

How to Buy
and Sell
Pre-owned
Houses

如何买卖 二手房

北京岳成律师事务所 著



私人律师丛书
Private Lawyer

当您遇到这类问题的时候，您会庆幸您拥

有这本书，它能让您获得必需的知识 and 操

作的思路，并给您更多关键性的帮助。

我们不仅给您一本书：



网络答疑



图书阅读



邮件咨询



电话咨询



律师面询



律师委托



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

《私人律师丛书》编委会主任



岳 成 律 师

北京岳成律师事务所创始人，中共党员，大学文化，国家一级律师。

1980年从事律师工作，执业近三十年，办案逾千件。

1995年，岳成律师被评为首届“全国十佳律师”。

1998年，零点调查公司的调查结果显示：岳成是北京地区知名度最高的律师。

2001年，中央电视台《东方时空·东方之子》播出了“首届全国十佳律师——岳成”的专题报道。

2002年，北京市司法局授予岳成律师“刑事辩护突出贡献奖”。

2005年、2006年，岳成律师连续两届被评为“中国十大诚信英才”。

2007年，岳成律师荣获“2007年度中国创新人物”。

2008年，岳成律师荣获北京市“2007年度荣誉纳税人”。

2009年，岳成律师当选“服务民营企业全国十大杰出律师”。

岳成律师现受聘担任北京大学、清华大学法学院法律硕士研究生兼职导师，吉林大学、黑龙江大学、中国政法大学等院校兼职教授。

“我们把自己的健康托付给医生，把自己的财富，并且有时还把自己的名誉和生命，托付给律师。”

