第一图书网, tushu007.com

<<住房买卖·装饰指南>>

图书基本信息

书名：<<住房买卖·装饰指南>>

13位ISBN编号：9787560819501

10位ISBN编号：7560819508

出版时间：1999-05

出版时间：同济大学出版社

作者：王玉龙

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

第一图书网, tushu007.com

内容概要

内容提要
本书包括购房篇、装饰篇和用料篇三大部分，采用问答的形式，
向读者介绍了政府关于住房买卖中的有关法规、政策以及住房买卖的
操作程序和有关手续，并通过实际的案例向读者介绍了住房买卖的具
体运作。
同时还介绍了住房装饰的设计方案和材料选用，并配有相关
的平面布置图和彩色效果实照。
全书资料翔实，图文并茂，实为广大
购房者的“好参谋”。

第一图书网, tushu007.com

书籍目录

目 录
购房篇
（一）登“堂”入“室”有讲究
1如何认识“房地产”？

2不动产具有哪些特征？

3我国房地产市场是怎样划分的？

4《上海市住宅建筑设计标准》何时起执行？

5《上海市住宅建筑设计标准》适用哪些范围？

6《上海市住宅建筑设计标准》中 对住房套型及面积的标准是怎样确定的？

7现行房屋建筑结构有哪几类？
房屋建筑结构与房屋耐用年限有何关系？

8上海现行的房屋分类有哪些？
各有哪些特征？

9商品房交易具有哪些特点？

10什么是商品房？

11什么是内销商品房？
购买内销商品房有什么新规定？

12什么是外销商品房？
购买外销商品房有什么规定？

13什么是单位产权房？

14什么是使用权房？

15什么是外资内销平价房？

16什么是安居房？

17什么是侨汇房？

18商品房房地产权证中绿色权证和黄色权证有什么差别？

19何为房屋使用率？

20个别房产开发商大谈特谈“得房率”的用意何在？

21什么是住宅（居住）小区？

22什么是花园住宅？

23什么是“点状”住宅？

24什么是“条状”住宅？

25什么是“单元式”住宅？

26什么是“联排式”住宅？

27什么是“跃层”住宅？

28什么是“复式”住宅？

29什么是石库门房子？

30什么是“楼”“大楼和“大厦”？

31什么叫“中心”？

32什么是“广场”？

33什么是“花园（苑）？

34什么样的建筑可称为“城”？

35什么是综合性办公楼？

36什么是商务楼商住楼？

37什么是“酒店”式公寓？

38什么是智能建筑？

39居住区应当配备哪些公共建筑？

40什么叫异产毗连房子？

41什么是理想的住宅平面？

42什么是理想的住宅建筑立面？

43什么是理想的卧室？

44什么是理想的住宅客厅？

45什么是理想的住宅厨房？

46什么是理想的卫生间？

47何为住宅的开间进深层高和净高？

48如何选择房屋的层高？

49如何选择房屋的底层？

50如何选择房屋的顶层？

51何为住宅的使用面积？

52何为住宅的辅助面积？

53何为往宅的居住面积？

54何为房屋的建筑面积？

55何为房屋平面的综合性选择？

56为什么房间中心距面积与房间内净面积有差异？

57计算建筑面积有什么规则？

58公用建筑面积分摊有什么原则？

59新建商品房用地面积如何分摊？

60何为房屋承重墙结构？

61为什么不能随意拆除变动承重墙？

62层次朝向等因素在商品房价格中怎样反映？

63对商品房层次朝向增减系数有没有统一规定？

64什么样的居室是朝向好的居室？

65什么是建筑间距？

66为什么是居住建筑之间要有一定的间距？

67对住宅建筑间距有何规定？

68何为建筑面积密度和建筑密度？

69何为低层建筑 多层建筑和高层建筑？

70何为住宅的套型？

71何为“户室比”？

72何为无障碍设计？

73住宅区一般有哪些配套的公共服务设施？

74新建住宅区对绿地面积及绿地率有什么要求？

75对住宅的电梯设置有何规定？

