

---

## 二手房交易问答

### 一、城中村改造房只能是本村的人可以买吗？其他人如果买的话得具备哪些条件？享受的房价和本村人一样不？

您好！城中村改造房是用于安置村民（居民）的住宅建设，所用土地一般是通过划拨方式取得，因而在一定程度上降低了楼盘开发成本，销售价格较低。城中村改造房能否购买，关键还要看其证件等情况。城中村改造房销售同商品房一样，必须五证齐全，五证即《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和《商品房预售许可证》。如果城中村改造项目不具备销售条件，项目在实施过程中基本建设手续不齐全，就存在违反《土地法》、《规划法》、《建筑法》及《房地产法》的可能，买卖双方在这种违法的情况下签订的房屋买卖合同是无效的，不受法律保护，合同中的承诺一旦兑现不了，消费者将无从保护自己的权益。另外存在产权隐患。就是说消费者购买的城中村改造房屋可能拿不到房产证。《西安市城中村改造建设管理暂行办法》规定“对于不符合城市规划并且无法改正和补救的或存在工程质量、安全问题无法补救的，必须拆除”。另外，在土地未经国家征用和出让的集体土地上建造的房屋，也不得办理房屋产权登记。没有房产证，房屋将得不到法律保护，房屋的权属随时受到威胁。因此需要谨慎权衡，防止一些不必要的纠纷和麻烦。因此从这些方面考虑，建议您在购买之前慎重考虑，不要因为价格的优势而忽略了其他方面。

### 二、我买一套二手房，想用公积金按揭贷款，请问：1. 公积金贷款都要交哪些税费？请告知。2. 公积金贷款一般得多长时间能办下来？

您好！符合公积金贷款条件可以办理公积金贷款，“西安个人住房公积金贷款管理办法”第二章贷款对象和条件第七条凡所在单位建立住房公积金制度、个人连续足额缴存住房公积金一定期限，具有完全民事行为能力的职工，购买、建造、翻建、大修自住住房时，可申请个人住房公积金贷款。第八条职工申请个人住房公积金贷款应同时具备以下条件：（一）具有西安市城镇常住户口或者其他有效居留身份；（二）有稳定的职业和收入，信用良好，有偿还贷款本息的能力；（三）单位及个人能按时足额缴存住房公积金；（四）购买住房的，须具有符合法律规定的购买住房的合同或协议；建造、翻建、大修住房的，须具有建设、规划、土地管理等部门批

准的文件；（五）购买住房的，应已支付了不低于规定比例的首期购房款；建造、翻建、大修住房的，能够支付不低于建造、翻建、大修住房所需费用的规定比例的首期付款或自筹资金。（六）同意按照公积金管理中心和受托银行认可的担保方式进行担保；（七）法律、法规和规章规定的其他条件。

需要提交的资料有：（1）合法的身份证件；（2）住房公积金缴存证明；（3）借款人婚姻证明；

（4）家庭有稳定的经济收入的证明；（5）购买住房首期付款证明，建造、翻建、大修住房所需费用的首期付款或自筹资金证明；（6）合法的购买住房合同或协议及相关资料，建造、翻建、大修住房的合同或协议及相关资料；（7）其他必需的相关资料。

西安市办理住房公积金的程序如下：一、申请人填写《西安个人住房公积金贷款申请审批表》（以下简称《审批表》），同时提供以下资料：（以下资料均须审查原件）1、个人资料（1）借款人及配偶身份证（居民身份证或其他有效证件）复印件各四份；（2）借款人婚姻证明（单身证明、结婚证明、离婚证或离婚判决书，丧偶的须提供死亡证明）或单身职工和结婚证丢失的借款人婚姻状况可由其做出婚姻声明。复印件4份；（3）购房缴款凭证复印件4份；（4）借款人及配偶收入证明或声明4份；（5）合法的购房合同原件4份；（6）借款人住房公积金缴存证明；（7）借款人及配偶印章。2、房屋建审资料（仅新做楼盘第一次提供）（1）建设用地规划许可证；（2）国有土地使用证；（3）建设工程规划许可证；（4）建设工程施工许可证；（5）商品房预（销）售许可证或单位集资建房批复；（6）建审平面图及楼层平面图。二、信贷科（或银行代理员）对借款人提供的资料的真实性进行审核和贷前调查，在借款人所提供资料真实、齐全的情况下，在3个工作日内做出同意贷款或不同意贷款的答复，不同意贷款的要说明原因。三、确定贷款额度和期限（1）对于单笔贷款金额在30万元以下且借款期限不超过25年的，信贷人员（或银行代理员）在《审批表》上签署意见并指导借款人填写相关表格，2个工作日内完成；（2）对于单笔贷款金额在30万元以上（含30万元）或单笔贷款期限超过25年（含25年）的，由信贷科（或银行代理员）将资料报中心信贷管理处贷前预审，信贷管理处在2个工作日内做出审批，不同意的说明原因；四、综合业务部对贷款资料完整性进行审核，2个工作日内完成；五、中心审批，3个工作日内完成；六、银行代理员依据中心批准的《审批表》，与借款人签订《西安个人住房公积金借款合同》（以下简称《借款合同》）并填制《借款凭证》（借据）。《借款合同》和《借款凭证》中的贷款起止日期暂不填写，2个工作日内完成；七、银行

---

代理员与借款人将《借款合同》等资料送置业担保公司办理房产抵押登记和担保手续，4个工作日内完成。八、信贷科贷时审核后，中心财务会计处依据《贷款担保办结通知书》和《审批表》给银行开具《住房公积金划款通知书》将款项划入借款合同规定账户，2个工作日内完成；九、贷款发放后，银行代理员5个工作日内将贷款资料移送综合业务部归档，并及时催收贷款。（以上办理时限均指单件，大宗件除外）。一般需要15个工作日。相关税费用：公积金贷款所需费用有：房屋抵押登记费：80元；住房置业担保服务费 = 贷款额 X 担保服务费率 X 贷款年限。（担保服务费率：1-10年，1.2‰；11-20年，0.8‰；21-30年，0.6‰。）。感谢关注！

**三、二手房定金协议问题？我通过中介看了一套二手房，原来是公房，现在改为了私房，有证，我想购买，我想问一下，这个订金协议应该怎么签，在哪里签，签的时候要注意什么，签完后的其它手续应该怎么办。谢谢**

您好！通过中介交易购买二手房，在交付定金前，三方需要到产籍处进行核证，以确定产证的真伪。在实际操作中，一般在中介公司签订定金协议，中介方、出售方、买受方三方在场。在签订定金协议时，三方需要在协议中明确约定：1、当事人的名称或姓名、住所：这里主要是搞清当事人的具体情况、地址、联系办法等，以免出现欺诈情况。2、标的：此处应写明房屋位置、性质、面积、结构、格局、装修、设施设备等情况；3同时还要写明房屋产权归属，房屋转卖是否有约束条件；是否存在房屋抵押或其他权利瑕疵；是否有私搭乱建部分；房屋的物业管理费用及其他交费状况；房屋相关文书资料的移交过程。3、价款：此处应写明总价款；付款方式；付款条件；如何申请按揭贷款；定金；尾款等。4、履行期限、地点、方式：这里主要写明交房时间；条件；办理相关手续的过程；配合与协调问题；双方应如何寻求中介公司、律师、评估机构等服务；各种税费、其他费用如何分摊。5、违约责任：这里主要说明哪些系违约情形；如何承担违约责任；违约金、定金、赔偿金的计算与给付；在什么情况下可以免责；担保的形式；对违约金或定金的选择适用问题。6、解决争议的方式：这里主要约定解决争议是采用仲裁方式还是诉讼方式。7、所签订定金协议需要三方签字，中介公司盖章。交付定金后，收受定金方需要出据“定金收据”。定金协议签完成，双方在约定的期限内签定买卖合同并由中介方协助办理产权过户手续；房产证是拥有产权的唯一合法标志，只有产权过户，房子才真正属于你。另外，作为购房者，在购买二手房时建议您应该注意以下问题：一、注意二手房的产权状况。购房者购买二手房的产权应完整，否则买卖行为可能不合法，购房者的权益受到损害。购房

---

者在成交之前一定要清楚地了解房屋的产权状况。如果卖房者并非房屋所有权人，或卖房者只是有部分产权，与其进行交易，购房者就有可能吃亏或陷于纠纷之中。二、了解二手房的结构状况。购房者购买的二手房如是旧房，要特别注意房屋的结构情况，看看房屋的外部状况和内部布局是否完好。三、考察二手房的建筑质量。建筑质量好坏，直接关系到购房者的购买价格和住用期限。四、调查二手房是否存在遗留问题。关键点提示：购买二手房一定在成交之前弄清楚房屋的产权是否完整，否则，购房者就有可能吃亏或陷于纠纷之中。

#### **四、遗产房过户需缴纳哪些费用，请问继承的遗产房过户需缴纳哪些费用**

您好！遗产继承需要办理过户手续，需要缴纳登记费 80 元，0.05%印花税，对于《中华人民共和国继承法》规定的法定继承人(包括配偶、子女、父母、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母)继承土地、房屋权属，不征契税。按照《中华人民共和国继承法》规定，非法定继承人根据遗嘱承受死者生前的土地、房屋权属，属于赠与行为，应征收契税，通常为 3%。费用变化情况以相关部门解释为准。感谢关注！

**五、无证二手房的买卖，您好！我看了一套二手房，该房原属于国有企业的，现该房已过户到个人手上，房产证还在办理过程中，经我们咨询了解房产证确实在办理中，且过户的所有费用已缴过，现该房主因买了新房急于用钱，让我们交房价的 80%，等房产证下来后在过户，请问我现在应该怎么办？**

您好！中华人民共和国城市房地产管理法：第 37 条规定：未依法登记领取房屋权属证书的，不得转让。另外，国家七部委颁布的《关于做好稳定住房价格工作的意见》中明确规定：“禁止商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让。在预售商品房竣工交付、预购人取得房屋所有权证之前，房地产主管部门不得为其办理转让等手续；房屋所有权申请人与登记备案的预售合同载明的预购人不一致的，房屋权属登记机关不得为其办理房屋权属登记手续。”因此，未取得房产证的房子无法正常办理过户手续，也无法取得房产证。而城市房屋权属登记管理办法》规定：“房屋权属证书是权利人依法拥有房屋合法权利并对房屋行占有、使用受益和处分的唯一合法凭证。依法登记的房屋权利受国家法律的保护。”尽管在现实中不乏有许多在房产证未取得之时的交易，但对此并不能表示肯定。建议您权衡这其中的风险，谨慎决定。

**六、拆迁安置房可以买卖吗？拆迁安置房将来是否有房产证，若有，可以买卖吗？需要注意哪些问题？**

---

您好！1、拆迁安置房是否能取得房产证不能一概而论，这需要看其拥有的产权是否是全产权，以及拆迁协议上的相关规定。2、有证的拆迁安置房当然可以买卖，交易也与普通房屋没有差别；对于无证的拆迁安置房，要分清情况，主要注意这几个问题：1、调查清楚拆迁前的产权性质，如果拆迁前具备产权证，只是拆迁后开发商没有及时办理，如果有拆迁协议书，虽然麻烦，但日后还是可以办理产权证的；2、一定要办理公证手续，以免日后出现纠纷。3、有的开发企业为了增加收入，在拆迁安置房交易后可以提供更名（过户）服务，适当收一些费用是一种比较好的解决办法。

### **七、单位集资建房可以买卖吗，我想买一套我朋友单位的集资建房，但是目前还没有房产证，可以买吗？需要注意什么问题？**

您好！按照现在相关规定，单位职工集资建房属于经济适用房的一种，是政策性住房，房屋所占土地使用权是以划拨方式取得，并可以享受国家很多其他优惠政策。如果职工是全额集资，将来可以办理100%的产权，在产权证领取后，可以自由上市交易；如果是部分集资，将来为职工办理的是部分产权，另部分产权属于另部分集资人（单位）。职工想要转让部分产权的集资房，首先要取得合法的房屋所有权证书，其次，要经过产权共有人的单位的同意，而且单位具有优先购买的权利。现您以朋友的名字购买，所办到的房产证在亲属名下，需要办理过户您才可成为产权人。而根据相关规定“房屋权属证书是权利人依法拥有房屋合法权利并对房屋行占有、使用受益和处分的唯一合法凭证。依法登记的房屋权利受国家法律的保护。”只有产权过户了，您才依法拥有该房屋产权，成为产权所有人。由于目前没有房产证，无法进行过户，这对您来说在产权上没有保障，因此建议您谨慎处理。

### **八、关于过户费，我是单位的房，产权证拿到未满5年，中介说，提供收据，和交房证明，证明已经入住5年也可以免税，这是不可以的吧？**

您好！二手房买卖所涉及的税费有：1、契税：普通住宅按买价征收1.5%；非普通住宅按买价征收3%由买方承担；2、营业税（卖方）：对购买住房不足5年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通商品住房超过5年（含5年）转手交易的，销售时免征营业税；对个人购买非普通商品住房超过5年（含5年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；3、个人所得税（卖方）：取得房产证未满5年，按交易差价的20%收取；4、交易费：6元/平米，双方各付一半；5、登记费：80元，买方缴纳。