——亚当·斯密



私人律师丛书

Private Lawyer

编委会主任：岳 成

主 编：岳运生

丛 书 编 委：岳 成 岳运生 杨保全 宋俊燕 李 斌

陈丽杰 杨冰清 朱柏彦 唐晓燕 朱守侠

任虎成 王艳华 邓 亮 岳雪飞 常艳敏

岳岫山 郭 旭 吴莹洁 李保柱 陈 静

张 彦 张志雯 朱 鹭 张洪飞 覃昊俊

丛 书 统 筹：肖 蕊



How to Buy
and Sell
Pre-owned
Houses

如何买卖 二手房

北京岳成律师事务所 著

本册撰稿人 宋俊燕



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

图书在版编目（CIP）数据

如何买卖二手房 / 北京岳成律师事务所著. —北京：北京大学出版社，2010.1

（私人律师丛书）

ISBN 978-7-301-16507-2

I. 如… II. 北… 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（2009）第231012号

书 名：如何买卖二手房

著作责任者：北京岳成律师事务所 著

策 划 编 辑：曾 健

责 任 编 辑：侯春杰

标 准 书 号：ISBN 978-7-301-16507-2/D • 2525

出版发行：北京大学出版社

地址：北京市海淀区成府路205号 100871

网址：<http://www.yandayuanzhao.com>

电话：邮购部62752015 发行部62750672 编辑部62117788
出版部62754962

电子邮箱：law@pup.pku.edu.cn

印刷者：北京汇林印务有限公司

经销者：新华书店

650毫米×980毫米 16开本 13.75印张 169千字

2010年1月第1版 2012年6月第2次印刷

定价：24.00元

未经许可，不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有，侵权必究

举报电话：010-62752024 电子邮箱：fd@pup.pku.edu.cn



私人律师丛书说明

●这套丛书的主要目标是向普通读者提供一站式的解决法律问题的方案，帮助不了解法律知识的普通读者有效地解决日常法律问题，并在

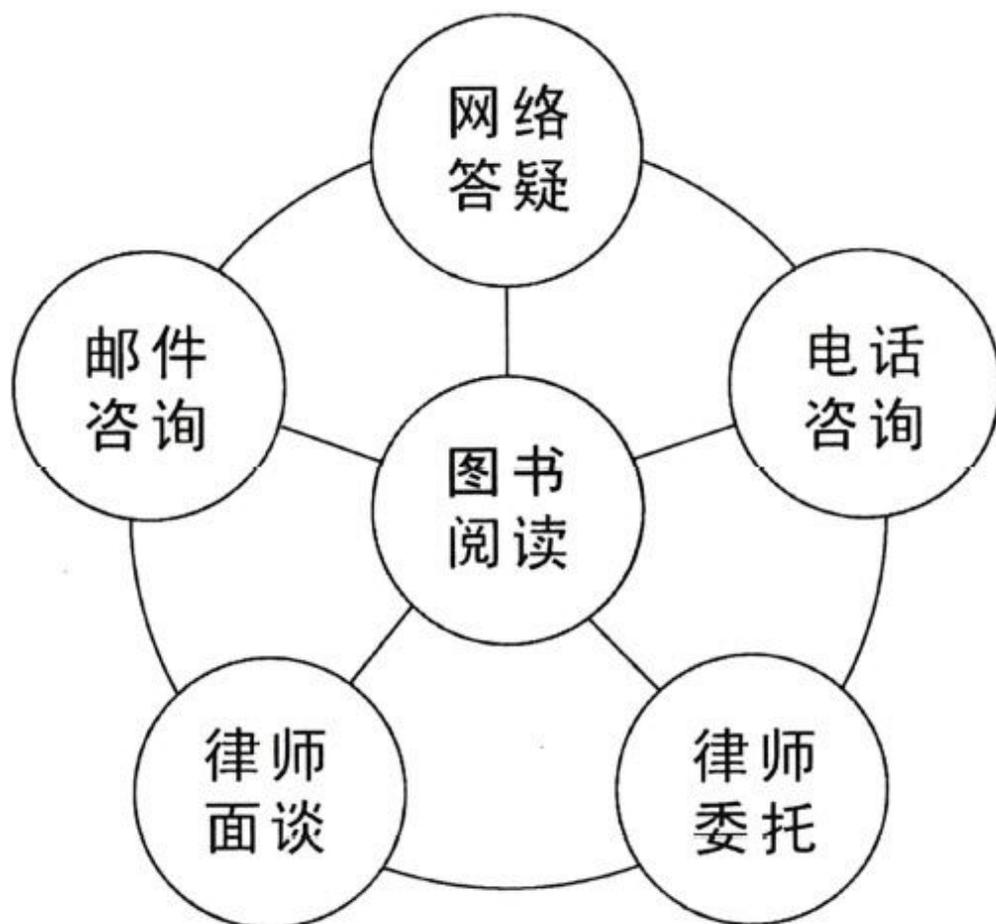
掌握一定法律知识的基础上自行处理或者配合律师共同处理遇到的法律问题。

●当您选择本套丛书的时候，您将获得的不仅仅是一本图书，您将获得的是一个律师团队为您提供的一整套立体式的法律服务。本套丛书由全国著名的北京岳成律师事务所负责编写，书稿由数十名律师花费两年时间精心编写而成，并将由全所上百名律师共同提供后续服务。

●在现代社会中，每个人的生活都越来越涉及法律，我们的住房、消费、交通、医疗、婚姻、社保、工作、创业，以至衣食住行、生老病死，都无不涉及法律。社会越是进步，就越是讲求秩序，而当我们生活的任何方面出现问题，便需要通过法律来加以解决，由此也引发了现代社会法律规定的日趋复杂。但法律也是一门专业知识，如同医学，我们需要法律来处理我们生活中的问题，如同需要医生来处理我们身体上的问题，但大多数人并不了解法律，更不善于运用法律。因此，我们编写了这套丛书，我们的目标是像一个家庭医生对待您的身体一样，作为您的私人律师来帮助您处理法律问题。

●我们必须首先向您提示的是——在绝大多数情况下，一本书并不足以解决您的法律问题。一个法律问题的解决需要我们掌握正确的法律知识、恰当的解决方法以及怎么去做。掌握法律知识是最基本的，后两者则有赖于社会经验和法律实践经验的积累。一个独立执业的律师至少要经过4年的法学教育，并通过淘汰率达到80%的司法资格考试，还必须至少1年以上的律师实习以积累经验，才具有帮助他人解决法律问题的基本资格和能力。作为一个并不了解法律的普通读者，如果仅凭一本书，是很难完全解决问题的。所以，我们这套丛书并不仅仅定位于给您一本书而已，我们提供的是以一本书作为起点的一整套法律咨询服务。

现在来看我们的法律服务方案——



这是本套丛书为您提供的一个立体式法律咨询服务体系。

● **图书阅读** 图书的作用是帮助您掌握解决问题所需要的基本法律知识和基本解决思路。为此，我们力求用每个人都能看得懂的语言来讲解，按照解决问题的实际流程来讲述，同时我们通过引入大量的实际案例，示范实践中需要的各种法律文书、表格，提供我们收集的大量有关的实用信息，来帮助您建立解决问题的基本思路与方案。