76一套住宅有几个阳台比较好？

77何为“三表出户”？

（二）居室风水谈
1为何要讲究“风水学”？

2何为“风水”？

3“风水学”中的“风”和“水”各有什么含义？

4看风水是否全是迷信？

5何为“堪舆”？

6“青龙”和“白虎”各代表什么方向？

7风水会“轮回转”吗？

8风水与环保有关系吗？

9我国各地区的建筑外形为什么有区别？

10何为住宅建筑最佳朝向的选择原则？

11住宅内的适宜温度是多少？

12居住换气量如何确定？

13如何看待住宅的“通风”？

14大门的“风水”如何选择？

15大门“风水”的禁忌是什么？

16客厅的窗户有哪些禁忌？

17窗户加铁栅好不好？

18“风水学”中对光线有哪些讲究？

19住宅内安装大镜子有何讲究？

20卧室里装镜子好不好？

21墙上摆设物件有什么该注意之处？

22家庭中悬挂哪些吉祥物为好？

23客厅应如何营造功能氛围？

24如何选择卧室位置？

25卧室房门有哪些忌讳？

26住宅里的灯具安装有讲究吗？

27睡房应放置在什么位置？

28睡床的上方应忌讳何物？

29床的高低如何安放合适？

30老人的卧室应朝向哪个方向？

31老人与孩子同睡一床好不好？

32儿童的睡床置放要注意哪些问题？

33安排孩子的房间要注意什么？

34儿童房间如何布置？

35孩子的房间放些盆栽花草 好不好？

36厨房宜安排在什么方位？

37厨房门有哪几点禁忌？

38阳台朝什么方向好？

（三）购置住宅可筹资
1何为“按揭”？

2何为房地产抵押贷款？

3我国购房抵押贷款方式有哪几种？

4购房抵押贷款有哪些运行操作环节？

5哪些财产可以作为购房贷款的抵押物？

6哪些房地产不得设定抵押权？

7还清贷款后如何注销抵押登记手续？

8建设银行上海市分行的购房抵押贷款的服务有哪些内容？

9何为公积金和补充公积金？

10什么情况下，可以使用和提取公积金？

11什么是个人住房公积金贷款？

12哪些人可以申请个人住房公积金贷款？

13申请个人住房公积金贷款，须提供哪些材料和证明？

14个人住房公积金的贷款额度和贷款利率如何确定？

15如何办理使用和提取公积金的手续？

16如何计算个人申请公积金贷款的最高额度？

17个人住房公积金贷款与个人住房商业性贷款有什么不同？

18个人住房公积金实行低存低贷的作用是什么？

19居民购房贷款（商业性贷款）的贷款额度贷款期限贷款利率有何规定？

20利率下调后的公积金贷款对购房者有何益处？

21申请个人住房商业性贷款须提供哪些材料和证明？

22个人住房商业性贷款利率下调后如贷10万元期限为15年比以前要减少多少利息支出？

23住房储蓄贷款是怎么回事？

24住房储蓄的种类有哪几种？

25获得申请住房储蓄贷款资格的最低标准如何确定？

26对于住房储蓄贷款的贷款额度有何规定？

27持有不同种类及期限储蓄存款的购房者 如何折算储蓄贷款额度？

28何为“个人购房组合贷款”？

29个人购房组合贷款的实施条件是什么？

30申请个人购房组合贷款有什么主要规定？

31中国人民银行上海市分行制定的《上海市个人住房担保组合贷款管理暂行规定》是如何明确办理组合贷款的程序？

32何为“个人住房担保贷款”？

33个人住房担保贷款适用于什么范围？

34哪些人可以申请个人住房担保贷款？

35申办个人住房担保贷款须提供哪些资料？

36对个人住房担保贷款的贷款额度、贷款期限和利率有何规定？

37办理个人提供贷款需要哪些主要材料？

38银行对购房借款人要进行哪些审核？

39购房借款人如何同贷款银行签订合同？

40如何办理借款合同的公证？

41如何办理所购房屋的保险手续？

42如何办理偿还贷款手续？

43购买一套住房最多可以申请多少贷款额度？

（四）住房交易中的价格与税收

1商品房的价格管理有哪些规定？

2住宅的市场价如何组成？

3住宅出售的标准价如何组成？

4优惠价房的售价如何形成？

5何为房屋的单价及总价？

