

赵 华 编著

安居讲堂

之

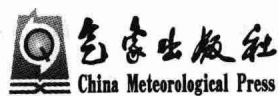
安全购买 二手房

ANQUAN GOUMAI
ERSHOUFANG

- 剖析购买二手房的全部过程
- 购买二手房的详细指导
- 相关法律法规的全面分析

安居讲堂之 安全购买二手房

赵 华 编著



内容简介

存量房(二手房)交易法律关系复杂、交易金额大,极易出现各种纠纷而引发重大损失。如何才能降低各种交易风险、顺利完成买卖?本书作者依照最新政策法律(截至到2010年3月),结合所经手近千宗交易中总结出的经验,把二手房交易的流程、注意事项以及其中可能涉及的各种法律关系、法律问题以及常见的交易风险点等一一进行了详细说明和提示。通过本书,可以了解到如何采取规范的交易流程,如何甄别房屋交易的安全性,如何识别房地产中介机构的常见不规范操作方式和二手房买卖中的常见骗局,如何保障资金安全,以及在出现合同纠纷等情况下如何保证自身合法利益不受侵害等。

本书内容通俗易懂,可以作为二手房买卖双方的交易参考,也可以作为从事二手房交易业务人员学习相关法律法规的辅助读物。

图书在版编目(CIP)数据

安居讲堂之安全购买二手房/赵华编著. —北京:气象出版社,2010.6
ISBN 978-7-5029-4992-1

I. ①安… II. ①赵… III. ①房地产-交易-基本知识-中国
IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第095300号

出版发行:气象出版社

地 址:北京市海淀区中关村南大街46号 邮政编码:100081

总 编 室:010-68407112

发 行 部:010-68409198

网 址:<http://www.cmp.cma.gov.cn>

E-mail: qxcbs@263.net

责任编辑:王萃萃

终 审:汪勤模

封面设计:燕 彤

责任技编:吴庭芳

责任校对:石 仁

印 刷:北京奥鑫印刷厂

开 本:850 mm×1168 mm 1/32

印 张:8.25

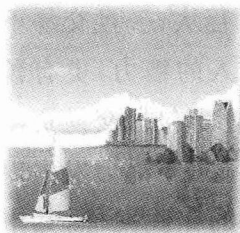
字 数:154千字

版 次:2010年6月第1版

印 次:2010年6月第1次印刷

定 价:25.00元

本书如存在文字不清、漏印以及缺页、倒页、脱页等,请与本社发行部联系调换



序： 安得广厦千万间

衣食住行是百姓的基本需求，安居乐业是人们的朴素理想。有恒产者有恒心，让每个家庭都能够有一个安稳的居所，也是保障社会稳定的基本条件之一。然而，所谓“京城大，居不易”。即使克服种种困难的限制以后，在购房时，你往往还会发现自己处于绝对弱势的位置，也许常常会萌生出一种“人为刀俎，我为鱼肉”的感觉。很多购买过二手房的朋友，在交易中也许都会遇到过种种让人不快的人和事，比如见利忘义、贪得无厌、反复无常的房东，信口开河、唯利是图、前倨后恭的房地产中介，还有一问三不知的工作人员以及永远占线或者无人接听的投诉电话，纷繁诡异的“内部规定”、“交易惯例”……事实上，不动产交易作为一种复杂的法律行为，涉及众多的法律关系，因此，也非常容易产生纠纷。根据有关统计，北京二手房交易中发生各类纠纷的比例将近4%，也就是每25宗交易中就有一起会出现问题，无法顺利完成。从统计学来讲，这个数字已经



序

安得广厦千万间

是高得惊人。由于二手房买卖的金额巨大,一旦交易不能正常进行,大家损失的除了已经投入的精力,更有预期收益和机会成本的重大损失,这里还不包括交易资金所可能面临的风险。近年来,北京几乎每年都会发生以二手房交易为对象、金额超过几百万的诈骗案件,其中2009年更是破获一起涉及诈骗金额近1亿元的大案。

如果分析发生买卖纠纷以及当事人上当受骗的原因,另一方的不诚信或者恶意行为当然是主要原因,而另一方面,乙方当事人的冲动不理性、疏忽大意与轻信盲从也是引发纠纷或者给交易埋下隐患的重要原因。事实上,实践证明如果交易流程规范、协议条款严谨、相关操作方式得当,那么不但可以及时发现和规避隐患,将发生纠纷的可能性降到最低,而且即便真的出现问题也能够最大限度地挽回损失、维护自身的合法权益。

法律面前人人平等。这句话可能每个现代人都耳熟能详。然而,这句话实际上包含了一个前提,却是很多人没有理解到的——法律并不保护所有的人,法律只保护懂法律的人。要得到法律的保护,那你首先就要信任法律、依赖法律。缺乏风险观念,缺乏法制常识,不懂得积极的用法律武器来保护自己的合法利益,那么一旦出现意外,后果就不堪设想。

