

<<我爱我家>>

图书基本信息

书名：<<我爱我家>>

13位ISBN编号：9787802073678

10位ISBN编号：7802073677

出版时间：2005-9

出版时间：经济管理

作者：曾筱清，杨益主编

页数：239

字数：175000

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>

<<我爱我家>>

内容概要

本书关注的就是当前我国城市居民购买商品房与物业维权两个难点问题。

对于购房者而言，急需了解和掌握房屋的基本常识、购房合同的关键内容、按揭的重要法律问题、产权证办理技巧等；对于业主而言，熟悉物业管理的具体法规、物业管理公司的现实状况、业主大会的作用、物业管理合同的陷阱以及常见物业纠纷的解决，是维护其权利的保证。

本书不仅理论与实务相结合，而且注重对经典案例的分析与对社会热点问题的关注；在每一部分之前都有对社会热点问题的简要概括或一些数据统计，并且在书中插入重要的案例，形成专题案例探讨，方便读者研读查阅。

书籍目录

买房篇 天时——购房时机的把握 谁在主宰房地产价格？

房价异常波动的原因 个人购房时机的把握 地利——购房目标的确定 购房知识储备 房源资料的获取 小区环境的判断 人和——购房理性的形成 房产项目合法性的审查 开发商背景的调查 房产项目自身情况的判断 广告的诱惑 揭开广告的面纱 还原真实的世界 捍卫自己的权利 万事俱备，只欠东风——购房方式的选择 购房方式的比较和选择 住房公积金贷款和实务操作 住房商业贷款的介绍 组合贷款与转按揭精析 认购中的虚虚实实 林林总总的认购纠纷 认购书的性质和法律效力 签订认购书时应注意的问题 合同中的真真假假 商品房买卖合同示范文本 补充协议的签订 交付时的喜喜忧忧 物业维权篇 想说爱你不容易：大话物业管理 团结就是力量：业主大会与业主委员会 陷阱与对策：物业管理合同签订技巧 我是业主我怕谁：物业纠纷与维权选择 附录 小事情大智慧：常见物业疑问点津

媒体关注与评论

购房陷阱重重，独自应对，孰是孰非？

入住琐事连连，孤掌难鸣，何去何从？

本书关注的就是当前我国城市居民购买商品房的两个热点问题。

不仅理论与实务相结合，而且注重对经典案例的分析与对社会热点问题的关注；形成专题案例探讨，方便读者研读与查阅。

“入世”三年正是中国房地产业波涛汹涌的三年。

2002年中国各地的房地产市场普遍启动，迅速发展。

2003年，房地产行业被立法机关和行政机关高度“关注”，一批法律法规纷纷出台：最高人民法院出台《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》；中国人民银行出台“121号文”——《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》；国务院出台“18号文”——《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》……2004年，全国土地交易价格、房屋销售价格同比分别上涨10.1%、9.7%，房价一路上涨引发群众不满和高层警觉。

宏观调控雷厉风行、重拳出击，4月25日，央行将存款准备金率提高0.5个百分点，房地产行业融资受到较大影响；10月29日，央行加息0.27个百分点，房地产业的“洗牌”近在咫尺。

