第一图书网, tushu007.com

# <<二手房买卖操作实务>>

## 图书基本信息

书名：<<二手房买卖操作实务>>

13位ISBN编号：9787503679308

10位ISBN编号：7503679301

出版时间：2008-1

出版时间：法律出版社

作者：陈永平，梅新和　编著

页数：492

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：http://www.tushu007.com

## 内容概要

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。

## 作者简介

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公司法律事务。

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。

## 书籍目录

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？　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？　3．目前，我国二手房交易有哪些方式？　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？　5．购房者在购买二手房时，如何实地看房与挑房？　6．在二手房交易过程中会存在哪些交易风险？　7．如何了解二手房屋买卖的行情与房价以及目前影响二手房屋价格的因素有哪些方面？　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？　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？　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？　11．购房者在购买二手房屋时，如何选择和鉴别高层、低层房屋的优劣？　12．在签订二手房屋买卖合同时，应当具备哪些条件？　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？　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？　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？　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？　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？　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？　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？　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？　21．在二手房交易过程中，买受人申请贷款的类型有哪些？　……第二部分　二手房买卖案例现场第三部分　二手房买卖合同规范文本附录后记

## 章节摘录

第一部分　二手房买卖实务问答　　6．在二手房交易过程中会存在哪些交易风险?　　随着居民生活水平的不断提高，买房、换房行为日益频繁。
然而，在此过程中由此引发的交易纠纷也随之而来。
目前，二手房交易的风险主要来源于以下几个方面：　　(1)交易主体方面的风险。
亦即，买卖双方没有从事房屋交易的资格。
具体表现为出卖人非房屋所有权人，也未获得房屋所有权人的有效授权；买受方支付能力不强或不诚实履约，出卖人不能得到全部房款。
　　(2)交易房屋方面的风险。
主要包括：房屋为非法建筑或已被列入拆迁范围；房屋权属存有争议；没有经过共有人一致同意的共有房屋；房屋已出租他人，出卖人未依法通知承租人，承租人在同等条件下有优先购买权益的；房屋已抵押，未经抵押权人书面同意转让的；已购公有住房或经济适用房上市出售后会形成新的住房困难的；被依法查封或者被依法以其他形式限制房屋权属转让；交易房屋存有质量瑕疵，有的房屋甚至还有大量的物业及水、电等费用没有结清等。
　　总之，二手房买卖中确认房屋产权的真实性非常重要。
在此需要提醒的是，买方在签订房屋买卖合同前应到房地局产权产籍处查询房屋的权属情况，包括该房屋是否抵押、是否受司法限制等情况。
只有在确认了房屋的权属，核实了房屋的产权类型(如房改房、集资房、拆迁安置房等，不同类型的房产，它的土地取得方式及使用年限是不一样的)等情况后，买卖双方再签订房屋买卖合同。
　　(3)房屋贷款风险。
二手房买卖中大多数买方都需办理银行按揭贷款，实践中常发生的纠纷是，为了达到居问合同的目的，很多中介公司承诺可按房屋合同价的几成办理贷款等。
一旦办理不成，造成的损失很难弥补。
事实上，银行对购买二手住房的贷款审核比较严格，而且还会涉及对所交易的房产进行严格的评估作价以及相应的贷款政策等。

## 编辑推荐

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，房屋买卖双方应法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决定？
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？

第一图书网, tushu007.com



## 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:http://www.tushu007.com