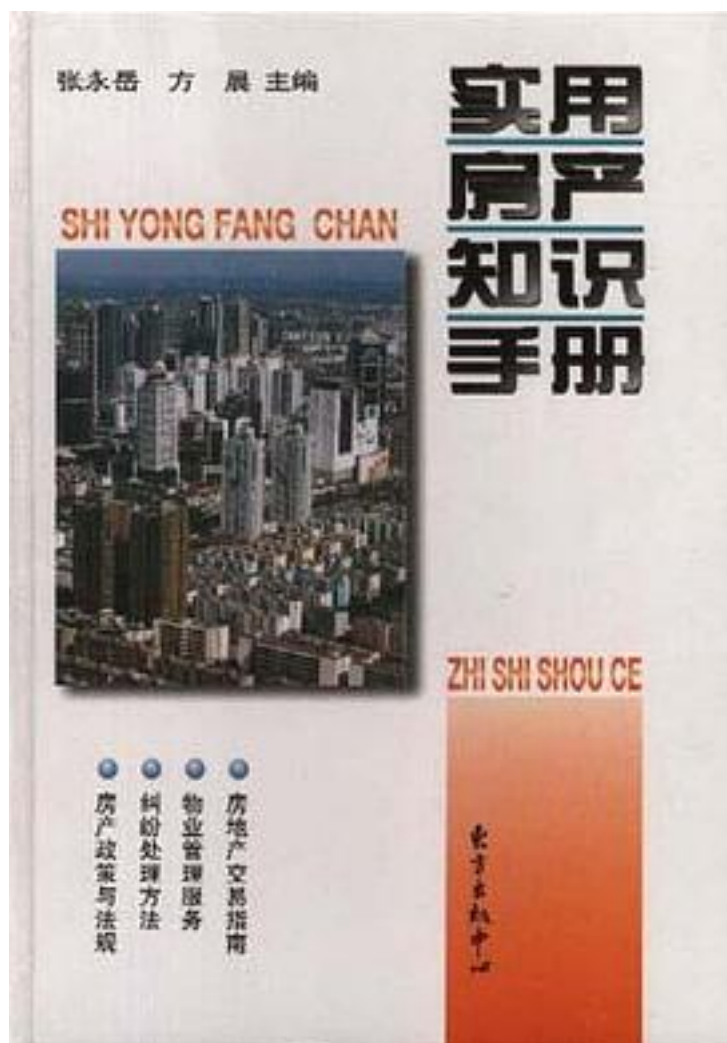


# 实用房产知识手册 精



[实用房产知识手册 精\\_下载链接1](#)

著者:

出版者:东方出版社

出版时间:1999-07

装帧:平装

isbn:9787806274415

本书分家庭房产概述、房地产交易、房地产估价、动拆迁、房产融资、房产税费、物业管理、房产纠纷处理、房地产重要政策法规等九个部分，系统、全面地介绍了现代家庭成员需要掌握的房产基础知识，为家庭住房置业提供有益指导。本书由长期从事房地产教育、科研、管理、设计、开发等部门专业人员撰写，内容丰富，兼顾知识性和实用性，除选登一些重要房地产法律、法规全文外，在书后附有上海市内销商品房预售合同、上海市房屋租赁合同、上海市房地产交易中心一览表、家庭房产税费一览表等附录，可供参考。

本书适合广大市民阅读，也可供房地产从业人员参考。

作者介绍:

目录: 一、家庭房产概述

(一) 家庭房屋类型

- 1.家庭房屋空间构成及组合特点
- 2.低层、多层、高层建筑的特点
- 3.混合结构建筑和钢筋混凝土结构建筑的特点
- 4.主要结构承重形式的特点
- 5.结构承重形式对家庭房屋装修的影响

6.家庭房产不同产权性质的区别

(二) 家庭房屋构造及设施

- 1.房屋结构骨架组成
- 2.房屋的围护及分隔
- 3.温度伸缩缝、沉降缝和防震缝的作用

4.家庭房屋室内设施

5.家庭房屋安全设施

(三) 家庭房屋的建筑标准

- 1.普通住宅
- 2.中档住宅
- 3.高档住宅
- 4.家庭房屋使用标准
- 5.家庭房屋设施标准
- 6.家庭房屋设备标准
- 7.家庭房屋装饰标准
- 8.家庭房屋采光要求及允许噪声
- 9.家庭房屋抗震设防

