

- 揭秘楼市调控下的二手房交易获利之道
- 提供知识 讲述案例 一书在手 交易无忧

二手房交易 三日通

第2版

——高房价下的二手房投资交易指南

余源鹏 主编

- ★ 二手房交易的基础知识
- ★ 二手房交易与投资要诀
- ★ 二手房交易流程的相关知识

88本

房地产图书作者
余源鹏最新力作

机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



谨以本书献给——

二手房交易参与者，

包括二手房的买卖双方、租赁双方、

投资者

以及房地产中介经纪人。



- 揭秘楼市调控下的二手房交易获利之道
- 提供知识 讲述案例 一书在手 交易无忧

二手房交易 三日通

第2版

——高房价下的二手房投资交易指南

余源鹏 主编

- ★ 二手房交易的基础知识
- ★ 二手房交易与投资要诀
- ★ 二手房交易流程的相关知识

88本

房地产图书作者
余源鹏最新力作

本书作者在对房地产行业进行长期实操性研究的基础上,结合最新的政策精神以及当今高房价下的二手房交易的特点,对二手房买卖、租赁、投资等交易问题的知识、手续和操作要诀进行全面介绍。本书共有三章,分别为二手房交易的基础知识,二手房交易与投资要诀,二手房交易流程的相关知识。本书编写脉络清晰,可以满足不同读者不同时期二手房买卖、租赁、投资的需要。

本书适合广大的二手房交易参与者阅读参考,包括二手房的买卖双方、租赁双方、投资者以及房地产中介经纪人等。

图书在版编目(CIP)数据

二手房交易三日通:高房价下的二手房投资交易指南/
余源鹏主编. —2版. —北京:机械工业出版社,2014.1
ISBN 978-7-111-44934-8

I. ①二… II. ①余… III. ①房地产-交易-基本知识-中国 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第283354号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑:赵荣 责任编辑:赵荣 郑佩

版式设计:霍永明 责任校对:陈秀丽

封面设计:张静 责任印制:张楠

北京京丰印刷厂印刷

2014年1月第2版·第1次印刷

184mm×260mm·16.5印张·358千字

标准书号:ISBN 978-7-111-44934-8

定价:45.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

社服务中心:(010) 88361066

销售一部:(010) 68326294

销售二部:(010) 88379649

读者购书热线:(010) 88379203

网络服务

教材网:<http://www.cmpedu.com>

机工官网:<http://www.cmpbook.com>

机工官博:<http://weibo.com/cmp1952>

封面无防伪标均为盗版

本书编写人员

主 编：余源鹏

投资顾问：广州市智南投资咨询有限公司

参编人员：刘俊琼 黄 颖 张家进 黄志英 夏 庆
林达愿 宋明志 陈晓冬 张雄辉 崔美珍
李惠东 王旭丹 罗慧敏 邓祝庆 余鑫泉
罗 艳 陈友芬 张 洁 曾 琳 刘丹霞
唐璟怡 罗宇玉 肖文敏 林敏玲 谭玉婵
胡银辉 李苑茹 叶志兴 蒋祥初 陈思雅

信息提供：智地网 [www. eaky. com](http://www.eaky.com)

前言

房地产交易包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁三种形式。二手房交易，自然也就包括二手房转让、二手房抵押和房屋租赁三种形式。

本书第1版名为《二手房买卖三日通》，自2009年2月出版以来深受读者喜爱，多次加印。近几年，房地产市场出现一些变化，一是房价几乎比2009年涨了一倍，二是住房在大中型城市被限购，三是非住宅类物业的房地产个人投资明显增多，四是银行对购买一套以上物业的按揭贷款审批更加严格、利息更高。

基于以上这些房地产市场的变化以及交易流程的变化，应广大读者的需求，本书编者对第1版进行了全面、深入的修改，增加大量的最新二手房基础知识和交易流程知识，并提供大量的二手房投资交易实例供读者品读，修正了书名，编写成了本书《二手房交易三日通——高房价下的二手房投资交易指南》。