---

营业税及个税缴纳年限的规定按照孰先的原则以取得房产证的时间或契税完税凭证上的时间为准。

**九、房屋过户，你好，我亲戚的房屋想要过户给我，请问房屋必须满足什么条件？所有的过户费用怎么计算？应该走什么程序或者找什么部门操作此事？**

您好！二手房交易所要过户的房子必须具有房产证，如果存在产权共有人，必须取得共有人同意。您的这种情况下，可以根据实际需要选择赠与过户或买卖过户。房屋赠与过户时，要赠与人和被赠与人签订一份赠与合同，并经过公证机关公证，然后持着经过公证的赠与合同、赠与人房产证和双方身份证直接到房地产交易中心办理过户手续即可。需要的资料有：房产证、身份证、共有人同意赠与过户的证明。赠与涉及的税费主要有：1、契税：评估额的3%；2、交易费：6元/平米；3、登记费：80元；4、评估费：评估额的0.5%；5、公证费：评估额的2%。买卖过户时，双方需要签订买卖合同，过户时需要携带身份证原件，房产证原件，结婚证等到房地产交易管理中心办理过户手续。买卖过户所涉及的税费有：1、契税：普通住宅按买价征收1.5%；非普通住宅按买价征收3%由买方承担；2、营业税（卖方）：对购买住房不足5年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通商品住房超过5年（含5年）转手交易的，销售时免征营业税；对个人购买非普通商品住房超过5年（含5年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；3、个人所得税（卖方）：取得房产证未满5年，按交易差价的20%收取；4、交易费：6元/平米，双方各付一半；5、登记费：80元，买方缴纳。在不清楚的情况下，您也登录本网中介代理频道委托中介代办过户手续。

**十、这些费用应该算谁的？你好，我已经购买了一套二手房屋，是单位的家属院，房产证已经办理完毕。但入住时，那家单位让我缴纳管网建设费用10000多元？我想知道这些费用合理吗？难道我买的房屋不包括这些费用吗？**

您好！这种情况下您需要联系出售方进行协商，一般的管网建设费在新房交房时缴纳，但如果出售方当时未进行缴纳，那么，这部分费用是由出售方缴纳，还是出售方销售时房屋时将费用算在房价里，还是与买受人协商由买受人缴纳，显然，这是双方在交易时的一个漏洞。由您表述的情况来看，出售方进行房屋出售时，对您未做此方面的说明，双方也没有就此约定，造成了您今天的被动。因此，您需要与出售方联系进行协商，首先了解其是否缴纳过这部分费用，如果没缴纳，双方可以协商解决。当然，由于房子已经出售给您，如果出售方当初未缴纳

---

这部分费用，现在这种情况下，您较为被动，情况对您不太乐观，您可以力争与对方协商妥善解决此事。另一种情况是，如果管网是在您取得产权以后才进行建设，您是否该缴纳这部分费用就需要与该单位协商。

**十一、赠与房屋是否要重新评估房价，我的公婆要把一套房无偿赠与我们，但不知（评估费：评估额的 0.5%）这个评估额是指的原房价，还是要重新评估此房的价钱！另再想问一下：赠与与买卖那种合算？多谢！**

您好！二手房交易不一定都需要进行评估，主要还是双方对房屋价格认同，协商一致。而办理赠与时，一般都要经过评估，收取契税时依据评估额收取。通常我们在办理赠与时，要由管理部门指定的评估机构进行。

一般的二手房过户时，需要缴纳的税费有：1、契税：普通住宅按买价征收 1.5%；非普通住宅按买价征收 3%由买方承担；2、营业税（卖方）：购买住房不足 5 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过 5 年（含 5 年）转手交易的，销售时免征营业税；个人购买非普通住房超过 5 年（含 5 年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。；3、个人所得税（卖方缴纳）：取得房产证未满 5 年，按交易差价的 20%收取；4、交易费：6 元/平米，双方各付一半；5、登记费：80 元，买方缴纳。

而赠与涉及的税费主要有：1、契税：评估额的 3%；2、交易费：6 元/平米；3、登记费：80 元；4、评估费：评估额的 0.5%；5、公证费：评估额的 2%。也就是少了营业税和个人所得税。比较之下，赠与的费用要少于普通二手房过户的费用。

另外，通常我们所说的评估费：评估额的 0.5%，这里指的评估额是经过评估部门进行专业评估后得来的金额。

**十二、怎样计算房子的年数，是按建成的那一年开始算房子的年数，还是按房产证的上的日期算。2000 建成的房子，但房产证是 2005 年的，如果我要卖房子的话，怎样算有没有过 5 年？**

您好！通常我们在办理二手房买卖，产权过户时要牵扯到相关税费：1、契税：普通住宅按买价征收 1.5%；非普通住宅按买价征收 3%由买方承担；2、营业税（卖方）：对购买住房不足 5 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通商品住房超过 5 年（含 5 年）转手交易的，销售时免征营业税；对个人购买非普通商品住房超过 5 年（含 5 年）

---

转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；3、个人所得税(卖方)：取得房产证未满5年，按交易差价的20%收取；自2006年8月1日起，个人转让自用5年以上、并且是家庭唯一生活用房取得的所得，免征个人所得税。4、交易费：6元/平米，双方各付一半；5、登记费：80元，买方缴纳。

这里所指的5年，是从您取得房产证之日算起。

**十三、经济适用房属于普通住宅么？买经济适用房需要交什么费用？谢谢！我看上了一套房子是经济适用房，经济适用房属于普通住宅么？不够5年的要交什么费用？怎样算年数？是按建成年代，还是按发房产证的日期？很急。**

您好！普通住宅应同时满足三个条件，住宅小区建筑容积率在1.2以上；单套建筑面积在144平方米以下；实际成交价格低于同级别土地上的住宅平均交易价格1.44倍以下为普通住宅，否则将按非普通住宅对待。而并不是以是否经济适用房来界定的。根据《经济适用住房管理办法》规定：第二十六条经济适用住房在取得房屋所有权证和土地使用证一定年限后，方可按市场价上市出售；出售时，应当按照届时同地段普通商品住房与经济适用住房差价的一定比例向政府交纳收益。具体年限和比例由市、县人民政府确定。个人购买的经济适用住房在未向政府补缴收益前不得用于出租经营。相关规定由出售方交纳一定的土地出让金，但在实际交易过程中，一般可以根据双方的实际情况来自行商议。经济适用房在上市交易时需要缴纳2%的土地出让金，其他税费标准和操作程序与普通房屋相同。详细情况您也可以致电市房地产交易中心87429343或经济适用住房管理办公室：87452146。

**十四、我刚刚买了二手房，有房产证，是单位的房子（他们买的时候比较便宜），现在要拆迁，单位准备重新集资盖楼，那作为我不是他们单位职工，他们应该如何给我算这个损失？（按单位的价格、市场价格还是我们交易的价格），我是否也可以享受单位的待遇去买房子呢？不知道相关部门有没有关于这方面的相关规定？谢谢**

您好！1、首先需要看您所购房屋的产权是否为100%的产权，如果是百分之百全产权的房屋，如果需要拆迁的话，按照国家的相关规定给您进行赔偿。2、集资房一般由国有单位出面组织并提供自有的国有划拨土地用作建房用地，国家予以减免部分税费，由参加集资的职工部分或全额出资建设，用于解决本单位或本系统职工住房问题，一般不得作为商品房出售。如果您是该单位的职工，完全可以按照该单位的待遇去买房，如果您并非该单位的职工，一般情况



---

下您是不能按照此单位职工的待遇去买房子。如有疑问，您也可以直接咨询相关的主管部门。

### **十五、关于二手房的应交税，您好，我想买二手房，但不知现在都应交哪些税。我个人办理按揭是否可以。谢谢**

您好！一、目前二手房交易涉及的税费有：1、契税：普通住宅按买价征收 1.5%；非普通住宅按买价征收 3%由买方承担（根据西安市的最新标准，普通住宅应同时满足三个条件，住宅小区建筑容积率在 1.2 以下；单套建筑面积在 144 平方米以下；实际成交价格低于同级别土地上的住宅平均交易价格 1.44 倍以下为普通住宅，否则将按非普通住宅对待。）；2、营业税（卖方）：取得房产证未满 5 年按房价的 5.5%收取；3、个人所得税（卖方缴纳）：取得房产证未满 5 年，按交易差价的 20%收取；4、交易费：6 元/平方米，双方各付一半；5、登记费：80 元，买方缴纳。如果是通过中介交易的，还需要交纳一定的中介费，由于目前各中介公司的收费各不相同，这需要您具体咨询相关的中介公司。二、目前二手房买卖可以办理按揭贷款，流程如下：1、签订按揭贷款代理协议；2、银行和房屋评估公司实地看房，银行核对卖方身份证、房产证，评估公司随后出具评估报告；3、借款人将首付款打入银行指定账户，由代理公司转交给卖方，借款人和银行签订贷款合同，银行审批；4、到交易管理中心办理过户手续。5、领取新的房产证；6、办理公证、抵押登记手续；7、领取它项权利证书，并交归银行；8、银行将余款打入，指定账户，由代理公司转交给卖方。9、借款人（买方）到银行领取相关资料，开始按月还款。目前银行不受理个人按揭业务，您需要委托一家中介办理按揭手续。

### **十六、我准备买套二手房，请问有房产证的过户和没房产证的更名有什么不同，**

您好！首先，只有取得房产证的房屋才可以办理过户手续。办理房屋过户可以双方直接到房管局办理过户手续，买卖双方缴纳相关税费，在 20 个工作日内核发房屋所有权证。双方需要签订买卖合同，过户时需要携带身份证原件，房产证原件，结婚证等。买卖过户所涉及的税费有：1、契税：普通住宅按买价征收 1.5%；非普通住宅按买价征收 3%由买方承担；2、营业税（卖方）：对购买住房不足 5 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通商品住房超过 5 年（含 5 年）转手交易的，销售时免征营业税；对个人购买非普通商品住房超过 5 年（含 5 年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；3、个人所得税（卖方）：取得房产证未满 5 年，按交易差价的 20%收取；自 2006 年 8 月 1 日起，个人转让自用 5 年以上、并且是家庭唯一生活用房取得的所得，免征个人所得税。4、

---

交易费：6元/平米，双方各付一半；5、登记费：80元，买方缴纳。

合同在未进行备案以前，有买卖双方在实际操作中存在更名交易的情况，这种情况风险需要自己把握。国家七部委颁布的《关于做好稳定住房价格工作的意见》中明确规定：“禁止商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让。在预售商品房竣工交付、预购人取得房屋所有权证之前，房地产主管部门不得为其办理转让等手续；房屋所有权申请人与登记备案的预售合同载明的预购人不一致的，房屋权属登记机关不得为其办理房屋权属登记手续。”因此，合同备案后不能通过更名来进行交易。

**十七、父母的名字怎么过户给子女，我是军人没有身份证所以2003年买房（经济适用房）时写了父亲的名字，2006年3月房产证才办下来，现在我结婚了，想把房产证的名字改成我的或者我妻子的，怎样改才能少交费用？**

您好！可以按照赠与手续来办理。房屋赠与过户时，要赠与人 and 被赠与人签订一份赠与合同，并经过公证机关公证，然后持着经过公证的赠与合同、赠与人房产证和双方身份证直接到房地产交易中心办理过户手续即可。需要的资料有：房产证、身份证、共有人同意买卖或赠与过户的证明。办理赠与不存在个人所得税，赠与涉及的税费主要有：1、契税：评估额的3%；2、交易费：6元/平米；3、登记费：80元；4、评估费：评估额的0.5%；5、公证费：评估额的2%。

**十八、产权过户，二手房买卖时从交钱到拿到产权证有一段时间，烦问一下政府部门有没有什麼规定来保护交易双方的权益。**

您好！首先，国家七部委颁布的《关于做好稳定住房价格工作的意见》中明确规定：“禁止商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让。在预售商品房竣工交付、预购人取得房屋所有权证之前，房地产主管部门不得为其办理转让等手续；房屋所有权申请人与登记备案的预售合同载明的预购人不一致的，房屋权属登记机关不得为其办理房屋权属登记手续。”《城市房屋权属登记管理办法》规定：“房屋权属证书是权利人依法拥有房屋合法权利并对房屋行占有、使用受益和处分的唯一合法凭证。依法登记的房屋权利受国家法律的保护。”因此，只有房屋取得合法的房产证明，才可以合法的进行转让、抵押等。因此，您需要在卖方取得产证后办理过户手续，只有办完了房屋过户手续，从买方的角度来说只有产权过户了，这套房子才真正属于你，在此之前卖方随时可以毁约。因此，买卖双方交易时应该按照规定来进行，尤其是作为买方，以更好维护自身的利益。另外，按照合法的程序买卖并交纳一定的税费过户，办理过

