

郑葳 翁优飞 [编著]

二手房买卖技巧 实战宝典

ERSHOUFANG MAIMAI JIQIAO
SHIZHAN BAODIAN



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

郑葳 翁优飞 [编著]

二手房买卖技巧 实战宝典

ERSHOUFANG MAIMAI JIQIAO
SHIZHAN BAODIAN



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

二手房买卖技巧实战宝典/郑藏 翁优飞编著. —北京:中国经济出版社,
2007.1

ISBN 978-7-5017-7671-9

I. 二… II. ①郑…②翁… III. 房地产—商品交易—基础知识—中国
IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 077865 号

出版发行: 中国经济出版社(100037·北京市西城区百万庄北街3号)

网 址: www.economyph.com

责任编辑: 张路中(电话:010-68319286 E-mail:zllz1952@sina.com)

责任印制: 常毅

封面设计: 白长江

经 销: 各地新华书店

承 印: 北京东光印刷厂

开 本: 787mm×960mm 1/16

印张: 15.75 **字数:** 224 千字

版 次: 2007 年 1 月第 1 版

印次: 2007 年 1 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5017-7671-9/ F·6381

定价: 38.00 元

版权所有 盗版必究

举报电话: 68359418 68319282

服务热线: 68344225 68341878 88377480

目 录

1~104

第一章 二手房的基础知识

第一节 房地产市场与二手房/1

第二节 房地产置业知识/14

第三节 二手房的交易/60

第四节 房地产权属登记/80

第五节 二手房贷款与税收/86

105~121

第二章 二手房买卖

第一节 二手房的购买/105

第二节 二手房出售/116

122~138

第三章 二手房和房地产经纪

第一节 房地产经纪/122

第二节 怎样有效寻找房源和客源/126

第三节 带看技巧/136

139~233

第四章 二手房经纪实战与技巧

第一节 房地产经纪人核心任务/139

第二节 擅于推销自己——成功的基石/145

第三节 左右客户心理——游刃于客户拒绝/184

第四节 促成交易——实现经纪人价值/205

第五节 扩大经纪机会——提高你的收入/221

234~247

附录

248

后记

第一章

二手房的基础知识

第一节 房地产市场与二手房

一、房地产市场特点

(1)房产和地产不可分割。通常,房地两者是不能分割、不能单独交易的。房屋交易总是伴随着土地使用权的转让,无论是卖房、租房,还是换房,都伴随着土地的交易,即土地使用权与房屋产权同时流通。

(2)实体财产和财产权利有机结合。房地产投资开发周期长、投资大,一般都具有很大的价值。房地产不仅是一定空间范围内可见的、有形的实体,在法律意义上,还存在着与房地产实体相关的各种经济关系以及由此形成的各种权利和义务。它的核心权利是房屋的所有权和土地使用权。

(3)房地产是不动产。土地是自然生成物,它的位置是不可移动的。房屋是建筑在土地上的,由此决定了房屋等建筑物也是不可移动的。房地产位置上的固定性使房地产的使用受到了地理位置的制约和影响。它具有很强的地域性。其流通过程是产权证书的变换所反映的“商流”运动,而不存在任何物流行为,即没有仓储、运输、物的位移等。

(4)非标准化。房地产不像其他商品那样在外观、质量价格方面具有可比性。房地产地域的差别性使每一宗房地产的价值都不相同。甚至在同一住宅区的相同住宅,或者同一栋楼的同一层中的相同面积的房屋价值也会有所不同。房地产产品的非标准化,加之影响因素多,使得确定房地产价格具有相当的复杂性。因此,房地产估价对房地产市场来说是十分必要的。

(5)房地产的高值耐久性。建筑在土地上的建筑物和构筑物,一般使用期限都很长,一般也要几十年,有的甚至长达上百年。房地产产品作为消费品价值也比较昂贵。

(6)房地产的保值增值性。房地产商品在国家政治、经济形势稳定的情况下,其价格呈不断上升的趋势,即房地产具有保值和增值的性质。房地产的这种性质主要是由城市土地的性质决定的,土地的有限性、不可再生性使城市土地处于稀缺状态。由于人们对土地需求的日益增加,使房地产产品价格呈上升趋势。

