

个人投资
热点问答丛书

“炒”

富

何小要 ● 师 岚 ● 编著

HAO
FANG
CHAN

中国财经出版社

个人投资热点问答

“炒”房 产

何小婵 师岚 编著

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

(京)新登字 079 号

责任编辑：李晓岚

封面设计：白长江

“炒”房产

何小要 师岚 编著

中国经济出版社出版发行

(北京市百万庄北街 3 号 · 100037)

各地新华书店经销

通县向阳印刷厂印刷

787×1092 毫米 1/32 5.625 印张 103 千字

1994 年 4 月第 1 版 1994 年 4 月第 1 次印刷

印数：00,001—8,000

ISBN 7-5017-2650-7/F · 1846

定价：5.00 元

目 录

- 1、为什么说购房是家庭资产保值和增值的
可靠措施? (1)
- 2、什么是商品住宅? (7)
- 3、我国商品住宅市场的发展趋势如何? (7)
- 4、住宅的买卖有哪些特点? (8)
- 5、如何分析房地产市场? (8)
- 6、影响房地产的因素主要有哪些? (10)
- 7、法规、税制对房地产有什么影响? (10)
- 8、房地产市场本身因素的影响是什么? ... (11)
- 9、投资房地产的十大原则是什么? (11)
- 10、长线投资好还是短线投资好? (13)
- 11、如何选择好的地段、好的房子? (13)
- 12、购买房屋前应考虑的问题有哪些? (14)
- 13、从何处获取房地产信息? (15)
- 14、哪些单位和个人允许在市场上经营和
出售住宅? (16)
- 15、哪些公有旧住宅不得上市出售? (16)
- 16、哪些私有住宅不得上市出售? (17)
- 17、购买公有商品住宅应办理哪些手续? ... (18)
- 18、公有住宅的买卖合同应包括哪些内容?
..... (19)
- 19、购买私有住宅应办理哪些手续? (20)
- 20、私有住宅的买卖合同应包括哪些内容?
..... (21)

- 21、购买自用住宅要注意哪些问题? (23)
- 22、购买用于保值、增值的住宅应注意
哪些问题? (23)
- 23、购买用于经营的住宅应注意哪些问题?
..... (24)
- 24、通常有哪几类住宅在市场上最容易脱手?
..... (25)
- 25、购买旧屋应注意哪些问题? (26)
- 26、如何了解所购房屋的产权? (26)
- 27、房屋的拍卖与招标是怎么回事? (27)
- 28、楼花的买卖是怎么回事? (28)
- 29、购买楼花的手续和转让方法有哪些? ... (29)
- 30、购买预售房屋须知道哪些事项? (30)
- 31、应选择什么样的房地产经纪人? (31)
- 32、城市私 房屋的买卖有些什么规定? ... (32)
- 33、机关团体是否可以购买城市私有房屋?
..... (33)
- 34、擅自出卖共有财产合法吗? (33)
- 35、未办理过户手续的房屋买卖协议有效吗?
..... (33)
- 36、房地产业管理局的主要任务有哪些? ... (34)
- 37、房地产交易所和房地产交易市场的主要
职责是什么? (35)
- 38、中国人民建设银行的具体业务有哪些?
..... (37)
- 39、商品住宅的价格是怎样分类的? (37)
- 40、什么是地产价格? (37)

- 41、房产价格由哪些因素构成? (38)
- 42、土地征用费和安置补偿费是如何规定
和计算的? (40)
- 43、什么是住宅建设的勘察设计费? (41)
- 44、什么是住宅的建筑安装费? (42)
- 45、住宅市政公用设施的“小配套”费和
“大配套”费如何划分? (42)
- 46、住宅经营开发单位的管理费和利润是
如何确定的? (43)
- 47、住宅价格中的其它代收费用都包括
哪些内容? (44)
- 48、什么是新建住宅的市场价? (44)
- 49、什么是新建住宅的标准价? (44)
- 50、住宅价格要根据哪些系数进行调整? ... (45)
- 51、计算住宅售价“相加法”与“相乘法”有什么
区别和联系? (47)
- 52、住宅成交价格通常采用哪些形式来确定?
..... (47)
- 53、私有住宅的成交价格是如何确定的? ... (48)
- 54、影响房地产价格的宏观因素有哪些? ... (48)
- 55、影响房地产价格的中观因素有哪些? ... (50)
- 56、影响房地产价格的房地产自身因素有哪些?
..... (52)
- 57、如何计算折旧费? (53)
- 58、一次性付款和分期付款各有什么优劣?
..... (54)
- 59、旧房的价格如何评估? (55)