---

户手续拿到黄票后，一般 20 个工作日可以拿到房产证。注意保存您交易时的相关票据，详细情况您还可以致电交易管理中心进行咨询：87639969。

**十九、我准备买二手房，请问在长安区交易中心过户，和在西安市交易中心过户：1. 对买房方有啥影响？2. 两边交易的各种税费有啥区别？**

您好！一、长安区交易中心与西安市交易中心只是分列在两个不同的行政区域内，不管在哪个地方过户，对于买房来说并不会产生什么影响。二、长安区二手房过户需要交纳的费用有：1、契税：普通住宅按买价征收 1.5%；非普通住宅按买价征收 3%由买方承担；2、交易服务费：8 元/平米，双方各付一半；3、登记费：80 元；4、安检费：310 元；5、查档费：100-200 元；6、受理费：300 元；7、评估费：千分之五；8、工本费：30 元。以上都是常规收费。同时，按照国家的相关规定，对购买住房不足 5 年转手交易的，还需交纳营业税与个人所得税。由于目前长安区在收费方面与西安市区还有些不同，具体的收费标准请您直接咨询长安区房管局。三、西安市目前的收费标准，1、契税：普通住宅按买价征收 1.5%；非普通住宅按买价征收 3%由买方承担；2、营业税（卖方）：购买住房不足 5 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过 5 年（含 5 年）转手交易的，销售时免征营业税；个人购买非普通住房超过 5 年（含 5 年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。；3、个人所得税（卖方缴纳）：取得房产证未满 5 年，按交易差价的 20%收取；4、交易费：6 元/平米，双方各付一半；5、登记费：80 元，买方缴纳。以上仅供参考，如有疑问，可直接咨询相关的主管部门。

**二十、房管局办理手续需要多长时间？我想购买一套二手房，请问如果全部自己办理手续的话，在房管局那里需要多长时间？另外，相关的那些费用这个时候需要缴清，包括买方和卖方的？多长时间后可以领到那个黄票？**

您好！二手房买卖双方自行交易，在谈妥相关事宜并签定好买卖合同后，双方持相关证件到房屋管理局办理过户手续，一般情况下，具体办理时间长短不一，但一般较短时间内就可以办完过户手续。正常情况下，办完过户手续买方就可以拿到黄票，20 个工作日后，买方持黄票领取房产证。在办理过户手续时，买卖双方缴纳相关税费。过户需要缴纳的税费有：1、契税：普通住宅按买价征收 1.5%；非普通住宅按买价征收 3%由买方承担；2、营业税（卖方）：取得房产证未满 5 年按房价的 5.5%收取；3、个人所得税（卖方缴纳）：取得房产证未满 5 年，按交易

---

差价的20%收取；4、交易费：6元/平米，双方各付一半；5、登记费：80元，买方缴纳。感谢关注！

**二十一、产权状况有几种情况？我根据卖房人提供的房产证号码在房管局数据库中查到有关该房的信息，其中一项上“产权状况”，请问“产权状况”有哪几种情况？谢谢您**

您好！购买房产要投入相当大的一笔资金，因此安全性是每一个购房者必需要考虑的首要因素，否则稍有不慎，购房人的利益就会受到侵害。而要想确保房产安全无误，了解房屋的产权状况，则是每一个购房人在购房前必需要做的事情。购房前对所购房屋的产权有清楚的认知，不但可以避免受到可能的坑害，而且购房后自己的利益也可以受到法律的保护。要了解房屋的产权状况，购房人第一步要做的是要求卖方提供合法的证件，包括产权证，身份证件及其它证件等，以确定房屋的产权人，即身份证与房产证的房屋所有人一致。在此基础上，了解该房屋产权是全产权还是部分产权，如集资房，按职工出资比例不同产权有所不同，职工进行全额集资产权为全产权，职工部分集资产权为部分产权，即职工与单位各持部分产权，这种情况下进行出售需要取得单位同意，且单位拥有优先购买人。另外，对于全私产，需要了解是否存在产权共有人，需要了解产权共有人是否同意出售或是否放弃优先购买权。另外，您还需要了解该房产是否存在抵押，如果正在出租，要查验承租人是否放弃优先购买权。

**二十二、哪些房子属于二手房？**

二手房：新购未住再次交易的房产；二手房：已购住过并再次交易的房产。二手房、二手房都可以上市交易，原则上上市交易的房产必须要有“房屋所有权证”，但是现在有很多的房子都没有办理好“房屋所有权证”，买卖时要对产权问题辨别清楚

**二十三、二手房如何按揭 请问二手房如何按揭？如果房东要求过户时拿到全款，按揭还能办吗？**

您好！二手房可以办理按揭贷款，但是，目前由于银行不受理个人二手房按揭贷款业务，所以您必须要委托一家中介机构办理按揭手续，可登陆本网中介代理频道就近选择适合的中介公司。中介代理机构接受您的委托代理，双方需要签订一份委托书，中介代理机构将全程代办按揭手续。您需要了解办理的具体流程，确保万无一失。流程如下：1、签订按揭贷款代理协议；2、银行和房屋评估公司实地看房，银行核对卖方身份证、房产证，评估公司随后出具评估报告；3、借款人将首付款打入银行指定账户，由代理公司转交给卖方，借款人和银行签订贷款合同，

---

银行审批；4、到交易管理中心办理过户手续。5、领取新的房产证；6、办理公证、抵押登记手续；7、领取它项权利证书，并交归银行；8、银行将余款打入，指定账户，由代理公司转交给卖方。9、借款人（买方）到银行领取相关资料，开始按月还款。一般情况下，二手房办理银行按揭时需要先交纳首付款，而由于目前各个银行办理条件不同，这个首付款的付款方式也不尽相同，以光大银行为例，光大银行要求这个首付款必须打到银行的账户进行冻结，等到按揭手续完全办完后，银行开始放贷后，才可以进行取款。由于目前二手房市场还没有一个统一可行的相关规定，因此，目前各项事宜都是双方或是三方进行协商的。因此，具体情况还需双方进行进一步的协商。

#### **二十四、关于二手房的应交税我想买二手房，但不知现在都应交哪些税。我个人办理按揭是否可以。**

一、目前二手房交易涉及的税费有：1、契税：普通住宅按买价征收1.5%；非普通住宅按买价征收3%由买方承担（根据西安市的最新标准，普通住宅应同时满足三个条件，住宅小区建筑容积率在1.2以下；单套建筑面积在144平方米以下；实际成交价格低于同级别土地上的住宅平均交易价格1.44倍以下为普通住宅，否则将按非普通住宅对待。）；2、营业税（卖方）：取得房产证未满5年按房价的5.5%收取；3、个人所得税（卖方缴纳）：取得房产证未满5年，按交易差价的20%收取；4、交易费：6元/平米，双方各付一半；5、登记费：80元，买方缴纳。如果是通过中介交易的，还需要交纳一定的中介费，由于目前各中介公司的收费各不相同，这需要您具体咨询相关的中介公司。

二、目前二手房买卖可以办理按揭贷款，流程如下：1、签订按揭贷款代理协议；2、银行和房屋评估公司实地看房，银行核对卖方身份证、房产证，评估公司随后出具评估报告；3、借款人将首付款打入银行指定账户，由代理公司转交给卖方，借款人和银行签订贷款合同，银行审批；4、到交易管理中心办理过户手续。5、领取新的房产证；6、办理公证、抵押登记手续；7、领取它项权利证书，并交归银行；8、银行将余款打入，指定账户，由代理公司转交给卖方。9、借款人（买方）到银行领取相关资料，开始按月还款。目前银行不受理个人按揭业务，您需要委托一家中介办理按揭手续。

**二十五、关于安置房的房产证问题今天在西郊三桥厂看了五一村的安置房，价格是高，开发商是陕西西城实业发展有限公司，请问，有开发商作过的成功楼盘吗/开发商可靠吗？售楼处说**

---

产权是 70 年,在 5 年内能拿到全产权房产证,但合同上这些都为做详细说明,请问我们有制约对方的政策吗?这样的承诺是否能相信,还有听说二环以内针对 7 层一下的房屋有相关政策,在近几年可能要拆迁,请问,关于三环周围有这样的政策吗?谢谢!真的很困惑!!

您好!根据建设部《商品房销售管理办法》,要求房地产开发企业应当在商品房交付使用之日起 60 日内,将需要由其提供的办理房屋权属登记资料报送房屋所在地房地产行政主管部门。否则开发商违约,业主拿产权证的时间会拖后。按照“城市房地产开发经营管理条例”以及“城市商品房预售管理办法”的规定,预售合同购房人应当自商品房交付使用之日起 90 日内办理房产证;现房购房人自销售合同签订之日起 90 日内办理房产证。《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十八条由于出卖人的原因,买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的,除当事人有特殊约定外,出卖人应当承担违约责任:(一)商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限;(二)商品房买卖合同的标的物为尚未建成房屋的,自房屋交付使用之日起 90 日;(三)商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的,自合同订立之日起 90 日。此规定中特别强调“除当事人有特殊约定外”。因此,关于产证的办理期限及违约责任问题,在法律处理上,以买卖双方合同约定为优先处理依据。建议您就房产证的办理期限及违约责任和开发商具体协商约定并反映到合同上,以作为产证办理的保障及相关纠纷处理的依据。合同是双方协商一致的产物,如果买卖双方不能形成合意,则合同无法成立,对于任何不利于购房者的条款,购房者有权拒绝。建议谨慎权衡。目前没有陕西西城实业发展有限公司的相关信息,三桥周围的政策问题需要向相关部门咨询感谢关注!

**二十六、二手房交易必须请中介吗?请问二手房买卖的具体程序是什么?是看房--查验证件--签合同--交定金--房管局办手续--领黄票--付清房款--领取证件.不请中介可以吗?另外,我如果已付清房款(银行转帐方式),卖方不承认怎么办?以什么为凭,**

您好!二手房买卖流程基本您所述的那样,在实际操作中,一般是在办过户手续时付清房款,当然也不绝对,比如,有时候买方为了防止意外,会留一部分尾款,如您所说等取得黄票或房产证后再付清全款,但这需要取得卖方的同意,因此由双方协商而定。是否委托中介操作并没有硬性的规定,完全由买卖双方的需要而定。如果通过转帐方式付清房款,转帐时银行会有相应的回单或由转帐人的签字记录,收帐方是否收到双方可以到银行进行查询。

**二十七、土地出让金二手房交易中 2%的土地出让金是指房屋成交价全额的 2%吗?**

---

二手房交易即买卖，即要办理过户手续。过户需要缴纳的税费有：1、契税：普通住宅按买价征收 1.5%；非普通住宅按买价征收 3%由买方承担；2、营业税（卖方）：取得房产证未满 5 年按房价的 5.5%收取；3、个人所得税（卖方缴纳）：取得房产证未满 5 年，按交易差价的 20%收取；4、交易费：6 元/平米，双方各付一半；5、登记费：80 元，买方缴纳。

但如果是经济适用房交易，出卖方还需要交纳土地出让金，是按房屋成交价 2%的比例收取。

**二十八、您好，我的房产证未满 5 年，我的房子装修过，有家具，一同转让，请问在征收营业税和个人所得税时，是否减去装修款和买家具款？**

据了解，二手房在交易转让时，有评估机构要对房屋进行总体评估，评估内容就包括房屋的装修方面，如果购买方有同时欲购买家具的意向，评估机构也会对家具的价格进行评估，但同时也会考虑到加剧的折旧，以及装修质量等等的折旧问题。

另外，二手房交易涉及的税费有：1、契税：普通住宅按买价征收 1.5%；非普通住宅按买价征收 3%由买方承担；2、营业税（卖方）：取得房产证未满 5 年按房价的 5.5%收取；3、个人所得税（卖方缴纳）：取得房产证未满 5 年，按交易差价的 20%收取；4、交易费：6 元/平米，双方各付一半；5、登记费：80 元，买方缴纳。如果是通过中介交易的，还需要交纳一定的中介费，由于目前各中介公司的收费各不相同，这需要您具体咨询相关的中介公司。

**二十九、二手房交易缴税基数，我想问一下，二手房交易中，缴税基数是依据 1 成交价？2 评估价？3 评估价或成交价减去原房价、装修价之后的基数？**

1、契税的交纳一般是按合同上注明的价格来进行的；

2、从 2006 年 6 月 1 日起，对购买住房不足 5 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过 5 年（含 5 年）转手交易的，销售时免征营业税；个人购买非普通住房超过 5 年（含 5 年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。而营业税是您在过户时个交的的，具体情况入费用您也可以咨询相关的房地产主管部门。3、个人所得税（取得房产证不足 5 年的情况下出售）计算方法是：（卖房价-D 房屋原值-D 交易过程中发生的税费）乘以 20%。感谢您的关注！

