

<<无忧购房手册>>

图书基本信息

书名：<<无忧购房手册>>

13位ISBN编号：9787801596871

10位ISBN编号：7801596870

出版时间：2005-1-1

出版时间：中国建材工业出版社

作者：刘影,申巍

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>

## <<无忧购房手册>>

### 前言

住房消费是目前我国许多家庭最大同时又是必需的一项消费支出。

但是我国的房地产业因为法律、法规的不尽规范、完善以及行业自律性较差,常常隐伏着一些陷阱与危机,加之购房的环节众多,过程又纷繁复杂,而购房者往往缺乏相应的专业知识,其合法权益较易受到侵犯。

怎样才能防患于未然?

对于购房者来说,掌握一些有关房屋买卖的知识是避免上当受骗、发生纠纷的首要选择。

但由于相关的法律法规、政策解释数目庞大、专业性强,房屋买卖牵扯的法律关系也异常复杂,普通购房者不可能完全掌握、熟练运用。

那么。

作为购房者能否以最简单的方法处理好这些最复杂的问题呢?

相信只要您手中有一本《无忧购房手册》,自然就“一册在手,购房无忧”了。

本书立足于普通购房者。

汇集了三百个在购房过程中易见难解的问题,着重介绍了办理购房手续、规避购房风险和解决购房纠纷的具体办法。

同时,本书以购房者的实际需要为出发点,以房屋买卖为线索。

涵盖了购房预备、现售预售、合同签订、住房贷款、验房入住、房屋产权、房屋装修、物业管理等各个环节,并对二手房、经济适用房、房产诉讼等方面的问题也作了详尽的解答。

本书通俗易懂,简单易查,在您购房过程中会提供及时、适用的帮助。

## <<无忧购房手册>>

### 内容概要

《无忧购房手册》立足于普通购房者。

汇集了三百个在购房过程中易见难解的问题,着重介绍了办理购房手续、规避购房风险和解决购房纠纷的具体办法。

同时,《无忧购房手册》以购房者的实际需要为出发点,以房屋买卖为线索。

涵盖了购房预备、现售预售、合同签订、住房贷款、验房入住、房屋产权、房屋装修、物业管理等各个环节,并对二手房、经济适用房、房产诉讼等方面的问题也作了详尽的解答。

《无忧购房手册》通俗易懂,简单易查,在您购房过程中会提供及时、适用的帮助。

## 书籍目录

第一篇 准备买房阶段——买房知识准备买房阶段——买房知识

1.1 商品房住宅按建筑结构可分为哪些种类?1.2 商品房住宅按使用类型可分为哪些种类?1.3 什么是跃层式住宅和复式住宅?1.4 未成年人购房应注意哪些问题?1.5 商品房建设用地的使用期限如何计算?1.6 如何区分建筑面积、套内建筑面积、使用面积和销售面积?1.7 公用面积应如何计算?1.8 什么是楼盘的均价、起价、基价?1.9 婚前所购房屋的财产性质怎样?1.10 如何计算阳台面积?1.11 如何计算套内墙体面积?1.12 什么是使用率和实用率?怎样计算房屋的使用率?1.13 房屋所有人可否为两人或两人以上,即什么是房屋产权共有关系?1.14 什么是住宅的进深?层高?净高?1.15 别墅建筑面积如何计算?1.16 什么是容积率?建筑密度?绿化率?1.17 复式住宅的面积测量1.18 对房屋买卖中房屋占用范围内的土地使用权有何规定?1.19 可把阁楼和室外楼梯均计入建筑面积吗?1.20 商品房与其他房屋的区别?1.21 影响房产价值的因素是什么?1.22 “乡产权房”为何要谨慎购买?1.23 怎样选择户型?1.24 面积差额补算可否适用购房时的一次性折扣?1.25 怎样判断房地产开发商的实力?1.26 房屋共有人擅自出卖房屋怎么办?1.27 商品房价格是由哪几部分构成的?1.28 如何评估房地产?1.29 购房时为何应查验产权记录?1.30 房屋买卖发生不可抗力,风险在谁?1.31 购房者发现房屋有缺陷应如何处理?1.32 何为印花税、契税?1.33 购买商品住房需要交付哪些税费?1.34 外地人在京可购房吗?购房程序如何?1.35 外销商品房与内销商品房的区别是什么?1.36 外国人在中国可以买内销房吗?

