

有

问

必

44

答

房地产投资

有问必答



王德加等编著 / 岭南美术出版社

房地产投资有问必答

顾 问：梁积泉

主 编：王德加

副主编：林一青 卢宏章

编写人员：王德加 林一青 卢宏章

程莉莲 眭虹文

岭南美术出版社

(粤)新登字 06 号

房地产投资有问必答

王德加等 编著

*

岭南美术出版社出版发行

(广州市水荫路 11 号)

广东省新华书店经销

广东恩平印刷厂印刷

*

787×1092 毫米 32 开本 7.25 印张

1993 年 1 月第 1 版 1993 年 1 月第 1 次印刷

ISBN7-5362-0896-0/J·866

定价:4.20 元



广东华侨房产开发公司



法人代表、总经理：梁积泉

本公司是广东华侨信托投资公司直属全资企业，是一级城建综合开发公司。公司依托广东华侨信托投资公司的资金实力，致力于土地开发；兴建各类高级别墅、商住楼宇和工业厂房；房地产咨询；与国内外企业合作经营房地产；代办侨房的新建、改建、修建和改造等业务。

公司下设“珠海经济特区香洲华信实业发展公司”，“广东华侨房产开发公司惠州、东莞、南海分公司”等附属企业。

公司现正在国家重点旅游度假区——风景秀丽的南湖湖畔东侧，兴建“南湖山庄”，占地23万平方米，共400幢二层半至三层半的中国园林式和欧陆式独院高级别墅，二幢23层四星级豪华酒店，二幢8层商业楼宇和一批配套设施。在赤岗兴建“华怡花园”，占地2.5万平方米，共六幢9层和一幢18层的商住楼。



南湖山庄别墅

公司坚持“质量第一、用户至上”的服务宗旨，欢迎国内外人士来购房置业或洽谈有关合作事宜。

法人代表：总经理：梁积泉

地址：中国广州建设大马路10号

电话：3826288、3825885—2013 传真：3347168 邮政编码：510060

香港泉丰有限公司

香港泉丰有限公司多年来配合中国国内的改革开放政策,与国内多间企业合作、合资发展经济。该公司主要经营:房地产、五金矿产、有色金属、化工、医药、机械、纺织等进出口业务,并合作开发国内的房地产和代理国内楼宇在香港的推广、销售。公司还有意与国内的经济企业携手合作,开拓新的业务。香港泉丰有限公司香港地址:香港德辅道西 48 号西区中心大厦1505 室。

电话: 5170919。传真: 8582905。

广州办事处地址: 广州市环市东路华侨新村和平路 33 号。

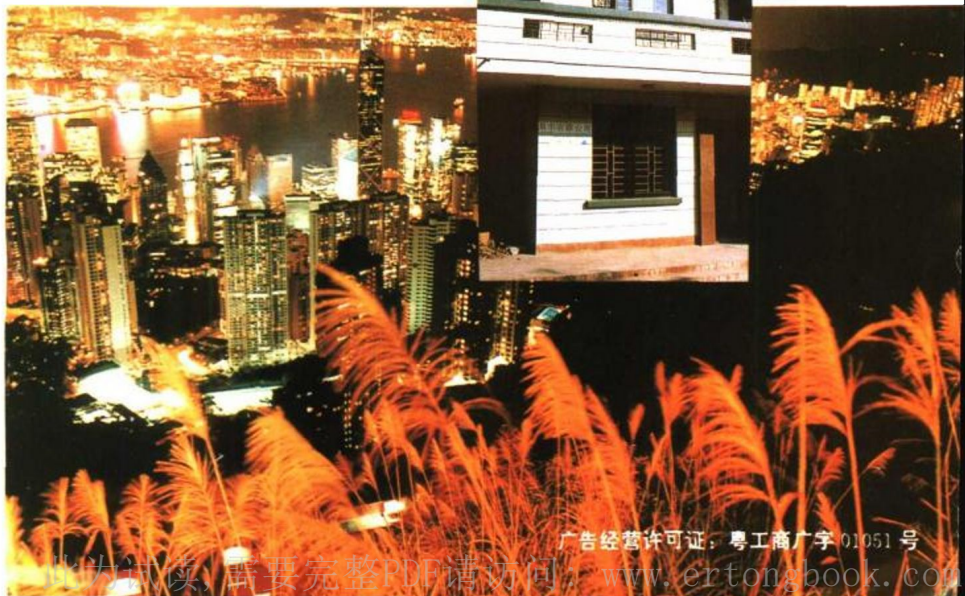
电话: 7750567、7787334。

传真: 7750275。



香港泉丰有限公司

董事长 董子铮



广告经营许可证: 粤工商广字 01051 号

此力试读, 需要完整PDF请访问: www.ertongbook.com

内容提要

地价飞涨,炒楼风起,房地产公司如雨后春笋,许多家有积蓄的人跃跃欲试。地球就这么大,人却不断增加,房价岂有不涨之理?本书约请专业人士,就商品房的买卖、房产权属登记、抵押、出租、地皮经营和管理,涉外房地产、房产纠纷法律知识等一系列问题进行深入浅出的解答。本书参照最新的法规、文件,内容丰富,材料翔实,不论是专业的开发公司或是个人炒楼者,本书都不失为最新、最实用和最完备的入门书。