**三十、您好，我们准备买一套二手房，房主说在房屋合同上写明的交易钱数比实际交易的钱少些，这样可以少交税，我想问一下，这样对我有什么弊端？**

虽然说将价格少写一点，在办理过户的时候可能会少交一点税，但是如果将来您再次出售

---

房屋的时候，会给您造成一定的经济损失；再者，就算您不出售，但如果将来碰到像拆迁之类的特殊情况，在评估、赔偿等方面都会给您带来一定的损失，建议您再仔细考虑。仅供您参考。

### **三十一、我看中一套某单位的集资房，请问可以买吗**

集资房是改变住房建设由国家和单位包的制度，实行政府、单位、个人三方面共同承担，通过筹集资金，进行住房建设的一种房屋。职工个人可按房价全额或部分出资，政府及相关部门用地、信贷、建材供应、税费等方面给予部分减免。集资所建住房的权属，按出资比例确定。个人按房价全额出资的，拥有全部产权，个人部分出资的，拥有部分产权。因此只要原房屋有房产证（全产权）就可以购买，但在交易之前需要先交纳2%的土地出让金。

**三十二、我准备购买一套二手房按揭，中介说房东不肯在按揭手续完成后收完款，要一次性给万，这样就要由中介公司垫资，我就得支付3000元的垫资金，有这样的说法吗？是否合理，必须这样解决吗？**

对于您所说的垫资金问题，一般在现实操作中，遇到您所说的情况时，都要有一定数额的垫资金，而具体关于此方面并没有明确的规定。如果您要了解详细的情况，可以咨询中介，或者是就此事与中介和卖主协商解决。

**三十三、好.3年前通过中介购的一拆迁房.已做公证,钱款交易时已一次付清,现在办理房产证,但是卖方不给提供身份证复印件,让我找公证和中介,有何办法?是否可以到法院起诉.**

首先，本身通过公证的交易就有一定的风险存在。公证只证明交易行为的发生，但保证不了交易行为的结果。相关法律规定，房产证是拥有房屋产权的唯一合法证件，从买方的角度来说只有产权过户了，这套房子才真正属于你，在此之前卖方随时可以毁约，或者，如果卖方存在意外、如死亡、失踪等情况，买方也存在办理不了过户的风险。由此出现您所说的这种情况，可能也就比较被动。除了找公证和中介之外，建议您和卖方积极沟通协商，另外必要时可以用法律手段维护利益。

### **三十四、买卖二手房流程**

您好！首先，购买二手房的程序主要有：1、实地考察房屋自身情况和周边环境；2、产权审查，要把产权弄清楚，是否有共有人，共有人是否愿意出售房屋，房屋是否在租或已被抵押；3、和房主协商房屋价格；4、签订买卖合同；5、交易管理部门确定产权无纠纷后办理产权转移手续，将购房款付给房主，买卖双方缴纳相关税费，在30日内核发房屋所有权证。需要注意的



---

事项有：(1) 搞清卖方的真实身份，到底是产权人本人还是其代理人，房屋产权证是否齐全真实；(2) 房屋是否为共有财产，如为共有，其他共有人是否同意出售；(3) 房屋的计价方式是不是按面积计总价，还是按单位面积确定单价后再计总价；如按单价算总价，应约定面积重新测算后的误差如何处理；(4) 明确、具体约定交房日期、办理过户手续的期限及逾期违约责任；(5) 核实水、电、气、电话、有线电视、物业等设施的欠费情况，具体约定结算、过户办法；(6) 如果涉及户口问题，特别需要约定卖方迁出户口的期限，因为每件交易均有其自身的特点和复杂性，建议买方聘请专业律师介入交易过程，对合同进行审核、把关。

另外，作为购房者，在购买二手房时建议您应该注意以下问题：一、注意二手房的产权状况。购房者购买二手房的产权应完整，否则买卖行为可能不合法，购房者的权益受到损害。购房者在成交之前一定要清楚地了解房屋的产权状况。如果卖房者并非房屋所有权人，或卖房者只是有部分产权，与其进行交易，购房者就有可能吃亏或陷于纠纷之中。二、了解二手房的结构状况。购房者购买的二手房如是旧房，要特别注意房屋的结构情况，看看房屋的外部状况和内部布局是否完好。三、考察二手房的建筑质量。建筑质量好坏，直接关系到购房者的购买价格和住用期限。四、调查二手房是否存在遗留问题。关键点提示：购买二手房一定在成交之前弄清楚房屋的产权是否完整，否则，购房者就有可能吃亏或陷于纠纷之中。

### **三十五、请问购买二手单位集资房需要注意些什么？**

购买二手单位集资房最关键需要了解欲购房产的产权问题。集资房一般由国有单位出面组织并提供自有的国有划拨土地用作建房用地，国家予以减免部分税费，由参加集资的职工部分或全额出资建设，房屋建成后归职工所有，不对外出售。产权也可以归单位和职工共有。集资所建住房的权属，按出资比例确定。个人按房价全额出资的，拥有全部产权，个人部分出资的，拥有部分产权。由职工全额出资拥有全产权房产证的集资房可以上市交易，单位拥有优先购买权，出售时需要缴纳土地出让金。因此，购房时需要了解欲购房产是否是全产权，单位是否进行购买。另外，同购买其它二手房一样，房屋的年限、相关费用对购买人是否与本单位职工同等待遇、房屋的质量等都需要进行了解。

**三十六、你好，我有1套商品房，产权政上标为经济适用房，我的朋友为外地人，请问能否卖给他，如果可以，需要缴纳那些费税？**

首先，经济适用房是否合法买卖有前提条件，根据《经济适用住房管理办法》规定：第二

---

十六条经济适用住房在取得房屋所有权证和土地使用证一定年限后，方可按市场价上市出售；出售时，应当按照届时同地段普通商品住房与经济适用住房差价的一定比例向政府交纳收益。具体年限和比例由市、县人民政府确定。个人购买的经济适用住房在未向政府补缴收益前不得用于出租经营。相关规定由出售方交纳一定的土地出让金，但在实际交易过程中，一般可以根据双方的实际情况来自行商议。经济适用房在上市交易时需要缴纳 2% 的土地出让金，其他税费标准和操作程序与普通房屋相同。

需要缴纳的税费有：1、契税：普通住宅按买价征收 1.5%；非普通住宅按买价征收 3% 由买方承担；2、营业税（卖方）：取得房产证未满 5 年按房价的 5.5% 收取；3、个人所得税（卖方缴纳）：取得房产证未满 5 年，按交易差价的 20% 收取；4、交易费：6 元/平米，双方各付一半；5、登记费：80 元，买方缴纳。

另外，经济适用房出售对新的买受人没有户口以及相应条件的限制。

**三十七、关于二手房交的发票问题我最近看中了一套二手房，共计 25 万元，我向原房主索要发票时他拒绝给我开发票，那请问我付给他几十万难道连发票都没有吗？还有这个发票对我以后的再次交易用处是不是很大？**

通常买卖行为发生的时候，买方有权利向卖方索要发票。在实际操作中，需要买卖双方具体协商。

二手房买卖，最重要的是该房屋要取得房产证，只有取得房产证的房子才具备合法上市交易资格，才能够顺利办理房产过户手续。办理完毕过户手续之后，新的买主才是该房屋的法定所有权人。

**三十八、公积金提取我准备商业贷款买套二手房，买房后，手里没有一点活动资金，请问能够提取公积金吗？提取要那些手续？**

！《西安个人住房公积金贷款管理办法》中明确规定，职工购买的自住住房包括普通商品住房、经济适用住房、集资建造住房（房改房）、二手房等，可以申请住房公积金贷款。借款人申请二手房个人住房公积金贷款时，应向西安住房公积金管理中心提出申请，经初审符合贷款条件的还必须提供以下资料：与售房人签订的《房地产买卖契约》；首付款证明；所购房屋产权证明；所购房屋产权共有人同意出售房屋的书面授权文件；已购公有住房、经济适用房等非商品房上市，需提供有关部门准予上市交易的文件或批准证书；公积金中心认可的房地产评估机

构出具的房屋价值评估报告。二手房个人住房公积金贷款的还款方式按照《西安市个人住房公积金贷款管理办法》的有关规定执行，贷款的额度最高不超过贷款人确认的房屋交易价或房屋评估价（以较低者为准）的70%，同时贷款额不得突破30万元；贷款期限最长不超过20年且贷款期限与房龄之和最长不超过30年。详细的办理情况，您可以咨询西安市住房公积金管理中心：87821076。

**三十九、二手房费用咨询朋友介绍了一套房子没通过中介。但房主让我一次性付完房费，我没有那么多钱，我又看上人家的房子。所以想办理按揭，但办理按揭手续要等过完户之后才能办理。房主又怕有风险，我不只该如何是好？请帮我想想办法！另外要办理这些手续该要花费多少钱？谢谢！能尽快回复。**

您好！对于您所说的情况，如果原房主倾向于一种付款方式，在这种情况下，您只能是和房主进一步协商沟通，或是从自身方面解决了。按揭方式购买二手房您所涉及税费及收取部门如下：

所需税费有：交易契税成交价 $\times$ 1.5% 产权产籍管理中心；

交易服务费 建筑面积 $\times$ 6元/?0 产权交易中心；

产权登记费 80元 产权产籍管理中心；

过户代理费 600元 代理公司；

评估费 评估值 $\times$ 0.5% 评估公司；

评估代理费 500元 代理公司；

保险费 评估值 $\times$ 0.07% $\times$ 贷款年限 保险公司；

公证费 贷款额 $\times$ 0.3% 公证处；

核档费 200元 产权产籍管理中心；

抵押登记费 80元 产权产籍管理中心；

抵押代理费 500元 代理公司；

贷款担保费 贷款额 $\times$ 1% 担保公司；

按揭代理费 贷款额 $\times$ 1% 代理公司

**四十、买卖与赠与哪个便宜我哥的房子要过户给我，我交按揭也5年多了，90平米以下，请问那种方式划算。程序是怎样的？**

买卖时，过户需要承担的费用有：1、契税：普通住宅按买价征收 1.5%；非普通住宅按买价征收 3%由买方承担；2、营业税（卖方）：购买住房不足 5 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过 5 年（含 5 年）转手交易的，销售时免征营业税；个人购买非普通住房超过 5 年（含 5 年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。；3、个人所得税（卖方缴纳）：取得房产证未满 5 年，按交易差价的 20%收取；4、交易费：6 元/平米，双方各付一半；5、登记费：80 元。赠与，需要承担的费用有：1、契税：评估额的 3%；2、交易费：6 元/平米；3、登记费：80 元；4、评估费：评估额的 0.5%；5、公证费：评估额的 2%。同时，根据国家税务总局最新颁布的相关条例规定，对于个人无偿赠与不动产行为，税务机关对受赠人将全额征收 5%的契税，以及 20%的个人所得税。选择哪种方式，可以根据自己的情况来解决。

#### **四十一、关于产权我通过中介看了套长安的房，房产证是 99 年的，件上面分别写了私产和商品房两项内容，请问是全产权吗？**

全产权和私产是一个房屋产权性质两个方面的描述，全产权是指产权人拥有该房屋买卖、租赁、抵押、收益等在内的所有处分权利，不存在产权共有的问题；私产，是指该房屋属于私人财产。只有两者同时具备，才可以直接上市交易。私产并不等于是全产权。您最好还是去相关的房地产部门进行详细的查询。

#### **四十二、关于暂无房产证二手房的购买请问：我想购买世家星城二期的新商品房，由于二期大多是团购房，房产证还没办好，如果目前购买这种情况的二手房，办手续时应怎么做才能使房产证最终\*\*\*\*\*户？**

根据《城市房屋权属登记管理办法》规定：“房屋权属证书是权利人依法拥有房屋合法权利并对房屋行占有、使用受益和处分的唯一合法凭证。依法登记的房屋权利受国家法律的保护。”也就是说，房屋产权证书是证明房屋归属的合法证明文件，没有房产证有可能存在开发商没有办理必要的房屋开发所必需办理的有关规划建筑等审批手续的情况，因此具有一定的风险性。因此，比较稳妥的办法是等取得房产证后再进行购买。

#### **四十三、请问买二手房，象合同更明这种房，买卖双方还交不交各种税费??**

国家七部委颁布的《关于做好稳定住房价格工作的意见》中明确规定：“禁止商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让。在预售商品房竣工交付、预购人取得房屋所有权证

---

之前，房地产主管部门不得为其办理转让等手续；房屋所有权申请人与登记备案的预售合同载明的预购人不一致的，房屋权属登记机关不得为其办理房屋权属登记手续。”因此，合同备案后不能通过更名来进行交易。合同在未进行备案以前，有买卖双方在实际操作中存在更名交易的情况，这种情况风险需要自己把握，所涉及的费用没有明确的规定，建议谨慎权衡

**四十四、中介不让我去核档而且要办赠于过户我看上一个二手房，是安置房，有房产证，中介说他和房东已经去房地局核过档了，我就不用了，而且还说为了避开营业税，要我办理赠于过户，请问，中介不让我去核档这样做对吗，赠于过户对我来说有什么风险和弊端？**