第二篇 现售、预售

2.1 商品房现售应满足哪些条件?2.2 商品房销售有哪几种计价方式?2.3 什么是五证?两书?2.4 如何区分定金、订金?2.5 合同约定面积与产权登记面积出现不符怎么办?2.6 以建筑面积计价购房者应注意什么?2.7 商品房预售应符合哪些条件?2.8 商品房预售为什么要采用许可证制度?2.9 商品房预售由谁来管理?2.10 看样板房时应注意什么问题?2.11 商品房不具备预售条件,预售合同是否有效?2.12 遇到房产中介公司以自己名义销售商品房怎么办?2.13 商品房预售的程序是什么?2.14 如果预售合同未备案,影响合同效力吗?2.15 预购的期房能否转让?2.16 如何转让预售商品房?2.17 购买期房有哪些优势?2.18 有了“五证”,买房就放心了吗?2.19 认购合同有什么样的法律效力?2.20 购买期房有哪些风险?2.21 如何理解开发商在起诉前补办取得商品房预售许可证的法律效力?2.22 如何办理直系亲属增、减名程序?2.23 预售商品房的产权及风险转移如何确定?2.24 被查封的房产一定不能购买吗?2.25 违章建筑的房屋能不能购买?2.26 销售广告中对商品房规划范围之外的相关设施所作的虚假宣传是否承担民事责任?2.27 购买已抵押的房产时应注意什么问题?2.28 一房数卖的法律性质及后果是什么?2.29 办产权证与地籍图的关系是什么?2.30 如何确定小区内公共设施、附属建筑的产权归属?2.31 顶层露台能办理产权证吗?2.32 对商品房面积如何申请测绘?2.33 为什么要规定商品房销售广告的民事责任?2.34 房地产商在预售商品房中哪些行为应受到处罚?2.35 开发商赠送“阁楼”、“花园”的承诺能实现吗?2.36 广告、宣传可否作为开发商的承诺?2.37 购买手续不全的商品房有哪些风险?2.38 关于商品住宅价格的哪些行为属于违法?

第三篇 合同的签订

3.1 合同中如何签订使用率条款?3.2 为什么购房者面对开发商主动提出的签订补充协议要谨慎为之?3.3 购房者可否要求把小区后期开发作为合同条款写进合同?3.4 购房者应如何理解房屋认购书与预售合同的关系?3.5 怎样认识购房合同中的土地使用权条款?3.6 商品房买卖认购书有哪些形式?3.7 如何变更购房合同?3.8 合同解除与合同终止的区别联系?3.9 相关部门的规定对购房合同中建筑面积的分摊是如何要求的?3.10 保修责任与保修期限可以约定吗?3.11 什么是格式条款?3.12 购房者应如何订立合同补充条款?3.13 法律规定什么情况下可以变更或解除合同?3.14 装修条款是否应在合同中详细叙述?.....

第四篇 住房贷款

第五篇 验房入住

第六篇 产权

第七篇 装修

第八篇 物业管理

第九篇 经济适用住房

第十篇 二手房部分

第十一篇 房产诉讼

## 章节摘录

## 1.4 未成年人购房应注意哪些问题？

许多父母亲为减少今后涉及的继承、赠与、分割问题，购房时直接登记子女的姓名。

如子女未成年，则涉及民事行为能力的问题。

根据《民法通则》规定：18周岁以上的公民是成年人，具有完全民事行为能力。

16周岁以上不满18周岁的公民，以自己的劳动收入为主要生活来源的，视为完全民事行为能力人。

10周岁以上的未成年人是限制民事行为能力人。

不满10周岁的未成年人是无民事行为能力人，由他的法定代理人代理民事活动。

所以。

以未成年人的名义所进行的民事活动，要么必须取得其父母的同意。

要么直接由其父母代理。

对于购房这种标的额巨大的合同，只能由父母代理其子女进行交易。

未成年人可以作为产权人购买商品房，但是其法定代理人应代理未成年人办理购房整个过程的手续。

在未成年人未满18周岁之前，他不能单独处置该商品房。

例如房屋转让、出租、抵押等。

若欲进行上述活动。

应在征得其法定代理人同意后.由其法定代理人代理行使。

当未成年人年满18周岁后，才可以单独行使产权人对于房屋的相关权利。

未成年人虽然可以单独购置物业，但因其没有债务偿还能力.所以申请住房贷款只能由未成年人的父亲或者母亲甚至是父母共同来申请。

要申请按揭，应符合以下要求：（1）《商品房买卖合同》必须由未成年人和其父母（或其中一方）共同在合同上签名；（2）由未成年人法定监护人作为贷款申请人向银行提出借款申请；（3）办理父母和子女关系公证及父母与子女共有产权及代为还款的承诺公证。

<<无忧购房手册>>

编辑推荐

《无忧购房手册(附光盘1张)》：您选房的参谋，您购房的顾问，您维权的武器，您诉讼的法宝。买房指南，维权必读，一问一答，释疑解惑，面面俱到，通俗易懂，一册在手，购房无忧！

<<无忧购房手册>>

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>