

<<购房，购房，小心掉进陷阱里>>

图书基本信息

书名：<<购房，购房，小心掉进陷阱里>>

13位ISBN编号：9787220065682

10位ISBN编号：722006568X

出版时间：2004-1

出版时间：四川人民出版社

作者：王建平

页数：247

字数：124000

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，购房，小心掉进陷阱里>>

内容概要

在现实生活中，漠视权利，侵害他人利益，甚至是肆无忌惮地损害、践踏他人权利的行为，仍频繁地发生。

那些权利受到侵犯者，却不知道如何保护自己的利益，这在事实上怂恿了侵权行为。

对法律的不知，或者知之太少，以及知之片面等等，常使人们陷入维权困境。

本套丛书出于保护弱势群体，强化公民维权意识的目的，从与人们生活密切相关的衣食住行用、生老病死养等方方面面入手，以大量有现实针对性、新颖性的具体案例说法，剖析问题，为有效解决问题出谋划策，提供借鉴和建议。

是真正方便人们学法、用法，足不出户便能请到身边的“法律顾问”。

<<购房，购房，小心掉进陷阱里>>

书籍目录

第一章 购房合同 1 《认购书》有多大法律效力 2 书面合同，购房的必需形式 3 补充协议勿忘签 4 购房，登记是关键 5 预售房，开发商须持几证 6 城市居民如何购买农民住宅 7 房产证书，可不能AA制 第二章 房产转让 1 房屋和土地使用权分别转让吗？
2 没有土地使用权的房产能转让吗？
3 拆迁房不能私自转让 4 一个做主可以出卖共有房屋吗？
5 买房者谨防抵押房屋 6 个人可以出售公有住房和经济适用房吗？
7 承租人的优先购买权 8 共有人的优先购买权 9 承租人、共有人谁能优先购房 10 还贷期间的房产能否买卖 第三章 购房须知 1 商品住宅的质量问题谁负责 2 定金陷阱及防范 3 贷款购房，所购之房能否抵押 4 期房可以退吗？
5 期房可以转让吗？
6 按揭房可以退吗？
7 设计图不能随意改变 8 产权证，购房者必须重视的问题 9 商品房交付前入住合法吗？
10 外国人如何购房 11 购房者可以要求签订补充协议吗？
12 售楼广告，美丽的谎言 13 公证的办理及其效力 第四章 购房者的权利 第五章 装修、赠与与物管

