合同？ 十四、二手房上市需办哪些公证？ 十五、房屋尚欠银行贷款，可否出售？ 十六、售房的成本有哪些？ 十七、什么是换房，换房有什么条件、有哪些方式？ 十八、大产权与小产权有什么区别？ 十九、购买“乡产权”有什么风险？
- 第二节 二手房买卖交易流程解析 一、二手房交易购买流程及实务解析 二、二手房按揭贷款流程及实务解析 三、二手房公积金贷款流程及实务解析 四、二手房交易卖房流程及实务解析 五、特色中介服务业务流程简介 第三节 二手房买卖合同签订与风险防范 一、二手房买卖合同（样本） 二、购房签约风险提示与防范 第四节 二手房买卖案例评析 1. 张某与某房屋置换公司、李某居间合同纠纷案 2. 韩信与郑世雄买卖合同纠纷案 3. 黄红与柳永房屋买卖合同纠纷案 4. 张某与李某房屋买卖合同纠纷案第五章 房屋租赁 第一节 房屋租赁相关问题解答 一、如何认定房屋租赁合同是否有效？ 二、房屋承租人有哪些权利与义务？ 三、出租人享有哪些权利和应当履行哪些义务？ 四、房屋租赁合同在哪些情况下可以变更或解除？ 五、房屋租赁合同哪些情形可以终止？ 六、租赁期满后承租人继续使用房屋可以产生什么后果？ 七、房屋租赁纠纷处理有哪些依据？ 八、租赁房屋装修纠纷应如何处理？ 九、房屋租赁何时终止及如何处理？ 十、承租的房屋是否可以转租？ 十一、房屋转租合同与租赁合同的关系？ 十二、房屋租金由哪些因素构成及计算方式？ 十三、房屋租赁期间，谁负责房屋修缮？ 十四、通过中介公司如何才能安全租房？ 十五、什么是房屋银行？
- 第二节 房屋租赁流程及实务解析 一、房屋求租流程及实务解析 二、房屋出租流程及实务解析 第三节 房屋租赁合同签订与风险防范 一、房屋租赁合同范本 二、租房签约过程中风险提示及防范 第四节 房屋租赁案例评析 1. 肖宝强诉张斌房屋租赁案 2. 林蔚平等诉何文强房屋租赁案 附录：房屋买卖租赁相关法律法规及规章 索引

## <<房屋买卖租赁全程操作指南>>

### 章节摘录

第一章 商品房现房销售 第一节 商品房现房销售相关问题解答 二、什么是房地产转让？

所谓房地产转让，是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。

房地产转让是一种特殊意义上的转让，实务中房地产转让与民法上的转让相比有以下几点区别：

#### (1) 房地产买卖。

在民法理论中，买卖是指一方当事人（出卖方）转移标的物的所有权给另一方当事人（买方），而由另一方当事人支付价金的行为。

而房地产买卖，则是指从国家手中取得土地使用权的卖者将经过一定程度开发的土地或者具有土地使用权的地上建筑物、设施出卖给他人并将该土地使用权转移给他人的行为。

显然，房地产转让中的土地使用权买卖与民法中的一般买卖行为是不同的。

一般买卖行为必须将标的物的所有权转移给买受人，而土地使用权的买卖只能转移使用权，所有权仍属于国家。

此外，房地产买卖不同于一般商品买卖之处还在于，房地产买卖不是房地产商品位置的移动，而是房地产权利的转移，即房地产权属证书上产权人的更换。

#### (2) 房地产赠与。

按照民法一般理论，赠与是赠与人一方自愿将自己的财产无偿交给受赠人一方的行为。

一般意义上的赠与，出赠人必须转移出赠与物的所有权给受赠人。

而房地产赠与，是指房地产权利人自愿将自己拥有的土地使用权或房屋所有权无偿转移给他人的行为。

在房地产赠与中，土地使用权的赠与及房屋所有权赠与均不涉及土地所有权转移问题，土地所有权仍属国家。

#### (3) 房地产转让的其他合法方式。

这里指除买卖、赠与以外的其他房地产权属转移行为。

按照建设部《城市房地产转让管理规定》第3条规定，房地产转让的其它合法方式主要有：以房地产作价入股、与他人成立企业法人，房地产权属发生变更的；一方提供土地使用权，另一方或者多方提供资金、合资、合作开发经营房地产，而使房地产权属发生变更的；因企业被收购、兼并或规定的其它情形，如因交换、继承、遗赠等使房地产权属转移的。

## <<房屋买卖租赁全程操作指南>>

### 编辑推荐

本书对房屋买卖、租赁作了全程的指南，全面系统地介绍了房屋买卖、租赁过程中可能接触到的各方面知识和需要注意的要点，并提出了解决的办法和对策，对老百姓买房、租房将起到有效的指导作用。

全书分为5章，涵盖了商品房现房交易、商品房预售、经济适用房、二手房买卖、房屋租赁的交易全过程，分别讲述了上述每种房屋交易中出现的相关问题及其解答、交易流程解析、合同签约与风险防范、房屋交易案例及其评析。

本书紧扣房屋买卖、租赁全程操作的主题、注重实用实战，既有生动活现的生活案例，又有深入浅出的法理分析，还有详尽全面的经验总结，颇具实际操作意义，也可以作为房地产公司从业人员的培训教材使用。

<<房屋买卖租赁全程操作指南>>

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>