



房地产操作实务指导丛书

Practical Guide Series of Real Estate Practice

ER SHOU FANG MAI MAI
CAO ZUO SHI WU

二手房买卖 操作实务

陈永平 梅新和 编著

法律出版社
LAW PRESS · CHINA



- ☐ 购房者在购买二手房时，应当如何查询所购房屋的产权情况？
- ☐ 在二手房交易过程中，不能办理房屋产权证的原因有哪些情形？
- ☐ 在二手房买卖过程中，房屋买卖双方应当做好哪些前期准备工作？
- ☐ 在二手房交易过程中，房屋买受人申请房屋贷款的流程有哪些规定？
- ☐ 在二手房交易过程中，应当缴纳哪些税费？
- ☐ 二手房公积金贷款流程有哪些规定？
- ☐ 在二手房买卖过程中，如何办理房屋产权转移登记手续？
- ☐ 在二手房买卖过程中，如何办理房屋权属变更登记手续？



房地产操作实务指导丛书
Practical Guide Series of Real Estate Practice

ER SHOU FANG MAI MAI
CAO ZUO SHI WU

二手房买卖 操作实务

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

二手房买卖操作实务/陈永平,梅新和编著. —北京:
法律出版社,2007.12
ISBN 978-7-5036-7930-8

I. 二… II. ①陈…②梅… III. 房地产—交易—法律—基本知识—中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 176188 号

©法律出版社·中国

责任编辑/吴剑虹

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/法律应用出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/陶松

开本/A5

印张/16 字数/344 千

版本/2008 年 1 月第 1 版

印次/2008 年 1 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 978-7-5036-7930-8

定价:31.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

出版说明

为了便于读者更好地理解本书中的内容和避免不必要的误解,本书作者现就本书中的相关事项做出如下声明:

一、本书中所涉及的法律依据截止于 2007 年 8 月 31 日前颁布实施的法律、行政法规、规章、司法解释,2007 年 8 月 31 日后新颁布的法律、行政法规、规章、司法解释与本书中有关内容相冲突之处,应以新颁布的法律、法规、规章、司法解释为准。

二、本书的内容主要是根据适用于全国的现行法律、法规、司法解释和规章撰写而成,其中有些内容涉及到地方性法规内容,但本书中也可能未全面顾及到该地方的地方性法规的有关规定,敬请读者在阅读此书内容之时,同时也需要注意了解本地区最新颁布的地方性法规的有关规定。

三、本书中结论性意见均是依据现行法律、法规做出,但不等同于法院判决、裁决的结果,其结论性意见仅供读者理解现行法律和处理类似纠纷时做参考之用。

作 者

2007 年 9 月

作者简介

陈永平律师，北京市洪范广住律师事务所高级合伙人，律师，毕业于中国政法大学，获得法学硕士学位，现任中国政法大学兼职教授、北京市律师协会项目融资与租赁法律事务专业委员会委员、中国资源综合利用协会资源节约与代用专业委员会法律委员。

该律师执业近二十年来，曾担任多家企业及金融、证券公司的法律顾问，代理了近百起商务法律诉讼、仲裁案件，涉及商务合同、房地产、证券、金融、投资、企业并购与产权重组等法律领域。该律师在处理公司、金融、房地产法律事务方面具有丰富的办案经验。

梅新和律师，毕业于武汉大学、北京大学，获法学学士学位。从事多年法律工作，先后担任多家公司常年法律顾问。在房地产和公共工程领域具有丰富的从业经验，曾多次参与办理了房地产项目的谈判及起草文件、处理房地产投资、融资、开发、出租、税务及物业管理方面的法律问题、协调与有关土地、房产管理部门的合作关系、房地产项目开发及转让、起草楼宇预售、买卖、按揭的法律文件、办理楼宇预售、买卖及按揭登记手续、代办产权登记手续、公共工程的招标投标等与房地产相关的法律业务；并在公司法律事务、诉讼等业务领域中具有丰富的办案经验和较深的理论研究，尤其擅长为公司企业处理应收账款或不良资产的处置，为公司企业

提供资信调查、信用管理风险控制等法律事务。

出版著作成果有:《房地产买卖租赁案例精析》、《物业管理案例精析》、《房屋拆迁安置案例精析》、《民事诉讼案例精析》、《合同纠纷案例精析》、《劳动纠纷案例精析》、《公民常用法律文书写作实例范本》等 18 余本法学著作,并在中国律师网、人民法院报上发表多篇专业论文。

