



实用百科速查速用
shiyong baike sucha suyong



一本书囊括你想要了解的房产知识

房产常识

速查速用大全集



畅销3版

房如意 ◎著



不可不知的
房产常识
速查速用大全集

- ★ **百科全书式全面覆盖：**内容丰富，涵盖房产类型、房产交易、购房贷款、住房保险、家居装修、房产投资、房屋拆迁、房产维权、租房常识、房产与婚姻、继承、赠与等方面。
- ★ **强大的实用和针对性：**对房产知识进行合理归纳与总结，让您能在最短的时间内检索到自己最想要的房产知识，让您买房养房无忧、议价维权有道。
- ★ **数量法律权威编辑：**所涉及到的房产法律政策内容，皆严格按照最新法律政策编写，帮助读者了解最新房产法律政策，当好读者的法律顾问。
- ★ **贴心的编辑等功功能：**涉及面广、分类精细、便于查询，将与房产相关的各个方面内容进行了整理，为读者提供细致、专业的服务。

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

实用百科速查速用
shiyong baike sucha suyong



一本书囊括你想要了解的房产知识

房产常识

速查速用大全集

房如意 ◎ 著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房产常识速查速用大全集 / 房如意著. —3 版. —北京:
中国法制出版社, 2015. 5
ISBN 978 - 7 - 5093 - 6181 - 8

I. ①房… II. ①房… III. ①房地产业 - 基本知识
IV. ①F293. 3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 052445 号

策划编辑 刘 峰 (52jm. cn@163. com)
责任编辑 杨 智

封面设计 周黎明

房产常识速查速用大全集

FANGCHAN CHANGSHI SUCHA SUYONG DAQUANJI

著者/房如意

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/710 × 1000 毫米 16

版次/2015 年 5 月第 3 版

印张/16.5 字数/246 千

2015 年 5 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 6181 - 8

定价: 39.80 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 010 - 66033393

值班电话: 010 - 66026508

传真: 010 - 66031119

编辑部电话: 010 - 66038703

邮购部电话: 010 - 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

第一章 房产术语：一看就懂

◎什么是现房?	1	◎销售面积和套内建筑面积指什么?	7
◎什么是期房?	1	◎套内使用面积指什么?	7
◎什么是公摊?	2	◎套内墙体面积和套内阳台建筑面积指什么?	8
◎什么是容积率?	2	◎商品房的公用建筑面积如何计算?	8
◎什么是建筑覆盖率?	3	◎房屋的实测面积和预测面积指什么?	9
◎什么是得房率?	3	◎什么是地下室和半地下室?	9
◎什么是使用率和实用率?	4	◎地下室的价格如何计算?	9
◎什么是绿化率?	4	◎什么是底商?	10
◎住宅小区的绿地率指什么?	4	◎什么是阳台?	10
◎住宅的层高指什么?	5	◎封闭阳台的优势有哪些?	11
◎住宅的进深指什么?	5	◎封闭阳台的弊端是什么?	11
◎住宅的开间指什么?	6	◎什么是业主会所?	11
◎什么是房屋的平台和勒脚?	6	◎会所有哪些类型?	12
◎共用部位、共用设备、公共设施指什么?	6	◎高品质的会所应该提供哪些服务?	12
◎规划建设用地面积和建筑面积指什么?	7		

第二章 房产类型：心中有数

◎什么是商品房?	13	◎什么是有限产权房?	14
◎什么是公有房?	13	◎什么是限价房?	14

- | | | | |
|-----------------------|----|------------------------|----|
| ◎什么人能购买限价房? | 14 | ◎央产房上市的前提是什么? | 23 |
| ◎哪些家庭可以优先购买限价房? | 15 | ◎央产房的交易流程是什么? | 23 |
| ◎申请限价房的具体程序是什么? | 15 | ◎什么是集资房? | 24 |
| ◎限价房可以买卖吗? | 16 | ◎什么是合作建房? | 24 |
| ◎什么是经济适用房? | 16 | ◎什么是解困房? | 24 |
| ◎申购经适房需要什么条件? | 17 | ◎什么是拆迁房? | 25 |
| ◎申购经适房的具体程序是什么? | 17 | ◎什么是小产权房? | 25 |
| ◎购买经适房需要哪些申请材料? | 18 | ◎什么是廉租房? | 26 |
| ◎出售经适房需要注意什么? | 18 | ◎廉租房的申请条件是什么? | 26 |
| ◎如何购买二手经适房? | 19 | ◎廉租房的申请流程是什么? | 27 |
| ◎什么是安居房? | 19 | ◎什么是房改房? | 27 |
| ◎申请安居房有什么条件? | 20 | ◎房改房上市证的办理流程是什么? | 28 |
| ◎安居房的申请流程是什么? | 20 | ◎什么是学区房? | 28 |
| ◎安居房可以买卖吗? | 21 | ◎什么是二手房? | 29 |
| ◎什么是写字楼? | 22 | ◎什么是商铺? | 29 |
| ◎什么是央产房? | 22 | | |