目 录

一、房地产概况

1. 什么是房地产业? (1)
2. 房产与地产有什么区别? (1)
3. 房地产业在社会经济发展中的地位是怎样的?
..... (2)
4. 什么是房地产开发? (3)
5. 什么是新开发和再开发? (3)
6. 什么是房地产综合开发? (4)
7. 房地产开发有哪几种形式? (4)
8. 什么是房地产市场? (6)
9. 房地产市场有什么特点? (6)
10. 房地产经营企业的经营渠道一般有几中? (7)
11. 开发公司进行房地产交易应办理什么手续?
..... (10)
12. 深圳市房地产投资及开发的程序怎样? (10)
13. 深圳市房地产市场的结构如何? (11)
14. 什么是房地产长期投资策略? (12)
15. 宪法中有哪些关于房地产的法律条文? (13)

16. 有关土地管理的法律、法规有哪些? (13)
17. 有关房屋管理的法律、法规有哪些? (14)
18. 有关房产交易和房地产税收的法律、法规有
哪些? (14)
19. 中山市房地产交易管理有何新规定? (15)
20. 东莞市房地产开发经营有何新规定? (18)
21. 组建房地产开发公司必须具备什么条件? (22)
22. 对各级开发公司所承担的任务有何规定? (23)
23. 广东省属主要房地产公司有哪些? (24)
24. 广州市主要房地产公司有哪些? (27)
25. 深圳市主要房地产公司有哪些? (33)
26. 珠海、中山、东莞、番禺主要房地产公司有哪些?
..... (37)
27. 什么是房地产价格评估? (40)
28. 广州房地产价格评估管理工作由什么部门
负责? (40)
29. 哪些房地产价格评估业务应由房地产交易所
负责评估? (41)
30. 广州市房地产价格评估程序怎样? (41)
31. 什么是房地产经纪人? (43)
32. 广州市房地产中介活动的范围有多大? (43)
33. 什么人可以申请充当房地产经纪人? (43)
34. 成立房地产经纪事务机构必须具备什么条件?
..... (44)
35. 广州市房地产中介活动的收费标准怎样?
..... (44)

二、房屋买卖

1. 什么是全民所有制房屋、集体所有制房屋？
..... (46)
2. 什么是居住用房、非居住用房？ (47)
3. 什么是商品房？ (47)
4. 什么是公房买卖？ (48)
5. 什么是私房买卖？ (48)
6. 什么是商品房的买卖？ (49)
7. 如何确定房产的卖出价格？ (50)
8. 商品房的利润如何计算？ (51)
9. 商品房如何按质论价？ (51)
10. 影响商品住宅价格的因素是什么？ (52)
11. 什么叫商品住宅附加费？ (53)
12. 什么是房屋全价出售和补贴出售？ (53)
13. 什么是租售比价？ (54)
14. 公民购买商品房有何优惠待遇？ (54)
15. 购房一次性付款和分期付款哪一种有利？
..... (55)
16. 住宅补贴出售有哪些规定？ (55)
17. 商品房价格暴涨的原因是什么？ (56)
18. 开发公司销售商品房的审批程序怎样？ (57)
19. 房屋交易必须符合哪些原则？ (57)
20. 卖私房应具备什么条件？ (59)
21. 哪些房屋不能买卖？ (59)
22. 房屋买卖价格与税费有何规定？ (60)

23. 广州市的开发公司经营出售的商品房交易必须
提供哪些证件? (60)
24. 广州市私房买卖双方必须提供哪些证件? (61)
25. 到什么地方买卖房屋? (61)
26. 购房前应做什么准备? (62)
27. 房屋交易的买卖双方如何办理手续? (62)
28. 什么是房屋买卖合同? (64)
29. 签订房屋买卖合同要注意哪些事项? (65)
30. 房屋买卖双方当事人的权利、义务有哪些?
..... (65)
31. 房屋交易有几类税? (67)
32. 什么是在建商品房的预售? (68)
33. 开发公司预售商品房必须具备什么条件?
..... (68)
34. 广州市预售商品房屋有何新规定? (69)
35. 什么叫购房订金? (71)
36. 买卖房屋的双方应缴交哪些费用? (71)
37. 房屋交付有哪些手续? (72)
38. 购房契约为何要公证? (73)
39. 如何办理公证? (73)
40. 公证费如何交付? (73)
41. 什么是房屋买方市场和卖方市场? (74)
42. 什么人可以经营商品房买卖? (74)
43. 住户购得的商品房能否自由支配? (75)
44. 深圳市预售房地产必须具备什么条件? (75)
45. 深圳市预售商品房须办理什么手续? (76)

