

<<购房维权百姓读本>>

图书基本信息

书名：<<购房维权百姓读本>>

13位ISBN编号：9787220076206

10位ISBN编号：7220076207

出版时间：2008-6

出版时间：沈萍 四川人民出版社 (2008-06出版)

作者：沈萍 著

页数：283

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>

<<购房维权百姓读本>>

内容概要

《物权法》颁布之后，买房子、装房子引发的诸多问题备受老百姓关注。买房子、装房子都是往外掏钱，掏钱的时候都打心底里欢喜。可事情并不是交完钱就有完美结局的，总有些意外，总有些麻烦会冒出来。

那么，遇到麻烦、吃了苦头怎么办？
需要帮助怎么办？

《购房维权百姓读本》以《物权法》、《城市房地产管理法》等法律为基础，全面、详细地为您解答这些难题。

同时，《购房维权百姓读本》对廉租房、经济适用房、小产权房、物业管理等相关法律问题也有所涉及，使《购房维权百姓读本》更全面、更实用。

因涉及的政策问题过多，变化的可能性较大，故《购房维权百姓读本》仅供参考，读者需结合当时实际政策来进行判断。

《购房维权百姓读本》的所有案例仅供理解之用，不涉及任何真人真事。如有雷同，纯属巧合。

<<购房维权百姓读本>>

作者简介

沈萍，女，西南政法大学副教授，硕士生导师，兼职律师。
从事房地产法学教学工作20年。
担任众多房地产公司的法律顾问，具有丰富的房地产实践经验。

<<购房维权百姓读本>>

书籍目录

第一部分 商品房预售

- 1.什么是商品房预售？
 - 2.商品房预售应当符合哪些基本条件？
 - 3.购买预售商品房的主要流程有哪些？
 - 4.什么是商品房预售合同？
它具有哪些特点？
 - 5.正式签订商品房预售合同前必须签认购书吗？
 - 6.签订认购书时需要注意哪些问题？
 - 7.与未取得商品房预售许可证的开发商签订认购书，是否有效？
 - 8.认购书与商品房预售合同约定不一致的，以哪个为准？
 - 9.“定金”与“订金”有何差别？
如何用好定金罚则？
 - 10.签订认购书后最终却没有签订预售合同，是否要承担违约责任？
 - 11.签订认购书后房价上涨，开发商拒绝签订商品房预售合同，怎么办？
 - 12.预售商品房的销售广告和宣传资料具有何种约束力？
 - 13.售楼小姐的口头承诺是否可信？
 - 14.商品房预售合同的生效要件有哪些？
 - 15.未成年人是否可以购买预售商品房？
 - 16.哪些属于无效的商品房预售合同？
 - 17.哪些商品房预售合同可以变更或撤销？
 - 18.签订商品房预售合同要注意哪些主要条款？
 - 19.商品房预售合同附件包括哪些内容？
 - 20.购房人应就哪些问题签订补充协议？
 - 21.如何理解预售商品房合同履行中的不可抗力？
 - 22.应当如何判断商品房预售合同中免责条款的法律效力？
 - 23.买“屋顶花园”、“私家花园”划算吗？
 - 24.“一房二卖”的纠纷如何处理？
 - 25.应当如何约定面积误差条款？
 - 26.预售方应对哪些欺诈行为承担惩罚性赔偿责任？
 - 27.开发商逾期交房的违约金如何计算？
 - 28.购房人购买的预售商品房可以转让吗？
如何转让？
 - 29.什么是商品房预售登记？
 - 30.商品房预售登记的效力如何？
 - 31.商品房预售登记应当提交哪些材料？
 - 32.商品房预告登记与商品房预售登记是一回事吗？
 - 33.购房人在收房时应注意哪些基本问题？
 - 34.交付的房屋与样板房不一致的，怎么办？
 - 35.开发商交房时收取煤气初装费，合法吗？
- 第二部分 商品房按揭 第三部分 公积金贷款 第四部分 现房买卖 第五部分 二手房买卖 第六部分 经济适用房 第七部分 廉租房 第八部分 农村宅基地买卖 第九部分 房屋装修 第十部分 物业管理 附录 购房维权法律指引表

章节摘录

第一部分 商品房预售 1. 什么是商品房预售？

20世纪90年代以来，随着我国城镇住房改革的层层深入，住房商品化得到了极大发展1998年7月3日《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》出台之后，单位福利分房渐渐退出了历史舞台，房地产市场加速繁荣。商品房逐渐成为普通百姓住房的主要来源，而“期房”、“楼花”等名词也早已为人所熟悉那么，“楼花”、“期房”与商品房预售是一回事吗？

根据建设部发布的《商品房销售管理办法》和《城市商品房预售管理办法》的规定，商品房预售是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或者房价款的行为。商品房预售是与现房销售相对应的两种房屋买卖方式。

现房销售是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价的行为。

商品房预售买卖的对象是尚未建成的商品房，相对于最后竣工验收合格的“果实”而言，仅仅是“花朵”而已，因此被人们形象地称为“楼花”。

同时，由于商品房预售的非即时性，房屋要在交易成立之后的将来特定时间才能交付，这与期货交易有类似之处。

因此，也有人将房地产开发商在其取得商品房预售许可证后到取得新建商品房房地产权证（即“大产权证”）这段期间所出售的商品房称为“期房”。

也就是说，买“楼花”或“期房”其实就是商品房预售。

<<购房维权百姓读本>>

编辑推荐

《购房维权百姓读本》由四川人民出版社出版。
为您解决购房、装房中的法律难题！

<<购房维权百姓读本>>

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>