到相关部门进行核档，是目前鉴定房产证真伪的唯一有效办法，您有权力要求亲自核档。由于目前二手房交易出售方需要承担较高的营业税，因此，“假赠与”成了部分出售方希望采用的交易手段。但“假赠与”存在较多风险，主要表现在以下几个方面：首先，根据合同法规定，以房屋赠与代替买卖逃避税收的行为显然归属无效；其次，假赠与代替真买卖中，卖方有可能不能依据买卖合同全额取得卖房款，包括追究对方的延期付款责任，而买方如果依据买卖合同取得房产的权利也不能得到法律有效保护；第三，假赠与代替真买卖违反国家税收征收的有关规定，情节严重者可能受刑事制裁；第四，赠与人不对标的的瑕疵负责，故赠与后如房产本身存在问题很难要求赠与人承担责任；第五，赠与在符合法定条件下可能被撤销，受赠人可能人财两空。目前，新政策出台，赠与需要承担较高的契税，且在取得房产证后再次出售时，5年内也需要承担营业税和个税。建议谨慎权衡

**四十五、关于款满5年二手房交易问题？我想买朋友的一套二手房，未满五年，他说让我付全款，把房产证压在我这儿，并签订房屋买马协议，五年之后再过户 1. 请问这种方式可以吗？2. 签订的协议有效吗？**

这种交易方式有一定的风险性。这种交易可以让出售方规避相关的税费，但将风险转嫁给买方。《城市房屋权属登记管理办法》规定：“房屋权属证书是权利人依法拥有房屋合法权利并对房屋行占有、使用受益和处分的唯一合法凭证。依法登记的房屋权利受国家法律的保护。”也就是说，即使房产证压在您的手上，但产权仍属于您的朋友。即使双方签订相关的协议，对于双方有约束力，但假设您的朋友于5年后返悔，那么，产权仍是您的朋友的，所承担的责任只是按照协议约定退还房款并支付您的违约金。更有不利的情况，以前有类似的例子，有购房者以这种方式进行交易，双方也签订了协议，但只约定于某年某月办理过户手续，并没有约定相

---

应的赔偿责任，假若这样的话，对于买方就更加被动。另外，还存在一种情况，那就是您朋友情况的变化，以前也存在过这样的例子，那就是卖方迁居外地而无法联系，或者产权人发生意外，比如死亡，这种情况下也无法办理过户手续，作为买方，当然也就无法拥有房屋产权。房产证是拥有房屋产权的唯一合法凭证，只有取得了房产证这套房子才真正属于你。如果您一定要通过这种方式进行交易，唯一的筹码就是您的朋友信守承诺。建议再三权衡。

**四十六、购买3年的二手房，打算2年后过户房屋于2003年底交工，对方购房后2004年装修，我现在打算购买，因考虑避过部分税金，想2年后房屋满5年再过户，签订合同时须注意什么？合同有效吗？**

您好！1、首先您需要明确该房屋是否已取得房产证，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，未依法登记领取权属证书的的房地产，不得转让。同时，《城市房屋权属登记管理办法》规定：“房屋权属证书是权利人依法拥有房屋合法权利并对房屋行占有、使用受益和处分的唯一合法凭证。依法登记的房屋权利受国家法律的保护。”因此，没有取得房产证房子，不得上市交易。

如果有房产证，在过户的时候所需一定的税费，具体标准如下：1、契税：普通住宅按买价征收1.5%；非普通住宅按买价征收3%由买方承担；2、营业税（卖方）：取得房产证未满5年按房价的5.5%收取；3、个人所得税（卖方缴纳）：取得房产证未满5年，按交易差价的20%收取；4、交易费：6元/平米，双方各付一半；5、登记费：80元，买方缴纳。

2、如果您打算先购买，后过户，就需要承担一定的风险。

在交易中签订购房合同，可以请律师见证，但律师的见证只能证明双方交易行为的发生，但并不能对抗房产证的法律效力，房产证的产权仍然属于原房主，假设原房主将产证挂失，法院可以依法查封，而只有办理产权过户了，这套房子才真正属于您。

## **法律人士发出警示二手房交易避税花招玩不得**

购买不足5年的商品房要转手买卖需要全额缴纳营业税，该规定在本月付诸实施后立即在市场上引起波动。有关二手房交易如何避税的法律咨询同时迅速升温。山东舜翔律师事务所的吴迪律师今天在接受记者采访时，对当前流行的几种所谓“避税高招”从法律视角进行了点评，

---

并就此提醒市民，二手房交易不要因小失大，避税不要掉进法律陷阱。

### **“私订终身”要不得**

吴迪律师介绍，“私订终身”避税是指买卖双方商量好房屋价格后，房主先将房产证交付买主，买主付清绝大部分房款后，房主交钥匙让买主住进房子。双方约定，等房子满了5年再去办理过户手续，以此规避税费。

陷阱提示：从法律的角度看，此方法风险很大，因为房产证还是原房主的，房主就可能通过挂失来注销原房产证，办理新证后，一房两卖，或者因欠债被法院查封等，都可能造成纠纷。

二手房小心“打折”陷阱 新政一周二手房交易“变脸”

### **“阴阳合同”问题多**

“阴阳合同”避税法是指在售房合同中，买卖双方协商后将房价填低些，这样缴税的税基就小，纳税额也会减少。

陷阱提示：二手房交易中，使用“阴阳合同”对买房人再次交易不利。高价买卖低价报税属于虚假交易，虽然买卖双方都可以从中占点小便宜，但一旦买房人再次将房子转让时，将面临着两个问题：一是由于买入价低，房屋出售时估值也会相应降低；二是由于买入价低，再次卖出和买入价之间的差额就会比较大，再次缴税时也会相应多缴。另一方面，买方如果动起歪脑筋，坚持以合同价为据，剩下的差价不予给付，也会产生纠纷。即使能通过诉讼途径要回尾款，也很麻烦。

### **“公证避税”不可取**

市场上流行的公证避税，是买卖双方先通过合同或公证的形式进行买卖，但先不到房地产交易中心办理交易登记，待房产所有权满5年后，再办理过户手续，仅花少量的公证费，就可避免缴纳营业税和相关城市建设税及教育附加费。

陷阱提示：这种方法表面上看是合理避税，通过公证似乎也有了法律保护，但由于要等若干年后再正式过户，其间买卖双方产生纠纷的可能性极大。只公证不过户对买房人来说存在很大风险，因为在我国的房地产法律、法规中，买卖双方一旦发生纠纷，房产证是房屋所有权的第一证据，而购房合同属于次要证据。此间房产证仍属卖方，买主可能吃大亏。一旦卖房人将房屋抵押或者转售，买方人的利益将无法保证。

房产中介通过“赠与”避税 揭秘房产中介避税黑幕

---

## “赠与避税”藏风险

所谓赠与避税，是指双方在私下进行买卖交易后，不到房地产交易中心办理过户手续，而是以赠与的方式变相交易。

陷阱提示：这种方式实际上是钻了法律空子，也给消费者带来了一定的风险。买卖双方签订的赠与协议虽然具有一定法律效益，但由于该交易实际上是二手房买卖，一旦双方发生了利益纠纷，法院将无从判决，最后给消费者带来损失。如果卖主将房子抵押出去，同时又将房子以赠与的形式卖出，这样买主的利益就会受到严重侵害，即使这种纠纷闹到了法院，法院也很难判定裁决。



---

## 单位集资房，无房产证，购买注意事项

首先提醒您：房产证是确定房屋权属的唯一证明。集资房要再上市销售也需要取得房产证，如果是期房要上市销售要取得五证，在没有房产证的情况下签订购房合同，则会影响买方房产证的办理。买卖合同只能证明之间的约定，但并不能保证最终的结果。

集资房是改变住宅建设由国家和单位包的制度，实行政府、单位、个人三方面的共同承担，通过筹集资金，进行住房建设的一种房屋。职工个人可按房价全额或部分出资，政府及相关部门用地、信贷、建材供应税费等方面给予部分减免。集资所建住房的权属，按出资比例确定。个人按房价全额出资的，拥有全部产权，个人部分出资的，拥有部分产权。单位集资合作兴建的职工住宅，用于解决本单位或本系统职工住房问题，一般不得作为商品房出售。如果集资房对外销售，必须具备《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》以上证件齐全是集资房取得产证的前提条件。

在单位集资房买卖过程中，需要注意以下问题：

1、房主是否有房产证；2、需经单位同意，集资房出售单位有优先购买权；3、此套房产必须是全产权，如果是部分产权，需补交一定的价款变成全产权才可以出售，出售时需要缴纳土地出让金。

---

## 1. 须确认房主真实身份

买卖双方签订合同前首先需检查签约主体的真实性，主要是核实房主的身份。因此对于业主证件的真实性和其与业主身份的一致性为签订买卖合同的前提条件，尤其在买卖双方自己进行交易而没有第三方作为居间担保的情况下，该项问题更需引起客户的注意，建议有房产中介的介入。

## 2. 必须明确双方违约责任

因为房产交易[复杂且金额较大，有时会出现意想不到的状况，导致违约行为。为了避免以后出现扯皮现象，需要在签署合同时明确写清双方的责任和权利，以及违约金的偿付金额和时间，遵循的原则就是双方责权利对等。

目前绝大多数二手房买卖合同中违约金的比例都有明确条款注明，但对于赔付时间却没有具体款项，这会导致违约方据此拖延支付时间，使条款的实际约束力和执行力下降，因此合同中应加入“买方在实际支付应付款之日起(卖方在实际交房之日起)规定期限内向卖方(买方)支付违约金”的条款，以确保合同条款的最终落实。

## 3. 必须标明付款过户时间

在实际操作中买方会将房款分为首付和尾款两部分在不同时间段打给房主。因此，卖方需要明确买方的付款时间，同时，尾款的支付时间有赖于房产过户的日期，因此买方有权利知道房地产的过户时间。如果逾期则依照实际情况由违约方执行第2款项中的违约责任。

## 4. 必须注明费用交接时间

这是买方所应关注的房屋本身附属问题，属于“房屋交付”中的重要条款，一定要注明水、电、煤气、物业、供暖等各项费用的交接年月日。因为交接时间的明确是清晰划分责任的关键，同时如果是公房交易，对于物业、供暖等费用的交纳时间和标准，原房主的单位是否有些既定要求和更改，卖方需要作出的配合和买方需要签署的协议等，都应在合同中明确写明。

## 5. 必须有代理费明细单

随着中介市场的不断完善，消费者逐渐认识到信誉好的经纪公司能切实保障买卖双方的权利。通过经纪公司交易的二手房比例在逐年增加，2004年比2003年该数量翻了一倍还多。因此，经纪公司的代理费越来越受消费者的关注。

但是，目前市场上存在房产经纪公司代理费收取不明确的问题，在合同中只写其占总房款

---

的比例，而并没有明细单，这中间就会存在信息的不对等，最终损害消费者的利益。因此买卖双方签订合同时，一定要要求经纪公司明确写明代理费的用途。

## **6. 买方必须见房主**

现在有些经纪公司有“收购”业务，因此出现“一房多卖”的违规操作，即房产经纪在收取订金后，还会带其他客户看房，最后谁出价高便卖给谁，不惜与第一个客户毁约。理由常常是房主不卖等经纪公司的免责条款，即经纪公司无需为其违约行为承担任何违约责任，而交了订金的消费者只能忍气吞声。为此提醒消费者，如果此时您能够行使自身权利，要求约见房主当面核实，就会揭穿其不轨行为。

## **7. 必须学会使用补充协议**

买卖双方在签订合同时如果遇到合同条款不明确，或需要进一步约定时，要在合同相关条款后的空白行或在合同后填写附加条款，将合同中对双方的意思写明，会减少后续阶段因意思含混而造成的不便与麻烦。

---

（东洲集资房买卖典型案件）未过户的集资房买卖可随意反悔吗？

**房产买卖对很多老百姓来说是一件很普通的事。然而，一般人一直以来都认为，未办理过户登记的房屋买卖一律无效。其实，这是一个误区，未办理过户的房屋买卖合同并非一律无效。不久前，义乌人民法院受理了这样一起案件：**

〔案情〕

2003年2月，徐力将其在东洲的集资房一套转让给李明，双方为此签订了一份买卖协议书，双方约定：该套房总价款为45万元；徐力与其单位来往所有账目一切由其自理清楚，取得土地证和房产证后应及时交与李明；今后李明要办过户、房产证或其他必要手续时，徐力应主动协助其办理清楚，但其费用应由李明全部负责等条款。协议签订后，李明按约付清了房款，徐力也将该套房交付给李明，由李明装修、居住使用至今。

2006年，徐力取得了该房的国有土地使用证和房屋所有权证。然而因房价上涨，徐力反悔，不想把房子卖给李明了，表示愿意退还李明房款本息。为此，李明一纸将徐力告上义乌人民法院，要求依法确认与徐力所签订的房屋转让协议书有效，责令徐力把土地证和房产证转交与自己，并在政府允许过户后办理过户手续。诉讼中，徐力认为，他与李明双方签订协议后，双方虽履行了部分义务，但至今未办理变更登记手续，违反国家法律强制性规定，应确认该协议无效。