(四) 家庭房屋居住环境

- 1.居住区、居住小区、居住组团的规模及要求
- 2.建筑容积率与建筑密度
- 3.居住建筑净密度

- 4.居住区配套公建
- 5.居住小区和组团级的公共服务设施
- 6.居住小区绿地
- 7.居住小区停车
- 8.居住小区的安全防卫

#### (五) 家庭房屋面积测量与计算

- 1.套内居住面积
- 2.套内建筑面积
- 3.共有建筑面积及其分摊
- 4.每套商品房屋建筑面积计算
- 5.商品房建筑面积计算规定

#### (六) 家庭房屋入住前的注意事项

- 1.初装饰房屋竣工质量核验
- 2.新建住宅交付使用条件
- 3.《新建住宅质量保证书》与《新建住宅使用说明书》制度的执行
- 4.施工保修期与新建商品房保修期的区别
- 5.家庭房屋工程质量自检

### 二、房地产交易

#### (一) 房地产交易的基本概念

- 1.房地产交易
- 2.房地产转让
- 3.房地产市场
- 4.房屋的建筑类型
- 5.房屋的性质
- 6.不同性质房屋的转让范围与条件
- 7.房地产权证
- 8.房屋的产权类别
- 9.房地产买卖中的优先购买权
- 10.房地产抵押

#### (二) 房地产交易前的准备

- 1.了解自己所需出售或购买的房屋类型
- 2.掌握有关房屋的交易政策法规和  
操作程序
- 3.掌握市场交易价格
- 4.选择有效的交易方式

#### (三) 商品房预售

- 1.商品房预售的概念
- 2.预售的商品房应具备的条件
- 3.预购商品房前应查验的证件
- 4.预售合同文本的选用
- 5.签订预售合同时应注意的要点
- 6.预售合同登记
- 7.预售商品房的交付
- 8.预购商品房的转让

#### (四) 商品房销售

- 1.商品房销售应具备的条件
- 2.购置商品房前应查验的证件
- 3.商品房出售合同
- 4.订立商品房出售合同注意要点
- 5.办理交易过户和领取房地产权证
- 6.外地居民购房申请上海蓝印户口

的有关规定

#### (五) 存量房地产转让

1. 存量房地产的概念
2. 存量房地产转让注意事项
3. 存量房地产转让的条件
4. 存量房地产转让前应查验的证件
5. 存量房地产转让合同的签订
6. 存量房地产转让的程序

#### (六) 职工已购公有住房上市出售

1. 已购公有住房上市出售的条件与范围
2. 已购公有住房上市出售应遵循的原则
3. 已购公有住房上市出售的程序及主要手续
4. 已购公有住房上市出售后再购商品住宅可享受的优惠政策

#### (七) 可售公有住房上市出售

1. 可售公有住房上市出售的概念和范围
2. 可售公有住房上市出售应遵循的原则
3. 可售公有住房上市出售的程序
4. 可售公有住房上市出售后再购商品住宅可享受的优惠政策

#### (八) 公有住房的差价交换

1. 公有住房差价交换的概念和有关政策
2. 公有住房差价交换的方式及其适用范围
3. 公有住房差价交换的注意事项
4. 公有住房差价交换中价格的确定
5. 公有住房承租权有偿转让价款的监管和使用
6. 公有住房差价交换时当事人资金不足的解决办法
7. 公有住房差价交换的操作程序
8. 公有住房差价换房应交纳的有关费用
9. 差价换房其他有关优惠政策

#### (九) 房屋租赁

1. 房屋租赁的概念
2. 出租房屋应具备的条件
3. 房屋租赁的对象
4. 向外来人员出租房屋的条件
5. 房屋租赁合同的签订
6. 房屋租赁合同的登记备案
7. 租赁双方当事人的权利和义务
8. 房屋转租

