

<<明明白白买房子>>

图书基本信息

书名：<<明明白白买房子>>

13位ISBN编号：9787802161405

10位ISBN编号：7802161401

出版时间：2007-1

出版时间：中国方正出版社

作者：何志华，盛蔚编著

页数：131

字数：112000

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>

<<明明白白买房子>>

内容概要

本书问答部分共分五篇，共100问，囊括了国家宏观政策、商品房基本概念、一级和二级市场和买卖纠纷处理等五个方面内容，内容全面，文字简洁流畅，是一本非常实用的个人购房小百科全书。本书政策法规汇编部分收录了当前最新的房地产政策法规，便于读者查找最新的商品房买卖的宏观政策动态和相关规定。

参与本书编写工作的主要是在房产方面具有较丰富办案经验的法官和长期从事土地和房地产实务工作的专业人员，编者力图使本书既成为老百姓买卖商品房中学习基础知识和解决疑难问题的工具书，又可以作为相关人士探讨商品房管理政策的参考用书。

<<明明白白买房子>>

书籍目录

- 宏观政策篇 市场态势
- 1 房地产一、二级市场是如何划分的？
 - 2 宏观调控政策对购房将会产生什么影响？
 - 3 中小户型住宅是未来市场的主流吗？
 - 4 经济适用住房未来的发展趋势是什么？
 - 5 怎样看待房价？
 - 6 影响房产增值潜力的因素有哪些？
- 新政解读
- 7 什么是限价商品房？
 - 8 目前允许个人集资建房吗？
 - 9 如何正确理解套型建筑面积90平方米的规定？
 - 10 现行政策对征收营业税是如何规定的？
 - 11 土地使用权限届满后如何续期？
 - 12 当前如何缴纳企业所得税？
- 基本概念篇 房屋类型
- 13 目前市场上可以购买的房屋类型有哪几种？
 - 14 经济适用住房与商品房有哪些区别？
 - 15 现房、准现房和期房有什么不同？
 - 16 跃层住宅和复式房屋是一样的吗？
- 权属证书
- 17 房地产登记有哪几种？
 - 18 大产权和小产权指的是什么？
 - 19 商品房预售中的五证包括哪些
 - 20 认购书的性质是什么？
 - 21 什么是《住宅质量保证书》？
 - 22 《住宅使用说明书》有什么作用？
- 价格费用
- 23 定金、订金和预付款是一回事吗？
 - 24 如何区分房产广告中的房屋基价、起价和均价？
 - 25 房改房中的成本价、标准价指的什么？
 - 26 成本价与标准价有什么区别？
- 面积套型
- 27 什么是住宅套型？
 - 28 建筑面积、使用面积、公摊面积如何区分？
 - 29 套内建筑面积、套型建筑面积一样么？
 - 30 飘窗、空调室外机位、空中花园如何计算面积？
-一级市场篇二级市场篇纠纷处理篇附：相关政策法律法规

<<明明白白买房子>>

章节摘录

书摘3. 中小户型住宅是未来市场的主流吗? 答: 国务院办公厅转发建设部等部门《关于做好稳定住房价格工作意见的通知》(国办发(2005)26号)明确规定: “为了合理引导住房建设与消费, 大力发展省地型住房, 在规划审批、土地供应以及信贷、税收等方面, 对中小套型、中低价位普通住房给予优惠政策支持。

” 国务院办公厅转发建设部等部门《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》(国办发[2006]37号)文件规定, “十一五时期要重点发展普通商品住房。

自2006年6月1日起, 凡新审批、新开工的商品住房建设, 套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重, 必须达到开发建设总面积的70%以上”, 从以上政策可以看出, 近年来国家把调整住房供应结构作为房地产市场宏观调控、稳定房价的重要手段, 大力提倡建设节能省地型中小户型住宅, 这不仅符合我国人多地少、资源不充足的基本国情, 也是未来市场发展主流。