在专业高度分工的当今,作为现代人的你可以没有法律知识,但是不能没有法律意识。遗憾的是,相当一部分人恰恰是没有这种意识,不懂得未雨绸缪要比亡羊

补牢更加重要的道理。除非问题发生在他们自己身上，否则他们永远不会相信有风险存在，甚至对已经迫在眉睫的危险都有意或者无意地视而不见，直到隐患突然爆发，才开始顿足捶胸、悔不当初。在我读大学的时候，一位老师曾经说，人性的弱点决定了人往往在一些细枝末节上会过度考虑，而在一些重大事情上却会草率决定。在我们接触到的二手房业务中，我深深体会到这句话。有时我们会半开玩笑地问前来咨询的客户，为什么当他买一部价值一千元的手机时会调研几个月时间，在买一套一百万元的房子时反而会在十分钟内就作出决定。

作为一名商法律师，严格地讲，二手房业务并不是我的主要业务。然而作为一名社会法律工作者和执业律师，普及法律知识、提高人们的法律意识、保护大家的合法权益，却是我们的社会责任和职业道义之一。特别是当我看到那些由于交易纠纷而损失毕生积蓄，甚至影响了正常生活轨迹的人们时，看到那些践踏别人尊严、挑战社会公德底线的不良行为时，职业道德感让我和我的同仁无法保持沉默，让我们觉得应该站出来，为社会公平尽一份力量。

于是从2005年起，我开始着手研究二手房交易的相关法律问题，在自己的博客和论坛中撰写文章，并回答一些网友的问题。这些文章积累起来，就有了现在大家看到的这本书。这本书是一本工具书，大家可以了解到专业人士推荐的规范流程和常见风险的提示，指导自



己如何进行操作；这本书是一本教科书，可以学习到中国国内关于存量房（二手房的法律名称）交易的相关法律法规和基础政策，以及司法实践中的典型问题，作为大家从业的入门；这本书又不是一本工具书，我们并没有纠缠和拘泥于琐碎的操作流程，没有想把它写成一本过户指南；这本书又不是一本教科书，这本书中绝大部分内容都是来自于真实的生活、真实的案例，是别人真实、以致是惨痛的代价所换来的教训与经验的总结。这些感受和体会，是任何课堂上学习不到的。在行文方面，考虑到大多数读者的背景，我力求用比较口语化的表达方式，将一些概念和规定用比较通俗的方式表述出来，但是其中还是有一些专业词汇无法避免，请大家谅解。此外，由于时间紧张，本书中必定有疏漏与不准确的地方，也欢迎读者和各位业内同行批评和指正。有任何相关问题，也都可以直接同我联系，我的电子邮件地址是：lakey_zhao@hotmail.com。同时需要指出，由于各地的二手房交易政策不一样，加之近期国家对于房产交易政策的变动较大，而本书是以北京地区截至2010年3月份的规定为基础，因此，请大家在参考使用中注意。

在末尾，我首先要感谢我的父亲和母亲，是他们将我养育成人，同时从他们身上我领会到老一代知识分子的高尚情操和奉献精神。我现在的任何点滴成绩和进步，都应该首先归功于我的父母。其次，我要感谢我的

导师,北京大学黄恒学教授。正是黄老师教会我如何进行学术研究,以及更重要的如何培养严谨的治学精神。同时我要感谢北京市清华源律师事务所的王承继主任、陈朝老师、马威律师以及其他律所同仁,为我的工作提供了大量无私的帮助。还要特别感谢气象出版社以及本书的责任编辑,没有你们的大力协助和专业指导,也就没有这本书的出版。最后还要感谢广大的热心读者,特别是“水木社区”的众多网友,你们的支持和鼓励,才给了我前进的动力。

用两句话结束本文:“但愿世间人无恙,何妨架上药蒙尘”,“安得广厦千万间,大庇天下寒士俱欢颜!”

赵华

2010年4月于清华大学





序：安得广厦千万间

第一部分 房地产基本知识

- 第一节 土地和土地使用权 / 2
- 第二节 房地产开发和建设流程 / 9
- 第三节 二手房与存量房 / 11

第二部分 二手房(存量房)交易知识

- 第一节 北京市存量房分类 / 22
- 第二节 二手房的交易条件 / 36
 - 2.1 二手房转让的三个基本条件：产权、房主、第三方 / 36
 - 2.2 房屋上市交易的主要要求 / 37
 - 2.3 不能上市交易的情形 / 44