#### (十) 其他租售方式

1. 商品房预租
2. 房屋先租后售
3. 房屋售后包租

### 三、房地产估价

#### (一) 房地产价格

1. 房地产价格的涵义
2. 房地产价格的特征
3. 影响房地产价格的因素

## (二) 房地产估价及原则

1. 房地产估价的作用
2. 房地产估价的目的
3. 房地产估价专业人员
4. 需要房地产估价的范围

## (三) 房地产估价程序

1. 房地产估价程序的涵义
2. 受理估价委托及注意事项
3. 房地产估价报告书
4. 房地产估价收费标准

## (四) 房地产估价方法

1. 市场比较法
2. 成本估价法
3. 收益还原法

## 四、动拆迁

### (一) 动拆迁的原则

1. 动拆迁的要求和分类
2. 动拆迁管理的一般规定

### (二) 动拆迁的顺序

1. 动拆迁的程序
2. 动拆迁的安置协议书
3. 动拆迁中的裁决

### (三) 动拆迁的安置

1. 动拆迁中安置人口的核定
2. 动拆迁中房屋使用人的安置
3. 动拆迁中房屋所有人的安置
4. 房屋拆迁安置地段等级的划分
5. 动拆迁中个体经营者营业用房的安置

6. 公有旧住房成套改造的安置

7. 动拆迁中房屋货币安置

### (四) 动拆迁的补偿

1. 各种奖励费用补偿的标准
2. 个体经营者的费用补偿
3. 临时安置补助费的发放标准

## 五、房产融资

### (一) 房产融资概述

1. 房产融资的意义
2. 住房抵押贷款与按揭
3. 住房抵押贷款的基本要素
4. 住房抵押贷款计算的基本知识
5. 住房抵押贷款每月偿款额的计算
6. 贷款余额的计算
7. 抵押贷款市场

### (二) 住房公积金

1. 住房公积金的特点
2. 住房公积金的管理
3. 住房公积金的缴存
4. 住房公积金的支取
5. 住房公积金的转移和封存
6. 住房公积金贷款的种类

### （三）个人住房抵押贷款业务种类

- 1.个人住房公积金贷款
- 2.个人住房商业性贷款
- 3.个人住房组合贷款
- 4 “二手房”的抵押贷款
- 5.购房装修组合贷款
- 6.其他形式的个人住房贷款

### （四）个人住房抵押贷款的选择与办理

- 1.购买自住住房对贷款的选择
- 2.个人住房贷款的申请和审批
- 3《借款合同》与《抵押合同》签订和公证
- 4.抵押登记和房产保险
- 5.清偿贷款及注销抵押登记
- 6.办理个人住房贷款流程图

## 六、房产税费

### （一）房产税费概述

- 1.税收的涵义
- 2.税收的作用
- 3.家庭房产所涉及的主要税费

### （二）家庭房产相关税收

- 1.契税
- 2.印花税
- 3.房产税
- 4.个人所得税
- 5.综合税

### （三）家庭房产相关费用

- 1.交易手续费
- 2.房屋产权变更登记费
- 3.评估费
- 4.房地产咨询费
- 5.房地产经纪收费
- 6.超标准费
- 7.办理个人住房抵押贷款的费用
- 8.房地产仲裁费
- 9.房地产诉讼费和律师代理费
- 10.物业手续费
- 11.土地收益金

## 七、物业管理

### （一）物业管理概述

- 1.物业管理的基本原则
- 2.物业管理区域的认定
- 3.物业管理服务的主要内容
- 4.物业管理企业的资质
- 5.物业管理合同

### （二）物业管理的若干类型

- 1.前期物业管理
- 2.高层住宅的物业管理
- 3.智能化物业的管理
- 4.公有住宅的售后管理
- 5.已售公房与未售公房的混合管理

### （三）物业管理的服务内容

- 1.房屋部位、设施的划分及责任
- 2.房屋完损等级分类及修缮

- 3.居住物业的环境绿化
- 4.居住物业的保安服务
- 5.物业使用中的禁止行为
- 6.违章建筑的处理
- 7.物业的报修与维修
- 8.电梯服务与维修
- 9.车辆的停放与管理
- 10.二次供水的规定
- 11.家庭装修的行为规范