- 60、房地产估价的具体方法有哪些? (58)
- 61、什么是住宅的所有权? (59)
- 62、什么是住宅的产权? (60)
- 63、什么是住宅的“全部产权”和“部分产权”?
..... (60)
- 64、住宅买卖成交的法律前提是什么? (61)
- 65、在住宅买卖中住宅出卖人应承担
哪些义务? (62)
- 66、在住宅买卖中住宅买受人应承担
哪些义务? (62)
- 67、住宅买卖为什么要进行所有权登记?
如何登记? (63)
- 68、什么是住宅产权证? (64)
- 69、房屋产权登记费包括哪些内容? (65)
- 70、产权人在进行产权登记时应出示
哪些证件? (65)
- 71、什么是住宅的产权纠纷? (66)
- 72、处理住宅买卖合同纠纷有哪些
原则和方法? (66)
- 73、处理住宅买卖当事人与市场管理部门
的纠纷有哪些原则和方法? (67)
- 74、处理因相邻关系而产生的住宅产权纠纷
有哪些原则和方法? (68)
- 75、处理因住宅优先购买权确定造成的
纠纷有哪些原则和方法? (69)
- 76、住宅的“产权共有”在法律上如何
确定和划分? (69)

- 77、住宅买卖纠纷如何仲裁？仲裁机构是
如何设置的？ (71)
- 78、什么是房产纠纷的法律诉讼？ (72)
- 79、哪些部门可提供住宅买卖的法律咨询？
..... (73)
- 80、一人登记共有房产，产权即归一人所有吗？
..... (73)
- 81、夫妻共有房产一方能私自出卖吗？ (74)
- 82、离婚后丈夫有权出卖原房屋吗？ (74)
- 83、父母以子女名字买房，产权就是子女的吗？
..... (74)
- 84、父亲以个人名义办理家庭共有房屋产权登记
证书合法吗？ (75)
- 85、祖遗房屋由一人代为登记房产证的，其产权
应如何确定？ (75)
- 86、产权人生前已处分的房屋死后能否
认定为遗产？ (75)
- 87、15岁的少年私卖房屋如何处理？ (76)
- 88、代理人越权出售房屋如何处理？ (76)
- 89、未履行法定手续可否取得宅基地使用权？
..... (76)
- 90、已为城市工人还可以在农村取得一份
宅基地吗？ (77)
- 91、房屋所有权消灭后还可享有宅基地
使用权吗？ (77)
- 92、纳入土地计产的房屋产权纠纷
如何解决？ (77)

- 93、非所有权人将他人房屋投资入股
应如何处理? (78)
- 94、去台人员的房屋产权纠纷问题
如何解决? (78)
- 95、什么是宅基地? (79)
- 96、《借地文约》中载有的“地基主权归属”条款
是否有效? (79)
- 97、祖传的宅基地是否可以调整给
他人使用? (80)
- 98、宅基地是否和房屋一样可以买卖? (80)
- 99、宅基地是否可以作为遗产来继承? (81)
- 100、私人占有的宅基地有权出租吗? (81)
- 101、宅基地被征用,原持证人可否要求补偿?
..... (81)
- 102、房客擅自拆掉原房主院墙再建
房屋合法吗? (82)
- 103、为什么说贷款买房是一举两得的好事?
..... (83)
- 104、申请住宅借款需要什么条件? (84)
- 105、住宅储蓄和住宅借款的方法有哪两种?
..... (85)
- 106、住宅储蓄和住宅借款利率如何确定?
..... (87)
- 107、储户申请住宅借款应履行什么手续?
..... (87)
- 108、担保和抵押应注意什么问题? (87)
- 109、借款人未按期归还本息的如何处理? (88)