● **网络答疑** 图书必须要照顾所有遭遇同类问题的读者，不可能面面俱到，也许并不能使您直接获得对应您的具体情况的答案，您可以登陆岳成律师事务所的网站，点击首页的“私人律师在线咨询”，在对应您的问题的版面上留言，把您的问题的基本情况讲述给我们，我们将在24小时内 内在版面上给出有针对性的回答和解决思路。

我们的网址是：<http://www.yuecheng.com>

● **邮件咨询** 如果您不愿意您的案情在网页上公开，我们为您提供专门的邮件咨询，您可以将您的情况发送到我们“私人律师专用咨询邮箱”，我们的工作人员将每天把收到的邮件分发给对应的专业律师，专业律师将在**48小时**内对您的问题给出有针对性的回复。

我们的专用咨询邮箱是：sirenlvshi@yuecheng.com

● **电话咨询** 如果您不善于使用网络，或者您对网络咨询的结果仍然感到困惑，或者您需要了解更为具体的处理办法，您可以打电话给我们的“私人律师咨询服务热线”，我们将安排专业律师听取您的情况，并对您的问题作出更为细致的诊断。

我们的服务热线是：010-84417799

● **律师面询** 如果上述咨询仍然不能满足您的需要，您可以携带本书以及与您问题有关的各项材料，前往岳成律师事务所，我们将安排专业律师为您提供咨询。由于律师是以时间为主要投入的职业，所以我们对律师面询一直收取一定的费用，但对于本书读者，我们将在公开的收费标准上**减收50%**，希望您能理解，并请您带好您的书（律师咨询在我们的网站上有公开的收费标准，您可以上网查询或电话咨询）。

我们的律师事务所地址是：

北京市东三环北路丙2号天元港中心A座7层

● **律师委托** 经过上述咨询以后，如果您对我们的服务满意，同时您又认为有必要委托专业律师来帮助您处理遇到的法律问题，我们可以为您提供专业的律师委托服务。对于本书的读者，我们也将公开的收费标准上**减收50%**。当然，这完全取决于您的意愿和信任。

最后，祝愿所有的读者都能如愿地解决好您所遇到的法律问题，这是我们这套丛书的理想，也是围绕这套丛书进行编写和提供后续法律服务的上百名律师的理想。

丛书使用的标识

为了使您更好的理解本套丛书的内容，全面掌握每个专题分册的法律知识和操作流程，我们设计了一些图标在内容之中，帮助您阅读本书。



这个标识表示一些具有实践意义的案例与评析。



这个标识表示一些具有关键性影响的法律条文。



这个标识表示一些我们提供的重要图表和文件。



这个标识表示一些我们提醒您引起注意的问题。



这个标识表示我们认为您需要特别重视的问题。

丛书的人称称谓说明

在所有分册中，我们都将以第二人称“您”作为主线称谓，我们会把“您”当作一个朋友，我们将向您娓娓讲述与每个专题分册有关的知识，如同有私人律师陪伴在您身边，我们将认为是正在面临这个法律问题的“您”在阅读本书。总之，这套丛书是“以您为本”的。

但是，如果您在现实情况中需要填写各种法律文件时，请不要随意使用“我”、“你”、“他”这样的称谓，而要根据法律文书的要求使用原告、被告、申请人、被申请人、申请执行人、被申请人等专业术语。

如何使用本书

丛书每一分册都基本按照每个专题的处理流程一一写来。目录中有详细的小标题，一个小标题基本可以覆盖一类问题。您在使用本书时，可以首先翻阅目录，对照您所处的阶段和需要解决的问题直接翻阅至需要的章节。在需要参照其他章节的内容来处理的地方，我们均作出了相关的提示，以便您迅速找到需要的内容。

作者的话

希望本书的内容能对您有所帮助！

但由于每个个案的情况都有所不同，本书不可能涵盖所有的案件情形。如您在实际问题的处理中遇到本书不能解决的情况或心中尚有疑问时，请您马上使用我们“私人律师”丛书提供的各种咨询服务方式，我们的专业律师将会尽快给您详尽的答复。



私人律师丛书总序

律师兴 国家兴

岳成

2008年春，北京大学出版社邀请我们合作出版“私人律师”系列丛书，定位为普通读者提供一站式的法律帮助。为此，我们组织全所数十名专业律师组成写作团队精心编写，在两年的写作过程中数易其稿，力求在每个读者都能看懂的基础上，提供准确的法律知识和解决