第三章 住宅种类：不可不知

- | | | | |
|----------------------------|----|----------------------|----|
| ◎住宅的种类有哪些? | 30 | ◎什么是酒店式服务公寓? | 35 |
| ◎什么是低层住宅? | 30 | ◎什么是复式住宅? | 35 |
| ◎什么是多层住宅? | 31 | ◎什么是错层式住宅? | 35 |
| ◎什么是小高层住宅? | 31 | ◎什么是跃层式住宅? | 36 |
| ◎什么是高层住宅? | 31 | ◎跃层式住宅主要有哪些类型? | 36 |
| ◎什么是超高层住宅? | 32 | ◎什么是花园洋房? | 37 |
| ◎什么是通廊式住宅? | 32 | ◎小户型住宅具体指什么? | 37 |
| ◎什么是单元式住宅? | 33 | ◎小户型住宅怎样节省空间? | 37 |
| ◎单元式住宅的基本特点是什么? | 33 | ◎什么是智能化住宅? | 38 |
| ◎什么是单元式高层住宅和塔式高层住宅? | 33 | ◎什么是水景房? | 38 |
| ◎特别提醒：单元式住宅的逃生途径有哪些? | 34 | ◎什么是板楼? | 39 |
| ◎什么是公寓式住宅? | 34 | ◎板楼的优点有哪些? | 39 |
| | | ◎板楼的缺点有哪些? | 40 |
| | | ◎什么是塔楼? | 40 |

- ◎塔楼的优点有哪些? 40
- ◎塔楼的缺点有哪些? 41
- ◎怎样区分板楼和塔楼? 41
- ◎什么是砖木结构? 41
- ◎什么是钢结构住宅? 42
- ◎什么是砖混结构住宅? 42

第四章 选房常识：面面俱到

- ◎如何寻找房源信息? 43
- ◎判断房子好坏有哪些标准? 43
- ◎哪些房子不能买? 44
- ◎买哪三种房子要小心? 44
- ◎常见的房屋质量问题有哪些? 45
- ◎选房时应该关注哪些细节? 45
- ◎看房时应该注意哪些细节? 46
- ◎怎样判定房产的性价比? 47
- ◎如何确定自己的经济承受力? 47
- ◎选择房子的地段应注意哪些问题? 48
- ◎买地段好的烂房子，还是买地段烂的好房子? 49
- ◎繁华地区购房容易出现哪些弊端? 49
- ◎选购远郊区房产应注意哪些问题? 50
- ◎可以在大城市周边买房子吗? 50
- ◎如何规避房产促销陷阱? 50
- ◎什么是样板间? 51
- ◎样板间与正式楼房有什么区别? 51
- ◎看沙盘时应该注意哪些细节? 52
- ◎如何获知楼盘的真实销售情况? 53
- ◎板楼的选择技巧是什么? 53
- ◎选购塔楼时应注意哪些问题? 54
- ◎如何挑选小面积跃层式住宅? 54
- ◎选购复式房产需要注意什么问题? 55
- ◎购买精装修住房应该注意哪些问题? 55
- ◎购买别墅需要注意哪些问题? 56
- ◎购买尾房时需要注意哪些问题? 56
- ◎什么人适合购买酒店式公寓? 57
- ◎选房子，多层好还是高层好? 57
- ◎7层以下的房子，哪一层最好? 58
- ◎高层住宅选楼层该考虑哪些因素? 58
- ◎高层住宅中顶层和底层都有哪些缺点? 59
- ◎购买高层住宅需要考虑什么问题? 59
- ◎购买底层住房要注意哪些问题? 59
- ◎购买顶层住房要注意哪些问题? 60
- ◎购买带地下室的一楼要注意哪些问题? 60
- ◎选购半地下室要注意哪些问题? 61
- ◎一梯两户、两梯两户、两梯多户，哪个好? 61
- ◎“隐梁隐柱”的优点在哪里? 61
- ◎怎样判断房子采光好不好? 62
- ◎好户型的标准是什么? 62
- ◎挑选户型有哪些基本原则? 63
- ◎选择户型为什么要“先厅后卧”? 63
- ◎楼房应该有什么样的阳台? 64
- ◎买房子时该如何选择社区? 64
- ◎好的社区要具备哪些要素? 64
- ◎在高容积率小区选房应注意哪些问题? 65
- ◎高级住宅区和普通住宅区的区别是什么? 65
- ◎考察小区内交通环境的因素有哪些? 66