我们认为，随着城市土地逐渐减少，城市一手房的供应量特别是市中心的供应量一定会逐步减少，而二手房的交易量在市区将接近甚至超过一手房。而且市区二手房价格多元化，租赁活跃，可以满足不同经济实力的购房者的置业需求。但是二手房交易流程比较复杂，其间涉及各方面的问题也比较多。

为了让二手房交易的参与者能够明白、安全、顺利地完成交易，特别是回答二手房交易双方的实际要求与常见问题，我们在对房地产行业进行长期实操性研究的基础上，结合最新的政策精神以及当今高房价下的二手房交易的特点，对涉及二手房买卖、租赁、投资等交易事务的基础知识、获利要诀和操作流程分三章进行全面介绍，让读者可以在三日之内全面掌握二手房交

易、投资、租赁的知识和要诀。

第1章（第1日），二手房交易的基础知识。内容包括房地产的相关知识，地产的相关知识，房产的相关知识和房屋建筑规划的相关知识。这部分内容可作为读者进行二手房交易前了解的基本知识。

第2章（第2日），二手房交易与投资要诀。内容包括二手房的选购要诀，二手房的出售要诀，二手的租赁要诀和二手房的投资要诀。在二手房投资要诀中主要介绍了二手住房、二手商铺、二手写字楼、二手公寓、二手别墅和二手豪宅，以及二手车位等类型物业的投资要诀。这部分内容可作为读者进行二手房交易时熟知的交易和投资要诀。

第3章（第3日），二手房交易流程的相关知识。内容包括二手房交易过程的操作知识，房地产中介的相关知识，二手房购房抵押贷款的相关知识，二手房买卖税费的相关知识，二手房买卖合同签订的相关知识和房地产产权的相关知识。这部分内容可作为读者进行二手房交易过程中有针对性翻阅的相应流程和知识。

本书的编写有以下五个特点：

第一，实操性。本书一如既往地保持了编者编写房地产图书的实操性风格，针对实际需要，介绍了常用、必用的知识点、实际操作流程和操作要诀。

第二，知识性。由于二手房的买卖交易流程复杂，为了使读者具有丰富的房地产知识，本书第一章和第三章大量介绍了与二手房交易紧密相关的房地产基础知识和交易操作知识。同时，本书还以附录的形式引用了一些读者需要了解的法律法规以及二手房交易常用的合同和表格。

第三，通俗性。鉴于读者一般工作繁忙，读书时间少等客观因素，本书的编写从读者角度出发，力求把概念、知识、要诀用最简明通俗的语言进行描述，并通过图片、图表与案例生动地说明实际问题，让读者可以直接便捷地掌握相关知识要诀。

第四，案例性。本书在编写二手房投资交易要诀时，讲述了许多宝贵的

案例，具有很强的启发价值和可读性。

第五，工具性。本书同时也是一本知识手册，编写脉络清晰，先讲知识要诀后讲操作流程，可以满足不同读者不同时期二手房买卖、租赁、投资的需要。当读者时间比较充裕时，可以从头到尾仔细阅读一遍本书；当读者处于二手房交易的某个阶段时，可以根据需要翻阅相应的知识点或操作要诀。

本书适合广大的二手房交易参与者阅读参考，包括二手房的买卖双方、租赁双方、投资者以及房地产中介经纪人等。在编写过程中，得到了广州市智南投资咨询有限公司和中国房地产教育培训网（智地网）相关同仁的支持和帮助，才使得本书能及时与读者见面。本书是我们编写的近90本有关房地产实操性知识图书中的一本，请读者关注我们陆续编写出版的书籍，也恳请广大读者对我们所编写的书籍提出宝贵建议和指正意见。对此，编者们将十分感激。另外，为感谢广大读者的长期支持，请购买过余源鹏主编房地产图书的读者登录智地网 www.eaky.com，在网页右上角的“客户留言”处留下您的邮箱和联系方式，之后我们将每月为您免费发送《中国房地产情报》一份。

