

聪明购得 二手房

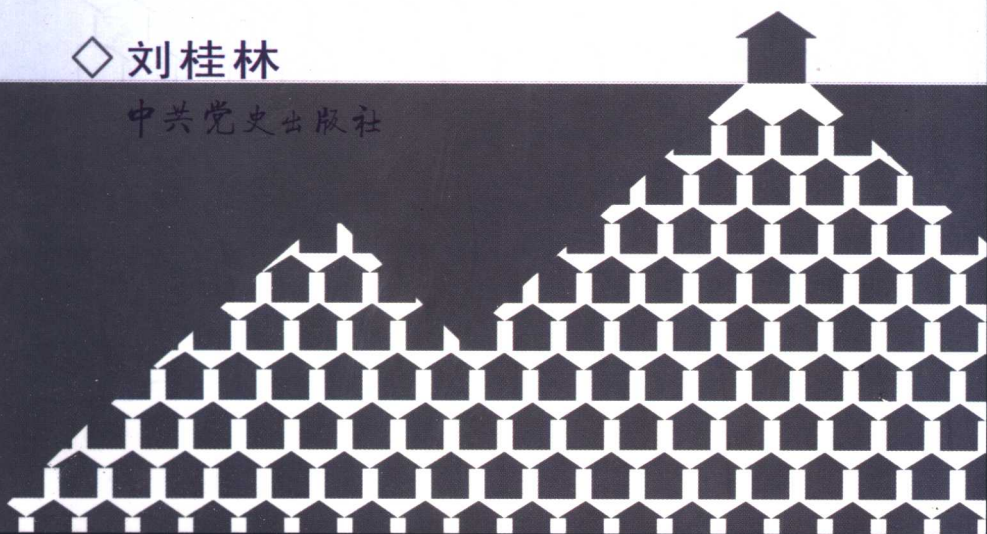
CONGMING GOUDE ERSHOUFANG

律师支招

LVSHI ZHIZHAO

◇ 刘桂林

中共党史出版社



聪明购得 二手房

CONGMING GOUDE ERSHOUFANG

律师支招

LVSHI ZHIZHAO

刘桂林

中共党史出版社

图书在版编目(CIP)数据

聪明购得二手房:律师支招/刘桂林编著. —北京:
中共党史出版社, 2007. 2

ISBN 978—7—80199—650—3

I. 聪… II. 刘… III. 房地产—商品交易—基本知识
—中国 IV. F299. 233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 017711 号

书 名: 聪明购得二手房——律师支招

作 者: 刘桂林

责任编辑: 姚建萍

出版发行: 中共党史出版社

社 址: 北京市海淀区芙蓉里南街 6 号院 1 号楼

邮 编: 100080

经 销: 新华书店

印 刷: 北京密兴印刷厂

开 本: 148mm×210mm 1/32

字 数: 266 千字

印 张: 11

印 数: 1—6000 册

版 次: 2007 年 2 月第 1 版

印 次: 2007 年 2 月第 1 次印刷

ISBN 978—7—80199—650—3

定 价: 19.00 元

此书如有印制质量问题, 请与中共党史出版社发行部联系

电话: 82517249, 82517244

前 言

从上个世纪 90 年代中期开始,新一轮房地产开发热潮再次掀起,并一直持续到现在。尤其是近些年来,房地产行业成为拉动国民经济持续稳定增长的强势增长点。随着一手商品房市场销量的扩大及福利分房的停止,二手房存量也持续增加,因此二手房的交易日趋活跃,在今后的某个发展阶段,二手房交易从数量上肯定会超过一手房,将居于市场的主导地位。但是目前二手房市场还存在很多问题,比如交易程序不规范、市场比较混乱,缺乏明确的法律或法规保护交易的正常进行,出现二手房纠纷没有相应的或明确的法律、法规或司法解释作为依据,因此在现在的市场环境下有必要从交易的主体、房屋性质及类别、房屋销售的合法性、房屋交易的程序、房屋交易的风险性及合同的谈判等多方面保护交易合法有序地进行,以保护交易各方的利益。但是对于房地产这个新兴的行业,无论是管理层还是直接利益的各方,对于目前出现的问题尚无现成的解决经验,只能在摸索中解决出现的问题。1994 年 7 月 5 日第八届全国

人大常委会第八次会议通过了《中华人民共和国城市房地产管理法》，确立了房地产法律制度的框架。在此之后，国务院及建设部、全国省级地方政府及建设行政主管部门以及司法系统的最高人民法院陆续制定或出台了与房地产开发、经营、土地征用、交易与房地产管理以及争议纠纷解决的依据等法规、规章、行政措施及司法解释，逐步完善了房地产领域的法律体系。但对于迅猛发展的二手房市场来说，在立法、司法及行政管理方面目前还没有一套十分完善的制度供我们选用，新的法律法规、司法解释及行政管理方面的措施与实践相比还存在滞后的情况，现有的规定仍然解决不了二手房市场中存在的全部问题。

