

投 资 理 财 工 具 库

房产消费与 投资指南

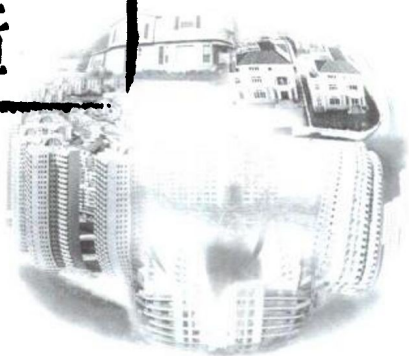


上海辞书出版社

投资理财工具库

房产消费与 投资指南

江苏工业学院图书馆
藏书章



上海辞书出版社

房产消费与投资指南

上海辞书出版社出版

(上海陕西北路 457 号 邮政编码 200040)

上海辞书出版社发行所发行 望亭发电厂印刷厂印刷

开本 850×1168 1/32 印张 9.5 插页 5 字数 256 000

1999 年 5 月第 1 版 1999 年 5 月第 1 次印刷

印数 1 - 8 000

ISBN 7 - 5326 - 0579 - 5/F·39

定价: 19.50 元

编者的话

随着我国房地产市场的发展和完善,以及住房制度改革不断深化,买房、卖房、换房、租房、抵押贷款、房产投资等已为众人所熟悉,房地产市场已经走进了平常百姓的生活之中,这为我国房地产市场的健康发展,特别是为广大百姓解决住房困难、改善住房条件提供了可能。但是,由于我国房地产市场发展的特殊历程,房地产市场90年代后才得以快速发展,广大百姓对于房产消费,特别是住房消费的有关知识还了解不够,甚至也无从了解,住房消费中的众多纠纷由此而起。

随着股票证券等投资市场的逐渐规范,以及个人储蓄利率的连续下调,住房投资也逐渐“热”了起来。然而,如何选择投资方向,利用较小的投资,获取较高的回报,并尽可能减少投资风险,这对广大住房投资者尤为重要。为此,我们编写了这本比较通俗的《房产消费与投资指南》。

本书共分为六篇十五章,涉及房产消费的基本知识、住房选择、购买住房、有关金融和税费、房产投资和房产常见纠纷等,并收集整理了住房消费和投资中常见的政策法规。

本书由上海市房产经济学会会长、上海社会科学院房地产业研究中心理事长桑荣林研究员任编委会主任,上海东方房地产学院彭加亮博士、上海师范大学吴国清副教授和卢松年先生编写,参加编写的工作人员还有丁祖昱、赵巍春等。

由于编者水平和时间的因素,加上有关政策法规还在不断出台,

书中难免有不确切之处,谨请广大读者指正。

最后,向在本书编写过程中给予我们大力支持的上海辞书出版社编辑王秀群及其他同志表示感谢。

编者

1999年1月

《房产消费与投资指南》编委会

主 任：桑荣林

委 员(按姓氏笔画为序)：

印坤华 许仰东 吴震国 张永岳

张泓铭 赵龙杰 彭加亮

《房产消费与投资指南》作者

彭加亮 吴国清 卢松年

责任编辑：王秀群

封面设计：魏天定

目 录

第一篇 基 础 篇

第一章 房地产基础知识	3
第一节 房地产概念	3
第二节 房产与地产的分类	3
第三节 房地产权属	5
第二章 房地产市场	7
第一节 房地产市场概述	7
第二节 房地产市场分类	10
第三章 房地产消费	12
第一节 房地产消费内容	12
一、房地产消费性质	12
二、房地产消费类型	13
三、房地产消费层次	13
第二节 房地产消费特点	14
第三节 影响房地产消费的因素	16
第四章 房地产价格	20
第一节 房地产价格特点	20
第二节 房地产价格种类	20
第三节 影响房地产价格的因素	24
第四节 房地产土地价格体系	32
第五节 房地产造价	38
第六节 房地产流通价格	43
第七节 房地产价格指数	45