#### (四) 物业管理的费用

- 1.物业管理服务费
- 2.物业维修基金的筹集与管理
- 3.收益性物业的收入与管理
- 4.高层住宅电梯、水泵运行费
- 5.业主购房入住时应缴的费用

#### (五) 业主与业主委员会

- 1.业主入住
- 2.业主公约
- 3.业主的权利与义务
- 4.业主委员会的组成
- 5.业主委员会的职责
- 6.业主委员会与物业管理企业的关系
- 7.文明小区的创建

### 八、房产纠纷处理

#### (一) 房产权属纠纷处理

- 1.家庭房产纠纷的类型和特点
- 2.公民房屋产权的法律特征
- 3.公民因房屋产权而引起的产权纠纷
- 4.夫妻之间房屋产权的认定
- 5.父母子女之间房屋产权的认定
- 6.兄弟姐妹之间房屋产权的认定
- 7.家庭共有房产的处分
- 8.住房制度改革中产生的有限产权处理办法

- 9.对公民相邻房地产引起的纠纷处理

#### (二) 房产交易纠纷处理

- 1.房地产买卖合同成立的条件
- 2.商品房预售合同无效的处理
- 3.对违反房地产交易合同责任的认定
- 4.违反合同的法律责任
- 5.解除房屋租赁合同引发的纠纷处理
- 6.对租赁期间因修缮、改建引起的纠纷处理

- 7.离婚时承租公房的处理办法

- 8.定金担保的作用

#### (三) 房产纠纷的行政复议和仲裁

- 1.房地产纠纷处理中的行政复议
- 2.公民对家庭房产纠纷申请行政复议的范围
- 3.房地产行政复议决定的法律效力
- 4.房地产纠纷的仲裁
- 5.房地产交易合同中仲裁条款的作用
- 6.房地产仲裁裁决的法律效力
- 7.仲裁的一般程序

#### (四) 房产纠纷的诉讼

- 1.行政诉讼和民事诉讼的区别
- 2.行政诉讼的管辖
- 3.行政诉讼的原则
- 4.房地产民事诉讼的收案范围
- 5.民事诉讼的管辖
- 6.房地产纠纷诉讼当事人的法律地位
- 7.诉讼过程中的两审终审原则
- 8.房地产纠纷判决的法律效力
- (五) 房产纠纷的法律服务
- 1.律师在处理房地产纠纷中的作用
- 2.房地产民事诉讼的起诉状
- 3.房地产民事诉讼的上诉状
- 4.房地产民事诉讼的申诉状
- 5.房地产民事诉讼的申请执行书
- 6.房地产公证的作用
- 九 房地产重要政策法规
- 1.中华人民共和国城市房地产管理法
- 2.上海市城市房屋拆迁管理实施细则
- 3.上海市房地产登记条例
- 4.上海市房地产转让办法
- 5.上海市居住物业管理条例
- 6.关于可售公有住房上市出售的试行办法
- 7.上海市职工所购公有住房上市出租试行办法
- 8.上海市家庭居室装饰装修管理暂行规定
- 9.上海市公有住房差价交换试行办法
- 10.上海市个人住房担保组合贷款管理规定
- 11.商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定
- 附录1上海市内销商品房预售合同
- 附录2上海市房屋租赁合同
- 附录3 上海市、区、县房地局一览表
- 附录4 上海市、区、县房地产交易中心一览表
- 附录5上海市房地产估价专业机构一览表
- 附录6中国建设银行上海市分行个人住房贷款经办网点一览表
- 附录7上海市、区、县消费者协会一览表
- 附录8上海房屋置换股份有限公司连锁店一览表
- 附录9家庭房产税费一览表
- 附录10 个人住房贷款利率及万元月还款额表
- 后记
- • • • • (收起)

[实用房产知识手册 精\\_下载链接1](#)



标签

评论

-----  
[实用房产知识手册 精\\_下载链接1](#)

书评

-----  
[实用房产知识手册 精\\_下载链接1](#)