同时，土地一级市场趋于规范，8月31日成为协议出让经营性土地使用权最后期限，此后所有经营性国有土地使用权一律通过招标、拍卖、挂牌方式转让。

近三年，政府对房地产业的健康发展给予了高度重视，立法规范、行政控制、经济手段调节层出不穷……房地产市场逐步走向法制化与秩序化。

近三年，开发商也在苦练“内功”，抓产品，抓成本管理，抓客户服务，抓诚信……以使自己适应客户的需求和市场的整顿和调整。

近三年，购房者的维权行为如火如荼：砸楼盘的，上访的，冲击开发商办公楼的，集体诉讼的……与房地产有关的诉讼成倍增加。

同时，近三年，物业管理成为买房人（业主）的普遍心痛和社会的关注焦点。

虽然国务院颁布了《物业管理条例》，并已于2003年9月1日正式生效，各地的实施细则也纷纷出台，但是物业纠纷持续增多，甚至造成了不少流血冲突。

据中国社会调查事务所（SSIC）的一次房地产项目调查结果表明：94%以上的人认为，消费者最担心的，也是最关心的是物业管理的服务质量问题。

其中，42%的被访者表示对所在物业管理“非常不满意”；26%的被访者表示对所在物业管理“不满意”。

被调查者对于物业管理的不满意点主要集中在以下五点：（1）物业公司乱收费（89%）；（2）房屋出现问题，物业公司维修不及时（71%）；（3）物业公司的防范管理存在严重问题（74%）；（4）公用设施不到位（55%）；（5）物业公司工作人员的服务态度不佳（40%）。

物业管理作为新事物，在中国还很不规范，《物业管理条例》实施一年多就暴露出诸多问题：业主自治组织法律地位不清影响物业管理模式创新；法律责任规定过粗、操作性不强；建筑区分所有权缺位导致纠纷不断；行政管理与行业自律没有很好结合……但是，我们毕竟有法可依了，并在不断改进。

根据国家发改委、建设部的通知，自2004年10月1日起，物业服务收费将实行明码标价。

而且仲量联行、戴德梁行等国际著名的物业管理公司开始积极开拓中国市场，中国的物业管理行业正逐步走向成熟。

不管如何，房地产与物业管理行业的各个参与主体正在走向成熟，走向理性。

本书关注的就是当前我国城市居民购买商品房的两个热点问题。

对于购房者而言，急需了解和掌握房屋的基本常识、购房合同的关键内容、按揭的重要法律问题、产权证办理技巧等；对于业主而言，熟悉物业管理的具体法规、物业管理公司的现实状况、业主大会的作用、物业管理合同的陷阱以及常见物业纠纷的解决，是维护其权利的保证。

本书不仅理论与实务相结合，而且注重对经典案例的分析与对社会热点问题的关注；在每一部分之前都有对社会热点问题的简要概括或一些数据统计，并且在书中插入重要的案例，形成专题案例探讨，

<<我爱我家>>

方便读者研读与查阅。

在运用本书进行维权时，购房者最好能够参照一些重要的法律法规，以便达到良好的效果：（1）《城市房地产管理法》；（2）《城市房地产开发经营管理条例》；（3）《商品房销售管理办法》；（4）《城市商品房预售管理办法》；（5）《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》；（6）《商品房买卖合同示范文本》；（7）《物业管理条例》；（8）《前期物业管理招标投标管理暂行办法》；（9）《物业管理企业资质管理办法》。

本书的作者来自中央财经大学、中国政法大学等财经、政法著名高校，以及建设部、北京建伟律师事务所等官方与民间机构，都是对房地产法律理论与实务较有研究的专业人士，熟知房地产开发的流程、流程中涉及的法律问题和购房者可能遇到的问题。

本书由曾筱清、杨益担任主编，参编人员与具体分工如下：买房篇：天时（杨益、靳玲）地利（马安静）人和（王丽丽、曹慧霞）广告的诱惑（陈沛）万事俱备，只欠东风（陈尧军）认购中的虚虚实实（曾筱清）合同中的真真假假（曾永光）交付时的喜喜忧忧（曾永光、陈尧军）物业维权篇：想说爱你不容易（翟彦杰、李岚岚）团结就是力量（杨益）陷阱与对策（杜玉）我是业主我怕谁（马安静、张静）小事情大智慧（张静、曾永光）本书参考了诸多资料与著作，在此笔者谨致谢意。再者，由于时间仓促与作者学识所限，书中错漏在所难免，敬祈广大读者批评指正。

曾筱清杨益 2005年7月

编辑推荐

购房陷阱重重，独自应对，孰是孰非？
入住琐事连连，孤掌难鸣，何去何从？
本书关注的就是当前我国城市居民购买商品房与物业维权两个热点问题。
不仅理论与实务相结合，而且注重对经典案例的分析与对社会热点问题的关注；形成专题案例探讨，方便读者研读与查阅。

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>