<<购房，购房，小心掉进陷阱里>>

章节摘录

书摘 陈先生看中市郊的一幢别墅。

在比较了同档次的房地产价格之后，他与房地产开发商签订了购房合同。

给付了一定价款之后，陈先生顺利地入住新居。

但当他到房地产管理部门办理房屋所有权证书时，却被告之该房产因未取得土地使用权而不能办理房屋所有权证书。

陈先生找到房地产开发商，开发商却以房屋买卖程序已经终结。

且双方对产权由谁办理并无约定为由，不予理睬。

根据我国《城市房地产管理法》第59条规定，我国实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

产权登记是房地产产权产籍管理的核心。

产权登记主要是通过产权的审查和确认，核发所有权证等手段，保证公民房屋及其附属物的所有权得到法律上的认可，从而使公民的合法权益受到法律上的保护。

产权就是财产的所有权，也称物权。

它是指所有人对自己的财产依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

所有权是绝对权，具有排他性。

一般说来，某人对某物享有所有权，其他任何人都不得非法侵犯。

当所有权受到侵犯时，所有人有权要求政府的有关部门或人民法院，对其权益给予保护。

所有权的行使，必须遵守国家的法律、法规或有关政策，不得危害社会公共利益。

房地产作为不动产，由于房屋是建筑在土地上，土地是房屋的载体，二者在物理属性上是密不可分的；在管理上，房屋和其所占用的土地实行权利人一致的原则。

所以房地产所有权实际包含着房屋的所有权和所占用土地的使用权。

由于房地产这一特殊性，决定了房地产产权产籍管理也具有特殊性。

一方面，由于我国城镇土地属于国家所有，其所有权属于国家，使用者只具有一定年限内的使用权。

房屋所有人在取得房屋所有权的同时，实际上也取得了土地使用权。

虽然房屋所有权和土地使用权是两种不同的权利，但由于房地产的不可移动性，使得这两种权利只有在权利主体一致时，才具有法律效力。

如果只取得其中任何一项权利，都不享有对该房地产的所有权。

另一方面，由于房地产的不可移动性，决定了房屋的买卖、赠与、交换等变动，实际上只是房屋所有权证上权利主体名称的变更。

所以必须经房地产行政主管部门对其产权变动情况是否合法进行确认和登记。

我国的房地产市场交易的客体主要是指作为房地产交易对象的地产和房产。

对地产来说，《土地管理法》规定：“城市市区的土地属于全民所有即国家所有；农村和城市郊区的土地，除法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有。

”由于土地所有权属于国家，进入交易市场的只是土地使用权。

对于房产来说，交易的客体是房产的所有权和使用权，以及房屋所占土地的使用权，交易的形式主要有买卖、租赁、交换、抵押等。

由于房产商品在其物质内容的构成上，包含有地产，因此，任何一笔房产交易都必然是房地合一的交易。

这就是房产市场和地产市场的直接融合性。

另外，由于人们对城市土地的不断开发和利用，房屋和土地两者在总体上已浑然一体，地上有房，房下有地，房价和地价相互影响，相互包含，因此，在现代城市中，几乎不存在与地产市场截然分离的纯粹的房地产市场。

房产市场和地产市场体现出总体的融合性。

购买房屋除了注意合同内容的平等性、房屋权属的完整性外，还应特别留心土地使用权问题。

由于随着城镇化步伐的加快，城市建设也不断地向周边地区辐射，现在很多商品房尤其是别墅多建造在市郊，土地状况较为复杂，购房者在签订购房合同前应充分了解土地的性质。

<<购房，购房，小心掉进陷阱里>>

按我国现行土地制度，开发商获得土地有两种途径：一是行政划拨，购房者可以无偿无限期地使用(国家因公共利益征用土地的情况除外)；另一种是有偿出让，购房者在使用年限期满后，要重新缴纳土地出让金。

按法律规定，居住用途的土地最高出让年限为70年，工业用地为50年，商业旅游、娱乐用地为40年。要弄清楚开发商是否有变更土地用途的情况，必须在看中某处房产后，到房地产管理部门弄清楚该房地产的权属，以免将来因产权不清引起纠纷，造成自己投资损失。

如果购买现房，一定要查清是否有《房屋所有权证》、《土地使用权证》等证件。

若是购买楼花，还须查询是否有开工许可证等，因为某些广告中的楼花尚未领到开工许可证即已开始发售，购房者不可不谨慎。

究竟是国有土地还是农村集体土地?开发商是否办妥土地使用权出让手续?等等。

若土地性质存在问题，将来办产权证肯定会出现麻烦，必然出现本案陈先生遇到的问题。

没有土地使用权的房产能转让吗? 赵小姐和某房地产公司签订了房屋预售协议，约定在交付房屋后60日内由房地产公司为赵小姐办理房屋所有权证。

可在赵小姐入住半年后，房地产公司仍然没有办好房产证。

后来赵小姐得知。

该房地产公司是假借旧村改造名义立项，由某郊县批准开工，未交纳土地出让金，尚未取得商品房销售许可证，所以无法办理房产证。

根据《房地产管理法》规定，确定房地产开发项目必须符合土地利用总体规划、年度建设用地计划、城市规划、房地产开发年度计划的要求；按照国家有关规定需要经计划主管部门批准的，还应当报计划主管部门批准，并纳入年度固定资产投资计划。

根据《商品房销售管理办法》第7条，商品房现售，应当符合以下条件：(1)商品房的房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书；(2)取得土地使用权证书或者使用土地的批准文件；(3)持有建设工程规划许可证和施工许可证；(4)已通过竣工验收；(5)拆迁安置已经落实；(6)供水、供电、供热、燃气、通讯等配套基础设施具备交付使用功能，其他配套基础设施和公共设施具备交付使用条件或者已确定施工进度和交付使用期。

(7)物业管理方案已经落实。

同时，《城市商品房预售管理办法》第5条规定：“商品房预售应当符合下列条件：(一)已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；(二)持有建设工程规划许可证；(三)按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程总投资资金的25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。

