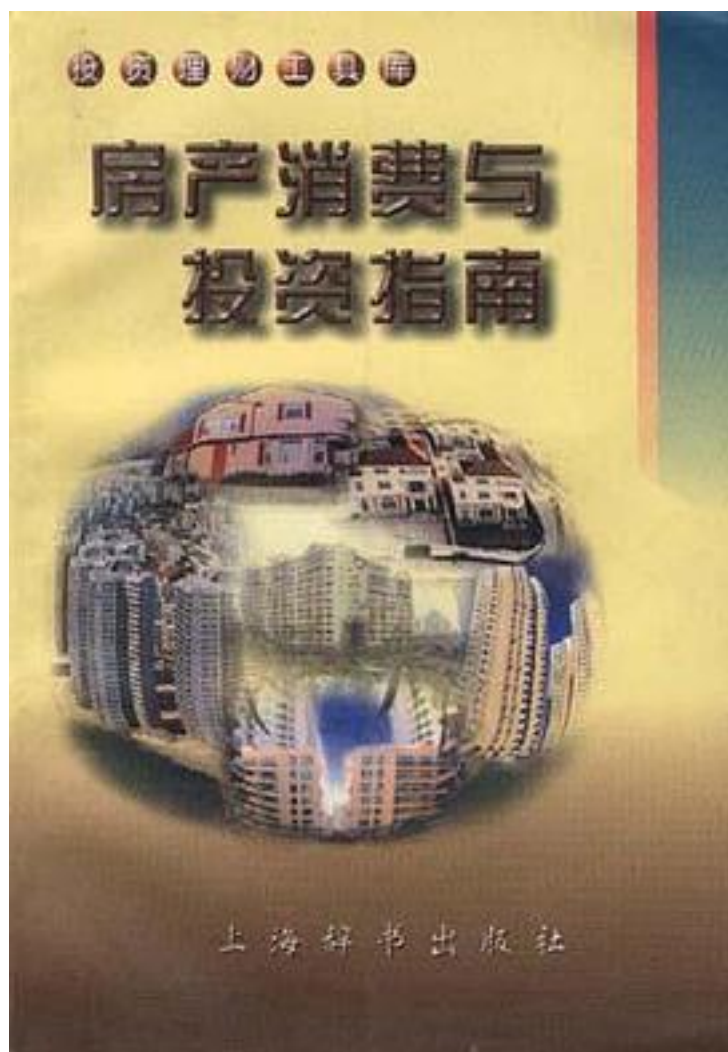


房产消费与投资指南



[房产消费与投资指南_下载链接1](#)

著者:彭加亮

出版者:上海辞书出版社

出版时间:1999-05

装帧:平装

isbn:9787532605798

作者介绍:

目录: 目录

第一篇 基础篇

第一章 房地产基础知识

第一节 房地产概念

第二节 房产与地产的分类

第三节 房地产权属

第二章 房地产市场

第一节 房地产市场概述

第二节 房地产市场分类

第三章 房地产消费

第一节 房地产消费内容

一、房地产消费性质

二、房地产消费类型

三、房地产消费层次

第二节 房地产消费特点

第三节 影响房地产消费的因素

第四章 房地产价格

第一节 房地产价格特点

第二节 房地产价格种类

第三节 影响房地产价格的因素

第四节 房地产土地价格体系

第五节 房地产造价

第六节 房地产流通价格

第七节 房地产价格指数

第二篇 选房篇

第五章 区域环境选择

第一节 城市规划

一、总体规划

二、详细规划

三、居住区规划

第二节 市政基础设施和公建配套

第三节 有关名词术语

第六章 楼盘风格特色

第一节 住宅设计概述

一、专用名词简介

二、层数划分

三、套型

第二节 住宅单体类型

一、单元式住宅

二、外廊式住宅

三、独立单元式住宅

四、天井式住宅

五、并联式住宅

六、跃层式住宅

第三节 住宅组团规划

一、住宅组团布置的基本形式

二、住宅组团组合

第四节 中西建筑风格

一、中式建筑

二、西式建筑

三、中西合璧
第七章 楼盘选择
第一节 楼盘选择

- 一、价格
- 二、面积
- 三、地段
- 四、交通
- 五、房型
- 六、朝向与楼层
- 七、采光、通风与层高
- 八、环境
- 九、质量
- 十、物业管理
- 十一、开发商的实力
- 十二、其他考虑因素

第二节 选房诀窍

- 一、房屋有否合法产权
- 二、居住地段是否适宜
- 三、房屋售价是否适中
- 四、付款方式能否承受
- 五、居住环境是否舒适
- 六、住宅设计是否合理
- 七、装修标准是否满意
- 八、工程质量有无保证
- 九、公共设施是否完备
- 十、物业管理可否接受
- 十一、豪华阔绰与经济实用不可兼得
- 十二、防止面积欺诈