- ◎选择车位应该注意哪些方面? 66
- ◎选购环线房有哪些技巧? 67
- ◎如何挑选有水景的房子? 67
- ◎如何挑选有良好居住氛围的房子? 67
- ◎挑选有风景的房子需要注意什么? 68
- ◎哪些绿化能成为优美的景观? 68
- ◎如何在风景与交通中权衡买房? 69
- ◎楼盘附近的生活服务设施都包括什么? 69
- ◎如何了解楼盘附近生活服务设施的情况? 69
- ◎如何考察楼盘周边的交通状况? 70
- ◎选购二手房时如何过滤不真实信息? ... 71
- ◎从物业那里能获得哪些二手房信息? ... 71
- ◎购买二手房有哪些禁忌? 71
- ◎选择一居二手房有哪些注意事项? 72
- ◎怎样选购独居二手房? 73
- ◎如何考察二手房小区环境? 73
- ◎哪种住宅的建筑面积可以信得过? 73
- ◎环保住宅果真就环保吗? 74
- ◎怎样评估房屋的抗震性能? 74
- ◎怎样判断平房的真实房龄? 75
- ◎为什么说选房就是选开发商? 75
- ◎如何了解开发商的情况? 75
- ◎如何了解城市建设规划? 76
- ◎买了学区房,孩子就能上好学校吗? ... 76
- ◎选择婚房的原则是什么? 77
- ◎选购养老房要注意什么? 78
- ◎两代人同一小区选房时应注意什么? ... 78
- ◎年轻人购买新房时要注意哪些问题? ... 79
- ◎年轻人购房时在资金方面应注意哪些问题? 79
- ◎单身女性选房时要注意什么? 79

第五章 房产交易：步步留心

- ◎什么是“限购令”? 81
- ◎销售给个人和外销分别指什么? 81
- ◎什么是“五证”“两书”? 81
- ◎什么是认购书?它包括哪些内容? 82
- ◎看楼书要注意哪些方面的细节? 82
- ◎楼盘广告的花样有哪些? 82
- ◎定金与订金是不是一回事儿? 83
- ◎交定金时要注意什么? 83
- ◎房产交易应把握哪些原则? 84
- ◎买房一般需要经过哪些流程? 84
- ◎买房省钱的小窍门有哪些? 85
- ◎委托中介卖房,有哪些注意事项? 85
- ◎委托中介选房,有哪些注意事项? 86
- ◎选择房地产中介有哪些窍门? 86
- ◎节省中介费的方法有哪些? 87
- ◎购买一手商品房和拆迁房应提供什么材料? 88
- ◎办理首次购房调档的流程是什么? 88
- ◎新房办理收房入住手续的流程是什么? 88
- ◎验房时,发现问题应该怎么办? 89
- ◎售房方有哪些常见违约现象? 90
- ◎新房买卖的陷阱有哪些? 90
- ◎买卖二手房的途径有哪些? 91
- ◎挑选二手房最容易忽视哪些问题? 91
- ◎买二手房要注意的产权问题有哪些? ... 92