6如何选择购房的付款方式？

7何为住房债券？

8何为印花税？
如何确定？

9上海市税收有哪些附加？

10个人出售自有房产应缴哪些税？

11逾期交房或交款的利息如何计算？

12购房者在申请贷款的过程中，还要支付哪些其他费用？

13房地产行业涉及哪些主要税种？

14什么是契税？

15契税的纳税人是谁？

16契税的税率如何计算？

17申报交纳契税的程序如何进行？

18第一次购买公有住房可免交契税的条件是什么？

19对用贷币化安置款购置的房屋 是否要交纳房地产契税？

20对有奖储蓄中奖房屋须缴哪些税收另有哪些规定？

（五）商品房市场的交易
1建设部最近要求开发商规范销售行为的内容包括哪些方面？

2市 区县房地产交易中心的职责和作用分别是什么？

3商品房是如何分类的？

4什么是业主及使用人？

5业主与使用人的关系如何确认？

6如何制定购房计划和进行市场调查？

7购买什么样的房屋比较理想？

8怎样评判房屋的新旧成色？

9哪些房屋是禁止买卖的？

10何为房屋拍卖？

11房屋拍卖的程序如何进行？

12购房者如何参加拍卖售房？

13平价住宅的出售对象为何人？

14平价住宅的出售价格是如何组成的？

15商品房买卖是否一定要用标准合同文本？

16在签订标准合同文本时 还要注意哪些方面？

17房产公司预售现售商品房时标准合同文本从何时开始使用？

18如何确认在1996年4月1日之前或之后未使用标准合同文本的预售现售商品房合同的效力？

19 ’97版商品房销售合同何时颁布？
何时起正式启用？

20 ’97版购房合同的主要内容有哪些？

21政府推荐的房地产买卖合同其解释权归谁？

22房地产买卖合同应当载明哪些主要内容？

23购房人在购买住房时应当被告知哪些相关情况？

24什么是房地产转让？

25房地产转让主要包括哪些方式？

26房地产转让合同的生效 过户及房地产权利转移的标志分别是什么？

27房地产转让价格如何确定？

28关于房地产权利转移和风险责任转移的日期有什么规定？

29房屋转让时房屋的附属设施共用部位如何转让？

30 新建商品住宅出售单位是否可将住宅的共用部位设备或者公共设施的所有权使用权单独转让？

31若房地产转让人“一屋多售”的应承担什么责任？

32业主转让住有租户的房屋怎么办？

33已签预售合同的房屋建设工程能否转让？

34转让预购商品房应当按什么程序进行？

35上海市六种居民房屋交换形式的手续与程序如何办理？

36房屋转让时土地使用权是否转让？
面积怎样计算？

37预购的商品房在办理产权证前能否转让？

38购买商品房后，购房人是否拥有房屋所占土地的所有权？

39购买上海的存量房屋是否都要补办土地使用权出让手续和补交土地使用权出让金？

40什么是商品房的预售？

41商品房预售须具备什么条件？

42为什么要对商品房预售进行审核？

43商品房预售合同包括哪些主要内容？

44消费者签订商品房预售合同，应注意些什么？

45签订商品房预售合同，应按照什么程序进行？

46为什么商品房预售合同出售合同要合二为一？

47如何处理预售商品房交付时建筑面积的增减？

48商品房实测面积不准确的弊端能否解决？

49商品房预售合同签订后如何办理过户手续？

50消费者若想转让预购房，该怎么办？

51对未按时交房或未按时付款造成的违约责任该如何处理？

52预购商品房未办理合同登记的，该预购合同是否有效？

53预购商品房前签订的预定书认购书有什么效力？

54已购（售后）公房如何上市出售？

55目前对旧公房出售在面积上有何规定？
超出规定面积怎么处置？

56商品房标出总价出售，到底好不好？

57为什么一些房地产交易需经估价程序？

58在何种情况下购房者需经房地产估价程序？

59用作居住的住宅购买前要注意哪些事项？

60将来的楼盘呈现什么样的个性特征？

61促成楼盘个性化的原因是什么？

62房屋交易中的楼市共性体现在什么地方？

63为什么“好房”（精品房 名品房）不易降价？

