

《实用房产知识手册 精》

图书基本信息

书名：《实用房产知识手册 精》

13位ISBN编号：9787806274415

10位ISBN编号：7806274413

出版时间：1999-07

出版社：东方出版社

作者：

页数：386

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介以及在线试读，请支持正版图书。

更多资源请访问：www.tushu000.com

内容概要

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。

书籍目录

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.签订预售合同时应该注意的要点

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

（一）房产税概述

- 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. 对违反房地产买卖合同责任的认定
 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. 房地产买卖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

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：www.tushu000.com