

<<房屋买卖法律自助手册>>

图书基本信息

书名：<<房屋买卖法律自助手册>>

13位ISBN编号：9787208092662

10位ISBN编号：7208092664

出版时间：2010-5

出版时间：东方法治文化研究中心 世纪出版集团,上海人民出版社 (2010-05出版)

作者：东方法治文化研究中心 编

页数：296

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>

<<房屋买卖法律自助手册>>

内容概要

《房屋买卖法律自助手册》分为一手房购房和二手房买、卖三部分，以交易流程为主线，告诉读者交易该如何一步一步推进，在各个环节中都有哪些风险，如何控制这些风险。

为了能够切合读者的实际交易经历，为了更方便地阅读，《房屋买卖法律自助手册》特意虚构了“阿宝”这个人物。

阿宝就是我们，就是跟我们买房卖房时经历同样的经历、感受同样的感受、问出同样的问题的人。

<<房屋买卖法律自助手册>>

书籍目录

前言 一手房买卖篇 一手房买卖流程图 第一章准备 第一步购房前的选择 情景一：怎样确保买到称心如意的房子？

情景二：商品房销售分为预售和现售，分别是什么意思？

法律如何规定？

情景三：买期房还是买现房？

第二步楼盘的了解核实 情景一：去哪里搜索符合自己条件的商品房？

情景二：如何在网上核实楼盘和开发商的信息？

情景三：到了售楼处，应该了解些什么信息？

情景四：实地查看看什么？

怎么看？

第二章签约 第三步认购书签定 情景一：认购书的法律性质是什么？

签了会有什么后果？

情景二：如何识别认购书中的风险？

是否有标准文本？

情景三：开发商还没有取得预售许可证的，是否可以签订认购书或预售合同？

其签订行为是否有效？

第四步商品房销售合同签订 情景一：开发商的楼书和广告，对开发商有约束力吗？

情景二：签约前应当注意什么问题？

情景三：购房者对示范文本只能无条件签名吗？

怎样设法更改？

情景四：填写示范文本应注意什么？

如要修改，改什么？

情景五：预购商品房的预告登记指什么？

单方预告登记如何办理？

情景六：预售合同签订后，不登记备案有什么后果？

情景七：房屋买卖合同在办理登记过户后生效还是签约后生效？

情景八：商品房销售合同网上备案和登记是怎么回事，如何处理？

情景九：目前上海市预售商品房是否可以转让？

转让合同有效吗？

情景十：开发商将房屋全部抵押给银行后还进行销售，这种行为是否合法？

对购房者有何影响？

情景十一：如果开发商售房存在欺诈行为，应承担什么责任？

购房者如何处理？

第五步商品房贷款合同签订 情景一：除了买卖合同外，购房者还需要签定哪些合同？

情景二：住房公积金贷款的申请条件是什么？

情景三：贷款的数额和期限有什么限制？

情景四：贷款合同未能签定，商品房买卖合同如何处理？

买卖合同解除后，贷款合同如何处理？

第三章交房 第六步商品房的交付使用 情景一：接收房屋时要注意些什么？

如何有效维护自己的权益？

情景二：交房时，开发商应出具哪些材料？

不提供的如何处理？

情景三：住宅交付使用许可证是什么文件？

有什么意义？

查看时应当注意什么？

<<房屋买卖法律自助手册>>

情景四：房屋交房时对实测面积有异议，该请哪些测量机构重新进行测量？

第七步延期交房纠纷的处理 情景一：交房以交钥匙算还是以办理过户算？有什么区别？

情景二：开发商延期交房如何处理？

情景三：如果购房者延迟收房结果会怎样？

因为不满意房屋等原因拒收房屋会有什么后果？

情景四：上海地区预售房屋交接和产证办理具体流程是怎样的？

实行商品房销售网上备案后，如何进行房屋交接？

第八步 房屋质量保证及质量问题处理 情景一：收房时发现商品房质量可能存在问题，如何处理？

情景二：房屋的保修期多久，保修范围包括哪些？

情景三：认为房屋存在质量问题，申请检验要向什么机构提出？

第九步商品房维修基金交纳 情景一：维修基金如何交纳，什么标准？

情景二：首期维修基金的交纳时限？

情景三：维修基金专户的开立有何规定？

第四章办证 第十步房产证办理常见纠纷及解决 情景一：什么时候应当办理小产权登记？