〔审判〕

义乌人民法院经审理认为，徐力与李明双方所签订的关于转让集资套房的“协议书”，是双方在自愿、平等的基础上所签订的，是双方的真实意思表示，且在协议签订后，原告即按协议交付房款并实际使用和管理了该集资房，据此作出如下判决：原告李明与被告徐力所签订的协议书有效，徐力应按协议规定及时将现在取得的土地证和房产证及时交与李明，并在政府允许过户后2个月内协助李明办理讼争房屋的产权变更登记手续。

理由如下：

我国《城市房地产管理法》第三十五条及《城市私有房屋管理条例》第九条规定，城市房地产、私有房屋进行转让、买卖时均须到所在地的房管机关办理变更登记手续。这是国家法律的强制性规定；为此，一般人一直以来都认为，未办理过户登记的房屋买卖一律无效。其实，这是一个误区。该条例的规定体现了国家对不动产的监督和管理，但这并不意味着未办理房屋产

---

权变更手续的房屋买卖协议即视为无效的民事行为。

(1) 最高人民法院《关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》第五十六条规定：“买卖双方自愿并立有契约，买方交付了房款，并实际使用和管理了房屋，又没有其他违法行为，只是买卖手续不完善的，应认为买卖关系有效，但应责令其补办房屋买卖手续”。

(2) 最高人民法院法发（1993）37号《全国民事审判工作座谈会议纪要》规定：“审理房地产案件，应尊重合同双方当事人的意思表示。只要双方当事人的约定不违反法律政策，不损害国家利益，公共利益和他人利益，就应维护合同的效力”。

(3) 最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释（一）第九条规定：“法律、行政法规规定合同应当办理登记手续，但未规定登记后生效的，当事人未办理登记手续不影响合同的效力，合同标的物所有权及其他物权不能转移。”如财产抵押合同，《中华人民共和国担保法》第四十一条就规定“当事人以本法第四十二条规定的财产抵押的，应当办理抵押登记，抵押合同自登记之日起生效”，而我国现行的法律法规没有规定房屋买卖合同在登记后生效。因此，房屋买卖协议只要是双方当事人在自愿、平等的基础上所签订的，是双方的真实意思表示，在协议签订后，买受人按协议交付房款并实际使用和管理了该房屋，并已具备了办理变更登记的过户条件，就不能因双方未办理过户手续而确认该房屋买卖协议无效；且从合同法的鼓励交易、维护交易稳定的立法精神出发，对此协议也不应确认无效，双方当事人应按所签协议继续履行。

因此，此案徐力与李明之间的房屋买卖合同是合法有效的。

单位集资房如何购买？

西安房地产信息网 [www.800j.com.cn](http://www.800j.com.cn) 时间：2005-12-16 字体大小  
9px10px12px14px16px19px

在房产市场上除商品房、产权明晰可上市流通的房改房是公开的，可自由交易的外，还有是购房者经常听到的集资房。与商品房相比较，集资房子最能吸引购房者就是价格，与市区楼盘相关一倍以上的价格对一些刚走上社会的年青人、工薪阶层这些中低收入者就非常诱惑力。

我们现在所说的集资房一般都是改变住房建设由国家和单位统包的制度，实行政府、单位、个人三方面共同承担，通过筹集资金，建造的房屋。职工个人可按房价全额或部分出资、信贷、

---

建材供应、税费等方面给予部分减免。集资所建住房的权属，按出资比例确定。个人按房价全额出资的，拥有全部产权，个人部分出资的，拥有部分产权。

近日有一位购房者看上长安区外贸小区的房子，因为目前这个小区的房产证还没有办下来，因为现在没有房产证，所在在交易上出了些问题，一直让她很苦恼。近几年来，随着长安区经济的发展和福利分房制度逐步退出历史舞台，单位集资建房开始盛行。集资建房，单位补贴，比市价便宜不少，相当于变相的福利。现在的集资建房是在房价高涨的情况下提出，它真正的含义被窄化了，实际上集资建房是房地产行业发展到一定阶段必然要出现的一种满足人们对住房人性化需求的一种方式。

按照相关政策，集资、合作建房是经济适用住房的组成部分，应纳入当地经济适用房建设计划和用地计划管理。其建设标准、优惠政策、上市条件、供应对象的审核等均按经济适用房有关规定严格执行。参加集资、合作建房的对象，必须严格限定在本单位无房户和符合市、县政府规定的住房困难家庭。严禁任何单位借集资、合作建房名义，变相搞实物分配或商品房开发，造成在住房方面的新社会分配不公。

其实集资建房对于房地产界内中低档房屋目前紧张的供需矛盾有一定的缓解作用。但对于单位集资建房来说，一般这种住房的土地属集体所在，在建房时都没有交纳土地出让金，有的土地还属于划拨性质，如果购房的话，只能享有房屋的所有权，不享有土地的使用权，如果以后想要出售的话，对于自己和购买者都会产生一系列的问题。现在的购房者是越来越精明，而且信息的渠道也越来越多、越来越通畅，这些都会对以后的交易产生影响。

对于因为价格因素因购买这类房屋的购房者来看，风险要比卖房者大。没有交纳土地出让金就意味着房产证拿不到手，房产证拿不到手，怎么证明这个房屋的产权，虽说可以签订买卖合同，进行公证，可心理上总归有些疙瘩。但这些并不意味着集资房并不能买卖，其实只要自己能够把握的了，而且对所购的的集资房在产权等方面有一定的了解，再做一些防范措施的话，集资房应该也是一种选择，毕竟我们的经济实力有限。

（以上纯属个人观点，不代表本网立场，仅供参考）

您好，集资房的出资人及房屋使用人只能是本单位或本系统的职工，不能作为商品房出售。集资房从理论上讲，只能出售给单位的职工，如果单位同意与外单位的人员签订合同的话，应

---

该可以办理相关的手续。您能否购买该房屋，需要与集资建房的单位咨询，看对方是否同意对外出售。这个房屋是100%的产权，当时应该是以成本价购买的，如果单位同意对外出售，二次交易时只需由卖方补交2%的土地出让金，交易后的房屋应为商品房性质。再次交易的房屋就属于二手房，交易费用如下：1、契税：普通住宅按买价征收1.5%；非普通住宅按买价征收3%由买方承担；2、营业税（卖方）：取得房产证未满2年按房价的5.5%收取；3、个人所得税（卖方缴纳）：取得房产证未满5年，按交易差价的20%收取；4、交易费：6元/平米，双方各付一半；5、登记费：80元，买方缴纳，10的房子不需要缴纳营业税和个人所得税。感谢关注！

**【摘要】**由于房价的高速上涨，很多人出于经济压力购买相对便宜的无证拆迁安置房和集资房。但由于很多卖房人在过户时均反悔要求加价或不再卖房，导致这一领域的纠纷不断发生。针对律师界和司法部门对无证房屋买卖合同的差异认识，本文对无证拆迁安置房和集资房买卖领域经常发生纠纷从原因上深入剖析，并对合同效力提出了自己的看法，目的在于给司法实践，特别是司法审判活动一定启发，以求法律工作者能深谙法理，保护善意购房人利益，维护交易安全。

**【关键词】**拆迁安置房集资房无证房屋买卖合同效力

**【全文】**

按照我国《城市房地产管理法》第37条的规定：未依法登记领取产权证书的房地产不得转让。但实践中，无证房屋买卖的发生依然很普遍，近几年，由于房价上涨过快，给普通群众的购房压力很大，国务院出台了一个政策，即在预售房买卖中，购房人在签订商品房买卖合同后至办到房产证之前，不能再转手给别人，出台这一政策主要是防止炒房的发生。购房人只有在取得房产证后，才能将房产转让。这一政策的实施，使得无证商品房买卖从实践上行不通，因此现在无证房屋买卖的发生主要集中在拆迁安置房和集资房的买卖上。

在房屋拆迁中，很多被拆迁人，主要集中在城市郊区，由于以前政策的宽松，盖了几百米甚至上千米的房屋，所以在拆迁中，往往能够分到两到三套房产。而被拆迁人一般并不需要这么多房产，就会将多余的房产卖给别人。另一种无证房屋买卖的情况就是集资房，虽然政府出台集资房的初衷是为了解决住房困难户的住房问题，比如《安徽省集资建房管理暂行办法》规定集资建房，是指经市、县人民政府批准，住房困难户较多、无住房补贴资金的工矿区 and 困难

---

企业组织符合享受房改政策的职工，利用单位自用土地进行全额出资建房。但在实践中，很多从事集资房都是国家政府机关和国有企业。很多集资建房参加人已经有了房产，对于通过参加集资建房所获得的房产，就会卖给别人。拆迁安置房和集资房的买卖多发生在房产证办下来之前。由于拆迁安置房和集资房从房子建好到房产证下来一般有个较长的时间，时间短则一两年，长则四五年。而现在房价上涨很快，等拆迁安置房和集资房能办房产证时，很多卖房人觉的当初所卖房子价格便宜，提出加价或不卖，所给理由是《城市房地产管理法》第 37 条规定：未依法登记领取产权证书的房地产不得转让。而买房人不愿加价或退房，很多法律纠纷因此发生。

目前法律界对无证房屋买卖合同效力认识相差很大，就笔者所知，很多律师都认为无证房屋买卖合同因违反了《城市房地产管理法》第 37 条的规定，因此合同无效，卖房者可以不卖房，且不负违约责任，而法院对这一方面的认识同样不一致。因此无证房屋买卖合同作有效和无效的判决均时常可见，现笔者试举一例作说明。

原告（上诉人、反诉被告）：卢一心，男，会计，住浙江省金华市。

被告（被上诉人，反诉原告）：蒋云华，女，驾驶员，住浙江省金华市。

### 一、基本案情

2000 年 8 月，在原、被告自愿协商的基础上，被告将坐落于金华市双溪西路培源街 14 号的 B 幢 4 单元 601 室单位集资房及辅房，以人民币 13.5 万元的价格转让给原告，双方于同月 19 日在双方所邀见证人的的见证下签订了“房屋买卖协议”。原告于当日将全部购房款交付给被告，被告也将该住房和辅房的钥匙交付给原告，并代收了装修押金 500 元。因当时房屋的产权证正在办理中，未当即办理房产证过户手续。2000 年底，房产证办理完毕。但因被告所在单位将所有集资房的房产证集中统一保管，致使房地产未办理过户手续。原告实际占有、使用并管理了该房产。2001 年 6 月起，原告对该房屋进行了装修，并于 2002 年 9 月入住至今。2003 年 1 月中旬，被告所在单位将统一保管的房产证发还给被告。之后，原告依约多次找到被告，要求被告办理房产过户手续，被告以各种理由推脱，拒不履行过户手续。为此原告诉至法院，请求法院：1、责令被告依约办理房产证过户登记手续；2、判令被告支付违约金 2.7 万元。

被告辩称：我在未经丈夫同意的情况下，将夫妻共同出资购买但未领取房产证和土地证的房屋出卖给原告，是因为生意亏损而卖房还债。房屋买卖未经共有人即我丈夫同意，且未领取权属证书，违反了《城市房地产管理法》第三十七条第（四）、（六）项的规定，购房合同属于



无效合同，应由双方互相返还因无效合同所取得的财产，并按双方过错大小各自赔偿对方损失。要求驳回原告的诉讼请求，同时提起反诉，请求：1、确认双方之间签订的“房屋买卖协议”无效；2、反诉被告退还反诉原告房屋，并赔偿因无效合同所遭受的房租损失（按每月 600 元的 50%计算，从协议上签订之日计算至房屋腾退之日）。

## 二、一审法院的认定与判决

浙江省金华市婺城区人民法院公开审理查明：2000 年 5 月，被告向其所在单位金华市公共交通总公司购得坐落于金华市双溪西路培源街 14 号的 B 幢 4 单元 601 室集资房 1 套（建筑面积住房 102.48 平方米、辅房 8.1 平方米）。2000 年 8 月，因被告急需筹钱还债，经他人介绍认识原告卢一心的母亲宋兆端。经看房谈介，原、被告于同月 19 日签订“房屋买卖协议”1 份，约定：“1、甲（蒋云华）乙（卢一心）双方议定，上述房产的总成交价为 13.5 万元。上述价款包括城市建设配套费、水电增容费、电话电视预埋费及应交清的一切费用。乙方在本协议签字生效后一次性将上述价款交给甲方，并由甲方出具收据。2、甲方收到乙方全部房款后，上述房屋的所有权移交给乙方，由乙方占有、使用、处分、收益。3、甲方负责办理房产所有权证，甲方领证后即主动为乙方办理上述房产的房屋所有权证、土地使用证过户手续，办理过程中所需缴纳税费，按房管部门规定办理。4、违约责任：若甲方违约，应向乙方支付总房价 20%的违约金；若乙方违约，应向甲方支付总房价 20%的违约金。5、甲方保证上述房权属清楚，甲方在房产过户手续未办妥前，不得将房产所有权进行抵押、转卖等，若发生与甲方有关的产权纠纷或债权债务，概由甲方负责处理并承担民事责任，由此给乙方造成的经济损失，由甲方负责赔偿。”该协议上还由见证人金俐君、周文洁签字。同日，原告支付给被告购房款 13.5 万元及装修押金 500 元，被告则将该房钥匙交付给原告。此后，原告即实际占有、使用、管理该房屋，物业管理费用也由原告交纳。2001 年 6 月起，原告对该房屋进行了装修，并于 2002 年 9 月入住至今。另查明，在原、被告签订“房屋买卖协议”时，该房屋的产权证尚未取得。原告及其母亲当时也知道被告有丈夫，但未要求丈夫在该协议上签字或以书面方式同意。2000 年 12 月 13 日，被告所在单位统一办理到该集资房的房产证，并统一保管。2003 年 1 月，被告所在单位将统一保管的房产证发给各集资户，被告也领得该房产证。此后，原告多次敦促被告办理房产过户手续，被告则以丈夫不同意等为由，不予协助过户，由此引发争议。2003 年 1 月下旬，被告丈夫在原告母亲找其交涉时，得知被告卖房之事，即提出异议，不同意卖房。在本案审理过程中，经委