- ◎什么样的二手房不能买? 93
- ◎什么样的二手房容易出手? 93
- ◎二手次新房出手前做哪些准备? 94
- ◎二手房买卖要经过哪些步骤? 94
- ◎买卖二手房应签署哪些文件? 95
- ◎二手房过户需要哪些材料? 96
- ◎买方在二手房交房时要注意哪些问题? 96
- ◎二手房验收的关键环节有哪些? 97
- ◎验收二手平房时应注意哪些问题? 98
- ◎导致二手房买卖纠纷的原因有哪些? 98
- ◎怎样避免二手房纠纷? 99
- ◎办理房屋登记的程序是什么? 100
- ◎房屋所有权初始登记需要提交哪些材料? 101
- ◎什么情况下当事人可以申请房屋所有权转移登记? 101
- ◎申请房屋所有权转移登记应提交什么材料? 102
- ◎什么情况下可以申请房屋所有权变更登记? 102
- ◎申请房屋所有权变更登记应当提交什么材料? 102
- ◎什么情况下可以申请房屋所有权注销登记? 103
- ◎申请房屋所有权注销登记需要提交什么材料? 103
- ◎办理一手商品房产权证的流程是怎样的? 103
- ◎拍得的房产办理产权证时应提供哪些材料? 104
- ◎集体土地的房产是否可以办理产权过户手续? 104
- ◎外国人如何办理产权过户手续? 104
- ◎单位购房产权过户时需提供什么材料? 104
- ◎若产权证不慎丢失,是否可以补办? ... 104
- ◎若交易受理单不慎丢失,如何补办? ... 105
- ◎产权证信息出现错误,怎样更正? 105
- ◎辨别房产证真伪有哪些妙招? 105
- ◎没有产权证,怎样办理落户手续? 106
- ◎私下买卖的私有房屋受法律保护吗? ... 106
- ◎单位的房产是否可以出售? 106
- ◎未成年人可以买房吗? 107
- ◎未成年人可以出售房产吗? 107
- ◎以他人名义买房,产权归谁? 107

第六章 购房合同：一字千金

- ◎签购房合同时要注意什么? 108
- ◎新房购房合同包括哪些内容? 108
- ◎二手房买卖合同包括哪些内容? 109
- ◎合同签订后,房屋就属于买方了吗? ... 110
- ◎签订“阴阳合同”有何危害? 110
- ◎怎样查验开发商的合同主体资格? 111
- ◎签订期房合同须注意哪些问题? 112
- ◎商品房合同网上备案有哪些注意事项? ... 112
- ◎购房网上签约的流程是什么? 113
- ◎二手房买卖网上签约有什么好处? 113
- ◎二手房买卖合同公证有什么作用? 114
- ◎如何办理二手房买卖合同公证? 114

- ◎已经产权变更登记的买卖合同能够解除吗? 115

- ◎房产买卖合同在什么情况下是无效的? ... 115

第七章 税费常识：交得明白

- ◎什么是房产税? 117
- ◎什么是印花税? 117
- ◎什么是城镇土地税? 118
- ◎城镇土地税的税率怎样计算? 118
- ◎土地增值税与购房人是否有关系? 119
- ◎土地增值税怎样征收? 119
- ◎新房入住时需要缴纳哪些费用? 120
- ◎什么是公共维修基金? 120
- ◎二手房从购买到入住需要负担哪些费用? 121
- ◎在二手房交易中如何合理减免营业税? 121
- ◎二手房赠与过户所产生的税费有哪些? ... 122
- ◎怎样计算二手房折旧费? 122
- ◎怎样给二手房估价? 123
- ◎二手房继承过户所产生的税费有哪些? ... 124
- ◎办理房产权属要交哪些费用? 124
- ◎卖房后再买房，能否享受首次购房优惠政策? 124
- ◎产权证中要增加配偶的名字，应如何办理? 125
- ◎哪些房子出售时会产生个人所得税? ... 125
- ◎再次购房时个人所得税能否退还? 125
- ◎拆迁户重新购房是否免税? 125

第八章 购房贷款：优化选择

- ◎什么是一次性付款? 126
- ◎什么是分期付款? 126
- ◎什么是个人商用房贷? 126
- ◎我国现行的住房贷款分为几种? 127
- ◎银行按揭与分期付款有什么不同? 127
- ◎什么是按揭贷款? 128
- ◎什么是住房公积金贷款? 128
- ◎房贷主要有哪几种方式? 128
- ◎什么是一次性还本付息法? 129
- ◎什么是按期付息还本? 129
- ◎什么是本金归还计划? 130
- ◎什么是等额递增（递减）还款? 130
- ◎什么是还款假日计划? 130
- ◎什么是净息还款? 131
- ◎什么是随借随还房贷方式? 131
- ◎什么是双周供? 131
- ◎什么是存抵贷? 131
- ◎等额本金还款和等额本息还款的区别是什么? 132
- ◎住房商业贷款的利率是多少? 132