维权热线:13241858247

咨询信箱:meixinhelawyer@sohu.com

咨询网址:www.meixinhelawyer.com

常作同内庭庭前下业置部安另居市县下注集本基计丛套出。《法

。使因时器同做

：使文样越时点样要主不均育其注丛套出

同各更悉视计丛套本。到 前 言 重书，洞案合录，一案

的安出常经中题类哲师陈浩坐常日主业，普氛顺大气成出国家，答

为利告切不注丛套本，遇回及数味及数按土按骨，遇回及数味及数

且而

房地产作为房屋和土地的社会经济形态，是人类活动的空间和重要的生产要素。随着我国社会主义市场经济的逐步深入，房地产业也得到了前所未有的突飞猛进的发展，成为一项基础性和先导型的产业。再加上银行按揭贷款业务的广泛开展，也大大加强了城市居民住房消费购买能力，买房亦逐渐成为市民们关注的日常生活中的第一件大事。然而，在房地产市场总体健康发展的同时，也出现了一些新的问题和纠纷，如房地产开发商违约、房屋买卖欺诈、房屋违规拆迁、野蛮拆迁、物业管理滞后等纠纷层出不穷。特别是近年来，蕴含着巨大商机的房地产业同时也因法律、法规制度性缺陷而潜伏着种种陷阱和危机，加之购房的种种环节又纷繁复杂，处于弱势一方的购房者的合法权益易于遭到侵害。

为了使广大购房者、业主准确理解我国房地产法律法规、司法解释的具体内容以及如何在房产纠纷中维护自己的合法权益，为了使司法和执法工作者便于准确理解房地产法律、法规和司法解释的立法意旨，依法行事、依法办案，我们特组织了房地产界、法律界、司法界的有关房地产专家及资深房地产律师，编写了这套《房地产操作实务指导丛书》。本套丛书包括《商品房买卖操作实务》、《物业管理操作实务》、《房屋拆迁安置操作实务》、《房屋租赁操作实务》、《二手房买卖操作实务》、《经济适用房买卖操作实务》、《购房贷款与税费操作实务》和《房屋质量与房屋装修操作实

务》。此套丛书基本囊括了城市居民安居置业可能遇到的所有常规问题和纠纷。

此套丛书具有以下主要特点和独特之处:

第一,结合实际,注重实用性和操作性。本套丛书所选实务问答、案例均为广大购房者、业主日常生活和司法实践中经常出现的热点和难点问题,针对上述热点和难点问题,本套丛书不仅告诉广大购房者、业主会发生什么事情,发生此类事情的法律后果,而且告诉他们该如何具体处理类似事情,如何维护自己的合法权益。总之,本套丛书所选用的实务问题、案例与购房者、业主生活密切相关,读者在现实生活中遇到此类纠纷和问题后,可以参照本套丛书讲述的方法和法理进行处理,因此说,本套丛书可以起到读者随身律师的作用。

第二,本套丛书实务问答、案例选题的合理性。目前,我国颁布的关于房地产法律法规、地方性法规成千上万,给购房者、业主学法用法带来了极大的不方便。因此,此套丛书的选题,主要选择那些影响大、覆盖面广、具有代表意义,与广大购房者、业主生产、生活息息相关的常见纠纷问题、典型案例,并进行逐一详细的解说,能让广大购房者、业主在较短的时间内更好地掌握相关的房地产法律知识。尤其本套丛书中出现的案例,均具有典型性和代表性,该案例并不是简单的汇编,而是理论分析与经典案例的完美结合,从案情简介、法院判决、争议焦点、律师点评四个层次,用实例说明理论,用理论剖析实例,将四者有机统一,相得益彰。

第三,本套丛书篇章编排结构全面系统、合乎逻辑。本套丛书从宏观方面看,具体内容包括商品房买卖、购房贷款与税费、物业管理、房屋拆迁安置、房屋质量与房屋装修,二手房买卖,基本囊括了购房者、业主在房产交易过程中所发生的问题和纠纷;同时在

每本书中,通过实务问答、案例现场的形式,将购房者、业主在每个阶段产生的问题和纠纷进行了篇章编排,并进行了全面、系统、多层次、全方位的详细讲解和分析,体现了写作形式统一、文章结构完整、行文思路清晰、语言简明连贯,合乎逻辑,并最大限度避免了内容庞杂混乱、语言枯燥乏味的弊病。这样做不仅为读者学习和使用本书提供了方便,亦增强了本书的实用性和操作性。

