

# 《置业兵法--一个人购买商品房的总

## 图书基本信息

书名：《置业兵法--一个人购买商品房的总操作艺术》

13位ISBN编号：9787300026978

10位ISBN编号：7300026974

出版时间：1998-07

出版社：中国人民大学出版社

作者：孙弘

页数：382

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介以及在线试读，请支持正版图书。

更多资源请访问：[www.tushu111.com](http://www.tushu111.com)

# 《置业兵法--一个人购买商品房的总

## 内容概要

置业兵法：个人购买商品房的操作艺术，ISBN：9787300026978，作者：孙弘主编；柴生清[等]撰

## 书籍目录

### 目录

#### 第一编 房地产产权精要

##### 第一章 房地产与房地产产权

###### 第一节 房地产实物范围

###### 一、土地

###### 二、建筑物

###### 三、附着于土地或建筑物的物

###### 四、建筑物与土地的关系

###### 第二节 房地产产权概念

###### 一、财产权

###### 二、物权

###### 三、不动产物权

##### 第二章 中国房地产产权制度

###### 第一节 土地所有权

###### 一、国有土地所有权的建立

###### 二、国有土地所有权的特性

###### 三、确定国有土地所有权的原则

###### 四、集体土地所有权

###### 第二节 土地使用权

###### 一、土地使用权的涵义

###### 二、国有土地使用权的法律特征

###### 三、国有土地使用权的基本法律关系

###### 四、集体土地使用权

###### 第三节 国有土地使用权的取得方式

###### 一、以行政划拨方式取得国有土地使用权

###### 二、以出让方式取得国有土地使用权

###### 三、以其他方式取得国有土地使用权

###### 第四节 房屋所有权

###### 一、房屋所有权的主体

###### 二、房屋所有权的内容

###### 三、房屋所有权的取得和消灭

###### 四、房屋所有权的类型

###### 第五节 房地产抵押权

###### 一、房地产抵押权的概念与特征

###### 二、房地产抵押权的设立

###### 三、房地产抵押权的实现

###### 四、房地产抵押权的消灭

###### 五、特殊的房地产抵押形式

###### 六、典权

###### 第六节 商品房的产权特点

###### 一、商品房房产产权特点

###### 二、商品房土地使用权特点

###### 第七节 房地产产权保护

###### 一、行政手段

###### 二、法律手段

##### 第三章 房地产产权管理与登记制度

###### 第一节 房地产产权管理概述

## 第二节 中国房地产权属登记制度沿革

## 第三节 中国现行房地产权属登记制度

### 一、房地产权属登记的主要特点

### 二、房地产权属登记的基本原则

### 三、房地产权属登记的法律效力

## 第四节 房地产权属登记种类与登记机关

### 一、房地产权属登记种类

### 二、房地产权属登记机关

## 第五节 房地产权属登记内容与程序

### 一、房地产权属登记内容

### 二、房地产权属登记程序

## 第四章 房地产确权与权属登记

### 第一节 房地产开发中划拨用地的权属登记

#### 一、房地产开发中划拨土地的处置

#### 二、划拨国有土地使用权的设定与变更登记

### 第二节 出让国有土地使用权的确权与登记

#### 一、出让国有土地使用权的设定

#### 二、出让国有土地使用权的变更登记

#### 三、出租土地使用权登记

### 第三节 房屋产权登记

#### 一、常见的房屋产权形态

#### 二、房屋产权审核与确认

#### 三、房屋产权初始登记

#### 四、房屋产权转移登记

#### 五、商品住宅楼单元房产权与土地使用权

#### 六、房屋权属变更登记

#### 七、房屋租赁登记

### 第四节 房地产抵押登记

#### 一、房地产抵押权的设立

#### 二、房地产抵押登记

#### 三、抵押房地产的处分

### 第五节 房地产权属名称 地址 用途变更登记

#### 一、名称变更登记

#### 二、地址变更登记

#### 三、用途变更登记

### 第六节 