二、二手房特点

1. 什么是二手房

评判二手房的标准不一而足,其中常见的有三种。一是房屋是否已经使用过;二是房屋是否已办理了分户产权;三是房屋是不是从开发商那里直接得到的原始房。

是否使用过是人们的习惯标准,“分户产权标准”是二手房交易过程中房地产管理部门,尤其是房地产交易中心的评判标准,也是最常见、最通用的标准。但这并不否认“原始房标准”在市场交易中的实用价值,三者相互并存。三种标准之间存在着诸多中间环节。每个环节都有各自的利益关系,不同标准的二手房进行交易,在价格和税费上往往有很大的差别,因此不同的评判标准在具体交易行为中可作为不同的谈判条件,获取不同的利益。

总之,在现实生活中,除了直接从单位建房或者开发商那里得到的“原始房”之外,我们都可以认定该房屋是二手房。

2. 二手房特征

(1)居住环境相对成熟。二手房一般位于城市中心区域。由于长期的建设投资、维护,城市中心区域的基础设施一般比较完善。除了一般新建小区都具备的水、电、气、道路之外,在现代日常生活中越来越重要的闭路电视、通信、公共交通、子女就学、医疗保健、环境卫生等诸多方面都早已在日常运转中逐渐到位,有相对成熟的居住环境。

(2)二手房价格随意性强。由于二手房中的房改房受政策影响大,二手房卖方的房屋成本差别很大,出售动机也各不相同,加上具体房屋的价格又难以准确评估,就难免导致二手房市场的价格行情相对复杂。一些看似位置、面积、户型等诸多条件相近似的二手房,其报价或成交价可能差别很大。二手房买卖双方的心理价位相差更是悬殊,不易达成一致,这也是导致二手房交易不易成功的重要原因之一。

(3)物业管理机制处于过渡阶段。物业管理涉及的方面很多,在以前的住房体制下,特别是许多单位宿舍楼,几乎都有专门的机构或人员在默默辛苦地从事生活区的卫生、收发、道路和房屋维修等工作,居民没有直接在这些事情上花太多精力,很少为这些事情讨价还价。而这些房屋一旦上市交易,在市场经济体制下,以上这些与生活相关的物业管理,都将逐步实现市场化经营。

3. 购买二手房的优劣谈

(1)优势:

①经济实惠。二手房最突出的特点就是价格便宜。与同样地段的新房相比,二手房无论是从单价上还是户型面积上都相对更经济实惠,总价更是占有绝对优势,可直接减轻消费者购房压力。

而且早期的房产公摊面积少,因此购买二手房就使用面积上比新房要经济实用得多。

②购买装修房可省下装修费用。对于那些购二手房用做过渡的年轻人而言,毛坯房的性价比并不高。特别是那些早已习惯于租房的购房者,对装修的要求也不会很高。部分二手房的装修还是相当到位的,让购房者省心省力省时间。

③房屋质量可控。房子卖得好的时候,难免会有开发商忽略建筑质量。今年交房的几个知名楼盘相继爆出房屋质量问题,其中甚至有所谓的全装修豪宅。购买二手房时,完全有条件仔细勘察室内各处,确保房屋质量符合居住要求。

④保值增值作用,强投资回报丰厚。综观国际、国内房地产市场的走势,无论是在房产市场的上升期还是低迷期,城市中心区域的房产项目抗跌性最强,市场不好它最后跌,市场回暖它最先涨,这一点可从近几年城中楼盘的发展情况得到证明。

对于投资者来说,城区作为社会经济文化的集中地,人口众多,商贸发达,升值空间大,每年新增的租住城区的人群,形成了强有力的租赁市场,购买城区二手房不管是用于自住还是出租、出售,都会得到丰厚的回报。

(2)劣势:

①房屋使用年限较短,有些老房隐藏着质量问题。我国住房建设使用年限标准是50年,目前中国土地使用年限是70年,因此旧楼房在使用年限上大大打折扣,随着使用年份的久远,电梯、管道、水电等公共设施维护费用在加大。

②房型及结构一般不如新开发的一手房合理。科技的进步、消费观念的改进,新开发的一手公寓无论是房型、户型还是小区环境、物业配套设施,都要优于那些早期开发的楼房。

③周边环境一般较差。随着人们生活水平的提高,对居住区环境及配套设施设备的要求也越来越高。新建房屋会随着房屋竣工和入住的完成,逐步改善住区环境,一般会向更好的方向发展。而旧房子的周边环境已经形成多年,一般很难改变。因此,购买旧房时,要认真考察房屋周围

有无污染源,如噪声、有害气体、水污染、垃圾等,另外还有房屋周边环境、小区安全保卫、卫生清洁等方面情况。

三、“国六条”的颁布及对二手房市场影响

1. 何谓“国六条”

2006年5月17日国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议,会议指出,要认真落实去年以来中央关于促进房地产市场健康发展的部署,根据当前存在的问题,进一步采取有针对性的措施:

(1)切实调整住房供应结构。重点发展中低价位、中小套型普通商品住房、经济适用住房和廉租住房。各地都要制定和实施住房建设规划,对新建住房结构提出具体比例要求。

(2)进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用。严格执行住房开发、销售有关政策,完善住房转让环节税收政策,有区别地适度调整信贷政策,引导和调节住房需求。科学确定房地产开发土地供应规模,加强土地使用监管,制止囤积土地行为。

(3)合理控制城市房屋拆迁规模和进度,减缓被动性住房需求过快增长。

(4)进一步整顿和规范房地产市场秩序。加强房地产开发建设全过程监管,制止擅自变更项目、违规交易、囤积房源和哄抬房价行为。

(5)加快城镇廉租住房制度建设,规范发展经济适用住房,积极发展住房二级市场和租赁市场,有步骤地解决低收入家庭的住房困难。

(6)完善房地产统计和信息披露制度,增强房地产市场信息透明度,全面、及时、准确地发布市场供求信息,坚持正确的舆论导向。

会议要求,各地区、各部门要统一思想,增强全局观念,齐心协力做好房地产市场的引导和调控工作。各地区,特别是城市政府要切实负起责任,把调整住房供应结构、控制住房价格过快上涨纳入经济社会发展工作的目标责任制,促进房地产市场健康发展。

2. “国六条”的解读

(1)对措施一的解读:新政策是“国八条”的提升。新政策基本是去年政策的延续和提升,有些举措是去年政策的承接。去年“国八条”提到要改善住房结构,至今房地产产品供应结构依旧存在户型偏大问题。去年的调控政策是强调“改善”商品房结构,而今年则要求“切实调整”,这说明中央政府要求各地政府要通过实际行动来改变目前市场上住房结构不平衡的现状。

(2)对措施二的解读:用环节税收抑制投资性炒房。政策中有一个新的转变,就是完善住房转让环节税收政策,有区别地适度调整信贷政策,引导和调节住房需求。这说明中央政府明确要求通过加强交易环节的税收,来抑制投资性需求,目前北京已经有专门针对房屋交易环节的税收政策,但是在实际操作过程中,仍存在一些问题,因此需要对这个环节加强管理。“一刀切”的方式加大首付比例的信贷政策是不可取的,这次提出有区别地适度调整信贷政策,则有可能针对不同档次的住宅产品的首付比例有所分别对待,比如 8000 元/平方米以下的住宅产品仍执行先行的首付比例政策,而高于 8000 元/平方米的住宅产品则要提高首付比例,当然这个还需要结合所购房屋的总价进行综合考量。

(3)对措施三的解读:具体执行需把握好尺度。实施这条新政,应该考虑拆迁带来的实际供应的增长应该是大于“被动需求”的。目前所进行的旧城改造,城中村改造所进行的拆迁改造,一般拆迁行为都是拆旧盖新、拆平建楼。如果拆了 100 户的住房,则可能盖了 500 套房子,要考虑到拆迁带来的人为供应量增加的作用。因此这个政策在具体的执行过程中要有所选择地进行,把握好一个适当的尺度。