从国外发达国家来看, 房子也不是越盖越大, 日本、德国等国家大城市的平均住宅面积大约在90平方米左右。

住宅面积的大小, 对居住的舒适度和实用性有着直接的影响, 住宅消费一定要讲究舒适实用, 对普通购房者来说, 住房并不是越大越好。

随着城市化进程加快, 城市人口的急剧增长, 对住房需求增加的同时也刺激了房价的过快增长。

从节约城市现有土地资源的角度来讲, 一家三口住一套80—100平方米的房子就足够了。

通常, 一个二室二厅面积在75平方米左右的房子, 就能较好地满足人们日常生活的基本要求; 面积在90平方米就能更好地满足人们日常生活的基本要求; 如为100平方米, 则居住起来较为舒适; 如果过大面积的住宅, 其实用性反而会降低, 而且住宅总价常常会超出普通购房者的经济承受能力, 这是购房需要考虑的重要因素。

4. 经济适用住房未来的发展趋势是什么? 答: 根据建设部《经济适用住房管理办法》, 经济适用住房是指政府提供政策优惠, 限定建设标准、供应对象和销售价格, 具有保障性质的政策性商品住房, 具有经济性和适用性的特点。

经济性是指住宅价格相对于市场价格比较适中, 能够适应中低收入家庭的承受能力; 适用性是指在住房设计及其建筑标准上强调住房的使用效果。

近年来, 随着经济适用住房建设步伐加快, 一定程度上使一批城镇中低收入家庭得到了实惠, 改善了城镇居民的居住条件, 促进了住宅产业的发展。

但是由于制度设计等问题, 经济适用住房在实践中逐渐暴露出不少问题, 如供应总量不足, 在住房建设中的比重下降; 资格审查不严, 保障对象部分错位, 部分高收入人群购买了经济适用房; 选址郊区化, 生活便利度和配套设施较差; 建设标准不严, 户型偏大, 不仅偏离了经济适用房的保障性质, 而且成为少数人投机和寻租的工具, 扰乱了正常的房地产市场秩序, 造成土地和住房资源配置不公, 土地资产也大量流失。

从各地实践来看, 广州市、苏州市等重点城市开始逐步停止经济适用房新项目的建设, 改以住房货币补贴及廉租房建设的形式解决中低收入家庭的住房问题, 北京市出台规定, 经济适用房实行定向销售, 优先照顾城区拆迁户。

从各国住房保障制度经验看, 绝大多数都是以解决居住困难为目标, 而不是解决产权问题, 政府需要做的是让保障性房屋在低收入家庭的进出过程中流通起来。

在这个前提下, 经济适用住房将变以前的单纯销售为租售并举或者以租为主, 发展租赁型经济适用住房, 形成良性的准入、退出机制, 从而循环分配给新增加的低收入家庭。

从长远发展趋势来看, 要逐步实现租赁型经济适用房和廉租住房制度的衔接和并轨, 政府原则上不再单独供应经济适用住房, 鼓励发展普通商品住房, 土地采用市场化有偿配置, 政府可以从收取的土地收益中列支住房补贴或专项保障基金, 直接补贴给中低收入家庭, 由他们在市场上自主选择购买或承租适合家庭需要的商品住房, 从而促进房地产市场的良性循环, 这也是符合我国住房制度改革方向的。

5. 怎样看待房价? 答: 房价是楼市中最敏感的问题, 也是方方面面关心的焦点。

<<明明白白买房子>>

当前，社会各界人士更是把房价的变化，视为政府实施宏观调控效果的市场信号之一，因此，需要用科学观点看待房价。

市场经济中，商品价格不再是由计划经济时期的成本加利润决定，而是由商品供求关系决定的，房价是由房屋的供求关系决定的，因此分析房价上涨的因素需要从成本供应和市场需求两个方面着手。成本供应的增加，主要来自于土地价格和房屋建造成本的上涨。

关于地价和房价的关系，应该说由于房屋市场与土地市场有着密切的联动关系，地价在一定程度上对房价产生着影响，但决不会决定房价，因为二者的关系是要素成本与产品价格的关系，土地只是构成房地产的一个生产要素，要素价格取决于产品价格的高低，因此，房价高涨必然会带动地价上涨。另外，建材价格(钢铁、水泥等)的上涨，也是影响房价上涨的主要因素之一，而且反映更敏感更快速。