第三篇 购房篇

第八章 购买住房

第一节 购买商品房的步骤

第二节 购房信息来源

第三节 制定购房预算

第九章 购房程序

第一节 购房基本知识

- 一、房地产交易形式
- 二、在房地产交易中法律规定的五项基本制度
- 三、房地产消费的主要类型
- 四、房屋交易市场分类
- 五、商品房价格的构成
- 六、房地产价格评估原则及方法
- 七、房屋租赁
- 八、房地产的权属登记种类

第二节 购房、赠与、继承等有关手续

- 一、预售商品房转让登记
- 二、外销商品房转让过户登记
- 三、高标准内销商品房转让过户登记
- 四、内销商品房转让过户登记
- 五、存量房屋转让过户登记
- 六、房改售房登记
- 七、职工所购公房上市交易过户登记
- 八、房地产交换变更登记
- 九、房地产赠与变更登记
- 十、房地产继承变更登记

- 十一、房地产分割、合（兼）并登记
- 十二、扩建、改建房地产登记
- 十三、房屋倒塌、拆除、灭失登记
- 十四、房地产其他权利登记
- 十五、房地产文件登记备案
- 十六、房屋租赁登记
- 十七、外销商品房预租登记
- 十八、外销商品房先租后售的交易过户登记
- 十九、新建外销商品房售后包租登记备案

第十章 购房技巧

- 第一节 把握好销售商的心理
- 第二节 在专家指导下购房
- 第三节 选择好房地产经纪人
- 第四节 房屋验收要认真
- 第五节 明确房屋的保修责任
- 第六节 依法督促开发商规范经营
- 第七节 签约要慎重
- 第八节 购房时要索取“房屋使用说明书”
- 第九节 购房须耐心
- 第十节 仔细了解小区物业管理
- 第十一节 适合个人购买的住宅
- 第十二节 购房十二招
- 第十三节 杀价策略

第四篇 金融、税费和保险篇

第十一章 房地产金融

- 第一节 房地产金融机构
 - 一、政策性银行
 - 二、专业性银行
 - 三、商业银行
 - 四、非银行类房地产融资机构
- 第二节 房地产抵押
- 第三节 个人购房抵押贷款
 - 一、按揭
 - 二、住房储蓄贷款
 - 三、职工住房公积金贷款
- 第四节 选择合理的购房抵押贷款
 - 一、贷款期长短的选择
 - 二、首期付款额的选择
 - 三、购房抵押贷款合同的签订

第十二章 房地产税费

- 第一节 税费基本知识
- 第二节 税种及标准
 - 一、契税
 - 二、印花税
 - 三、土地增值税
 - 四、土地使用税
 - 五、房产税
 - 六、营业税
 - 七、上海市个人出售自有房产收入征税办法
 - 八、上海市个人出租或转租城镇私有房屋租金收入征税办法
 - 九、上海市企事业单位、团体出租房屋租金收入征税办法
 - 十、上海市职工所购公有住房上市出售税费计征办法
 - 十一、先租后售的税金
 - 十二、外销商品房售后包租的税费

第三节 房地产中介服务的收费标准

第十三章 房地产保险

第一节 房地产保险概述

第二节 房地产保险合同的签订

第三节 购房综合保险

第五篇 投资篇

第十四章 房地产投资

第一节 房地产投资时机

一、房地产投资的优缺点

二、房地产投资风险

三、房地产投资周期

四、房地产投资时机选择

第二节 房地产投资对象

一、房地产投资分类

二、影响住宅投资的因素

三、房地产投资对象的选择

第三节 房地产投资方法

一、房地产投资策略

二、房地产投资原则

三、房地产投资决策方法

四、房地产投资诀窍

第六篇 纠纷篇

第十五章 常见购房纠纷与规避

第一节 房地产消费常见纠纷

一、购期房后开发商不能按期交房

二、开发商交付的房屋和预售合同规定的面积不一致

三、商品房质量问题

第二节 房地产消费中常见纠纷的预防及解决

一、房地产纠纷预防方法

二、房屋买卖纠纷的解决方式

三、房地产诉讼

四、房地产买卖纠纷案件诉讼应注意的问题

五、房地产质量案件诉讼应注意的问题

六、房地产诉讼的第一审程序

七、房地产纠纷的诉讼时效及诉讼时效的中止和中断

附录：房产消费与投资常用政策法规

中华人民共和国城市房地产管理法

城市私有房屋管理条例

城市房地产中介服务管理规定

个人住房贷款管理办法

中华人民共和国契税暂行条例

中华人民共和国房产税暂行条例

城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法

上海市实施《城市商品房预售管理办法》细则

上海市公有住房差价交换试行办法

上海市蓝印户口管理暂行规定

上海市私有住房房屋租赁管理暂行办法

上海市私有住房产权交换暂行规定

上海市居住物业管理条例

上海市家庭居室装饰装修管理暂行规定

广东省商品房预售管理条例

深圳经济特区物业管理行业管理办法

广东省人民政府关于加快住房制度改革实行住房

货币分配的通知

• • • • • (收起)

[房产消费与投资指南_下载链接1](#)

标签

评论

[房产消费与投资指南_下载链接1](#)

书评

[房产消费与投资指南_下载链接1](#)