法院受理的二手房纠纷的案例近期呈现快速上升的趋势，有些类型的纠纷法院以前未曾处理过，因此每个法院或每个法官对二手房新出现的纠纷如何适用法律也有着不同的理解，这就使得二手房纠纷的案件法院自由裁量的空间非常大，有时同一类事实的案件但判决结果却大相径庭。比如签订暂时还没有产权证的房屋买卖合同是否有效，有的法官理解为城市房地产管理法规定没有产权证的房屋不能转让是行政管理的规定，不能作为认定合同是否有效的法律依据，买卖双方如果知道在暂时没有产权证的情况下仍签订买卖合同并约定在卖方取得房产证之后再办理过户手续的约定是双方真实意思表示，符合法律意思自治的原则，应认定合同有效；但有的法官认为这种情况违反法律的强制性规定，应当认定无效。

本书是编著者多年执业经验的总结,充分吸纳了多年来在房地产法律业务实践当中的成功经验和失败教训,力图通过对二手房专业知识的介绍以及具体的案例,向广大读者,尤其是向购房人一方的读者提供可供具体操作的指导,以保护自己的合法权益不受损害。另外,本书对购房的技巧、方法、程序、步骤及交易手续如何办理也做了比较详细的说明。本书在写作过程当中重点突出可操作性、实践性及警示性,淡化理论规定及枯燥的法律条文,力图通过通俗易懂的方式使读者对自己的具体问题能“对号入座”,并依据本书寻找解决的途径。

由于二手房法律业务内容繁杂,本书限于篇幅不可能包含全部内容,因此本书侧重点在于为普通购房人购房提供一本简要的指导手册,以利于购房人置业。

由于立法、司法及房地产行政管理的日益完善,现有的规定正处在不断的完善、补充之中,而且速度很快,因此本书的内容即使目前没有错误也可能因为时间的关系,随着法律法规、部门规章、地方规定及具体行政措施以及办事程序的改变而与其存在冲突,因此,在实际情况与本书记载内容不一致时,以当时的规定为准。

参与本书编写工作的还有吁爱平、于学华、李景芳、贾严、李宪群、陶思智、董有杰、王文山、吴力明、陈向东、石广习、肖仲楹、张红伟、林亚群、崔重云、董艳红等律师及专业人员,对这些同事的辛勤工作,在此一并表示感谢。

由于写作时间仓促,水平有限,疏漏之处在所难免,因

此对于本书错误及不足之处,诚挚欢迎广大读者及房地产相关专业人士及律师同行批评指正。

刘桂林

2007年1月

目 录

001	前 言
001	第一章 二手房的相关政策及现状
001	第一节 北京市
001	一、已购公有住房
010	二、经济适用房
015	三、集资合作建房
016	四、住宅合作社
019	五、限价商品房
019	六、央产房
020	第二节 其他城市
020	一、上海市
025	二、沈阳市
029	三、重庆市
032	四、广州市
036	第三节 二手房市场的现状
036	一、近年来二手房市场现状

- 036 二、二手房的供需比
- 037 三、二手房户型市场情况
- 037 四、二手房交易区域化特点
- 038 五、宏观调控对二手房市场的影响
- 039 六、二手房需求对房价的影响
- 040 七、2006 年房价的走势
- 041 八、二手房市场存在的主要问题

第二章 二手房买卖决策

- 043 第一节 买房一方的决策
- 043 一、购房决策及购房时机
- 045 二、购房成本预算
- 047 三、购房信息来源
- 048 四、房屋建筑基本知识
- 050 五、社区环境与配套
- 051 六、房屋的市政配套
- 052 七、购买底层与顶层房屋注意事项
- 054 八、了解物业管理水平优劣
- 054 九、了解行情与房价
- 056 十、买房如何侃价
- 057 十一、确定房屋面积是否属实
- 058 第二节 售房一方的决策
- 058 一、售房成本
- 059 二、应该尽快卖的房屋
- 060 三、从经济的角度决断房屋是否该出售
- 061 四、卖房人如何估房价
- 062 五、价格协商
- 063 六、卖二手房的技巧
- 063 七、出售二手房的注意事项