2.4 不同条件下房主(房屋所有权人)的交易
要求 / 47

2.5 第三方权利:共有权、优先权和他项权 / 51

第三部分 二手房交易流程

第一节 基本流程说明 / 58

第二节 定金与合同 / 60

2.1 定金 / 60

2.2 合同 / 63

2.3 房屋买卖合同中其他应该注意的事项 / 69

第三节 房屋评估——常用评估方法介绍 / 80

第四节 商业贷款基本流程 / 83

第五节 公积金贷款基本流程 / 89

第六节 房款支付:自行交割、资金监管与资金
托管 / 93

第七节 关于房屋中介、中介费和网签 / 99

7.1 中介 / 100

7.2 网签 / 107

7.3 中介机构的管理 / 112

7.4 其他交易服务机构 / 117

第八节 房屋交易基本税费和税收优惠 / 120

8.1 出卖人承担税费 / 120

8.2 买受人承担税费 / 128

第四部分 二手房交易中常见问题

**第一节 合同纠纷:合同无效、合同可撤销
可变更的情形 / 136**

1.1 合同的效力 / 136

1.2 合同解除 / 140

第二节 合同争议:仲裁与诉讼基本流程 / 146

第三节 交易中常见错误认识 / 156

第四节 中介常见不规范手法 / 168

第五节 小产权房介绍 / 187

第五部分 二手房相关政策规定、交易合同等 法律文书简介

**合同范本(一):北京市存量房屋买卖合同(经纪
成交版) / 206**

**合同范本(二):北京市存量房屋买卖合同(自行
成交版) / 223**

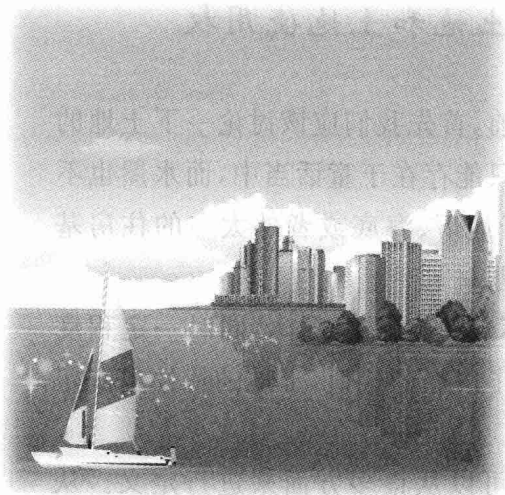
背景资料:相关法律法规简介 / 239

**尾 声 你不理法,法不理你——从业感受和
建议 / 241**

附 录 相关网络查询资源 / 251



第一部分



房地产基本知识

★ 第一节 土地和土地使用权

★ 第二节 房地产开发和建设流程

★ 第三节 二手房与存量房

第一节 土地和土地使用权

在讨论房地产之前,首先我们应该讨论一下土地的问题。毕竟空中楼阁只能存在于童话当中,而水屋也不是人人都能接受,至于地下、海底或者外太空的住房基本都还是科幻电影的题材。

简单来说,土地不仅是房屋的载体,同时一定程度上土地的价值也决定了房屋的价值,土地的特性也决定了房地产的特点。

关于土地的概念可以从很多方面来进行定义。从自然地理概念上讲,土地是一个综合的自然地理概念,是地表某一地段包括地质、地貌、气候、水文、土壤、植被等多种自然要素在内的自然综合体,是由地理环境(主要是陆地环境)中互相联系的各自然地理成分所组成,包括人类活动影响在内的自然地域综合体。1972年,联合国粮农组织在荷兰瓦格宁根召开的农村进行土地评价专家会议上,对土地下了这样的定义:“土地包含地球特定地域表面及以上和以下的大气、土壤及基础地质、水文和植被。它还包含这一地域范围内过去和目前人类活动的种种结果,以及动物就它们对目前和未来人类利用土地所施加的重要影响。”1975年,联合国发表的《土地评价纲要》对土地的定义是:“一片土地的地理学定义是指地球表面的一个特定地区,其特性包含着此

地面以上和以下垂直的生物圈中一切比较稳定或周期循环的要素,如大气、土壤、水文、动植物密度,人类过去和现在活动及相互作用的结果,对人类和将来的土地利用都会产生深远影响。”原中华人民共和国国家土地管理局 1992 年出版的《土地管理基础知识》中的定义是:“土地是地球表面上由土壤、岩石、气候、水文、地貌、植被等组成的自然综合体,它包括人类过去和现在的活动结果。”

由于土地的多样性,人们在生产生活中,将土地根据自然性质、经济性质等划分为不同用途的土地,分别进行管理和使用,以便更好地提高管理效率。现行的《中华人民共和国土地管理法》是在 1986 年制定的,最近的一次修改是在 2004 年,由中华人民共和国主席胡锦涛以中华人民共和国主席令第 28 号予以颁布。在 2009 年,由于社会发展形势的需要,土地管理法的修改又被提到了议事日程。由于新的管理法还没有正式出台,因此,本书中仍然以现行的规定为准。