房地产权属注销登记

## 第五章 房地产权属争议及处理

### 第一节 房地产权属争议的概念

### 第二节 房地产权属争议的处理程序

#### 一、土地权属争议案件的提起

#### 二、土地权属争议案件的受理

#### 三、土地权属争议案件的调解和处理

#### 四、房屋产权纠纷的处理

## 第二编 商品房选购的要领与步骤

## 第六章 认识购买对象 房地产

### 第一节 房地产实物

#### 一、土地

#### 二、房屋

#### 三、房地产

## 四、房地产价格

### 第二节 房地产业

#### 一、房地产开发

#### 二、房地产市场

#### 三、物业管理

#### 四、房地产咨询服务

#### 五、房地产政策法规

### 第三节 预先咨询

## 第七章 了解售房者 开发商

### 第一节 房地产开发商

#### 一、开发权

#### 二、开发商的实力表现

### 第二节 代理商及物业管理公司

#### 一、代理商

#### 二、物业管理公司

### 第三节 对购房者的建议

## 第八章 购房第一步 选位置

### 第一节 城市与位置

#### 一、城市规划与建设

#### 二、对位置的初步认识

### 第二节 影响位置优劣的因素

#### 一、交通条件

#### 二、生活服务设施

#### 三、市政基础设施

#### 四、环境状况

#### 五、社会风气、治安状况

#### 六、居住区规模与档次

### 第三节 理想位置的选择

#### 一、理想的位置

#### 二、对选择位置的建议

## 第九章 购房第二步 挑房子

### 第一节 住宅类型 设计与面积指标

#### 一、住宅类型

#### 二、户型设计

#### 三、面积指标

#### 四、居住舒适性

### 第二节 房屋质量

#### 一、房屋质量诸方面表现

#### 二、常见质量问题

#### 三、房屋质量勘察

### 第三节 对购房者的特别提醒

#### 一、豪华阔绰与经济实用不可兼得

#### 二、防止面积欺诈

#### 三、严把质量关

## 第十章 购房第三步 审查法律手续

### 第一节 房屋的合法来源

#### 一、新建房屋的合法来源

#### 二、存量房

### 第二节 商品房开发基本程序

## 第三节 商品房销售的法律手续

- 一、商品房销售的必备法律手续
- 二、法律手续不完备的原因
- 三、购买手续不齐的房屋的法律后果

## 第四节 对购房者的特别提醒

- 一、有些房不能卖，更不能买
- 二、防止手续欺骗

## 第十一章 购房第四步 谈价格、测算有关费用

### 第一节 房价构成

- 一、土地成本
- 二、建安工程费及相关税费
- 三、装修费
- 四、开发商支付的交易税费
- 五、利息和利润

### 第二节 房价影响因素

- 一、宏观因素
- 二、微观因素

### 第三节 房价比较与谈判

- 一、房价横向比较
- 二、房价纵向比较
- 三、房价谈判技巧

### 第四节 价外费用

### 第五节 对购房者的提醒

- 一、防止价内费用价外化
- 二、不要迷信高房价也不要轻信低房价

## 第十二章 购房第五步 协商签订购房合同

### 第一节 购房合同

- 一、购房合同标准文本
- 二、购房合同基本要求

### 第二节 购房合同基本内容

- 一、卖方与买方
- 二、标的
- 三、价格、费用及其计算方法
- 四、付款方式
- 五 产权保证
- 六、入住时间与交接方式
- 七、物业管理与保修
- 八、附属、补充协议、文件
- 九、违约责任
- 十、争议处理
- 十一、合同生效

### 第三节 对购房者的提醒：不要签订无效及不能履行的合同

## 第十三章 购房最后一步 交付使用

### 第一节 入住

- 一 入住基本条件
- 二、入住
- 三、装修

### 第二节 产权登记过户

### 第三节 房屋使用

## 第四节 对购房者的建议

- 一、保留部分房款，待房屋办结产权登记过户手续后再付清全款
- 二、尽早成立业主委员会
- 三、买房之后不能掉以轻心

## 第五节 购房纠纷实例点评

## 第三编 商品房营销策略

### 第十四章 认识市场

#### 第一节 商品房市场营销的概念 策略组合

#### 第二节 商品房市场营销的环境 供求特点

- 一、我国住宅建设长期投资不足
  - 二、我国住宅商品化建设供给结构不合理
  - 三、我国住宅需求长期不能实现社会化和个人化
- #### 四 多种因素导致我国住宅价格过高