(4)对措施四的解读:首次提出开发全程监管。这是政府首次提出对房地产开发行为的全程监管。目前房地产开发商以“销控”的方式进行囤积房源和哄抬房价已经是市场上公开的行为,开发商一般都是将位置、户型等相对较差的房子先销售,而将位置和户型等较好的房子留到最后销售,随之开发商也提高房屋的销售价格,因此囤积房源和哄抬房价是一个

关联关系。虽然目前北京已经出台了政策要打击囤积房源和哄抬房价的行为,囤积房源将禁销一个月,显然这种处罚在一定程度上是帮助开发商再次进行房源的囤积,很难起到真正的规范作用;从其处罚的力度来看,则很难产生实际效应。

(5)对措施五的解读:二手房活跃未必能抑制涨价。这个政策是具有切实可行的意义,通过激活存量房市场来解决目前房价上涨过快,尤其解决低收入家庭的住房困难问题是一条不错的途径。积极发展二级市场和租赁市场就需要通过拓宽市场渠道,尤其是创造良好的市场交易环境和交易环节,比如降低税收门槛、减少交易环节和周期等配套性举措需要出台。其实目前北京二手房市场还不是怎么成熟,与整个城市发展和二手房市场交易环境有着密切的关系,显然启动这个举措则需要根据实际情况进行考虑。而且二手房市场和一手新房市场是联动的,目前,一手新房市场的房价飞涨已经拉动二手房市场房价也在上涨。从目前上海、深圳等城市实践来看,二手房活跃未必能完全抑制一手新房上涨的速度,建议在具体的实施细则中应该考虑通过税收等手段进行调解。

(6)对措施六的解读:信息披露制度应落实并完善。北京市建委和北京市统计局的就不同,同时国家统计局与北京市统计局的统计数据也不一样,因此完善房地产统计和信息披露制度,全面、及时、准确地发布市场供求信息是非常必要的。公开、准确的数据不仅帮助购房者作出相对理性的购买判断,同样也可以帮助开发商进行投资开发方面的合理判断,这样就可以保持一个理性的供需市场。目前房地产市场上的各种舆论纷起,而且有些所谓的专家或者开发商的舆论是错误的,存在误导市场和政府决策的可能,房地产市场舆论是一个非常大的泡沫,一定要坚持正确的舆论,才能合理地引导目前房地产市场,否则可能造成整个市场的不理性和恐慌。

3. “国六条”对房地产市场的影响

中国房地产市场运行平稳,价格增长速度不大,成交量稳步上升,可

以说是供需两旺。不过也存在中低价位和中小户型住房有限、经济适用房供应紧缺、廉租房缺位等问题。这次“国六条”的出台,对房地产市场的影响有如下六点。

(1)增加中低价位和中小户型住房的比例。相比“国八条”,“国六条”更加具体,对新建住房结构提出具体比例要求,相信随后出台的具体实施细则中,会出现地方政府无法回避的硬性规定。相应地,也要增加中低价位和中小户型住房的比例,某种意义上,这也是抑制高档住宅和大户型的需求,以集中目前有限的开发能力满足普通市民的住房需求。

(2)廉租房和经济适用房短期难有作为。对于廉租房和经济适用房,这类住房的供给不会大幅度增加,虽然这是中央政府一贯的政策,但是受困于财政和政府运作惯性,不是说增加供给就能增加的。

(3)二手房市场和租赁市场发展空间有限。二手房市场的成交量一直没什么大变化,政府要积极发展,谈何容易。由于二手房税费和信贷的优惠空间也没有多大,这次政府能出台什么具体优惠措施来支持二手房市场?再说租赁市场,又能如何发展,投资购房的比例本来就小,目前又要抑制,以致供出租的房源数量小,也很难有发展空间。“有步骤地解决低收入家庭的住房困难”,毕竟是“有步骤地”,不会立竿见影。随后的实施细则中,恐怕也会给地方政府留有足够的自主空间,可以说象征意义大于实际意义。