46. 深圳市办理房产买卖公证应提供什么资料?
..... (77)
47. 深圳市办理房产转让公证应提供什么资料?
..... (78)
48. 深圳市商品房买卖、转让的程序怎样? (78)
49. 什么人不得在深圳特区内购买商品住宅? (79)
50. 具有哪些条件便可以向存款银行申请购房
 贷款? (80)
51. 购房贷款的额度和期限如何? (80)
52. 申请购房贷款应办理哪些手续? (81)
53. 购房贷款需履行什么法律责任? (81)
54. 什么叫办理按揭? (83)
55. 购房按揭与购房抵押贷款是否一样? (83)
56. 购房选用按揭的方式有什么优缺点? (85)
57. 购房按揭需办理什么手续? (85)
58. 什么是房产交易所? (86)
59. 什么是房产经营管理? 什么是房产经营管理
 公司? (86)
60. 广东省商品房价格管理有何新规定? (87)

三、外销商品房和侨房

1. 什么是内销商品房和外销商品房? (90)
2. 是不是所有的商品房都能外销? (90)
3. 购买外销商品房要注意什么? (91)
4. 境外出售房地产须提供什么证件? (92)
5. 港、澳、台或国外委托到大陆购房如何办理

- 手续? (93)
6. 什么叫华侨商品房? (93)
7. 什么人能购买侨房? (94)
8. 什么是侨汇购房人委托声明? (94)
9. 华侨用侨汇购买住宅有什么优惠? (94)
10. 用侨汇购买住宅可申请什么亲属入户? (95)
11. 用侨汇购买住宅照顾亲属入户需提供哪些
证明? (95)
12. 华侨用侨汇购买住宅照顾亲属入户必须办理
什么手续? (96)
13. 广州市用侨汇购买住宅入户需办理什么手续?
..... (96)
14. 广州市用侨汇购买住宅申请亲属入户须符合
什么条件? (97)
15. 买侨房的款项如何支付? (97)
16. 买下来的华侨房能否转让? (98)
17. 华侨房屋交易应在哪里办理? (98)
18. 办理华侨房屋交易应提交哪些证件? (98)
19. 华侨房屋如何交易? (99)
20. 办理旧侨房赠与的程序怎样? (99)
21. 旧侨房改建如何办理手续? (100)

四、房地产权属的登记

1. 什么是房屋所有权? (101)
2. 房屋所有权具体包括哪几个方面的内容? (101)
3. 房屋所有权是如何取得的? (103)

4. 如何确定房屋产权? (104)
5. 为什么要进行房地产权登记? (105)
6. 什么是房产所有证? (105)
7. 申请房屋登记应提交哪些证件? (105)
8. 申请房屋产权登记应办理哪些手续? (106)
9. 房屋登记程序怎样? (107)
10. 申请房屋所有权登记应注意什么问题? (107)
11. 如何正确填写《房屋所有权证》? (108)
12. 什么情况的房屋应暂缓登记? (111)
13. 什么情况的房屋可延期登记? (111)
14. 哪些行为应撤销房屋登记或吊销有关房屋
 所有权证书? (111)
15. 城镇房屋产权的取得、转移、变更应向什么
 主管部门申请? (112)
16. 办理房屋所有权更正登记需提交什么证件?
 (113)
17. 什么情况应办理房屋所有权转移变更登记?
 (113)
18. 是否所有的房屋产权都能转移? (113)
19. 办理房屋所有权转移登记需提交哪些证件?
 (114)
20. 房屋产权转移时,该房屋占用的土地的使用权
 是否同时转移? (115)
21. 共有房屋的产权能否分割? (115)
22. 办理房屋注销登记须提交什么文件? (115)
23. 申请房屋和用地登记须交纳哪些费用? (116)

24. 广州市申请房屋和用地登记领证要到哪里办理？ (117)
25. 深圳市房产再转让需提供哪些资料？ (117)
26. 深圳市房地产登记的程序怎样？ (118)