本书在撰写、出版过程中得到了最高人民法院、建设部、国家发展和改革委员会、国务院法制办公室、中国人民银行、中国工商银行信贷管理部、中央国家机关住房资金管理中心、中国房地产业协会、北京市建设委员会、北京市房地产业协会、上海市房地产业协会、北京市公积金管理中心、上海市公积金管理中心、广东省公积金管理中心以及有关地方法院、建设厅(局)、公积金管理中心、律师事务所有关同仁的支持和帮助,在此表示衷心的感谢。

本套丛书在编写的过程中,参考和借鉴了许多已有的研究成果和相关的书籍、资料,在此一并表示感谢。同时,由于本套丛书的作者是在繁重的律师工作之余完成写作的,再加上学识、能力所限,书中疏漏甚至谬误之处恐在所难免。在此,本书的作者衷心感谢关注本书的朋友们,并希望朋友们能够予以理解,并对本书中不足的地方进行批评指正,这对于我们来说,也是一个不断学习和提高的过程。我们的联系电话是:13241858247;电子邮箱:mxhlawyer@hotmail.com;meixinhelawyer@sohu.com;网址:www.meixinhelawyer.com。

作者

2007年5月

目 录

Contents

第一部分 二手房买卖实务问答

1. 何谓二手房以及二手房在交易过程中具有哪些特点? 1
2. 购房者在购买二手房时,需要注意了解二手房的哪些信息? 4
3. 目前,我国二手房交易有哪些方式? 6
4. 购房者如何慎重对待二手房交易以及在哪些情况下二手房不能正常上市交易? 12
5. 购房者在购买二手房时,如何实地看房与挑房? 14
6. 在二手房交易过程中会存在哪些交易风险? 17
7. 如何了解二手房买卖的行情与房价以及目前影响二手房价格的因素有哪些方面? 19
8. 购房者在购买二手房时,应当如何查询所购房屋的产权状况情况? 21
9. 在二手房交易过程中,不能办理房屋产权证的原因有哪些情形? 23

10. 在二手房买卖过程中,房屋买卖双方应当做好哪些前期准备工作? 25
11. 购房者在购买二手房时,如何选择和鉴别高层、低层房屋的优劣? 27
12. 在签订二手房买卖合同时,应当具备哪些条件? 29
13. 购房者在购买二手房签订购房合同时,对于合同条款需要注意哪些基本问题? 30
14. 购房者在购买二手房时,如何查验和识别房屋产权证的真伪? 34
15. 购房者对房屋产权证书和房屋现状的真伪存有疑问,可以采取哪些查询办法查询房屋产权证的真实情况? 37
16. 在二手房交易过程中,房屋买受人申请房屋贷款的流程有哪些规定? 38
17. 中国建设银行关于二手房贷款方面做出了哪些具体规定? 39
18. 中国工商银行关于二手房贷款方面做出了哪些具体的规定? 43
19. 在二手房交易过程中,买卖双方当事人签订的房屋买卖合同有哪些主要内容? 45
20. 在哪些情况下,买卖双方签订的二手房买卖合同属于无效合同? 47
21. 在二手房交易过程中,买受人申请贷款的类型有哪些? 48

22. 在二手房买卖过程中,公积金贷款与商业性贷款有何区别? 50
23. 在二手房交易过程中,产权过户登记是不是房屋买卖的实际履行? 51
24. 在二手房交易过程中,产权过户登记是不是房屋买卖合同的生效要件? 52
25. 在二手房交易过程中,应当缴纳哪些税费? 54
26. 二手房公积金贷款流程有哪些规定? 60
27. 在二手房交易过程中,如何办理房屋的保险? 60
28. 在二手房交易中,房产估价的程序有哪些规定以及在二手房交易中需要房地产估价有哪几种情形? 62
29. 在二手房交易过程中,办理二手房交易公证有哪些内容规定? 64
30. 何谓二手房产权登记以及实行二手房产权登记具有哪些价值功能? 65
31. 二手房改房在交易的过程中有哪些程序规定? 67
32. 在二手房改房交易的过程中,房屋买卖双方当事人应当注意哪些事项? 69
33. 在二手房交易过程中,哪些二手房改房不能上市交易? 71
34. 在二手房交易过程中,我国对房改房交易的条件做出了哪些规定? 72