第二篇 选房篇

第五章 区域环境选择	51
第一节 城市建设规划	51
一、总体规划	51
二、详细规划	52
三、居住区规划	52
第二节 市政基础设施和公建配套	53
第三节 有关名词术语	54
第六章 楼盘风格特色	55
第一节 住宅设计概述	55
一、专用名词简介	55
二、层数划分	56
三、套型	56
第二节 住宅单体类型	57
一、单元式住宅	57
二、外廊式住宅	58
三、独立单元式住宅	59
四、天井式住宅	59
五、并联式住宅	60
六、跃层式住宅	61
第三节 住宅组团规划	61
一、住宅组团布置的基本形式	61
二、住宅组团组合	63
第四节 中西建筑风格	64
一、中式建筑	64
二、西式建筑	65
三、中西合璧	68
第七章 楼盘选择	68

第一节 楼盘选择	68
一、价格	69
二、面积	70
三、地段	73
四、交通	73
五、房型	74
六、朝向与楼层	76
七、采光、通风与层高	77
八、环境	77
九、质量	78
十、物业管理	79
十一、开发商的实力	81
十二、其他考虑因素	82
第二节 选房诀窍	82
一、房屋有否合法产权	82
二、居住地段是否适宜	83
三、房屋售价是否适中	83
四、付款方式能否承受	84
五、居住环境是否舒适	84
六、住宅设计是否合理	84
七、装修标准是否满意	85
八、工程质量有无保证	85
九、公共设施是否完备	85
十、物业管理可否接受	86
十一、豪华阔绰与经济实用不可兼得	86
十二、防止面积欺诈	86

第三篇 购 房 篇

第八章 购买住房	91
----------------	----

第一节 购买商品房的步骤	91
第二节 购房信息来源	93
第三节 制定购房预算	97
第九章 购房程序	100
第一节 购房基本知识	100
一、房地产交易形式	100
二、在房地产交易中法律规定的五项基本制度	100
三、房地产消费的主要类型	100
四、房屋交易市场分类	101
五、商品房价格的构成	101
六、房地产价格评估原则及方法	102
七、房屋租赁	103
八、房地产的权属登记种类	104
第二节 购房、赠与、继承等有关手续	104
一、预售商品房转让登记	104
二、外销商品房转让过户登记	105
三、高标准内销商品房转让过户登记	105
四、内销商品房转让过户登记	106
五、存量房屋转让过户登记	107
六、房改售房登记	107
七、职工所购公房上市交易过户登记	108
八、房地产交换变更登记	108
九、房地产赠与变更登记	108
十、房地产继承变更登记	109
十一、房地产分割、合(兼)并登记	109
十二、扩建、改建房地产登记	110
十三、房屋倒塌、拆除、灭失登记	110
十四、房地产其他权利登记	111
十五、房地产文件登记备案	111

十六、房屋租赁登记·····	112
十七、外销商品房预租登记·····	112
十八、外销商品房先租后售的交易过户登记·····	112
十九、新建外销商品房售后包租登记备案·····	113
第十章 购房技巧·····	113
第一节 把握好销售商的心理·····	113
第二节 在专家指导下购房·····	115
第三节 选择好房地产经纪人的·····	116
第四节 房屋验收要认真·····	117
第五节 明确房屋的保修责任·····	122
第六节 依法督促开发商规范经营·····	122
第七节 签约要慎重·····	123
第八节 购房时要索取“房屋使用说明书”·····	124
第九节 购房须耐心·····	125
第十节 仔细了解小区物业管理·····	125
第十一节 适合个人购买的住宅·····	126
第十二节 购房十二招·····	127
第十三节 杀价策略·····	128

第四篇 金融、税费和保险篇

第十一章 房地产金融·····	133
第一节 房地产金融机构·····	133
一、政策性银行·····	133
二、专业性银行·····	133
三、商业银行·····	134
四、非银行类房地产融资机构·····	136
第二节 房地产抵押·····	139
第三节 个人购房抵押贷款·····	140