(4)增加购房负担。“完善住房转让环节税收政策”目的是抑制住房投机和投资需求,但是很难抑制实实在在的自住需求。在目前自住需求旺盛的情况下,交易环节的税收对住房需求的抑制作用不会明显,而会转化为交易成本,增加购房负担。

(5)提高高档住房和别墅的购买成本。“有区别地适度调整信贷政策,引导和调节住房需求”,既要区别对待,又要引导住房需求。根据政府的意思,笔者的解读是除了中低价位和中小户型住房不变外,高档住房和别墅的首付比例都会提高,甚至不允许按揭。

(6)减小拆迁规模。中央政府希望控制拆迁规模和进度,减缓因此产

生的住房需求过快增长,所以今年拆迁规模恐怕不可避免地要减小。

4. 中介公司针对“国六条”的“合理避税”方法与风险

“国六条”出台后,对房地产市场产生极大震撼,京城不少中介公司随之提出了所谓的“合理避税”方案:以租代售、阴阳合同、购房款让中介保管、租售同步等。

其中,以租代售比较常见,即:如果业主出售的是个人购买不足5年的房屋(时间以产权证或契税完税证明为准),按规定是要全额征收营业税的,为了避税,买卖双方可以先签订一份租赁合同,买家先以租房的形式居住在该房屋内,等到购房时间超过5年期限后,买卖双方再签订二手房买卖合同。

另外,在一些交易中,有人还采取签订阴阳合同的方法避税,买卖双方签订两份合同,一份是针对主管部门签订的合同,采用以区域指导价来计算销售价的方法,以此达到少缴税的目的。另一份是真实的买卖双方签订的合同,该合同是按照双方交易的实际成交价格签订的。

但作为二手房交易的双方必须意识到所谓“合理避税”存在着不小的法律风险。

(1)以租代售。现实中某些所谓“合理避税”手段,实为交易双方以所谓“合法的形式”减少或逃避应纳税款的行为。交易双方采取“以租代售”方式减少或规避应纳税款的行为,对于交易双方都存在很大的法律风险。对于“出租人”(实为出卖人)而言,承租人拥有随时解约的权利,若“承租人”(实为买受人)在租赁期内由于经济状况、房屋价格等因素不再承租房屋的,请求解除双方所签租赁合同,出租人出售房屋目的即无法实现。

法院审理的房地产纠纷案件中,有的就是由于买卖双方没有及时办理产权登记转让手续,而房东将房产“一女二嫁”后随之移民国外,或者失踪。

(2)阴阳合同。对于签订阴阳合同的情况,对卖方来说存在的风险

是,买方很可能以在房地局备案的合同为要挟,在办理完过户手续后,要求卖方降低房屋出售价格。对于买方来说存在风险是,如果在过户前缴纳了房款,而卖方违约不卖,却只赔付以给房地局签订的合同中表示的价格,买方没有充分证据,会遭受大额损失。

如果故意虚报纳税税基以减少缴税额,若该房屋交易价格明显低于市场价格的,税务机关有权依法予以调整并以该调整后的价格作为税基。若税务机关查实双方故意降低交易价格以逃避税收的,税务机关有权采取责令纳税人补税、加处罚金及追究其有关法律责任。此外,营业税及个人所得税均应由卖方按规定缴纳,如果交易价格做低了,买方今后要想出售此房屋,则有可能增加所应缴纳的营业税和个人所得税。

(3)只签合同不过户。为了避免缴营业税,买卖双方先签一份二手房买卖合同,待房产所有权满5年后,再办理过户手续。这种只签合同不过户风险极大。

根据规定,凡购买不足5年的住房对外销售,应全额征收营业税。个人购买住房以其契税完税证明或契税核定证明注明的时间作为购买住房的时间。未能提供契税完税证明或契税核定证明的,购买住房时间为房屋产权证注明的日期。