法律问题的方案与思路。但我们从事了这么多年的律师，深知每个法律问题的解决都不是那么简单。所以我们在向读者提供本书之外，还设立了一整套的后续咨询服务，希望这样能够更好地帮助读者朋友们。在这里，我要首先感谢北京大学出版社，更要感谢曾健编辑，在他的帮助和坚持下，我们才得以完成这套丛书的编写。

随着社会的进步，民主法制建设的完善，人们的法律意识得到了极大的提高。为了维护自己的合法权益，须臾离不开法律。正如亚当·斯密说的那样：“我们把健康托付给了医生，把自己的财富，把自己的名誉甚至生命托付给了律师。这两类人特别应该受到尊重。”

1993年，我创立了岳成律师事务所，在这17年间，我们从黑龙江走入北京，从北京又开办分所到上海、广州、哈尔滨、大庆、三亚，还在纽约设立了代表处，我们的律所规模和律师规模也扩大了数十倍不止。我们所的法律服务有三大特点：专业化分工、团队服务、收费标准公开。同时法律服务过程中，还坚持着我们的“三不原则”：不给回扣、不给介绍费、不给找关系走后门。我始终坚信：打官司就是打事实、打证据、打法律规定，而不是打关系。如果打官司就是打关系的话，律师就没有存在的价值。律师应该用他的专业知识为委托人赢得利益，而不是成为法治社会的破坏者。

我虽然是律师，但我并不主张每个人都通过打官司来解决问题，打官司是迫不得已的事情。当然，用打官司解决纠纷，这是最文明的表现。为了不打官司或者少打官司，我劝您有事情多向律师咨询，如果是单位，请一个律师所担任常年法律顾问，这是法治社会人们用法律对自己的最大保护。我们所为300余家单位担任常年法律顾问，而且在逐年增多，充分体现了社会的进步。法律是我们最大的保护神。

哪里有最挑剔的消费者，哪里就有最好的商品和服务。这是真理，不妨试试。对于我们的图书和我们提供的法律服务，可能会存在这样、那样的问题，欢迎大家的挑剔和批评，这将帮助我们真正成为名符其实的品牌大所，也将帮助我们提供更好的法律服务。

律师兴，国家兴。正如我为我所第一会议室撰写的对联那样，上联：律师是民主的产物，律师是法治的产物，没有民主与法治，哪来律师；下联：律师是民主的象征，律师是法治的象征，没有律师，哪有民主与法治。横批：律师兴，国家兴。当然，我们更应该知道——国家兴，律师才能兴，这是毋庸置疑的。

基于我三十年的律师职业生涯，我对人生的感悟，用我常说的这段话来总结：“我来到北京，如履薄冰，战战兢兢，生怕出现一点问题。我时刻提醒我自己，人的一生一定要记住两点：一是感恩，感恩之心常存，用感激的眼光看待一切，世界都是美好的；二是敬畏，要心存敬畏，一个人一辈子一定要有点怕头。当一个人什么都不怕的时候，用我家乡话来说，那就离粘包不远了。我们一定要记住那句警世名言：‘上帝想让谁灭亡，首先让他疯狂’。我怕自己也疯狂，求人写一条幅‘心存敬畏，严格自律’，挂在办公室，以自省。真的，平安是福。”

祝大家平安幸福！

2009年12月18日



了解我们

北京岳成律师事务所于1993年创立，一直致力于为普通百姓和企业提供法律服务，目前总部设于北京，在上海、广州、哈尔滨、大庆、三亚设有分所，在美国纽约设有代表处。现有执业律师100余名，分设有刑事、民事、行政、新闻传媒、房地产、建设工程、公司事务、金融证券、知识产权、劳动人事、医疗事务、涉外等12个业务部门，面向各个领域的法律服务。

北京岳成律师事务所所训：

我们的座右铭：

诚实、正直、富有同情心是成功之本。

我们的职业道德：

律师挣人家钱是“乘人之危”，人家摊事才找你，我们要拍良心服好务。

我们的竞争原则：

不说其他律师的坏话，不说其他律师事务所的坏话。

我们的信念：

胸怀感激，心存敬畏，竭诚服务，伸张正义。

本册前言

俗语称“上无片瓦，下无立锥之地”，房子之重对于传统的中国人来讲由来远矣。晋商无论在外面是否赚了大钱，事业是否成功，最终目标是要努力地回故里去盖一处高宅大院；北洋军阀无论在政治舞台上混得是否如意，至关重要的事情也是到天津去盖一座西式小洋楼。可以说，自古以来房子不但是人赖以生存的基本条件，亦是关乎家业、尊严、理想、幸福生活的重要因素。

