

图书基本信息

书名：<<房地产买卖与租赁/法律帮助一点通>>

13位ISBN编号：9787546111902

10位ISBN编号：7546111900

出版时间：2010-10

出版时间：黄山书社

作者：刘先勇

页数：212

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>

前言

生活中的法律纠纷让人头疼，无论通过何种方式解决，都离不开基本的法律知识。即使有时可以借助律师或者其他专业人士的帮助，但是说来说去，还是没有自己弄通它们来得迅捷方便。

如果生活中没有纠纷或者少有纠纷，那才是和谐的，更是少了一件麻烦事。

这就要防患于未然，就要懂法，而不是去做法盲。

正是基于这个原因，《法律帮助一点通》丛书旨在普及法律知识，替百姓解惑，为百姓维权，帮助百姓正确运用法律武器维护自身合法权益。

丛书力求通俗易懂，通过一问一答的形式解释了百姓日常生活中的法律问题，辅之以针对性强的实际案例及专业而通俗的案例评析和维权技巧。

特别值得一提的是，丛书在每个问答之后都配有简明扼要的“一点通”，帮助广大读者正确选择适用法律，找到问题的症结所在，最终顺利解决各种法律问题。

本套丛书拟出版近50个品种，覆盖普通百姓日常生活、工作的方方面面。

与同类图书相比，它具有以下特点：（1）通俗易懂。

本套丛书通篇采用问答的形式，简明扼要，一看就懂。

先是对问题作简要解释，再精选生活中的实际案例进行评析，然后通过“一点通”予以要点归纳。

（2）以案说法。

本套丛书的优势是针对百姓日常生活中的法律问题，附上针对性强的案例和评析，让读者很直观地掌握相关法律知识。

内容概要

本书特点：通俗易懂。

通篇采用问答的形式，简明扼要，一看就懂。

先是对问题作简要解释，再精选生活中的实际案例进行评析，然后通过“一点通”予以要点归纳。

以案说法。

本套丛书的优势是针对百姓日常生活中的法律问题，附上针对性强的案例和评析，让读者很直观地掌握相关法律知识。

作者简介

刘东根，男，中国政法大学法学硕士，北京大学法学博士，曾在北京市公安局工作，现在北京某重点政法高校法律系任教，副教授，硕士生导师，资深律师。
在全国重点法学期刊上发表论文30余篇，主编《国家司法考试一本通》（从2004年起已连续出版7年）等法律图书，现专注于刑事辩护尤其是经济犯罪辩护方面的研究与实践。