情景二：未按期办理产权登记过户的如何承担责任？

情景三：什么原因会造成产权证办理延迟呢？

情景四：办理房产证需要准备什么材料？

情景五：办理房产证有哪些流程？

情景六：商品房买卖中应缴纳的税费有哪些，什么标准？

二手房买卖篇 第一部分阿宝买房记 二手房买卖流程图 第一章买房前的准备工作 第一步找一个好的中介公司 情景一：怎样才能找到一套好房子？

第二步看房 情景一：看房要注意什么事宜？

第三步签订《看房确认书》 情景一：如何签订看房确认书？

第四步下定金前要了解的几个情况 情景一：下定金前的思考 情景二：下定金前对房子情况进行实际核查 第五步签订《房屋买卖意向书》 情景一：买房前的讨价还价 情景二：签订买卖意向书的注意事项

第六步签订《房地产买卖合同》前要谈妥的几件事 情景一：如何避免户口纠纷 情景二：如何减少支付定金和首付后的风险 情景三：如何保障过户手续顺利进行 第二章房屋交易的步骤 第七步银行抵押贷款的预审（如不选择银行贷款则越过此步） 情景一：使用银行抵押贷款需要哪些费用？

第八步签订正式的《上海市房地产买卖合同》 第九步 交付首期房款取得他项权证并办理抵押注销手续 情景一：交付首期房款后，能否取得他项权证？

情景二：抵押注销手续应如何办理？

第十步 办理贷款手续（如不需贷款则越过此步） 情景一：什么是《个人住房抵押借款合同》和《住房公积金个人购房担保借款合同》？

有无标准文本？

第十一步办理房屋交易手续 情景一：怎样办理房屋交易手续？

应特别注意哪些问题？

第十二步交付第二期房款 情景一：若不通过银行贷款，应怎样交付第二期房款？

情景二：若通过银行贷款，应怎样交付第二期房款？

第十三步办理房屋交接手续，交付第三期房款 情景一：第三期房款是在房屋过户之后交付的吗？

..... 经典案例篇

<<房屋买卖法律自助手册>>

章节摘录

版权页：插图：有时售楼人员会告诉你，需要取得土地使用证、规划许可证、施工许可证等才能办理预售许可证，因此有预售许可证就说明有其它四证，只要看预售许可证就可以了。

这种说法可以说基本没错，因为相关规定确实如此。

但法律规定和实际情况往往不能一一对应，一旦联想到开发商的社会资源，现实情况的复杂性就很可能加倍。

所以，谨慎一点没坏处。

六、《企业法人营业执照》和《房地产开发企业资质证书》文件意义：根据《房地产开发企业资质管理规定》的规定，房地产开发企业不仅应具备企业法人资格，还必须取得《房地产开发企业资质证书》。

如果开发商不具备房地产开发资质，可能导致商品房买卖合同无效或无法办理产权过户。

如果没有该证书，至少便能够说明开发商不够正规，有可能是那种能赚钱就造，赚不了就跑的投机商。

如果该项目为委托销售的情形，即开发商委托房地产中介服务机构进行售房，则不但应审查开发商的《企业法人营业执照》和《房地产开发企业资质证书》，还应审查房地产中介服务机构是否为合法主体，即房地产中介服务机构是否取得工商营业执照和《房地产经纪机构资质证书》。

注意事项：除了审查上述资质证书以外，还应审查房地产中介服务机构的代售行为是否合法，即审查该机构是否持有开发商出具的《授权委托书》以及打算购买的房屋是否在委托销售范围之内。

主管部门对房地产开发企业的资质划分了级别，并标注在《房地产开发企业资质证书》上。

通常一级企业的注册资本比较雄厚，开发经营时间较长，工程质量合格率较高，对技术人员的要求较高。

对二、三、四级企业的审查条件标准则逐级降低。

因此通过《房地产开发企业资质证书》上房地产开发企业资质级别的记载，可以初步判断开发商的实力。

友情提示：阿宝购房时，碰上了楼市火爆的行情。

为了签上一套异常热销的房子，他排了两天的队，其间辛苦毋庸赘述。

好不容易轮到自己时，他早已心力交瘁，就怕在紧要关头横生枝节前功尽弃，哪里还有底气提出“非分”的要求——要求开发商提供上述证书和证件？

开发商也懒得敷衍一个要这要那的麻烦先生。

<<房屋买卖法律自助手册>>

编辑推荐

《房屋买卖法律自助手册》由上海人民出版社出版。

<<房屋买卖法律自助手册>>

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>