中国的房地产业在近近年来取得了突飞猛进的发展，伴随着中国土地市场公开交易程序的实现和完善，房地产的价格也一路飙升，高昂的房价对于“我想有个家”的普通老百姓来说，恐怕都面临“悠悠万事，唯此为大”的局面。倾其所有或者拿出奋斗一生的积蓄去买房子，已经成为当今社会较为普遍的现象。在买房的过程中二手房以其独有的优越性成为了一支不可或缺的力量。那么买房者如何保证能把房子安全地买到手，卖房者如何通过售房获得对价，或者在纠纷无可避免时如何能更好地维护自己的权益，成为买卖双方最为关心的问题。我们编写此书的目的就在于通过介绍二手房的相关知识、交易流程以及买卖房屋过程中的一些实践经验提醒买卖双方在买卖房屋时应当注意和关心哪些问题，如何才能更好地维护自己的权益，希望本书能给大家提供一点帮助。

北京岳成律师事务所宋俊燕律师

2009年12月12日

目录

[私人律师丛书说明](#)

[私人律师丛书总序——律师兴 国家兴](#)

[了解我们](#)

[本册前言](#)

[案例索引](#)

[第一篇 二手房交易概述及交易流程](#)

[一、什么是二手房交易](#)

[二、二手房交易与新房交易有何不同](#)

[三、哪些类型的房产可以用于二手房交易](#)

[四、二手房交易的方式](#)

[五、自行交易的流程](#)

[六、委托交易的流程](#)

[第二篇 如何购买二手房——二手房之买房篇](#)

[一、购买之前的准备](#)

[二、签订定金协议并交付定金](#)

[三、协商谈判，签订合同](#)

[四、向卖方支付购房首付款](#)

[五、办理过户登记](#)

[六、支付剩余价款](#)

[七、物业交割](#)

[第三篇 如何出售二手房——二手房买卖之卖房篇](#)

[一、我的房子可以卖吗](#)

[二、如何确定房屋售价](#)

[三、选择交易方式](#)

[四、出售二手房的流程](#)

[五、出售二手房应该注意的问题](#)

[六、关于网上签约的办理和解除](#)

[附录](#)

[附录一 买卖合同示范文本](#)

[附录二 居间服务合同样本](#)

[附录三 经济适用住房管理办法（建住房〔2007〕258号）](#)

[附录四 中央在京单位已购公有住房上市出售管理办法（国管房改〔2003〕165号）](#)

[附录五 北京市已购公有住房上市出售实施办法（2003年3月1日施行）](#)

[附录六 北京市国土资源和房屋管理局关于执行《北京市已购公有住房上市出售实施办法》有关问题的补充通知（京国土房管市](#)

[一 \[2003\] 378号\)](#)

[附录七 北京市限价商品住房管理办法（试行）（京建住\[2008\] 226号\)](#)

[附录八 住房公积金管理条例（中华人民共和国国务院令第350号\)](#)

案例索引

案例1：买卖房屋跳开“中介”将承担怎样的后果？

案例2：城市居民购买农村宅基地房屋的买卖合同有效吗？

案例3：出租人在未通知承租人的情况下与第三人签订的房屋买卖合同有效吗？

案例4：买卖合同签订后，买方以卖方未告知房屋里死过人的事实主张解除合同，能否得到法律的支持，双方由此承担何种责任？

案例5：张女士付完房款为何不能办理过户？

案例6：中介公司代收定金后卖方毁约，卖方也要向买方双倍返还定金吗？

案例7：定金交付后合同签订前，买卖双方就一次性还是按揭付款方式的约定发生分歧，导致合同不能签订，又没有证据证明双方真实约定的情况下，定金应如何处理？

案例8：购房前不能了解真实的房产信息，可能承受怎样的后果？

案例9：买完房子后出现了新的房主怎么办？

案例10：共有的房屋，未经共有人同意出售的，合同效力如何？

案例11：中介公司提供虚假信息，应承担何种责任？

案例12：购房者因未能成功申请贷款而不能如约交付房款，是否应负违约责任？