一、按揭	140
二、住房储蓄贷款	141
三、职工住房公积金贷款	141
第四节 选择合理的购房抵押贷款	142
一、贷款期长短的选择	142
二、首期付款额的选择	143
三、购房抵押贷款合同的签订	143
第十二章 房地产税费	144
第一节 税费基本知识	144
第二节 税种及标准	145
一、契税	145
二、印花税	146
三、土地增值税	147
四、土地使用税	147
五、房产税	148
六、营业税	148
七、上海市个人出售自有房产收入征税办法	149
八、上海市个人出租或转租城镇私有房屋租金收入征 税办法	149
九、上海市企事业单位、团体出租房屋租金收入征税 办法	150
十、上海市职工所购公有住房上市出售税费计征办 法	150
十一、先租后售的税金	151
十二、外销商品房售后包租的税费	151
第三节 房地产中介服务的收费标准	152
第十三章 房地产保险	153
第一节 房地产保险概述	153
第二节 房地产保险合同的签订	154

第三节 购房综合保险	155
------------------	-----

第五篇 投 资 篇

第十四章 房地产投资	161
第一节 房地产投资时机	161
一、房地产投资的优缺点	161
二、房地产投资风险	165
三、房地产投资周期	167
四、房地产投资时机选择	168
第二节 房地产投资对象	175
一、房地产投资分类	175
二、影响住宅投资的因素	177
三、房地产投资对象的选择	179
第三节 房地产投资方法	186
一、房地产投资策略	186
二、房地产投资原则	186
三、房地产投资决策方法	187
四、房地产投资诀窍	189

第六篇 纠 纷 篇

第十五章 常见购房纠纷与规避	195
第一节 房地产消费常见纠纷	195
一、购期房后开发商不能按期交房	195
二、开发商交付的房屋和预售合同规定的面积不一致	196
三、商品房质量问题	196
第二节 房地产消费中常见纠纷的预防及解决	197
一、房地产纠纷预防方法	197
二、房屋买卖纠纷的解决方式	197
三、房地产诉讼	198

四、房地产买卖纠纷案件诉讼应注意的问题·····	198
五、房地产质量案件诉讼应注意的问题·····	199
六、房地产诉讼的第一审程序·····	200
七、房地产纠纷的诉讼时效及诉讼时效的中止和中断·····	201

附录：房产消费与投资常用政策法规

中华人民共和国城市房地产管理法·····	205
城市私有房屋管理条例·····	215
城市房地产中介服务管理规定·····	219
个人住房贷款管理办法·····	224
中华人民共和国契税暂行条例·····	230
中华人民共和国房产税暂行条例·····	232
城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法·····	234
上海市实施《城市商品房预售管理办法》细则·····	237
上海市公有住房差价交换试行办法·····	243
上海市蓝印户口管理暂行规定·····	247
上海市私有居住房屋租赁管理暂行办法·····	251
上海市私有住房产权交换暂行规定·····	254
上海市居住物业管理条例·····	256
上海市家庭居室装饰装修管理暂行规定·····	269
广东省商品房预售管理条例·····	273
深圳经济特区物业管理行业管理办法·····	281
广东省人民政府关于加快住房制度改革实行住房 货币分配的通知·····	290

第一篇 基础篇

第一章 房地产基础知识

第一节 房地产概念

房地产是房产和地产的总称。房地产在物质上是由土地以及土地上的建筑物和构筑物构成的。房地产由于其位置的不动性,在经济学上也叫做不动产。台湾民法第 66 条规定:“称不动产者,谓土地及其定着物。不动产及其出产物尚未分离者,为该不动产的部分。”日本民法 86 条也规定,不动产是指土地及其定着物。所谓土地上的定着物是指不可与土地分离的、或分离非常困难的物体。房地产也叫物业。在香港出版的《房地产法》一书中,对物业作了如下的解释:“物业是单元性地产。一住宅单位是一物业,一工厂楼宇是一物业,一农庄也是一物业。故物业可大可小,大物业可分割为小物业。”这里的物业就是房地产。所以,房地产、不动产、物业是同一对象的不同称呼,或同一对象的不同名称。

第二节 房产与地产的分类

一、房产的分类

土地上面的定着物主要是实物形态的房产,包括各种建筑物。这些房产建筑物可以分为以下五类:

1. 住宅建筑物。住宅是人类最重要的生活资料,是人们从事一切社会、经济、文化等活动的最基本的物质前提和物质保障。在现代城市中,住宅一般要占城市房屋总量的一半以上。住宅建筑物又可细分为:普通住宅、高级公寓、花园别墅等等。这种细分主要以建筑质量、面积大小、周围环境等标准来划分。