- ◎个人申请住房商业贷款时应提供哪些资料? 132
- ◎按揭贷款的流程是什么? 133
- ◎按揭贷款的贷款对象是什么? 134
- ◎申请按揭贷款需要具备什么条件? 134
- ◎房贷转按揭需要哪些手续? 134
- ◎降低房贷利息的方法有哪些? 135
- ◎申请住房公积金贷款的条件是什么? ... 135
- ◎申请住房公积金贷款需要提供哪些材料? 136
- ◎住房公积金贷款的办理流程是什么? ... 136
- ◎住房公积金贷款的贷款期限是多少? ... 137
- ◎怎样计算公积金贷款额度? 137
- ◎按还贷能力怎样计算公积金贷款额度? 137
- ◎怎样按照房屋价格和账户余额计算公积金贷款额度? 138
- ◎住房公积金的缴存范围是什么? 138
- ◎怎样查询住房公积金? 139
- ◎住房公积金的提取条件是什么? 139
- ◎提取住房公积金时需要注意哪些问题? ... 140
- ◎住房公积金的提取手续是什么? 140
- ◎职工离职或停薪时,住房公积金如何处理? 140
- ◎什么是组合贷款? 141
- ◎申请组合贷款的方法是什么? 141
- ◎申请组合贷款需要提交哪些资料? 141
- ◎办理组合贷款的两种担保方式是什么? 142
- ◎申请办理组合贷款的具体流程是什么? 142
- ◎什么是个人房屋抵押消费贷款? 143
- ◎贷款购买二手房,需要提供什么材料? 144
- ◎申请二手房房贷要注意哪些问题? 144
- ◎房价大幅下跌时断供有什么害处? 145
- ◎遇到特殊情况,借款合同如何变更或终止? 146
- ◎可以向外资银行提出住房贷款申请吗? 146

第九章 房产抵押：盘活资产

- ◎哪些物品可作为抵押物? 147
- ◎怎样办理房地产抵押? 147
- ◎房地产抵押合同应该载明哪些内容? ... 147
- ◎不得设定抵押的房地产有哪些? 148
- ◎设定房地产抵押时,“房”“地”可以分开吗? 149
- ◎什么是房地产抵押登记? 149
- ◎房地产抵押登记的基本程序是什么? 149
- ◎申请抵押权登记时应提供哪些材料? ... 150
- ◎申请房屋抵押权变更登记需要提交什么材料? 150
- ◎申请抵押权注销登记应提交什么材料? 151
- ◎房屋抵押后能否继续出售? 151
- ◎在什么情况下抵押权人可以处分被抵押的房地产? 151
- ◎处分抵押房地产所得到的款项应该怎么分配? 152
- ◎拍卖抵押的房地产应办理什么手续? ... 152

- ◎委托拍卖合同应该注明哪些事项? 153
- ◎可以用于消费抵押贷款的房地产种类有哪些? 153
- ◎个人房屋抵押消费贷款的额度和期限是什么? 154
- ◎办理个人房屋抵押消费贷款需要提交哪些资料? 154
- ◎个人住房抵押消费贷款的办理流程是什么? 154
- ◎在办理住房抵押贷款时,如何缴纳法律服务费? 155
- ◎申请办理房产抵押合同公证的条件是什么? 155
- ◎申请房产抵押合同公证需要提交什么材料? 155

第十章 住房保险：有备无患

- ◎什么是住房保险? 157
- ◎如何办理住房保险? 157
- ◎列入家庭财产保险的住宅保险形式有哪几类? 157
- ◎办理个人住房抵押贷款是不是必须办理保险? 158
- ◎办理个人住房抵押贷款后,住房保险有什么规定? 158
- ◎哪些原因造成的房产损失,保险公司会承担赔偿责任? 158
- ◎哪些原因造成的房产损失,保险公司不承担赔偿责任? 159
- ◎房屋保险合同应包括哪些内容? 159
- ◎怎样确定房屋财产保险的保险金额? 160

第十一章 家居装修：舒适环保

- ◎家庭装修有哪些禁忌? 161
- ◎装修不安全隐患有哪些? 161
- ◎室内装修设计要避免哪些误区? 162
- ◎如何设计出自己满意的装修效果? 163
- ◎跃层式住宅的装修设计要点有哪些? 163
- ◎小户型住宅应该怎样进行空间布置? 164
- ◎小户型住宅装修的误区有哪些? 164
- ◎小户型住宅装修有哪些小技巧? 165
- ◎装修时如何充分利用室内空间? 165
- ◎怎样使家居装饰色彩和谐? 166
- ◎装饰居室墙面时需要注意什么? 166
- ◎装饰厨房时应该注意哪些问题? 167
- ◎装饰书房要注意哪些问题? 167
- ◎阳台应该怎样装修? 168
- ◎怎样装饰走廊? 168
- ◎儿童房装修要避免哪些误区? 169