64工薪阶层购房有哪些决窍？

65有哪些方法可以直接使旧房换新居？

66为什么注重房产开发商的品牌是选购期房的重要标志之一？

67房产开发商注重期房的品牌性从何处体现出来？

68业主入住所购住宅前须办理什么手续？

69购买商品房后，办理产权证的责任应由谁承担？

70商品房先租后售预租售后包租分别是怎么一回事？

71如何辩别房产证书的真伪？

72购买内销房如何申办蓝印户口？

73购房者碰到房产纠纷应该请律师吗？

74为打房产官司而请律师时要做些什么准备工作？

75夫妻双方共有的房产有哪些？

76夫妻双方离婚时如何分割共有房屋？

77发生预售房屋的官司有哪些情况？

78房地产纠纷最容易发生在哪些环节和场合？

79解决和预防房地产纠纷有哪些好办法？

80通过代理公司或营销专业公司买房时 需要注意些什么？

81何为商品住宅综合保险？

82何为“烂尾楼盘”？

83用于保值增值的住宅在购买前要注意哪些事项？

84如何选购写字楼？

85农村宅基地上的房屋可以买卖吗？

86何为投资性置业？

87为什么在沪上投资房地产市场很难？

88对房地产广告宣传的真实性有什么要求？

89消费者如何获得房源信息？

90电脑网络如何进入房市交易？

91附：港台及大陆有关房地产交易常用名词对照
（六）房屋动拆迁置换租赁市场的交易
1上海市危棚简屋改造地块居住房屋拆迁如何补偿安置？

2《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》对人口计算和安置如何规定？

3上海市六类等级地段怎样划分？

4哪三种类型的动拆迁居民通过货币化安置得益最多？

5货币化分房和货币化安置方案有何区别？

6住宅货币化分配的最根本实质是什么？

7住宅货币化如何进行分配？

8变投资为工资的货币化分房到底有什么优点？

9何为房屋差价置换其主要形式有哪些？

10房屋差价置换目前存在的主要问题是什么？

11房屋差价置换中的旧房评估如何体现公平和公正？

12房屋置换操作如何进行？

13差价换房收费有哪些规定？

14售后公有住宅出租的原则是什么？

15售后公有住宅如何办理出租手续？

16租赁使用权全独用新公房可以分户吗？

17售后公房再出售的前提是什么？

18如何为售后公房的居民改善居住条件？

19购买售后公房，为什么要多长一个心眼？

20售后公房再出售的税费包括哪些？

21今后房租改革如何进行？

22何为房屋租赁？

23房屋出租必须具备哪些条件？

24房屋租赁登记备案、应提交哪些文件？

25市区房地产管理部门对管理房屋租赁登记备案工作如何分工？

26房屋租赁合同应包括哪些条款？

27租赁当事人各有哪些权利和义务？

28在什么情况下租赁当事人可以变更或解除合同？

29在什么情况下出租人有权终止租赁合同？

30私房租赁期满如承租人不搬迁如何处理？

31对续租房屋有什么规定？

32房屋租赁期限内房屋产权转移或租赁双方中一方死亡之时租赁合同如何履约？

33《房屋租赁证》有效期最长为几年？

34租赁房屋是否允许收取押金？

35划拨土地建造的房屋出租有什么规定？

36非外销批租地块上的房屋如何办理涉外租赁？

37外销房的先租后售是怎么一回事？

38房产开发公司承租人和购房者在外销房的先租后售时要注意哪些环节？

39农村城镇私有房屋出租的租赁税费如何计征？

40平价房租赁市场的建立有何好处？

41什么是存量房屋买卖？

42四级地段空置商品住宅的平均售价是多少？

43上海市浦东新区房地产交易中心对房地产交易登记租赁服务时限如何确定？

44《公房租赁凭证》中记载的居住面积怎样换算成建筑面积？

45房地产其他权利登记备案，须提交哪些材料？

46房屋倒塌拆除灭失登记须提交哪些材料？

47扩建改建房地产登记须提交哪些材料？

48房地产继承变更登记须提交哪些材料？

（七）住宅交付使用的界定
1推行“新建住宅质量保证书”制度有何作用？