五、房产抵押和出租

1. 什么叫房地产抵押？ (119)
2. 哪些实物和权益可以设定抵押？ (119)
3. 城市房产设定抵押等他项权利是否包括房屋
所占用的土地使用权？ (120)
4. 怎样办理抵押登记？ (120)
5. 房产业主申请房产抵押登记必须具有什么
证件？ (121)
6. 房产抵押合同必须写明哪些内容？ (121)
7. 向港、澳、台地区或境外进行抵押贷款要注意
什么问题？ (122)
8. 抵押合同双方当事人有什么法律责任？ (123)
9. 抵押的房产能否出租、变卖、赠与？ (123)
10. 在什么情况下抵押权人有权申请处分抵押物？
..... (124)
11. 什么是设定抵押的房屋买卖？ (124)
12. 抵押房产由谁拍卖？ (125)
13. 承押人拍卖抵押房产所得价款应按什么顺序
使用？ (125)
14. 什么是房屋抵押贷款？ (126)
15. 深圳市房屋抵押贷款的程序怎样？ (126)

16. 深圳市的楼宇抵押贷款有什么规定? (127)
17. 什么是房屋租赁? (127)
18. 什么是公房租赁? (128)
19. 什么是私房租赁? (129)
20. 什么是房屋的转租、转让? (131)
21. 房租是如何构成的? (132)
22. 房租的调节因素有哪些? (133)
23. 房屋租赁签订的合同应包括哪些内容? (134)
24. 房屋租赁期限最长为多少年? (134)
25. 租赁双方当事人的权利、义务有哪些? (134)
26. 在什么情况下出租人可提前解除租约? (136)
27. 在什么情形下承租人可解除租约? (137)
28. 出租人需收回房屋自用时要注意什么? (137)
29. 承租人需提前退租时要注意什么? (138)
30. 在什么情况下出租人可收回部分或全部房屋?
..... (138)
31. 解除租赁合同应注意什么? (139)
32. 出租房的修缮应由谁负责? (139)
33. 出租的房屋作抵押时是否影响租赁关系?
..... (140)
34. 房屋出租期间房产产权能否转移? (140)
35. 房屋产权转移后, 房屋租赁合同是否继续
生效? (140)
36. 什么是出租房买卖? (141)

六、土地的管理和经营

1. 什么是土地所有权? 什么是土地使用权? (143)
2. 什么是土地使用证? (144)
3. 什么是土地登记? (144)
4. 什么是土地使用权的出让、转让、出租? (144)
5. 土地使用权出让最高年限如何确定? (145)
6. 什么是土地使用权有偿转让? (145)
7. 广州市土地使用权转让应办理什么手续? (146)
8. 什么是土地分类? 什么是土地等级? (146)
9. 什么是土地划拨、土地征用、土地抵押? (147)
10. 申请用地登记应提交什么证件? (148)
11. 乡(镇)、村居民兴建住宅用地有何规定? (148)
12. 国家建设征用、划拨土地的程序怎样? (149)
13. 怎样办理土地使用权转让、出租、抵押登记
 手续? (150)
14. 土地开发的成本由哪些因素构成? (150)
15. 土地价格有几种类型? (151)
16. 什么是土地使用费、土地补偿费? (152)
17. 城市土地使用费是如何构成的? (153)
18. 收取土地使用费有哪些原则? (153)
19. 国家建设征用土地, 用地单位应支付哪些
 补偿费? (154)
20. 广州市目前建设用地收费的基本情况怎样?
 (156)
21. 广州市的土地增值费的收费标准如何? (157)
22. 什么是土地市场? 它分为几类? (157)
23. 土地市场有什么特点? (158)

24. 城市土地市场经营的内容和方式怎样? (159)
25. 什么是土地市场的“批租制”? (160)
26. 出让土地使用权有哪些形式? (161)
27. 什么是城市土地市场的管理? (162)
28. 珠海市有偿使用土地价格有何新规定? (163)
29. 番禺市土地管理有何新规定? (168)

七、涉外房地产

1. 什么叫合资经营房地产? (171)
2. 我国合资经营房地产有什么特点? (171)
3. 什么是合作经营房地产? (172)
4. 合作经营房地产有什么特点? (172)
5. 与外商合资或合作经营房地产可依据哪些法规?
..... (172)
6. 外商投资企业有哪些自主权? (174)
7. 利用外资经营房地产有哪些优惠? (175)
8. 设立外商房地产投资企业须按什么程序办理
申报手续? (177)
9. 合营的中方企业需提供土地与外商合资、合作
经营房地产时须办理哪些手续? (177)
10. 吸收外商投资进行土地成片开发如何报批?
..... (178)
11. 外商投资企业从事土地开发和使用权有偿转让
应缴什么税? (179)
12. 广东省政府对利用外资经营房地产有何新规定?