- ◎特别提醒：居室内威胁婴幼儿的安全隐患有哪些？ 169
- ◎选购淋浴房应该注意哪些问题？ 170
- ◎市场上常见的浴缸有哪些？ 170
- ◎鉴别面盆时应该注意什么？ 170
- ◎怎样鉴别卫浴龙头的质量？ 171
- ◎卫生间的“七不宜”是什么？ 171
- ◎怎样选购坐便器？ 172
- ◎怎样选择墙纸？ 172
- ◎如何选购精装修住房的瓷砖？ 173
- ◎如何选购和鉴别塑钢窗？ 173
- ◎如何保养塑钢门窗？ 174
- ◎如何鉴别橱柜的质量？ 175
- ◎如何鉴别木地板的质量？ 175
- ◎如何选择门柄、门锁等物件？ 175
- ◎如何鉴别金属吊顶的质量？ 176
- ◎装修中怎样选择合适的织物？ 176
- ◎怎样让新家空气清新？ 177
- ◎防止甲醛危害要注意什么？ 178

第十二章 物业管理：权责明晰

- ◎什么是业主大会和业主委员会？ 179
- ◎怎么选择好的物业公司？ 179
- ◎小区中住户有哪些权利和义务？ 180
- ◎物业服务企业有哪些权利和义务？ 180
- ◎物业企业与主管部门的职责如何划分？ 181
- ◎如何处理好业主与物业管理公司的关系？ 181
- ◎前期物业服务合同怎样签订？ 182
- ◎物业管理的专项服务内容有哪些？ 182
- ◎物业公司有权制止业主的哪些行为？ 182
- ◎物业人员在紧急情况下是否有权破窗而入？ 183
- ◎物业管理费单价怎么计算？ 183
- ◎公共性服务收费是如何构成和测算的？ 183
- ◎物业管理企业是否可以预收物业管理费？ 184
- ◎物业收费中会有哪些不合理之处？ 184
- ◎未签订物业服务合同，业主能否拒交物业服务费？ 185
- ◎房屋租金是否可以抵消物业管理费？ 185
- ◎买房未入住，也要交纳物业费吗？ 185
- ◎公共区域内的照明费用谁来负担？ 185
- ◎小区内的道路、绿地归谁所有？ 186
- ◎物业公司可以自行将绿地改建为停车场吗？ 186
- ◎物业公司与业主的维修责任如何划分？ 186
- ◎建筑安装工程保修的期限是多久？ 187
- ◎如何对售后公房进行维修、养护、管理？ 187
- ◎住户装修时是否应交纳装修押金？ 188
- ◎业主与前物业公司的约定对新物业有效吗？ 188
- ◎业主可以“辞退”物业公司吗？ 188
- ◎业主可以不执行业主大会的决议吗？ 189
- ◎业主“被宰”怎么办？ 189

第十三章 房产投资：保值增值

- ◎投资哪几种房子最合适? 190
- ◎哪些房子最耐跌? 190
- ◎投资房产, 什么时候撤出最合适? 191
- ◎判断房价转折点有哪些标准? 191
- ◎怎样才能把房子卖个好价钱? 191
- ◎资金不足时, 炒房要注意哪些问题? 192
- ◎为什么说投资豪宅手笔大、风险小? ... 192
- ◎避免投资商住两用楼的原因是什么? ... 192
- ◎组团买房有哪些好处? 193
- ◎“以房养房”主要有哪几种方式? 193
- ◎“以房养房”存在哪些风险? 194
- ◎买车位和租车位, 哪一个更合算? 195
- ◎投资房产需要掌握哪些法律知识? 195
- ◎投资买房, 如何做到合理避税? 195
- ◎可投资的商铺有哪些种类? 196
- ◎影响商铺增值的因素有哪些? 196
- ◎投资商铺有哪些技巧? 197
- ◎购买商铺的注意事项有哪些? 197
- ◎商铺投资要注意哪些风险? 198
- ◎出租商铺前必须做好哪些准备? 198
- ◎商铺选址时要考虑哪些问题? 199
- ◎商铺的理想地址应该具备哪些要素? 199
- ◎百货商店的选址要求和经营要求是什么? 200
- ◎超级市场的选址要求是什么? 200
- ◎大型综合超市的选址要求和经营要求是什么? 200
- ◎便利店的选址要求和经营要求是什么? 201
- ◎购物中心的选址要求和经营要求是什么? 201
- ◎仓储式商场的选址要求和经营要求是什么? 201

