

<<二手房买卖法律实务操作指南>>

图书基本信息

书名：<<二手房买卖法律实务操作指南>>

13位ISBN编号：9787509332986

10位ISBN编号：7509332982

出版时间：2012-1

出版时间：中国法制出版社

作者：张仁藏

页数：304

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>

<<二手房买卖法律实务操作指南>>

内容概要

本书是一本难得的集理论知识与实践经验为一体的好书，该书是作者多年在房地产诉讼实务方面的实战经验与心得体会的结晶。
该书深入浅出，通俗易懂。

阅读本书，不但可以使读者对中国目前二手房市场有一定程度的了解，而且更重要的是能够对读者买卖二手房起到很好的指导和防范风险的作用。

本书集理论知识与实践经验为一体，不但为读者提供了买卖二手房过程中所必备的合同范本，而且还引用了大量鲜活具体的案例，可以更好地帮助读者学习和运用二手房方面的相关知识。

<<二手房买卖法律实务操作指南>>

作者简介

张仁藏，北京市盈科律师事务所合伙人，新浪网特邀法律专家，中央电视台、北京电视台、北京人民广播电台、上海卫视台、重庆卫视台、成都卫视法制类节目特邀采访对象。

张仁藏律师担任多家大型企业法律顾问，具有丰富的法律实务经验，特别是在房产诉讼方面颇有建树。

曾多次接受新华社、凤凰网、《新京报》、《法制晚报》、《北京青年报》、《京华时报》、《新京报》等媒体采访，并多次发表有关房地产方面的文章。

<<二手房买卖法律实务操作指南>>

书籍目录

第一章 二手房理论知识简介

- 第一节 二手房定义及内容
- 第二节 二手房交易方式及流程
- 第三节 二手房交易市场现状

第二章 如何选定合适的二手房

- 第一节 二手房交易过程中存在的风险
- 第二节 选定二手房的参考因素
- 第三节 查清待售房屋性质
- 第四节 房屋所有权
- 第五节 房屋质量问题

第三章 二手房合同的签订

- 第一节 签订二手房买卖合同应具备的基本合同内容
- 第二节 买方签订二手房合同时应该注意的问题
- 第三节 二手房买卖避税方式及风险
- 第四节 与中介公司签订合同注意事项
- 第五节 律师陪购二手房

第四章 二手房合同的履行

- 第一节 合同效力问题
- 第二节 二手房交易的税费
- 第三节 二手房交易贷款
- 第四节 房屋评估
- 第五节 二手房买卖合同履行中应该注意的问题
- 第六节 网签的办理和解除
- 第七节 合同的解除及责任承担
- 第八节 在房屋买卖合同履行的各个阶段如何办理退房

第五章 二手房合同纠纷解决及案例解析

- 第一节 二手房纠纷解决途径
- 第二节 二手房买卖纠纷案例解析

附录

- 附录一 北京市存量房屋买卖合同（经纪成交版）203（2007年12月修正）
- 附录二 北京市存量房屋买卖合同（自行成交版）218（2007年12月修正）
- 附录三 房屋购买委托协议
- 附录四 房屋出售委托协议
- 附录五 住房公积金管理条例249（2002年3月24日）
- 附录六 北京市已购公有住房上市出售实施办法260（2003年3月1日）
- 附录七 经济适用住房管理办法264（2007年11月19日）
- 附录八 关于完善存量房买卖合同网上签约流程等有关问题的通知274（2010年4月7日）
- 附录九 国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知277（2010年4月17日）
- 附录十 北京市人民政府贯彻落实国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨文件的通知282（2010年4月30日）
- 附录十一 关于已购经济适用住房上市出售有关问题的补充通知287（2010年5月5日）
- 附录十二 关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知289（2010年5月26日）
- 附录十三 国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知291（2011年1月26日）
- 附录十四

北京市人民政府办公厅关于贯彻落实国务院办公厅文件精神进一步加强本市房地产市场调控工作的通

<<二手房买卖法律实务操作指南>>

知296 (2011年2月15日)

附录十五 关于落实本市住房限购政策有关问题的通知302 (2011年2月16日)

<<二手房买卖法律实务操作指南>>

章节摘录

版权页：插图：合同自通知到达对方时解除。

对方有异议的，可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除合同的效力。

如果双方协商不成解除合同协议，可直接向法院或仲裁机构起诉或申请仲裁。

(3) 已签订合同且已部分履行。

买卖双方签订合同后，买方已付房款，办理了入住，但房产证还没有办理下来。

这个阶段解除合同既有买方的原因，也有卖方的原因，比如卖方觉得房子涨价了，不想卖了，想反悔。

这个阶段除与上述。

(2) 要求一致外，还涉及到物业、装修损失、搬离时间等问题。

如卖方违约，装修损失应经过房地产评估机构评估，确定装修损失。

买方还应与物业公司签订解除物业管理的合同。

如达不成协议买方可向法院起诉或仲裁机构申请仲裁。

(4) 房产证办理完毕阶段。

房产证办理完毕之后，房屋的所有权已完成了转移，除非合同有约定，否则一般情况下买方是不能退房的。

如果卖方已为买方办理完毕房产证，但是卖方垫资，或者中介公司垫资，且合同有约定如买方拒不按约定履行付款义务，卖方是可以提出解除合同的，要求买方退房并承担相应的损失。

另外，在房产证办理完毕后房屋出现严重质量问题也是可以退房的。

这种情况需双方到房地产发证机关办理房产证过户或注销手续。

总之，为了避免出现退房的情况出现，还是希望买卖双方都谨慎从事，买方将房屋了解清楚之后再决定，卖方应履行法律法规的规定及自己的承诺。

<<二手房买卖法律实务操作指南>>

编辑推荐

《二手房买卖法律实务操作指南》编辑推荐：如何选购满意的二手房？
如何维护自己的合法权益？
如何避开陷阱？
二手房买卖全程专家支招！

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>