2按照国家规定，商品房出售后售房单位还要尽哪些义务？

3新建房屋转让的保修责任如何确定？

4买了商品房后购房者根据什么对住宅进行验收？

5房屋接管验收有哪些标准规范？

6房屋接管验收中质量和使用功能检验的基本内容有哪些？

7房屋工程质量存在的通病有哪些？

8新建住宅交付使用必须达到哪些要求？

9住宅小区对公建设施配套有什么要求？

10无《住宅交付使用许可证》的新建住宅将受什么限制？

11擅自交付使用新建住宅，将承担什么责任？

12在房屋接管验收中对质量问题如何处理？

13对于隐蔽工程在日后显露的质量问题如何处理？

14哪些地方是住宅的共用部位？

15哪些设备是住宅的共用设备？

16哪些设施是住宅的公共设施？

17业主或使用人在使用共用部位设备和公共设施时应注意什么？

18什么是住宅的自用部位和自用设备？

19业主或使用人在使用自用部位和自用设备时应注意什么？

20异产毗连房屋的使用及维修职责如何划分？

21外墙渗水的商品房是否可以退调？

22房屋的倾斜由何引起？
倾斜有标准吗？

23安全功能配套的商品住宅或小区包括哪些范围？

24对安全功能不配套的商品住宅房政府有关部门有无制裁规定？

25住宅售后维修发生纠纷，一般该如何处理？

26旧公房售后管理与物业管理是一回事吗？

（八）住房的业主与物业公司
1物业管理资质等级如何确定？

2什么是前期物业管理？
有什么规定？

3前期物业管理有何必要性？

4物业管理和服务至少应包括哪些内容？

5物业管理五大基本服务功能是什么？

6现行上海市各区县商品住宅物业管理公司服务收费的中准价及浮动幅度的执行情况如何？

7物业管理服务费可以预收几个月？

8若业主或使用人未按时交纳物业管理费如何处罚？

9业主委员会如何成立？
程序如何？

10住宅区内的业主委员会应如何规范运作？

11为什么要订立业主公约？

12“业主公约”有什么效力？

13在还未订立“业主公约”的前期物业管理阶段 怎么办？

14业主委员会与物业管理企业之间是一种什么关系？

15业主办理入户时，应向物业管理企业交纳哪些费用？
还应注意哪些问题？

16物业管理收费包括哪些项目？

17物业管理公共性服务收费的费用由哪几部分构成？

18物业管理服务收费是否实行同一标准？

19物业的报修和维修如何进行？

20公有住宅出售的维修基金主要用于何处？

21维修基金如何管理？

如何增值？

22何为“住宅使用说明书”？

23业主使用人在对物业的使用中，哪些行为属法律禁止的行为？
并承担何种责任？

24对于改变住宅使用性质 有什么规定？

25对于占用物业管理区域内的道路场地有什么规定？

26对于利用物业设置广告等经营性设施有什么规定？

27物业管理企业应当如何对装修住宅活动进行指导和监督？

28物业维修基金如何设立？

29物业维修基金如何使用？

30物业维修更新费用的承担，有什么规定？

31住宅的共有部位共有设备维修时相邻业主使用人应如何配合？

2如何考虑客厅的家庭影院？

3家庭影院如何组合？

4什么是家庭影院SRS技术？

5九画面画中画彩色电视有何特点？

6超大屏幕背投影电视有何特点？

7配音响为什么应先挑销售商？

8什么是杜比环绕立体声？

9什么样的扩音机配什么样的音箱效果会最好？

10家用电器的放置有何技巧？

11如何选择一个好的网络供应商？

12什么样的取暖器适合家庭使用？

13安装浴霸电暖器有何要求？

14如何选购安装和使用热水器？

15“小浴神”10升热水器有何特点？

16什么是“雪中宝型”太阳能热水器？

17为什么要清洗和保养热水器？

18灯泡“家族”有何新成员？

19安装灯具有何要求？

20灯具如何保养？

21安装空调有何基本要求？

22现代电子床有何特点？

23什么是“闻其声见其人”的门铃？

第一图书网, tushu007.com

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