编 者

目 录

前 言

第1章（第1日） 二手房交易的基础知识	1
1.1 房地产的相关知识	3
1. 房地产的含义	3
2. 房产与地产的含义	3
3. 物业的含义	3
4. 不动产的含义	3
5. 房地产、物业和不动产三者的区别	4
6. 房地产业的含义	4
7. 房地产投资开发的含义	4
8. 房地产中介服务的含义	4
9. 物业管理的含义	5
10. 房地产开发的含义	5
11. 土地一级开发的含义	5
12. 房地产市场的概念	5
13. 房地产市场的三级分类	5
14. 四种房地产物业类型	6
1.2 地产的相关知识	6
1.2.1 有关地产的基本名词	6
1.2.2 有关土地权益的知识	7
1. 土地所有权	7
2. 土地使用权	8
1.2.3 有关土地价格的知识	9
1. 土地使用权出让金	9
2. 地价	9
3. 地面价与楼面价	9

4. 基准地价与标定地价	10
1.2.4 有关土地市场的知识	10
1. 土地一级市场	10
2. 土地二级市场	10
1.2.5 有关商业地产与其他地产的知识	11
1. 商业地产的含义	11
2. 商业地产的经营模式	11
3. 工业地产的含义	11
4. 工业地产的类型	11
5. 旅游地产的含义	11
6. 景区住宅	12
1.3 房产的相关知识	12
1.3.1 有关房产的基本名词	12
1.3.2 有关房产开发的名词	14
1.3.3 有关房屋产品类型的名词	14
1.4 房屋建筑规划的相关知识	15
1.4.1 有关房屋建筑规划的名词	15
1. 有关规划设计的名词	15
2. 有关房屋建筑学的名词	16
3. 有关住宅建筑学的名词	17
4. 有关房屋结构的名词	18
1.4.2 有关房屋面积计算的知识	19
附录 1.4A 中华人民共和国城市房地产管理法	23
附录 1.4B 国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的 通知	30
第2章 (第2日) 二手房交易与投资要诀	33
2.1 二手房的选购要诀	35
2.1.1 二手房的置业规划要诀	35
1. 二手房的置业优势	35
2. 青年购房者的二手房置业规划	36
3. 中年购房者的二手房置业规划	41
4. 老年购房者的二手房置业规划	42
2.1.2 二手房的选房要诀	43
1. 大环境的选择要诀	43
2. 小环境的选择要诀	46

3. 其他影响因素的选择要诀	49
4. 购房指数的计算方法	51
5. 拍卖二手房的选择要诀	51
2.1.3 二手房的价格评估要诀	54
1. 二手房交易需要进行房地产估价的情况	54
2. 国家对房地产价格评估服务的收费规定	54
3. 房地产价格评估的程序	55
4. 二手房估价的方法	55
2.1.4 二手房的房龄评估要诀	56
1. 查看外立面	57
2. 细辨内结构	57
3. 多方面搜集信息	57
2.1.5 二手房的议价要诀	58
2.1.6 二手房的贷款要诀	58
1. 准确评估借款能力	58
2. 首套房、二套房的利息差距大	59
3. 选择合适的贷款品种	59
4. 住房贷款的注意要点	61
2.1.7 二手房交易时与中介打交道的要诀	62
1. 教你看二手房广告	62
2. 教你签看房书	63
3. 教你辨别二手房信息	63
4. 教你支付诚意金	63
5. 教你避免被赚取差价	65
6. 教你支付中介佣金	65
7. 教你与中介签合同	65
8. 教你认清私自交易的法律责任	66
2.1.8 二手房的产权审查与过户要诀	68
1. 审查上市交易资格	68
2. 查询二手房产权状况	69
3. 办理户口迁移	69
2.1.9 二手房的收房验房要诀	70
1. 注意交楼附送物品的清单	70
2. 注意检查单元室内各项设施的质量	70
3. 注意各项费用必须结清	70
4. 注意收楼证明是否齐全	70

