出售人不一定是产权人或者产权人不一定有完全出售权。

注意：不适用不良资产处置和法拍房。

字面意思理解是：

你是产权人，但是你不一定有出售的权利；

或者：你是出售人但是产权证上不是你的名字。

我们只要记住一定要按必要的程序进行交易，基本都可以避开。

一、买卖合同条款要约定齐全，违约事项及罚则要明确，宁愿多写不能少写，因为交易过程中会发生的事情很多；

二、房款支付前，必须要和出售方到当地不动产登记中心实地做产权调查，核实产权人；

三、与住宅类不一样的情况是，工业厂房的产权人一般是公司，很少是个人。所以这个尽调工作就必须进行，如果产权人是公司。

一方面要工商尽调该公司是否正常营业，防止公司已被吊销，保证交易合同的有效性；

另一方面要核实公司的股东及章程，尽可能做到所有股东，在关于同意出售该厂房的股东会决议上签字。如果产权人是个人，除单身的业主外，其配偶必须也要当面在买卖合同上签字才行。否则，切记不能付款。

这一集，买方主要的工作就是产权调查，明确产权人详情，为后面的交易打下基础。

本人主要针对工业地产
方面剖析风险，而工业和住宅及商业地产又有本质的区别，请朋友们不要将我对工业地产的风险解析，用于其他地产投资风险上面，不要一看就杠，杠完发现没有对上号，感谢！

要想完全规避交易风险，还请继续等待后续！