第十四章 购房议价：锱铢必较

- ◎什么是“均价”? 203
- ◎什么是“起价”? 203
- ◎房价的费用构成有哪些? 204
- ◎房价的价外因素有哪些? 204
- ◎买房时要掌握的杀价技巧有哪些? 205
- ◎售房者会设置哪些“陷阱”? 205
- ◎与开发商谈判前要做哪些准备? 206
- ◎开发商常见的销售原则有哪些? 206
- ◎什么是房地产评估? 207
- ◎二手房的价格是如何评估出来的? 207
- ◎购买二手房该如何砍价? 207
- ◎怎样挤出二手房价格水分? 208

第十五章 房产维权：有理有据

- ◎住宅的产权指什么? 209
- ◎住宅的使用权指什么? 209
- ◎住宅的处分权和收益权分别指什么? 209
- ◎各种物业的土地使用年限是一样的吗? 210
- ◎商品房买卖常见纠纷有哪些类型? 210
- ◎怎样防止开发商把房子另卖? 210
- ◎导致开发商延迟交房的不可抗力是什么? 211
- ◎售楼广告宣传不实, 开发商承担违约责任吗? 211
- ◎新房出现质量问题如何解决? 211
- ◎房子面积有误差怎么办? 212
- ◎合同上没有约定的地下室能否按实际面积计价? 212
- ◎公摊面积被开发商重复销售怎么办? ... 212
- ◎小区停车位可以卖给外人吗? 213
- ◎什么情况下买房人可以要求开发商双倍赔偿? 213
- ◎房款已付清但是未办理过户, 卖方能否收回房产? 213
- ◎已经交付的房屋, 原房主还能拆走原来的空调吗? 214
- ◎房子卖了, 车位还能用吗? 214
- ◎购房者是否可以转让未交付使用的期房? 214
- ◎哪些情况下, 买主可以要求退房? 214
- ◎退房的具体程序是什么? 215
- ◎支付了首付及部分按揭的房子能退掉吗? 215
- ◎二手房交易常见纠纷有哪些类型? 215
- ◎买了二手房, 出现质量问题该找谁? ... 216
- ◎房屋登记被篡改了怎么办? 216
- ◎经过登记预告的房屋, 卖方还可以抵押吗? 217
- ◎法院判决后何时可以取得房屋所有权? 217
- ◎房产纠纷的诉讼时效有哪几种? 217
- ◎物业管理公司与业主发生收费纠纷怎么办? 218
- ◎物业可以对违约业主断水、断电吗? ... 218
- ◎维修养护不及时, 物业公司应承担什么责任? 219
- ◎房改房的楼顶漏水, 该由谁负责维修? 219
- ◎开发商在楼房顶层私自竖立广告牌合法吗? 219
- ◎小区内的商业广告收益, 应该归谁所有? 220
- ◎自家的承重墙可以随便拆除吗? 220
- ◎业主可以圈占楼梯平台吗? 220
- ◎可以把自家的住房变成经营性住房吗? 221
- ◎房主可以自行封闭露天阳台吗? 221
- ◎由于邻居挖地窖导致自家房屋损坏怎么办? 221
- ◎搬运装修材料时, 邻居不让通过怎么办? 221

第十六章 房屋拆迁：依法补偿

- ◎城市私有房屋受哪些保护? 222
- ◎城市私有房屋拆迁的具体程序是什么? 222
- ◎拆迁补偿安置协议有哪些条款? 223
- ◎拆迁人怎样对被拆迁人进行补偿、安置? 223
- ◎征地补偿安置为什么要听证? 224
- ◎房屋拆迁裁决的四个步骤是什么? 224
- ◎被拆迁人要求以房屋补偿的,有关差价如何结算? 225
- ◎拆迁补偿中的“重置价”是指什么? ... 225
- ◎非住宅房屋的拆迁补偿标准如何确定? 225
- ◎对住房困难户的拆迁补偿标准是什么? 225
- ◎拆迁补偿协议签订后,还需办理哪些手续? 226
- ◎房屋拆迁范围确定后,哪些事项不能办? 226
- ◎拆迁范围的户口管理政策是什么? 226
- ◎以拆迁补偿款支付购房款,需向银行提交哪些资料? 227
- ◎房屋拆迁安置对象是指哪些人? 227
- ◎什么是临时安置补助费? 227
- ◎什么是搬家补助费和提前搬家奖励费? 228
- ◎出租房拆迁时,需要注意哪些问题? ... 228
- ◎拆迁非居住租赁房屋,承租人享有哪些权利? 229
- ◎哪些土地属国有土地? 229
- ◎需要改变国有土地用途时怎么办? 229
- ◎划拨的国有土地上的房屋出租是否有特殊规定? 230