按照现行的《土地管理法》,中国的土地从用途上可以划分为三个大类:农用地、建设用地和未利用地,建设用地又包括商业用地和非商业用地两种。按照《土地利用现状调查技术规程》分类,又可以进一步分为耕地、园地、林地、牧草地、居民点及工矿用地、交通用地、水域、未利用土地等八大类 46 种。对于房地产来说,我们更关心的是建设用地,就是指建造建筑物、构筑物的土地,

包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等。

除了按照用途分类,土地的另一个重要分类标准是土地所有权。土地作为重要的生产要素,在人类历史发展上具有重要的战略意义,这方面的史实和论著已经举不胜举。因此,土地的所有权问题是体现在中国的最高大法——《中华人民共和国宪法》中。按照宪法的规定,从土地所有权上划分,土地可以分为两类:国家所有和集体所有。宪法规定,城市的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,也属于集体所有。

看到这里,读者也许会感到有些枯燥:我关心的是住房,怎么都扯到宪法层面了?其实之前介绍的知识,正是与我们的住房密切相关。只有在符合国家法律规定的前提下,我们的住房才能合理存在;只有在国家法律的保护之下,我们的财产才能安然无恙,不受侵害。反之,如果一套住房的存在违反了国家的法律法规,那么等待它的只能是被作为违法行为而进行纠正;而一旦我们不了解这些基本的情况,则必然会给自己带来重大的财产损失。这方面的经验教训也同样不胜枚举,在后面的相关章节我们会为大家详细介绍。

除了自然属性和法律属性外,土地的另一个重要要素就是经济属性(也称社会经济属性),包括有用性、稀

缺性和社会的有效需求等几方面。经济属性是土地在自然属性基础上被人类社会利用、改造过程中表现出来的属性,包括:(1)土地供给的稀缺性,就是土地自然总量的有限性相对于人口的增加和社会经济的发展,而造成的土地供给稀缺性;(2)土地利用和产权的社会性,即土地作为其基本生产资料有其特有的土地产权制度;(3)土地用途的难变性,不同的用途都有不同的土地质量环境要求,因此,土地用途的变更有一定难度,特别当农用地转变为建设用地以后,其用途的变更是很难的,有时甚至是难以逆转的;(4)土地的保值、增值性等,土地作为不动产一般不会消失、磨损,因此,土地的价值是永远存在的,有保值功能,而且随着人口的增长,土地日益稀缺会带来土地价值的增值。

对于房地产来说,土地的稀缺性和保值性往往是我们更为关注的。所谓的稀缺性,相信大家可以理解。由于土地是不可再生资源,一旦加以利用,在很长一段时间内即无法再次分配和使用。随着改革开放和城市化建设,城市人口大量增加,基础设施建设也不断增加,但是客观条件又不允许城市面积的无限扩大,因此,土地的稀缺性几乎是一个绝对的问题(有兴趣的读者可以查查建国以来北京市城市面积的扩张情况,仅1949年到1962年,北京市区面积就扩大了一倍多。1979年以来扩张速度更是惊人)。在中国西部很多地方,每平方千米居民不到一个人,而东部沿海地区人口密度超过450

人/平方千米,中国澳门特别行政区的人口密度甚至超过 20000 人/平方千米。针对土地稀缺性,目前通用的解决方式就是通过评估,按照土地所具备的经济价值将土地分级管理,级别越高的土地价格也就越高,土地上建筑的成本自然也就越高,从而通过经济方式进行调控。关于土地等级的内容,在后面的讲解中也会多次提到。

根据以上内容,就我们关心的房地产问题,关于土地的知识希望大家弄清楚的是:按照现行规定,只有在国家所有的土地上、属于建设用地范围内建造的城乡住宅才是我们普通城市居民可以买卖、拥有的房产。这不仅仅是一个必要条件,因为其中还涉及土地使用权的获得是否合法,以及建筑程序是否齐全等问题。

既然前文已经提到,在中国,土地属于国家或者集体所有,那么个人或者企业如何取得土地来进行住房建设?这个就是我们下面要提到的,关于土地使用权的问题。需要说明的是,集体土地和国家所有的土地在一些政策方面有比较大的差异,所以根据本书的目的,我们在讨论中基本默认是指国家所有的土地。

土地使用权是一个法律概念,是指国家机关、企事业单位、农民集体和公民个人,以及三资企业等具备法定条件者,依照法定程序或依约定对国有土地或农民集体土地所享有的占有、利用、收益和有限处分的权利。由于土地的所有权无法改变,所以土地使用权在法律上相应地受到一定的限制,就是在处分方面。通俗来讲,