当前，我国经济社会全面、健康、可持续发展形成的良好的宏观环境为繁荣房地产市场提供了坚实的基础。

在这样大背景下，市场需求的不断扩大成为促进房价上涨的主要因素，随着我国城市化的加速和消费结构的升级，住房成为城市居民的必需条件，一些过去被压抑的消费需求开始发挥，二手房交易大幅上升、大范围的旧城拆迁改造以及居民住房消费结构升级，必然会释放出巨大的住房需求。

另一方面，居民收入特别是农村居民收入增加，扩大了商品房购买力，在部分地区还有外资的纷纷涌入，投资性购房和投机性购房大量增加，加剧了房地产市场的供需紧张局面。

正是目前房地产市场的这种供需矛盾，推动了房价的上涨。

另外，在一些重点地区，住房供应结构性矛盾还十分突出，适合居民自住需求的中低价位、中小套型住房供应不足；引导合理消费的政策措施不到位，部分居民存在超前消费、过度消费的现象；房地产市场秩序比较混乱，房地产开发、销售、中介等行为不规范问题还很突出，导致一些地方房价上涨过快，影响了经济和社会的稳定发展。

因此，国家把稳定房价作为加强和改善宏观调控的一项重要内容，采取有效措施，抑制住房价格过快上涨，促进房地产业和房地产市场健康发展。

6. 影响房产增值潜力的因素有哪些？答：房产是特殊的商品，兼有居住和投资的功能，从长远看，即使购置自用住宅，也应有投资眼光。

一般来讲，影响住宅增值潜力的因素包括：(1)经济形势与国家政策。

首先要把握宏观经济形势，选择最佳入市时机，不能在房地产市场很热的时候进入市场，也就是不能在高位购买，还要认清国家产业政策的倾斜面，多了解政府的规划，关注政府倾斜力度较大的热点地区。

(2)位置。

影响住宅价格最显著的因素是位置，而决定位置好坏的最活跃因素是交通。

购房者要仔细研究城市建设进展情况，城市发展的经验告诉我们，地铁、轻轨、新建交通干线旁的住宅升值潜力是最大的。

(3)集聚。

选择住宅应该充分考虑相关集聚效应，增值潜力较大的地区应包含三个区域：就业中心区；核心商业区；附近区域有若干大规模、统一规划的成片住宅区。

(4)环境。

环境包括生态环境、人文环境、经济环境。

住宅的生态环境要看有无空气、水流等公害污染及污染程度等。

在知识经济时代，人文环境更显重要，文化层次越高的社区，住宅越具有增值潜力。

(5)品牌。

要尽量选择较有名的房地产开发商开发的项目，一般品牌开发商选择开发住宅小区的地点，都是经过精心策划具有升值潜力的区域，同时他们具有完备的工作体系和流程，能够保证未来住宅小区规模适中，配套设施完善，建设标准有保证，开发销售流程顺畅。

(6)规划设计。

住宅小区整体规划设计和所购住宅的内部布局同样重要，住宅空间完整方正，采光、通风、功能分隔

<<明明白白买房子>>

设计符合居住和使用要求，有利于住宅的转手出卖。
此外影响住宅增值的因素还有规模、物业管理以及自身状况等多种因素。

P3-7

<<明明白白买房子>>

编辑推荐

居者有其室是每一位普通百姓的愿望。

但如何选择一套称心如意的房子?如何看待当前房价?现在是不是买房的好时机?未来住房的发展趋势是什么?买房时遇到争议怎么办?本书采用一问一答的形式,以法律法规和政策文件为依据,对商品房相关知识进行详尽解读。

设问力求科学合理,内容全面,解答力求权威准确,通俗易懂,尽量少做法理阐述,少讲为什么,多做实证分析,多讲怎么做,使广大读者方便快捷地找到答案,并为百姓买卖商品房提供实实在在的指导,在合法权益受到侵害时找到救济的途径。

<<明明白白买房子>>

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>