双方通过虚假签约日期来避税的做法属于逃税,一旦被税务机关查实,肯定会受到相应处罚。我国法律要求不动产买卖以登记为准,如果买方只签署买卖合同,不办理过户登记手续,则不能取得该房产的所有权;如房主再将该房产卖给第三人,并且办理了过户手续,那买方只能依买卖合同追究其违约责任。

(4)公证避税。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。

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。

(5)购房款让中介保管。由第三方提供“保管箱”的避税方式,在二手房交易市场悄悄流行起来。

房产中介推出的这种“保管箱”业务,就是为了帮购买不到5年的售房者轻松地避开营业税的高压线。至于安全问题,房产中介的工作人员语气肯定地说,他们的“保管箱”非常安全。办“保管箱”业务当然不是免费的,房产中介一般每次都要收取500元左右的“代办费”。

房产中介的这种“保管箱”业务眼下十分流行,业者说这种方法能“合理避税”。按国家规定,个人购买住宅不足两年转手的,将按售房收入全额征收营业税;超过两年的普通住宅在销售时免营业税。

“二手房交易还是卖方市场,本来这些税是由售房者交的,可是现在都转嫁给买方了。”一位业内人士说,普通老百姓购房肯定希望能省多少就省多少。在这种心态下,种种避税方式就被“创造”出来了。

“保管箱”不仅不是合理避税,而且应定义为偷税。如果这样的做法被地税局发现,当事人肯定要补交税款。

“保管箱”中存在巨大的风险,其中很大一部分风险都落在买房人身上。首先,一个风险来自房产中介的信用问题。其次,被交易的房产实际上还是没有过户,产权还是售房人的。

售房人如果和中介合作,把这套房子再卖给其他人,买房人也无可奈何。另外,把产权证和房款都交给中介,假如等到真正交易时房价上涨了,售房人不愿意出售了,买房人将遇到更多麻烦。

所谓的避税方法中隐藏的风险,这可能要付出更多代价。

罗小姐在珠海某小区有一套位于一楼的房改房一直想要脱手卖出。而一直在做餐饮生意的张先生想要在该小区寻找合适

的店面,看中了罗小姐这套 120 平方米的房子。2002 年 8 月,他们口头商议:罗小姐将自己拥有产权的这套房屋以 45 万元的价格出售给张先生。

在达成买卖意向后,出于少缴税费等目的,罗小姐和张先生一致决定要向相关部门隐瞒房屋的总价。同年 8 月 20 日,罗小姐和张先生在签订由房地产交易管理部门印制的《房屋买卖合同》时,将双方买卖房屋的价格虚报为人民币 30 万元。双方还在合同中载明:张先生向罗小姐预付购房定金 8 万元,契约经房地产交易主管部门批准后,可抵作购房价款。

公开的合同买卖合同签订以后,双方自然没有忘记他们原来的口头约定。同年 8 月 25 日,罗小姐与张先生又再次签订了一份《房屋买卖合同》,契约中明确罗小姐所卖的 120 平方米的房屋买卖价格为 45 万元,张先生应在 2003 年 1 月 31 日前向罗小姐预付购房款 30 万元,罗小姐在收到预付款后 2 日内把房屋钥匙交给张先生,其余房款在 2003 年 4 月底前付清。该合同中还明确:之前双方交至房地产交易主管部门、房屋总价为 30 万元的买卖合同只是为了应付办理房屋产权证过户之用,不作为双方买卖房屋的正式契约,无任何法律效力。至此,罗小姐认为自己卖房的过程还是非常顺利的,她也很满意自己想出并得到张先生积极响应的签两份契约的主意。谁知道逃避了小小的交易税费却在后来差点让自己损失了 10 万元!

按照两人私底下签订的第二份契约,2002 年 12 月 31 日,张先生向罗小姐支付了购房款 30 万元,罗小姐也将上述房屋交付了张先生使用。2003 年 1 月 9 日,罗小姐与张先生在房产交易所办理了有关房屋买卖过户手续,双方按房价为 30 万元的买卖合同,缴纳了有关产权移转手续费、契税、超标费等费用。

2003 年 2 月 2 日,张先生又开出了一张转账支票,用来支