- 110、如果银行影响借款人支用借款时
怎样赔偿? (88)
- 111、银行作为抵押人有什么权利? (88)
- 112、在什么情况下,作为抵押权人的银行可以
将抵押房产收回? (89)
- 113、抵押人在银行收回抵押房产后
有何权利? (89)
- 114、抵押房屋售出后债务是否随之消除?
..... (90)
- 115、向银行获取抵押贷款的手续是什么?
..... (90)
- 116、提前偿还贷款应特别注意的问题
是什么? (91)
- 117、再抵押应注意什么问题? (91)
- 118、抵押人怎样向银行还款? (92)
- 119、做抵押为何要特别注意看利率? (94)
- 120、北京市建行对个人住房抵押贷款有哪些
具体规定? (94)
- 121、什么是房产继承? (98)
- 122、房屋继承须特别注意什么问题? (98)
- 123、怎样判断一个人是否享有继承权? ... (101)
- 124、离婚时,如何确定婚前房产和夫妻
共有房产? (101)
- 125、放弃继承后又反悔的是否仍享有继承权?
..... (102)
- 126、未尽赡养义务还有权代位继承吗? ... (102)
- 127、已出嫁的女儿还有房产继承权吗? ... (103)

- 128、享受“五保户”待遇的公民遗产如何处理？
..... (103)
- 129、这起复杂的房产继承应如何处理？ ... (103)
- 130、这幢房屋应如何继承？ (105)
- 131、侄子能否继承姑妈的遗产？ (105)
- 132、妻妾之间可以相互继承房产吗？ (106)
- 133、服刑的罪犯是否还享有继承权？ (106)
- 134、外孙子女是否可以继承外祖父母的遗产？
..... (106)
- 135、养孙女和再婚儿媳有无继承权？ (107)
- 136、过继人是否拥有继承权？ (107)
- 137、养子女是否可以同时继承养父母和
生父母的遗产？ (108)
- 138、同一顺序的继承人继承份额一定相等吗？
..... (108)
- 139、王某是否还能要回这四间房屋？ (109)
- 140、父母双方各自所立的遗嘱内容有矛盾
该怎么办？ (110)
- 141、遗嘱人的行为与遗嘱内容相抵触怎么办？
..... (111)
- 142、两份遗嘱内容相抵触，应以哪份为准？
..... (111)
- 143、父母将房屋赠与孙子，子女有无
权利干涉？ (112)
- 144、房地产经营牵涉到哪些税种？ (112)
- 145、什么是印花税？ (113)
- 146、购房者如何缴纳契税？ (113)

- 147、购房者如何缴纳城市土地使用税？ … (114)
- 148、个人购买住宅后用于出租、经营或转卖应
 交纳哪些税？ …………… (114)
- 149、个人购买住宅时应交纳哪些手续费？
 …………… (115)
- 150、房产税由谁缴纳？ …………… (115)
- 151、如何计算房产税？ …………… (115)
- 152、哪些房产可免纳房产税？ …………… (116)
- 153、什么人缴纳耕地占用税？ …………… (116)
- 154、耕地占用税怎样计税和征收？ …………… (117)
- 155、什么情况免征或减征耕地占用税？ … (117)
- 156、什么情况下加收或加征耕地占用税金？
 什么情况需按违章处理？ …………… (118)
- 157、占用耕地在纳税或违章处理上有争议
 时怎么办？ …………… (118)
- 158、怎样理解减半征收农村居民耕地
 占用税？ …………… (119)
- 159、全国各地的耕地占用税额具体是如何
 规定的？ …………… (119)
- 160、建筑税的征收对象是什么？ …………… (119)
- 161、建筑税按照什么样的税率计征？ …… (120)
- 162、什么情况免征、减征建筑税？ …… (121)
- 163、怎样缴纳建筑税？ …………… (122)
- 164、不缴纳建筑税的投资指什么？ …… (122)
- 165、缴纳或免纳建筑税需何手续？ …… (123)
- 166、个人修建营业性房屋、出租出售房屋如何
 纳建筑税？ …………… (123)

- 167、建筑税免征的若干具体规定有哪些？
..... (123)
- 168、城镇职工购买公有住房的契税如何交纳？
..... (128)
- 169、运用房地产经营中的节税策略应注意
什么问题？ (128)
- 170、房地产实务中缴税之外的其它费用有哪些？
..... (129)
- 171、城镇国有土地使用权出让、转让的
范围是什么？ (130)
- 172、什么部门对土地使用权进行监督检查？
..... (130)
- 173、土地使用权出让指什么？由哪级政府负责？
..... (131)
- 174、怎样确定土地使用权出让最高年限？
..... (131)
- 175、土地使用权出让可采取哪些方式？ ... (131)
- 176、什么情况下可以解除土地使用权出让合同？
..... (132)
- 177、土地使用者应遵守哪些规定？ (132)
- 178、土地使用权转让应注意哪些问题？ ... (133)
- 179、在土地使用权出租问题上有
哪些主要规定？ (133)
- 180、在土地使用权抵押问题上有
哪些主要规定？ (134)
- 181、在土地使用权终止问题上有哪些主要规定？
..... (135)