5. 注意户籍是否迁出	70
6. 注意发票是否齐全	71
附录 2.1 二手房置业计划表	71
2.2 二手房的出售要诀	72
2.2.1 二手房出售的方式	72
1. 自行出售	72
2. 委托出售	72
2.2.2 二手房出售需要准备的材料	72
2.2.3 二手房出售的税费	72
1. 营业税	72
2. 印花税	73
3. 个人所得税	73
4. 中介佣金	73
2.2.4 二手房出售的放盘要诀	73
2.2.5 二手房出售的议价要诀	74
1. 合理确定出售价位	74
2. 选准目标购房者	76
3. 凸显房子的优点	76
4. 弱化房子的缺点	77
5. 强调升值保值功能	77
6. 掌握谈判技巧	77
附录 2.2A 二手房买卖合同（三方合同）	77
附录 2.2B 二手房买卖合同（双方合同）	86
2.3 二手房的租赁要诀	88
2.3.1 房屋租赁的基本知识	88
1. 什么是房屋租赁	88
2. 有关房屋租赁的政策	88
3. 有关房屋租赁合同的规定	89
4. 有关房屋租赁的税费问题	90
5. 有关房屋租赁的登记问题	91
6. 有关房屋租赁的租金问题	92
2.3.2 二手房出租的要诀	92
1. 分析房屋所处的出租市场	92
2. 寻找合适的租房者	93
3. 提升房子吸引力	93
4. 灵活制定租金收取方式	94

5. 签订正式的书面租赁合同	94
6. 办理租赁登记手续	95
7. 依法交纳房屋出租税费	95
2.3.3 二手房承租的要诀	97
1. 寻找出租房源的方式	97
2. 租房前实地仔细检查	98
3. 与房东商讨租金的要诀	98
4. 与房东签订租赁合同的要诀	99
5. 物业交接与检验的要诀	99
附录 2.3A 非居住用房租售委托协议	100
附录 2.3B 共有人同意书	103
附录 2.3C 承租人放弃优先购买权声明书	103
2.4 二手房的投资要诀	103
2.4.1 房产投资的基本知识	103
1. 房产投资的功能分析	103
2. 房产投资的六种模式	105
3. 房产投资的正确观念	106
2.4.2 二手住房的投资要诀	107
1. 投资二手住房的方式选择	107
2. 投资二手住房的房产价值评估要诀	108
3. 投资二手住房的投资价值评估要诀	109
4. 投资二手住房的物业类型选择要诀	110
5. 投资二手住房的户型选择要诀	110
2.4.3 二手商铺的投资要诀	111
1. 二手商铺的特征	111
2. 二手商铺的三种盈利模式	112
3. 二手商铺的类型	112
4. 投资二手商铺要考虑的因素	114
5. 二手商铺投资要注意的问题	115
6. 二手商铺投资的十三个经验	116
7. 小型商铺的投资要诀	120
8. 二手商铺的投资陷阱	121
2.4.4 二手写字楼的投资要诀	122
1. 投资二手写字楼的三大理由	122
2. 二手写字楼投资价值的估算要诀	123
3. 不同投资目的的投资者投资二手写字楼的要诀	124

4. 不同资金实力的投资者投资二手写字楼的要诀	126
5. 二手写字楼投资选择地段的三个要诀	128
6. 二手写字楼投资应关注的十项硬件设施	129
2.4.5 二手公寓的投资要诀	131
1. 二手公寓的类型	131
2. 各类型二手公寓的区别	131
3. 二手公寓投资的一般要诀	132
4. 二手普通公寓的投资要诀	133
5. 二手酒店式公寓的投资要诀	134
6. 二手商务公寓的投资要诀	135
7. 二手小户型公寓的投资要诀	136
2.4.6 二手别墅和二手豪宅的投资要诀	137
1. 投资二手别墅的三个理由	137
2. 二手别墅的五种类型	139
3. 投资二手别墅应关注的四个问题	139
4. 投资二手别墅的五个要诀	142
5. 投资二手豪宅的两个理由	143
6. 投资二手豪宅的五个要诀	144
2.4.7 二手车位的投资要诀	144
1. 二手车位的产权是投资者首先要了解的问题	145
2. 投资二手车位应注意的五个要点	145
第3章 (第3日) 二手房交易流程的相关知识	147
3.1 二手房交易过程的操作知识	149
3.1.1 有关房地产交易的知识	149
1. 房地产交易的基本概念	149
2. 房地产转让的知识	149
3. 房地产销售的名词	151
4. 住房限购政策的具体规定	152
3.1.2 二手房交易前的操作要点	152
1. 买卖双方委托房地产中介公司	152
2. 买方实地看房	153
3. 卖方协助买方审查房屋权属	154
4. 买方付定金	156
3.1.3 二手房交易时的操作要点	156
1. 买卖双方签合同	156