”因此，不论是商品房预售还是现售，都必须以取得了土地使用权证书为前提条件。

但在实际操作中，为有利于房地产开发顺利进行，推进工程建设的进展，有关管理部门在操作上采取了变通的办法，即允许部分开发商先支付40%的土地出让金，取得临时的土地使用证，并在具备其他准许预售条件时允许开发商预售一定比例的商品房；剩余商品房待开发商补齐余下60%土地出让金后方能准予预售。

需说明的是，正式颁发的国有土地使用证上加盖政府房屋土地管理部门出让土地使用证专用印鉴。

.....

<<购房，购房，小心掉进陷阱里>>

媒体关注与评论

总序法律是什么?法律是人们日常生活关系以及各种利益的调节器、保护神。

可是，过去、现在或者将来，人们往往对法律有着或多或少、或强或弱、或明或暗的陌生感、疏远感和恐惧感。

传统中国的儒家文化，塑造了几千年来中国老百姓“君子喻义，小人趋利”的义利观、是非观和诉讼观。

在中国，儒家正统的权利观念、权利意识的影响，可谓大隐于形、入骨深髓或者根深蒂固。

耻于言利，怯于维权，羞于争讼，造成了整个社会广泛存在的对“好人不告状，维权是刁民”这样说法的认同感或者支持感。

现代法治社会，传统的文化价值观受到了来自人们利益冲突方面的强烈质疑，为什么我们不能理直气壮地维权?事实上，人们尊重权利、维护权利，以及为了权利而斗争，恰恰是从法律开始的。

法律给了人们维权的规则，教给人们维权的方法，赋予人们维权的价值观念。

于是，作为各种利益的调节器、权利的分配者的法律，在社会主义市场经济条件下，受到了人们的敬重，在我们的生活中，法律是不可或缺的。

倡导诚信，发扬民主，维护权利，用法律保持良好的交易秩序，已经成为人们不灭的梦想。

但是，仅仅制定了法律，或者写在纸上的法律，并不能代表我们就在事实上拥有了相应的权利。

法律只是界定、确认了权利，在人们有纠纷时保护权利。

“徒法不足以自行”，古人早就这样说。

没有权利观念、权利意识，没有积极维护权利的行为，任何时候，法律也不过是一纸空文。

1998年的春天，我国在《宪法》中庄严地写进“建设社会主义法治国家”的目标。

于是，法治就成为政治文明的重要表现形式。

在我国，立法者唯恐法律不健全危及社会稳定，于是通过立法给人们提供了全面、系统、庞大而复杂的法律规范体系，以求社会生活井然有序，人民安居乐业。

可是，现实生活中，漠视权利，侵害他人利益，甚至是肆无忌惮的损害、践踏他人权利的行为，仍然频繁地发生。

那些权利受到侵犯者，却不知道如何保护自己的利益，这在事实上怂恿了侵权行为；对法律的不知，或者知之太少，以及知之片面等等，使人们陷入了维权困境。

因此，知法、守法和用法，已经成为社会主义市场经济背景下，一个合格公民的迫切需要，更是人们维护自身利益的重要基础。

作为法律的研究者，以及法律活动的实践者，不仅要检讨中国法律的历史，更应当反思究竟如何为中国法治建设尽自己的绵薄之力。

于是，给面对纷繁复杂、纠纷难断，却不知如何运用法律、法规的人们，提供法律顾问般的帮助，就成了我们编写这套丛书的动机。

我们深知：任何人法律意识的培养，绝不是学一学法律条文，读一读法律理论书籍，或者听一听各种案件的审理，就能全部完成或者完善的。

但是，这样一些尝试。

又确实确实是人们熟悉法律，掌握法律，运用法律来解决实际问题必不可少的。

本套丛书，从与人们生活密切相关的衣食住行用、生老病死养等方方面面入手，以大量有现实针对性、新颖性的具体案例说法。

剖析问题，为有效解决问题出谋划策、提供借鉴和建议。

为了便于阅读和理解，本丛书的文字深入浅出，内容简洁明了，是真正方便人们学法、用法，足不出户便能请到身边的一个“法律顾问”。

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>