

天津律师 乔满晟律师法律咨询

产品名称	天津律师 乔满晟律师法律咨询
公司名称	天津乔满晟律师事务所
价格	面议
规格参数	
公司地址	天津市西青区静水道27号
联系电话	15822538118

产品详情

天津乔满晟律师事务所，成立于2017年，坐落于天津市西青区大寺镇静水道27号(大寺法庭对过。本所现有专职律师8名，高效、敬业的律师团队。

房产纠纷调解书应该注意的事项

一、房屋装修情况的约定

双方应就下列部位明确约定：外墙，内墙，顶棚，地面，门窗，厨房，卫生间，阳台，电梯等。对出卖人未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠送给买受人。考虑到实际施工中，装饰装修工程一般在主体封顶后实施，签订合同时所用材料的厂家没有确定，双方应就设备的技术标准、性能等通用标准进行约定。精装修的应详细约定。

二、关于基础设施、公共配套建筑的约定

基础设施，一般是指与住宅小区或其他建筑相配套的供水、供电、燃气、通讯、有线电视、道路、绿化等设施。公共配套建筑，是指与住宅小区或其他建筑相配套的教育、商业、服务、管理用房等建筑。双方应对基础设施的运行方式及违约责任做出详细约定，与该商品房有直接关联的基础设施的正常使用时间不得晚于交付时间、不得影响房屋的正常使用功能。出卖人应当按照经批准的规划方案，向买受人介绍会所、幼儿园、停车场等公共配套建筑规划设计和建设的有关情况，并对其名称、用途、面积、位置、运行方式、产权归属等做出约定。

三、关于交存首期房屋专项维修资金的约定

根据《房屋专项维修资金管理办法》的规定，买受人可自行交存，也可由出卖人代为交存，需提醒的是

交存时限为房屋交付使用前。

四、产权登记的约定

主要是分两部分，一是产权初始登记，按《商品房销售管理办法》第三十四条第二款规定执行。二是转移登记，双方申请办理可自行约定时限及违约责任，建议取得初始登记后120日内办结。

五、前期物业服务的约定

前期主要是指业主会成立前的阶段，由出卖人公开选聘物业公司并经主管部门备案，买受人应对前期物业服务情况进行充分了解，并接受前期物业服务和临时管理公约。买受人在签订本《商品房买卖合同》的同时应与物业公司签订《前期物业服务合同》。

天津乔满晟律师事务所，卓越的服务水准和出色的工作业绩，使本所在各类当事人中享有较高的声誉，受到广大客户的一直好评。本所精益求精，建立了综合化、专业化的法律服务体系，不断学习，尽职尽责，以良的服务，使每个客户的权益得到维护，走向更加辉煌灿烂的未来。

房产纠纷调解流程

申请。当事人申请调解纠纷，应当符合下列条件：申请调解内容属于调解所受理的范围；有调解申请、协议书或填写申请表；有具体的调解请求和事实、理由；有发生纠纷案件的事实根据或证据。申请书应当载明下列事项：申请人、被申请人及其代理人姓名、性别、年龄、工作单位、住所、职务，法人或其它组织的全称、地址、法定代表或主要负责人姓名职务、联系电话及邮编；申请调解的具体事实、理由和明确的要求事项；证据和证据来源，证人姓名、住址，证据包括房产所有证、土地使用证、租赁契约、换房协议及有关证件，购买房地产的合同书、公证书，建设中的联建合同，合作、合资合同及立项文件、规划用地许可证、规划建设工程许可证、开工证及缴纳税费凭证，土地划拨租赁文件、出让、转让合同附图及有关补充协议；申请书应由申请人、单位法人授权的代理人签字或盖章。

天津乔满晟律师事务所，成立于2017年，坐落于天津市西青区大寺镇静水道27号(大寺法庭对过)。本所现有专职律师8名，高效、敬业的律师团队，在本所主任，全国人民调解员、市级宋春娇律师的带领下，秉承“精于专业、诚于品德”的精神为各行各业的客户提供多层次、高效率的法律，开形成了在民事、政府部门法务、金融、房地产、律事务、知识产权等多方面专业领域的服务范围。

我国《物权法》第九条规定：不动产物权的设立、变更、转让和消灭，天津律师，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。因此，拆迁安置房到底能不能买卖主要看它能不能在房产管理部门办理产权登记。具体分以下几种情况：

一、虽是拆迁安置房但已经领取房屋权属证书，这种房屋当然可以进行买卖，其效力相当于普通的商品房买卖。

二、拆迁安置房在未领取权属证书前发生的买卖。根据我国《城市房地产管理法》第三十七条第(六)款规定：未依法登记领取权属证书的房地产不得转让。据此，如果双方发生争议诉讼至院时争议房屋上不具备领取房屋权属证书的条件，院一般会因争议房屋不具备权属证书而认定房屋买卖合同无效，这就是你朋友所称的安置房不能买卖的缘由。但鉴于拆迁安置房必须要经过一段时间才能领到房屋权属证书，房价在此期间会有波动，因而违约方应承担主要责任，需要赔偿守约方为此造成的房价上涨或下跌的损失。

三、买卖双方签订合同时房屋不具备权属证书，但发生争议时该房屋已经领取了权属证书(包括可以领取而卖房人故意不去领取)的情形，一般也视为买卖行为有效，可以通过院讼，可以要求强制过户。

当然在实践中还存在一种特殊情况如：购房者已经装修并且入住多年，即使合同被认定为无效但是院一般不做返还处理。

天津律师-乔满晟律师法律咨询(图)由天津乔满晟律师事务所提供。“天津律师事务所,天津律师咨询,天津法律咨询”就选天津乔满晟律师事务所(www.tjqms.com)，公司位于：天津市西青区静水道27号，多年来，乔满晟坚持为客户提供好的服务，联系人：宋律师。欢迎广大新老客户来电，来函，亲临指导，洽谈业务。乔满晟期待成为您的长期合作伙伴！