托鉴定评估，该房屋的现市场价值为住房 17.83 万元、辅房 0.89 万元，室内装修价值（含部分家具详见清单）4.73 万元，2000 年 8 月 19 日至今的平均月租金为 600 元。

上述事实有下列证据证明：原、被告双方签订的“房屋买卖协议”。被告出具的房款收条。房屋所有权证。房租估价报告书及室内装修清单。

浙江省金华市婺城区人民法院根据上述事实 and 证据认为：本案讼争房屋系被告与其丈夫在婚姻关系存续期间集资购得。因尚无证据证实被告夫妻对婚后该财产作过约定为被告一方个人所有，故本案讼争房屋属被告夫妻共有财产。虽然夫妻对共同财产有平等的处理权，但在行使该权利时，不得损害另一方合法的共有权。现有证据证实，被告在处分该房屋时，其丈夫并不在场，也不知情，事后也未书面追认同意。被告丈夫直到 2003 年 1 月下旬才从原告母亲处得知，即提出异议。《城市房地产管理法》已经明确规定了房地产“不得转让”的法定情形。而《合同法》也明确规定违反法律、行政法规的强制性规定的，合同无效。这既是管理性规范，也是效力性规范。根据特别法优于普通法的原则，房屋属于不动产，处分不动产不是“日常生活需要”，依法不适用于“表见代理”、“善意取得”的规定。所以，原、被告的“房屋买卖协议”因违反法律明文规定而无效。因协议无效，双方应当相互返还其所取得的财产，也应在返还该房屋时一并移交给被告。在本案中，对协议无效，双方当事人均有过错。但相比之下，被告的过错更大，应当承担主要责任。

浙江省金华市婺城区人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条、《中华人民共和国民法通则》第五十八条第一款第（五）项、第二款、第六十一条第一款、《中华人民共和国合同法》第五十二条第（五）项、第五十八条、《中华人民共和国婚姻法》第十七条、最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（一）》第十七条规定，作出如下判决：

驳回原告卢一心的诉讼请求。

确认反诉原告蒋云华与反诉被告卢一心于 2000 年 8 月 19 日签订的“房屋买卖协议”无效，由反诉被告卢一心返还反诉原告蒋支华坐落于金华市双溪西路培源街 14 号的 B 幢 4 单元 601 室房屋 1 套。该房屋内被列入本案评估清单的财产不得毁损，由反诉被告一并转交给反诉原告（如在毁损、则按清单内的价值相应减除应付款）。

由反诉原告蒋云华返还反诉被告卢一心购房款 135000 元，赔偿给反诉被告卢一心装修损

失 47300 元，并赔偿给反诉被告卢一心房屋差价损失 52200 元中的 60%即 31320 元，合计人民币 213620 元。

由反诉被告卢一心赔偿给反诉原告蒋云华自 2000 年 8 月 19 日至 2003 年 8 月 18 日计 3 年房租损失 21600 元中的 40%，即人民币 8640 元（此后至实际腾退日的房租损失按每月 600 元中的 40%计算）。

上述内容限于本判决生效之日起三十日内由双方同时履行。

驳回反诉原告蒋云华的其他诉讼请求。

本诉受理费 4750 元、其他诉讼费 100 元，均由本诉原告负担；反诉受理费 4420 元、鉴定费 634 元、其他诉讼费 100 元，合计 5154 元，由反诉原告负担 3092 元，由反诉被告负担 2062 元。

上诉人诉称：双方签订的房屋转让协议是双方真实意思表示，合法、有效。签协议时上诉人根本不知道被上诉人有丈夫，且产权证上共有人栏目为“0”，没有共有人，上诉人系善意取得

被上诉人辩称：《城市房地产管理法》第三十七条第（四）、（六）项规定：“共有房地产，未经其他共有人书面同意的，不得转让。”“未依法登记领取权属证书的，不得转让。”本案房屋未经我丈夫同意，转让时未取得权属证书，转让合同应属无效。

### 三、二审法院的认定与判决

浙江省金华市中级人民法院审理认定的事实与原审法院认定的事实一致。

浙江省金华市中级人民法院经审理认为：上诉人与被上诉人签订的房屋买卖协议，系双方真实意思表示，双方已依约履行了交付房屋和支付房款的义务，并且上诉人对房屋进行了装修和使用，至今已三年余。被上诉人应本着诚实信用的原则，依约履行自己的其他合同义务。根据《合同法》的规定，出卖人不仅负有交付买卖标的物的义务，还应当履行转移标的物所有权于买受人的法定义务，故上诉人要求被上诉人协助办理本案讼争房的房产证过户登记手续的请求，于法有据，应予支持。但上诉人要求被上诉人支付违约金的请求，由于双方并未约定协助办理房产证过户登记手续的日期，同时考虑到房屋已经交付上诉人占的、使用，合同的主要目的已经达到，故该诉请不予支持。关于被上诉人在原审中的反诉请求，由于《城市房地产管理法》第三十七条第（四）、（六）项的规定，是法律对出卖人的强制性要求，这项强制性规定是

---

管理性的，而不是效力性的，不应作为认定合同的论据，故本案的房屋买卖合同应认定有效。被上诉人在一审中要求合同无效、返还房屋、赔偿损失的反诉请求，不予支持。

浙江省金华市中级人民法院根据《中华人民共和国合同法》第八条、第一百零七条、第一百三十五条，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款第（二）项之规定，判决如下：

撤销金华市婺城区人民法院（2003）婺民一初字第1253号民事判决。

被上诉人蒋云华于本判决生效后一个月内协助上诉人卢一心办理本案讼争房的房产证过户登记手续。

驳回上诉人卢一心的其他诉讼请求。

驳回被上诉人蒋云华的反诉诉讼请求。

一审案件受理费4750元，其他诉讼费100元，合计4850元，由卢一心负担1850元，蒋云华负担3000元。一审反诉受理费4420元、鉴定费634元、其他诉讼费100元，合计5154元，由蒋云华负担。二审案件受理费9170元，由卢一心负担3170元，蒋云华负担6000元。①

笔者支持法院二审的判决。理由如下：

一、从法律传统，法理角度分析。古罗马有一条法谚：任何人不得因自己之不法行为而获得利益。“不法行为乃损害赔偿之原因，其行为人对于被害人应负赔偿责任，当然不能反因不法利益而取得利益也”。一个人做了一件不好的事情，因积极或消极的违约行为而获得利益或可期待利益。法律对这种利益不应该保护，并应采取措施促使该人按约定行事，保护相对方的利益。这一法谚所体现的思想已融入我国立法，如民法中不当得利，行政法中没收非法所得，刑法中罚金，没收财产等规定，均是这一思想的体现。

具体到本文所举案例，卖房人提出认定合同无效的请求，原因是房价上涨，目的是获取更多利润。而这多获得的利益是以购房者失去安身的房子为代价的。卖房人已经违约，而以自己的违约行为为借口要求解除合同，从而为自己带来更大利润，恰恰是因不当行为而获利。法官从公平正义理念出发，也不应支持卖房人，而应保护购房者：认定合同有效，继续履行，确保购房者获得产权。

二、如果说房产无证之前不得转让，这本身就是对《房地产管理法》和现在预售制度的极大冲击。因为现在的开发商卖房，都是在取得预售许可证的情况下进行卖房。办理预售许可证

---

的一个条件是开发商对整个项目的投资已经达到 25%，在实践中如何认定开发商投资达到 25% 在国内各城市的认定标准并不相同，以合肥市为例，是施工进度达到一层。而这个时候房子还没有盖好，更谈不上开发商办了房产证。如果说根据《城市房地产管理法》第 37 条：未依法登记领取产权证书的房地产不得转让的话，那现在国内绝大部分的开发商都得停止销售，等房子盖好，办好大房产证才可销售。

三、《城市房地产管理法》第 37 条第 6 项只是规定“未依法登记领取权属证书的”房地产“不得转让”，并未规定转让无产权证的合同无效。与城市房地产管理法相比，合同法的立法指导思想已经发生了重大转变，奉行鼓励交易原则，尽量承认合同的效力，即使是出卖他人之物，也不再是硬性地令合同无效，而是由出卖人承担权利瑕疵担保责任。合同法第 150 条——出卖人就交付的标的物，负有保证第三人不得向买受人主张任何权利的义务，但法律另有规定的除外，或者是合同效力待定——合同法第 51 条规定无处分权的人处分他人财产，经权利人追认或者无处分权的人订立合同后取得处分权的，该合同有效，甚至是合同有效下的一般违约责任（第 107 条等）。《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第 18 条、第 19 条的规定都表明了这一点。尤其第 19 条规定：“商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第 33 条规定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年的，由于出卖人的原因，买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的，除当事人有特殊约定外，出卖人应当承担违约责任：（一）商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限；（二）商品房买卖合同的标的物为尚未建成房屋的，自房屋交付使用之日起 90 日；（三）商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的，自合同订立之日起 90 日。”这两条都明确地告诉我们：房屋买卖合同签订时，尽管该房屋尚未办理所有权登记，合同也有效。

四、最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（一）》第 9 条和最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第 2 条中有关合同效力补正的规定，在起诉前卖方已经登记领取房产证或者已经具备办理登记领取房产证条件的，可以认定买卖合同有效。否则，房屋买卖合同认定无效。因此拆迁安置房和集资房出卖人如果在能够办理房产证情况下，应认定房屋买卖合同有效。

---

## 集资房买卖法律纠纷与风险防范

[摘要]时至今日,由集资房买卖引发的纠纷仍不断在各地发生并不时被纠纷当事人诉至法院。文章关注近年来在司法实践中较常见的集资房买卖纠纷,透析这些纠纷的法律风险并向购房者提示防范对策。

[关键词]集资房; 买卖纠纷; 法律风险; 对策

集资房是我国从公产权房分配到标准价、成本价购房再到市场化售房的一个过渡,当时主要是为了缓解国家投入不足,市民住房紧张的矛盾。其一般实行由政府、单位、个人三方共同承担,通过筹集资金建造房屋,职工个人可按房价全额或部分出资,政府等相关部门在用地、信贷、建材供应、税费减免等方面给予优惠。一般来讲,集资所建房屋的权属按出资比例确定,同时集资房多带有福利性质,是单位对本部门职工的一种福利。自20世纪90年代初,全国各地无论是行政、企事业单位或其他部门,大多数均进行了不同规模的集资建房,集资的形式多样。但随着住房制度改革的深入,集资房的性质发生了变化,2004年颁布并正式实施的《经济适用住房管理办法》首次将集资、合作建房纳入了经济适用住房的范畴,办法规定,集资、合作建房的建设标准、优惠政策、上市条件、供应对象、产权关系的审核等均按照经济适用住房的有关规定严格执行。2007年修订后的《经济适用住房管理办法》文章由中国科技论文网(<http://www.lunwen78.com>)为您分享,本论文网专业从事职称论文业务!