- 182、在划拨土地使用权问题上有哪些主要规定？
..... (136)
- 183、城镇个人建造住宅有几种形式？ (136)
- 184、具备什么条件可申请建造住宅？ (137)
- 185、城镇个人建造住宅在用地方面有何规定？
..... (137)
- 186、城镇个人建造住宅在建筑面积上
有何规定？ (137)
- 187、城镇个人建造住宅需要城市规划委员
会批准吗？ (138)
- 188、城镇个人建造住宅需办何手续领取
房屋所有权证？ (138)
- 189、国家征用拆迁城市私有房屋时怎么办？
..... (138)
- 190、怎样领取城市私有房屋所有权证？ ... (138)
- 191、买卖城市私有房屋的规定主要
是什么？ (139)
- 192、租赁城市私有房屋的规定主要是什么？
..... (140)
- 193、房地产交易所开展哪些工作？ (140)
- 194、怎样加强对房地产经营单位的管理？
..... (141)
- 195、怎样加强对房地产交易活动的管理？
..... (141)
- 196、怎样加强房地产交易市场价格管理？
..... (142)
- 197、怎样加强房地产价格评估工作？ (143)

- 198、城镇房屋所有人领取房屋所有权证应注意哪些问题？ (143)
- 199、什么是异产毗连房屋？ (145)
- 200、对毗连房屋的使用和修缮应注意什么问题？ (145)
- 201、异产毗连房屋发生自然损坏后的修缮费怎样分担？ (146)
- 202、造成毗连房屋损坏的应怎样处理？ ... (147)
- 203、异产毗连房屋的所有人或使用人发生纠纷时怎么办？ (147)
- 204、租房上算还是买房上算？ (148)
- 205、什么是新建住宅的“先买后租”、“新房新租”？ (150)
- 206、房租的价格是由哪些项构成的？ (151)
- 207、房屋租赁的合同和格式是怎样的？ ... (151)
- 208、出租房屋应注意的事项是什么？ (154)
- 209、房地产出租人对承租人主要应了解什么？
..... (155)
- 210、房屋的转租转让是怎么回事？ (156)
- 211、租出去的房子能否出卖？ (156)
- 212、抵押房屋是否可以买卖出租？ (157)
- 213、承租人的破墙建房是否属于侵权行为？
..... (158)
- 214、剥夺承租人优先购买权的房屋买卖行为是否有效？ (158)
- 215、承租人未经出租人同意擅自转租房屋是否有效？ (159)

- 216、出租人有权收回租赁期满的
房屋吗? (159)
- 217、父亲租赁的房屋子女都能居住吗? ... (160)
- 218、房屋租赁合同期满后发生纠纷应如何处理?
..... (161)
- 219、房管部门强迫主客双方签订租赁合同
是否合法? (162)
- 220、在租赁的房屋内增添的楼梯应归谁所有?
..... (162)
- 221、承租人有优先购买承租房屋的权利吗?
..... (163)
- 222、房主未定租期可以要求承租人
限期腾房吗? (164)

1、为什么说购房是家庭资产保值增值的可靠措施？

房屋不仅可以作为消费品，供自己居住，还可以作为投资和保值手段。当前，你手头一笔数额较大的货币，可以购买一套或几套房屋。若干年后，待房屋价格上升时，你再将其卖出，不仅可以收回当初你购房时所支出的货币，还会收到一笔可观的利润。只要你购房的时机合适，所购的房屋又易于脱手，则你的货币就会避免通货膨胀的伤害，不仅不会贬值，而且能大幅度增值。

住宅作为一种耐用消费品，它与一般消费品相比，具有以下若干特点：

首先，住宅与土地是连在一起的。无论它如何流通和买卖，买者都不能将住宅从甲地搬到乙地。因此，住宅所在的地理位置非常重要。这种位置的固定性，直接影响到住宅商品的价格。不同城市之间同类住宅的价格差异很大，即使同一城市，不同地段的住宅商品价格也大不相同。