### 第十五章 购房者行为分析

#### 第一节 购房者的行为特征

- 一、购房顾客的类型分析
- 二、顾客购房时的心理特点
- 三、影响顾客购房的因素

#### 第二节 细分消费行为市场

- 一、产品区域细分
- 二 顾客购买动机细分

### 第十六章 价格策略

#### 第一节 商品房定价原则及策略

- 一、商品房价格构成
- 二、商品房定价法

#### 第二节 商品房价格操作及策略

- 一、整体价格表的制定策略
- 二、销售价格与房屋工程形象进度相配合
- 三、期房销售价格与现房销售价格策略
- 四、心理定价策略
- 五、价格与付款方式
- 六、价格与购买批量
- 七、价格操作策略三概念

#### 第三节 商品房调价方法及策略

- 一、商品房价格调高的策略
- 二、商品房降价手段及策略
- 三、顾客对价格调整的反应
- 四、避免纯价格竞争

### 第十七章 促销策略

#### 第一节 商品房的广告宣传策略

- 一、选择商品房的广告媒体
- 二、广告文案的策划

#### 第二节 商品房的包装策略

- 一、制作售楼书及其策略
- 二、楼盘样板房的展示及其策略
- 三、销售过程中经营卖场的技巧

## 第四编 商品房抵押贷款

### 第十八章 住房金融

#### 第一节 住房金融的涵义与特点

- 一、住房金融的涵义
- 二、住房金融的特点
- 三、住房金融的构成
- 第二节 世界住房金融发展概况
  - 一、世界住房金融制度
  - 二、世界住房金融机构的种类
  - 三、世界住房金融市场
  - 四、世界住房金融的特点
- 第三节 中国住房金融发展概况
  - 一、中国住房金融的发展过程
  - 二、我国住房金融发展中存在的问题
  - 三、中国住房金融前景展望
- 第十九章 住房抵押贷款概述
  - 第一节 住房抵押贷款的资金来源      住房储蓄
  - 第二节 住房抵押贷款的种类
  - 第三节 住房抵押贷款的“三性”特征
    - 一、住房抵押贷款是盈利性较好的银行资产
    - 二、住房抵押贷款的安全性极高
    - 三、住房抵押贷款是一项流动性极低的资产
  - 第四节 住房抵押贷款一般程序
    - 一、受理借款申请
    - 二、信用评估
    - 三、协商贷款条件
    - 四、签订贷款合同
    - 五、按期回收本息
- 第二十章 个人住房抵押贷款实务
  - 第一节 个人住房抵押贷款的涵义及发展概况
    - 一、个人住房担保贷款
    - 二、个人住房抵押贷款
    - 三、我国住房抵押贷款的发展概况
  - 第二节 个人住房抵押贷款的种类
  - 第三节 个人住房抵押贷款应具备的条件
    - 一、借款人应具备的条件
    - 二、可以用于抵押的房地产
  - 第四节 个人住房抵押贷款的程序
  - 第五节 个人住房抵押贷款的额度、期限利率及摊还本息的方法
    - 一、贷款额度
    - 二、贷款期限
    - 三、贷款利率
    - 四、摊还本息的方法
  - 第六节 个人住房抵押贷款的借款合同与抵押合同
    - 一、借款合同
    - 二、抵押合同
  - 第七节 个人住房贷款担保方式
  - 第八节 抵押物的占管、保险
    - 一、抵押物的占管
    - 二、抵押物的保险
  - 第九节 抵押物和质物的处分
  - 第十节 我国住房抵押贷款的发展目标



- 一、住房抵押制度的目标模式
- 二 住房抵押市场的目标模式
- 第二十一章 住房公积金
- 第一节 我国住房公积金制度发展概况
- 一、住房公积金制度发展过程
- 二、住房公积金制度发展特点
- 第二节 住房公积金的运行机制
- 一、房委会决策
- 二、中心运作
- 三、银行专户
- 四、财政监督
- 第三节 住房公积金储蓄
- 一、住房公积金储蓄的范围
- 二、住房公积金的缴存
- 三、缴存住房公积金的好处
- 第四节 住房公积金的支取
- 第五节 个人住房公积金贷款
- 一、住房公积金贷款的对象
- 二、住房公积金贷款的条件
- 三、个人住房公积金贷款的程序
- 四、个人住房公积金贷款的担保方式
- 五、住房公积金贷款的额度、期限、利率及贷款的偿还
- 六、住房公积金借款合同的变更与终止
- 附：
- 一、北京市商品房地段特点分析
- 二、有关法律、法规、规章名录
- 三、购房合同标准文本
- 四、个人住房贷款利率与月均还款额

# 《置业兵法--一个人购买商品房总

## 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:[www.tushu111.com](http://www.tushu111.com)