35. 在二手房改房交易过程中, 办理过户手续需要提交哪些证件、资料? 74
36. 在二手房改房交易过程中, 需要缴纳哪些税费? 74
37. 我国对二手房改房赠与、抵押、出租程序方面做出了哪些规定? 80
38. 在二手房买卖过程中, 在哪些情况下需要对二手房买卖价格进行评估? 85
39. 中国人民银行关于加强商业性房地产信贷管理方面作出了哪些方面的规定? 86
40. 何谓资金监管以及资金监管成立的条件? 89
41. 北京市地方税务局关于个人转让二手房征收土地增值税问题做出了哪些规定? 90
42. 在二手房买卖过程中, 他项权利登记如何办理? 91
43. 在二手房买卖过程中, 如何办理房屋注销登记手续? 98
44. 在二手房买卖过程中, 如何办理房屋产权转移登记手续? 106
45. 在二手房买卖过程中, 如何办理房屋权属变更登记手续? 120

第二部分 二手房买卖案例现场

1. 当事人就同一套房屋约定两种不同价格,应当如何认定此类合同的效力以及在购房过程中,对于漏缴税费的行为应当如何处理? 130
2. 房屋买卖合同被确认无效,其后果应当如何处理? 137
3. 出租人在房屋租赁期限内将租赁房屋出卖,承租人是否仍享有房屋承租权? 143
4. 房屋买卖合同约定的逾期交房违约金过高,当事人是否可以申请法院予以调整? 149
5. 部分共同共有人未经其他共有人同意而擅自处分共有房屋的,其行为应当如何处理? 155
6. 在共有人的优先购买权和承租人的优先购买权“同案并存”且都主张优先购买的情况下,应当如何处理? 160
7. 未经承租人同意,亦未提前通知承租人,出租人能否将房屋出售给第三人? 167
8. 在房产纠纷案件中,当事人如何准确认定房屋交付的时间? 174

9. 房地产抵押合同未办理抵押登记手续,抵押人又将房屋出售给第三人,其出售房屋的行为是否具有法律效力? 183
10. 在签订房屋买卖合同时,如何认定合同成立的必要条款以及在房产纠纷案件中,如何适用定金罚则? 190
11. 无权代理人以他人名义出售商品房,其出售房屋的行为是否具有法律效力? 197
12. 房屋承租人在共居人购买房屋后未表示异议,是否可以认定为该房屋由承租人委托购买? 204
13. 在房屋购买过程中,购买方未办理房屋产权登记是否就不享有房屋产权? 209
14. 售房者未尽房屋质量瑕疵担保义务,应当如何承担违约责任? 217
15. 购房合同解除后,违约方是否仍需承担违约责任? 222
16. 房屋买卖行为未办理产权登记,在房屋拆迁补偿安置过程中,买受人的权益应当如何保护? 229

第三部分 二手房买卖合同规范文本

- 附(1) 二手房买卖合同规范文本 234
- 附(2) 二手房交易合同规范文本 236
- 附(3) 北京市存量房屋买卖合同(经纪成交版) 241

附(4) 北京市存量房屋买卖合同(自 行成交版)	254
附(5) 房屋购买委托协议	267
附(6) 房屋出售委托协议	272
附(7) 上海二手房买卖合同规范文本	278
附(8) 二手房交易资金监管服务协议	285

附录

(一) 相关法律法规	289
中华人民共和国城市房地产管理法	289
城市房地产转让管理规定	300
城市房屋权属登记管理办法	304
北京市城市房地产转让管理办法	311
北京市城市房地产拍卖办法	322
上海市房地产转让办法	328
上海市房地产登记条例	342
广州市房地产交易管理办法	354
河南省城市房地产交易管理办法	361
吉林市房地产交易市场管理条例	365
安徽省城市房地产交易管理条例	377
江苏省城市房地产交易管理条例	384
辽宁省城镇房地产交易管理条例	395
山东省城市房地产交易管理条例	404
山西省城市房地产交易管理条例	410
重庆市城镇房地产交易管理条例	419

长春市城市房地产交易市场管理条例	433
呼和浩特市城市房地产交易管理条例	451
南宁市城市房地产交易管理条例	459
中国银行个人二手住房贷款业务管理办法	468
(二)购房者常用网址	476
(三)各地房地产交易管理网	479
(四)各地建设部门联系方式	481
(五)各地住房公积金网址	486
(六)主要商业银行和保险公司网址	490

后记	491
----	-----