066	第三章 二手房交易注意事项
067	第一节 房屋所有权
067	一、房产证的重要性
068	二、不想办理房屋所有权证的后果
069	三、土地使用权的年限
069	四、购买二手房时应关注土地剩余的使用年限
070	五、土地使用权期限届满后房屋所有权归属
071	六、不能办理房产证的原因
072	七、经济适用房产权
072	八、住宅合作社所售房屋有产权
073	九、房屋所有权的限制
076	十、法院拍卖或变卖的房屋购买后 能否办理产权证
076	十一、如何查询所购房屋的产权状况
078	十二、如何识别假《房屋所有权证》
080	第二节 房屋上市交易条件
080	一、不能交易的房屋
082	二、房屋上市交易的条件
083	三、允许上市交易的公房
083	四、不得上市出售的个人购买的公有住房
083	五、央产权房屋上市对出售单位的限制
084	六、下列单位的央产权房可以上市出售
084	七、公房上市出售时原产权单位无需同意
085	八、乡产权房屋再次上市出售问题
085	九、外国人(或港澳台同胞)购房或卖房的限制
086	第三节 如何签订二手房买卖合同
086	一、签订二手房买卖合同应具备的条件
092	二、如何签订二手房买卖合同
109	三、二手房买卖合同履行中应注意的问题

113	第四节 如何避免二手房交易过程中的陷阱
113	一、对中介公司的规范
116	二、中介公司参与交易买卖双方应注意的问题
133	第五节 二手房买卖合同的效力问题
133	一、无效合同以及无效合同的分类
135	二、可变更、可撤销合同
136	三、没有产权证的房屋所签订买卖合同的效力
136	四、如何解决未取得房屋所有权证房屋的转让
137	五、以改底单(更名)的方式购买危 改回迁房是否合法
138	六、未经共有人同意对外签订房屋 买卖合同效力问题
138	七、未经共同居住人同意所有权人对外 签订房屋买卖合同效力问题
138	八、未取得房屋所有权证与他人订立 转让合同的效力问题
139	第六节 房屋质量问题
139	一、二手房房屋常见质量问题成因
140	二、房屋质量验收
143	三、开发商保修责任的延续问题
144	四、房屋质量鉴定的费用
145	第七节 预售转让
145	一、商品房在预售阶段转让合法性问题
146	二、一次性付款的房屋办理预售转让手续
146	三、卖方通过银行贷款预售转让办理程序
147	四、未办理预售登记房屋的转让
147	五、房产证办理完毕能否办理预售转让
147	六、在现状下如何做预售转让才会成功
148	七、预售商品房转让存在的障碍

149	第八节 使用权房屋的买卖
149	一、什么是使用权房屋
149	二、房屋所有权与使用权的区别
150	三、公房使用权交易的适用范围
150	四、公房使用权交易形式
150	五、公房使用权交易的条件及办理手续
152	六、公房使用权交易的期限
152	七、使用权买卖的风险
153	第九节 律师在二手房交易过程中的作用
153	一、律师在二手房交易中的作用
155	二、二手房交易律师服务的收费标准
157	第四章 二手房交易的过程及办理程序
157	第一节 二手房交易的流程
157	一、二手房交易的主管部门
158	二、二手房交易过程的几个阶段
159	第二节 二手房交易的税费
159	一、二手商品房交易的税费
163	二、已购公房交易的税费
165	三、经济适用房交易的税费
166	四、如何确定个人所得税的税率
168	五、二手房土地增值税税率的确定
170	六、二手房交易免契税条件
170	第三节 二手房避税的方式
171	一、避税方法一：“黑白合同”避税
171	二、避税方法二：假赠与真买卖
172	三、避税方法三：延期履行过户 手续或公证避税
173	四、避税方法四：“明租暗售”的避税方法

173	五、避税方法五:个税不提供扣除项目的发票
174	第四节 二手房交易手续
174	一、二手商品房上市交易的手续
176	二、房改房上市交易的手续
179	三、卖房人不能亲自办理过户手续如何处理
180	四、签订合同后售房人死亡如何办理 房屋过户手续
180	五、卖方在国外工作如何办理交易过户手续
180	六、补办房产证手续
182	第五章 如何解决房屋买卖纠纷及案例
183	第一节 二手房买卖纠纷诉讼基本知识
183	一、二手房买卖纠纷诉讼的基本 流程及注意事项
185	二、法院诉讼费用
189	三、仲裁费用的标准
191	四、诉讼与仲裁的异同
192	第二节 如何解决二手房买卖纠纷
192	一、如何退定金
193	二、集体土地所建房屋上市再出售问题
194	三、在签订合同时存在重大误解的解决办法
194	四、逾期交房的解决办法
195	五、不能按期办理产权过户的解决办法
196	六、室内有害气体超标的解决方式
196	七、在房屋买卖合同履行的各阶段 如何处理退房手续
197	八、合同无效返还的房款利率按什么标准计算
198	九、违约金约定过低不足以弥补 损失的处理办法