第十七章 租房常识：安全实惠

- ◎怎样获取租房信息? 231
- ◎哪几类房子不能租? 231
- ◎怎样租房才能省钱? 232
- ◎租房杀价有哪些技巧? 232
- ◎租房常见的四大陷阱是什么? 233
- ◎当下租房的注意事项有哪些? 234
- ◎租房族需要关注的要点是什么? 234
- ◎租房时防止诈骗的技巧有哪些? 235
- ◎房屋租赁合同应该包括哪些内容? 235
- ◎签订租房合同时需要注意哪些问题? ... 236
- ◎普通家庭租房要注意哪些问题? 236
- ◎单身女性租房需要注意的问题是
什么? 237
- ◎短期过渡性租房要注意哪些问题? 237
- ◎寻找合租者需要注意什么问题? 238
- ◎怎样为大学生子女租房? 238

- ◎租用地下室要注意什么? 239
- ◎租用小面积门面房应该注意什么? 239
- ◎承租人应该怎样优先续租? 240
- ◎不能及时付房租时怎么办? 240
- ◎退租的具体步骤是什么? 240
- ◎房客退租后, 业主的验房步骤有哪些? ... 241
- ◎什么样的房子更容易出租? 241
- ◎房屋出租手续怎么办理? 242
- ◎房东怎样合理确定租金? 242
- ◎出租人解除合同的条件是什么? 243

第十八章 房产与婚姻、继承、赠与

- ◎离婚时怎样分割共有的房屋? 244
- ◎婚前房产公证应该注意哪些事项? 244
- ◎婚前男方付首付女方装修的房产, 离婚时如何处理? 245
- ◎共同买房后未结婚, 房产如何处理? 245
- ◎婚后以个人财产购买的住房, 归谁所有? 245
- ◎夫妻双方共同出资取得“部分产权”的房屋, 离婚时如何处理? 245
- ◎一方所有的房屋经双方改造的, 离婚时如何处理? 246
- ◎夫妻共有的房产必须要两人同意才能抵押吗? 246
- ◎在何种情况下离婚双方均可承租居住的公房? 246
- ◎离婚时一方婚前承租的公房, 另一方可否暂时居住? 247
- ◎遗嘱未曾提及的房产如何继承? 247
- ◎继承房屋时如何申请产权转移登记? ... 247
- ◎房屋赠与需要办理哪些手续? 248

第一章 房产术语：一看就懂

1 什么是现房？

日常生活中经常听到一些买房的人在讨论着“现房”与“期房”的区别，那么到底什么是现房呢？简单点说，现房就是消费者购买之后马上就可以入住的商品房。这样的房子在消费者购买时已经通过了交付标准的各项验收，是可以正式入住的物业。

需要注意的是，根据国家的相关规定，已经盖好的房子不能称为“现房”，已经有人入住的房子也不能称为“现房”，只有已经领取了房产证和土地使用证的房子才能被称为现房。

那么购买现房有哪些优势呢？首先，现房买了就可以入住，不必像期房那样等上一两年甚至更长的时间才能入住。其次，现房真实直观，可以一眼看到实物，购房者对房型和朝向都能一目了然。

2 什么是期房？

什么是期房呢？人们习惯上把那些正在建设的、还没有完全建成的、没有办法正常交付使用的房子称为期房，也就是说房地产开发商从取得商品房预售许可证到取得房地产权证（大产证）期间的商品房都被称为期房。购房者如果在这个时候购买商品房，那就要和开发商签一个预售合同。

需要注意的是，那些没有土地使用证和房产证的房子，不管它是已经盖好了还是已经有人居住，都仍然是期房。购房者在购买期房时除了要查看预售许可证外，还要特别注意看一下自己要买的房子是否已经被抵押了，如果房子真的被抵押了，那最好等到解除了抵押之后再买。

通常情况下，期房的价格会比现房低一些，选择的空间也比较大，但由于是先交款后交房，所以相对而言风险比较大，购房的过程和最终结果都取决于合同所约定的权利义务的履行。