书籍目录

第一章 商品房销售法律问题 1.购买商品房有哪些步骤？

2.商品房预售和现售应符合哪些基本条件？

3.住宅使用面积、公用面积、建筑面积及销售面积有何意义？

如何计算？

4.交房面积（实测面积）与合同约定面积（暂测面积）不相符应如何处理？有何依据？

5.商品房预售登记是指什么？

应当提交哪些材料？

商品房预售登记效力如何？

6.签订预售合同有哪些注意事项？

登记备案费由谁承担？

7.商品房买卖认购书的性质如何？

其与商品房买卖合同有何关系？

8.预售合同签订后，关于买受人姓名变更有哪些规定？

9.预售合同的违约金金额如何确定？

10.“定金”、“订金”、“诚意金”的性质及其法律效力如何？

11.什么是房地产虚假广告？

虚假广告构成合同条款的条件有哪些？

12.“一房二卖”房屋产权如何确定？

13.买房可否带户口？

14.什么是不可抗力？

如何认定？

15.什么是无效的商品房预售合同？

备案登记手续与商品房预售合同有什么关系？

16.逾期交房如何定义？

有哪些法律后果？

17.交房验收的程序及注意事项有哪些？

18.开发商交付的房屋质量不符合约定，应承担什么样的法律责任？

19.商品房的保修期限如何确定？

保修期内出现质量问题，应如何处理和索赔？

20.房产登记有哪几类？

登记手续及不能办理登记过户的房屋类型有哪些？

第二章 二手房买卖法律问题 1.什么是二手房交易？

二手房交易的房产类型及交易流程如何？

2.宅基地和农村房屋有什么样的法律性质？

城镇居民买卖农村房屋有哪些限制？

3.如何签订二手房买卖合同？

有哪些要注意的细节？

房屋买卖合同未办理过户手续有什么样的法律后果？

4.退房的理由有哪些？

“不吉利”能否构成有效的退房理由？

5.房屋买卖中介合同有哪几类？

签订中介合同需要注意的事项有哪些？

6.地产中介服务合同应当包括哪些内容？

7.房地产经纪活动中的禁止行为及房产中介公司赚取差价的禁止性规定有哪些？

- 8.个人出售购置未满5年的住房要缴纳哪些税种？
- 常见的二手房避税手段和法律风险有哪些？
- 9.违约金、定金、赔偿金及其适用关系如何？
- 10.申请购买经济适用房有哪些条件？
- 经济适用房的售价、单套建筑面积、应缴税费如何确定？
- 11.哪些是禁止上市出售的经济适用住房和已购公房？
- 符合条件的经济适用住房出售需要提交哪些材料？
- 12.房改房产权、上市交易以及价格如何界定、核算？
- 13.什么是共有房屋？
- 共有房屋如何买卖？
- 14.未办理房产证的商品房如何出售？
- 15.无民事行为能力人和限制行为能力人如何购房？
- 16.合同解除权的种类及理由有哪些？
- 第三章 房屋贷款法律问题 1.商品房预售贷款如何定义？
- 个人商品房按揭贷款的类型有哪些？
- 2.个人住房商业贷款的申请条件、贷款额度、贷款期限（以建行为例）如何？
- 3.办理商业贷款的条件及步骤有哪些？
- 4.申请个人住房商业贷款需要提交哪些文件？
- 5.什么是住房公积金贷款？
- 贷款对象及条件如何？
- 6.可以申请公积金贷款购买的房屋及申请公积金贷款的程序有哪些？
- 7.在哪些情形下，职工可以提取职工住房公积金账户内的存储余额？
- 8.公积金贷款额度及年限确定原则如何？
- 9.如何理解组合贷款？
- 10.公积金贷款与商业贷款有什么区别？
- 11.提前还款有哪些注意事项？
- 12.贷款申请未获批，买受人可以解除房屋合同吗？
-第四章 房屋租赁法律问题

章节摘录

仔细了解开发商的按揭政策购房人如需办理按揭贷款，在签订预售合同前，需认真了解相关政策，避免在筹措房款中发生意外。

有些商品房项目因不符合公积金贷款的条件，不能申请公积金贷款。

重要公共配套设施写入合同对某些的购房人，公共配套直接决定购房的决策，对此需在合同中予以明确规定。

约定面积误差的处理结算办法预售合同约定的面积暂测面积，多数情况下会与实测面积有误差。

一般来讲合同当事人对总建筑面积的误差处理都比较重视，但往往忽略套内面积和共有分摊面积发生不等比误差时的处理。

对购房人真正有实际意义的是套内面积，所以，双方当事人在预售合同中应当约定得房率误差的处理办法。

签约时要注意房屋质量问题购房者在签约时，应认真推敲《商品住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》两书的内容，并将质保书作为合同的附件。

明确规划或设计变更的处理办法商品房项目在开发建设过程中，规划调整和设计变更时有发生。

有的规划调整和设计变更可能对所购商品房的使用质量产生不利影响，甚至可能导致建筑面积变化，进而影响双方当事人最终的房款结算金额。

预售合同示范文本对规划和设计变更的处理有比较详细的提示，购房人最好仔细研读，并就自己关心的其他相关问题作出补充约定。

编辑推荐

《法律帮助一点通:房地产买卖与租赁》：以案说法·分解到位，面临问题·轻松应对，贴近生活·实用相助。

法律帮助，一点就通。

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>