198	十、双倍赔偿的条件
199	十一、解除合同时银行贷款的处理方式
199	十二、解除合同时装修损失如何确定
200	十三、预付款可退
200	十四、房屋质量纠纷的处理办法
201	十五、如何处理因“大小合同”引起的价格争议
202	第三节 二手房买卖纠纷案例

276 第六章 二手房贷款指南

276	第一节 二手房商业贷款
276	一、个人二手房商业贷款
277	二、二手房商业贷款流程
278	三、二手房商业贷款条件
280	四、二手房贷款买卖双方需提交的资料
281	五、二手房商业贷款获得批准后需支付的费用
282	六、贷款额度及计算方式
282	七、二手房商业性个人住房贷款的期限
283	八、个人二手住房贷款利率标准及贷款利率表
284	九、二手房贷款担保的方式
285	十、抵押贷款保险
286	十一、保险费计算方式及交纳基数
287	十二、两种贷款还款方式
288	十三、履行贷款合同省钱的办法
289	十四、提前还贷是否违约
292	十五、提前还款注意事项
292	十六、提前还贷等额本金还款法划算 还是等额本息还款法划算
293	十七、提前还清全部贷款可退保险费
294	十八、申请贷款额超出自己的还款能力的后果

- 294 十九、未能按时还款的法律后果
- 295 第二节 二手房公积金贷款
- 295 一、个人二手房公积金贷款
- 296 二、个人住房公积金贷款和个人住房
商业贷款的不同
- 296 三、住房公积金贷款比商业贷款节省利息比较
- 297 四、公积金贷款办理流程图
- 297 五、二手房公积金贷款条件
- 299 六、办理住房公积金贷款初审需准备的材料
- 299 七、公积金贷款对共同申请人的要求
- 300 八、如何判断还款能力
- 301 九、公积金贷款利率表及贷款利率调整
- 302 十、办理个人二手住房公积金贷款缴纳的费用
- 303 十一、办理个人二手住房公积金贷款注意事项
- 304 十二、公积金贷款额度及期限
- 304 十三、公积金贷款首付款比例
- 304 十四、申请公积金贷款前能否提取
公积金做首付款
- 305 十五、住房公积金的提取条件及提取方式
- 305 十六、贷款购房提取住房公积金应提交的材料
- 305 十七、购买二手房提取住房公积金提交的材料
- 306 十八、一次性付款购房提取住房公积金的手续
- 306 十九、夫妻购房提取住房公积金的手续
- 306 二十、公积金贷款是否需要交保险
- 307 二十一、公积金自由还款方式
- 309 第三节 转按揭
- 309 一、转按揭的四种操作办法
- 310 二、没有中介公司或担保公司参与的
二手房转按揭流程

- 311 三、中介公司或担保公司参与的二手房
 转按揭流程
- 313 四、办理转按揭的注意事项
- 314 五、转按揭贷款的条件
- 314 六、办理转按揭所需材料

316 第七章 二手房的其他问题

316 第一节 夫妻房产

- 316 一、夫妻一方未经对方同意擅自出
 售房屋的行为是否有效
- 319 二、婚前购买的房屋是否属于夫妻共同财产
- 321 三、婚后购买的房屋,产权证登记为一人
 名字,是否属于夫妻共同财产
- 323 四、婚前一方所购房屋婚后共同还贷是
 否属于夫妻共同财产
- 324 五、婚前父母交纳首付款婚后夫妻
 还贷离婚时如何分割房产
- 327 六、恋人分手后房产归属问题
- 327 七、如何办理房产证的夫妻更名手续
- 329 八、夫妻离婚涉及房屋转移的办理手续

329 第二节 房屋赠与

- 329 一、父母为儿女购房是赠与还是借款
- 331 二、父母赠给子女购买房屋的出资
 能否反悔索回
- 333 三、如何办理房屋赠与手续

334 第三节 房屋继承

- 334 一、已签房改售房合同、交纳首付款后夫或
 妻一方死亡如何处理
- 334 二、使用权的房屋能否继承

- 335 三、房屋的遗嘱公证能否由别人代理行使
- 335 四、没有行为能力的人所立房屋遗嘱是否生效
- 335 五、受赠人两个月内未表示接受遗赠，
该遗赠是否还有效
- 336 六、子女继承父母的房产是否交契税
- 336 七、办理房屋继承的手续
- 337 八、办理因继承发生的房屋赠与登记手续