进一步规定,各级国家机关一律不得搞单位集资合作建房。单位集资合作建房不得向不符合经济适用住房供应条件的家庭出售。

20世纪90年代,集资房在全国各地兴建之时,由于当时的房地产市场不规范,引发了大量的房地产案件,其中集资建房纠纷占有较大的比重。

当时诉至法院的集资房买卖纠纷多是集资人作为原告起诉集资单位,要求退地返还集资款的案件。

纠纷产生的原因包括:11单位集资建房行为不规范,大多未经过政府房改办批准,即将职工集资款自行购地建房,实质上是变相进行房地产开发经营。所购土地因未取得使用权就用于建房,致使土地权属有争议,建房用地不能落实而引起纠纷;21有的单位购买集资建房的土地远离市区,不具备开发建设条件,集资款已用于购地,土地却不能规划分割给集资人进行开发建设,集资人由于交了款,长期得不到土地及房屋,纷纷要求退地还款而发生纠纷;31有的集资单位领导

---

经营决策失误,购买集体所有的土地或非住宅用地进行建房,房屋虽已开工建设,但土地未征用为国有土地,依法不能进行房地产开发,有关土地、房屋等证件长期不能办理,成了非法建筑而引起纠纷;41 有的集资单位将集资款挪作他用导致中途停工,建房逾期太长,集资人起诉要求还款;51 有相当一部分集资人集资建房动机不是为了自住,解决住房困难,而是看到当时集资建房价格比市场上便宜,有优惠而作为一种投资纷纷参与,目的是为以后转卖赚取差价(有不少职工将指标房转让),随着国家经济实行宏观调控后房地产热的降温,集资房价格降低而要退房,有的已建起半截子房屋就不愿再付款导致停工等等,均向法院起诉要求退房还款[1]等等。后随着房地产市场的逐步规范,集资建房纠纷减少,随之而来的是其他类型的集资房买卖纠纷。

### 一、集资房买卖常见法律纠纷及原因

首先,近几年来,所逐渐增多的集资房买卖纠纷是在单位职工与单位外第三人之间发生的集资房转让纠纷。集资房转让纠纷产生的原因及特点如下:

1. 单位职工多是将集资房指标、在建集资房或是已竣工但未办理房产证的集资房对外进行转让,并与买受人签署所谓的《房屋转让协议书》。

2. 协议书里多约定了附条件的权利义务,一般约定由转让人在取得房屋产权后向买受人履行交付房屋及协助办理产权手续等义务。但因集资建房政策本身的特殊性和地方规章条例的限制,职工从出卖房屋到取得产权一般要经过一段过渡时期,有的长达数年。

3. 由于房价持续飞涨,出卖房屋时的价格与取得产权时的房屋价值往往产生较大的落差,出于利益驱使,房

屋转让方反悔,以不具备相应房屋产权证书的房地产禁止转让、未办理相应原产权转移登记手续、未经单位同意(集资建房的单位往往与购房职工作出限制性约定,要求不得转卖、转让、出租集资房)、未征求集资房的共有人同意属擅自转让等理由主张合同无效,要求买受人退房或是拒不履行合同约定义务。

4. 买受人不能接受,特别是当房屋转让协议是在亲友之间签订,投资机会稍纵即逝时更是如此,一般都要求继续履行合同。

面对上述纠纷,不同地方法院的判决结果却大相径庭。有的法院认为,双方当事人在平等、自愿、协商的基础上订立房屋转让协议书,是双方真实意思的表示,协议书内容没有损害国家、集体或第三人的利益,更没有违反法律、行政法规的强制性规定,因此合同有效。但有的法院却

---

认为,房屋转让方参加的是本单位职工集资建房,是基于与本单位特定的职工身份关系,以特定身份为基础的合同权利。依据《合同法》第七十九条第一款第(一)项“根据合同性质不得转让”的规定,故双方当事人签订的《房屋转让协议》无效。[ 2 ]

其次,有些购房者购置了建在农村集体土地上的集资房,再转让时发现无法办理房屋所有权初始登记或转移登记手续引发纠纷。

此外,有些集资建房单位违反建集资房是为了解决职工住房困难的目的,在内部职工住房问题未妥善解决的情况下以高价向社会公众公开销售内部集资房,购房者购房后因建设单位不具备房地产开发资格、建房手续欠缺等导致所签合同无效等原因引发纠纷;由于违反规划建设、资金不足无法进行后续配套工程建设以致无法通过规划验收等历史遗留问题致使无法办理集资房房产证而引发纠纷的情况也时有发生。

## 二、防范集资房买卖纠纷须注意以下问题

1. 产权明晰的集资房方可上市出售。根据 1999 年实施的《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》等的相关规定可知,已取得合法产权证书,即房屋所有权证、土地使用权证或房地产权证的已购经济适用住房,可依法进入二级市场交易。因此,判断一集资房能否买卖的最直接也是最便捷的方式就是看该集资房是否具备合法的房屋所有权证和土地使用权证。但产权明晰只是集资房上市出售的基本条件,《经济适用住房管理办法》(2007 修订)规定,购买经济适用住房不满 5 年,不得直接上市交易,购房人因特殊原因确需转让经济适用住房的,由政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。

另还规定,单位集资合作建房在满足本单位低收入住房困难家庭购买后,房源仍有少量剩余的,由市、县人民政府统一组织向符合经济适用住房购房条件的家庭出售,或由市、县人民政府以成本价收购后用作廉租住房。这意味着,集资建房单位无权向社会公开出售集资房,而不满足经济适用住房供应条件的非集资建房单位职工的社会公众也无权直接向建房单位购房。

虽然集资房经依法登记取得权属证书并经一定年限后,产权才能转让,但这并不意味着买卖双方不能在取得集资房的完全产权前就签订《房屋转让协议》,在取得房产证前所签订的《房屋转让协议》就是无效的。虽然《城市房地产管理法》规定“未依法登记领取权属证书的房地产不得转让”,但那只是表明对于权属不确定的房地产管理部门不予办理相关的产权过户登记手续,只是意味着物权变动不能,而不是指不得订立债权合同、不能发生债权行为。



---

2. 集资房“指标”不能随意买卖。有些时候,买卖双方取得房屋产权前所签的虽是《房屋转让协议》但买卖的却是集资房“指标”,当然这并不是买卖双方在签订《房屋转让协议》时的初衷,买受人希望购买的是将来竣工验收的集资房,但因为在订立协议时集资房仍在建甚至有可能还停留于图纸上,转让方尚未实际取得房屋所有权,所以该协议转让的标的实质上是集资建房的资格权利或为集资房的请求权,是一种债权。同时因为单位建造集资房的目的在于解决本单位职工的住房问题,致使这种带有身份关系依附性的资格是无法通过合同来随意转让的。因此,若双方发生纠纷诉至法院,该纠纷就不是房屋所有权转让纠纷,而是集资建房资格转让协议纠纷。协议有可能会被以违反《合同法》第97条第一款第(一)项“根据合同性质不得转让”的规定,而判定无效。这对买受人来说是非常不利的,买受人需要承担一定的风险。

3. 详细签订有关的集资房买卖合同。相较于规范商品房买卖的法律法规的大量存在,目前规范集资房的法律法规不规范、不健全,因此集资房买卖中购房者合法权益的保护更多是要依赖于签订较为详细、规范的合同。而在约定的合同条款中,笔者认为,关于违约责任的约定应值得特别关注。

合同与法规非常相似,假设越充分则合同越完善,越是复杂的合同,越是需要对违约范围进行周密的约定。在设定了周密的违约范围后,才能通过提高违约成本的方式,迫使对方按双方约定的方式履行,确保交易安全,至少可以通过约定责任的约定,在给对方以惩罚的同时,转嫁对方违约可能给自己一方所带来的损失。至于约定何种行为属于违约、违约的判断标准是什么及如何承担违约责任,则主要取决于哪一方违约的可能性大,以及每种违约对于自己的不利影响。此外,对于违约责任如何设定,则关系到诉讼中的举证成本问题。因为用比例来约定违约的计算方式只需证明对方违约,而以实际损失作为违约责任的,则必须证明损失的金额,有时这不易证明,会加重非违约者的负担。因此,笔者倾向于约定违约金,如“??若违反本条规定,违约方承担违约金多少元”。

4. 在集资房买卖前,还需明晰以下问题:(1)集资房的合法报建手续是否具备,如是否有《建设工程规划许可证》《施工许可证》等;(2)集资房占有范围内的土地性质,是国有土地或是集体所有的土地,该国有土地使用权是出让或是划拨取得。按相关法规规定,农村集体利用已批准的建设用地擅自与本集体以外的单位或个人联建,合建房屋的,属于非法转让集体土地行为。这意味着,购买建在集体土地上的房屋,有可能面临以下的风险:一是被列为违章建筑,面临

---

拆迁；二是无法办理合法的产权证，仅有使用权而无法上市交易，也无法得到银行按揭。另外，划拨取得的国有土地使用权，在转让时需办理土地出让手续并补交土地出让金；（3）出让方是否享有完全产权，若是按房改政策购买部分产权的，须补足房价款过渡为全产权住房后方可交易；（4）集资房是否属于共有，出让是否征得了共有权人的书面同意；（5）集资房是否设置了抵押，转让是否已经抵押权人书面同意；（6）地方规章条例、特别是单位内部文件规定对集资房的买卖有无特殊规定。目前，普遍适用于全国的较全面规范集资房交易的法律法规较少，这就需要各地方规章条例对集资房的交易作出进一步更为具体的条件性、限制性、禁止性规定，此外，单位内部文件的规定也不可忽视。因此，集资房买卖时，要遵守上述规定。

虽然这些规定不能作为认定集资房《房屋转让协议》效力的依据，理由有二，一是根据《合同法解释》

第4条的规定，合同法实施以后，人民法院确认合同无效，应当以全国人大及其常委会制定的法律和国务院制定的行政法规为依据，不得以地方性法规、行政规章为依据。二是根据《民法通则》与《合同法》的有关规定，民事合同在主体、客体、内容等三个方面均具有相对性。对于单位在集资建房中与职工作出不得转卖、转让、出租集资房的约定，只能在合同的当事人之间产生约束力。当职工选择将自己集资所取得的房屋转让给他人时，单位与职工的约定不能约束第三人。即使因职工向第三人转让房屋导致产生相应的违约责任，也应由职工向单位承担，并不能导致职工与第三人的房屋买卖合同无效。但这些规定有可能影响到物权行为即物权变动的效力。房屋买卖被分为两道程序，一是签订房屋买卖合同、债的关系发生，双方均受协议的约束；二是过户登记，即发生物权变动。如2004年，南宁市政府出台的《南宁市集资建房用地管理若干规定》规定：“经批准的集资建房用地，不得用于商品房开发。非本单位职工购买集资房的，房产管理部门不予办理房屋产权证，土地部门不予办理土地使用证。对售房单位，按非法转让土地处理。”

5. 关注有关集资房政策。房地产政策是国家经济政策的组成部分，其会随着国家宏观调控的需要及社会主义市场经济本能和内在的要求的变化而不断适时进行调整，恰好能弥补规范集资房的法律法规不健全、滞后的缺陷，因此，作为购房者有必要随时关注集资房政策的变化。另外，有些集资房纠纷属于历史遗留问题，按现行法规无法解决，只有有关政府部门出台相关政策才能予以解决，基于此，购房者更须关注集资房政策。

### 三、其他需注意的问题

---

最高人民法院《关于房地产案件受理问题的通知》出台后,有些地方法院对凡单位与职工、职工与第三人之间起诉至法院的因集资房引发的纠纷,一律以该通知中第 3 条的规定,因单位内部分房、建房而引起的占房、腾房等房地产纠纷不属人民法院主管工作的范围,裁定案件不予受理或驳回起诉,或即使是一审受理后判决的,二审法院往往也会裁定撤销原判,驳回起诉。笔者认为,应正确理解这一规定,对集资建房发生的纠纷应区别对待,不宜一律不予受理。

只有完全属于集资建房单位内部范围内的事项,才不属人民法院管辖。最高人民法院 1992 年下发《关于房地产案件受理问题的通知》,是由于当时处于计划经济特定的历史时期,当时单位分配给职工的住房,其房屋所有权属于单位,个人只有使用权,所以当时单位分配的对象是单位房子的使用权,在此情况下发生的单位分房纠纷是单位内部事务,不属于法院管辖。[3]因单位与集资建房职工之间存在不平等的内部行政管理关系,故对“占、腾、退”等情形引发的“集资房纠纷”,只能通过强化单位内部管理的方式来解决,司法权无法代行单位内部的行政管理权。最高人民法院在《1993 年民事审判工作会议纪要》中也明确规定:“分配公房使用权是单位内部行政管理行为,职工对单位分房决定有意见引起纠纷,应由本单位或者有关行政部门解决”。

随着市场经济建立,住房制度的改革,单位分房政策发生根本改变,单位在集资建房过程中,基本没有再为建房提供任何形式的补贴,更多的只是起到组织审批的作用,而建房所需的全部资金均由参与集资建房的职工负担,即全额集资建房。所以即使再有所谓的分房一说,此“分房”也非彼“分房”,名义上是单位将住房分给个人,但实质上由个人出资购买。单位分的既不是房子的使用权,也不是分实物房子给个人,而是按照单位的分房条件将购房资格确定给符合条件的人。当房屋卖给个人后,个人对房屋拥有了财产权,属于个人私有财产,应受法律保护,在此情况下发生的纠纷是平等主体间的财产纠纷,不属于单位内部事务,只要符合民事诉讼法第 108 条所规定的程序性条件,人民法院均应受理。中国科技论文网为您提供法律论文

买受人与单位职工可在所签订的集资房转让协议中约定仲裁条款,通过仲裁的方式解决纠纷。

《合同法》第 57 条约定,合同无效、被撤销或者终止的,不影响合同中独立存在的有关解决争议方法的条款的效力。

---