2. 卖方报税	157
3. 买卖双方共同申请转移登记	157
4. 卖方缴税并办理过户手续	157
5. 买方领取新房产证	157
3.1.4 二手房交易后的操作要点	158
1. 结清水表账单	158
2. 告知电表状况	158
3. 天然气过户	158
4. 结清电话费和上网费	158
5. 协助有线电视过户	158
3.1.5 涉及按揭的二手房交易知识	158
1. 卖方无抵押, 买方一次性付款的情况	159
2. 卖方无抵押, 买方按揭付款的情况	159
3. 卖方有抵押, 买方一次性付款的情况	160
4. 卖方有抵押, 由担保赎契, 买方办按揭的情况	160
5. 卖方有抵押, 由现金赎契, 买方办按揭的情况	161
3.1.6 涉及房改房的二手房交易知识	162
1. 房改房的相关知识	162
2. 成本价房改房的二手房交易知识	164
3. 标准价房改房的二手房交易知识	165
3.1.7 涉及经济适用住房的二手房交易知识	166
1. 经济适用住房的含义	166
2. 经济适用住房的升值空间	166
3. 经济适用住房的二手房交易知识	166
4. 经济适用住房二手房交易所需提交的材料	168
5. 不得出售的经济适用住房	169
3.2 房地产中介的相关知识	169
3.2.1 房地产中介服务的知识	169
1. 房地产中介服务相关名词	169
2. 正确认识中介服务七要点	170
3. 正确认识中介服务中的“三金”	171
3.2.2 房地产中介公司的知识	172
1. 房地产中介公司的经营资格	172
2. 房地产中介公司经营范围	172
3. 房地产经纪机构	173
3.2.3 房地产经纪人的知识	173

1. 房地产经纪人员的含义	173
2. 房地产经纪人的服务流程	174
3. 房地产经纪人禁止的行为	174
4. 房地产经纪人的权利	174
5. 房地产经纪人的义务	175
6. 房地产经纪业务委托人的权利	176
7. 房地产经纪业务委托人的义务	177
8. 房地产经纪服务的收费标准	177
3.3 二手房购房抵押贷款的相关知识	178
3.3.1 有关贷款的名词	178
3.3.2 有关房地产抵押的知识	179
1. 有关房地产抵押的名词	179
2. 有关房地产抵押的问题	179
3.3.3 有关个人购房贷款的常见问题	181
3.3.4 有关贷款银行的知识	185
3.3.5 有关个人住房商业性贷款的知识	190
1. 什么是个人住房商业性贷款?	190
2. 贷款申请人需要具备哪些条件?	190
3. 个人住房商业性贷款的发放对象有无限制性规定?	190
4. 个人住房商业性贷款的额度和期限如何确定?	190
5. 如何办理二手房商业性贷款?	190
6. 办理二手房商业性贷款需提交哪些材料?	191
7. 住房抵押贷款合同和借款合同的内容	191
8. 什么情况下银行对贷款人实行第二套（及以上）住房差别化信贷?	192
9. 个人住房商业性贷款的首付比例	192
10. 个人住房商业性贷款如何认定居民家庭住房套数?	192
11. 如借款人逾期还款，如何处理?	193
12. 借款人如何选择合理的还款期限?	193
13. 申请个人住房商业性贷款需办理的手续	193
14. 借款人如何偿还银行贷款?	193
15. 个人住房商业性贷款与公积金贷款有什么区别?	193
3.3.6 有关个人住房公积金贷款及组合贷款的知识	193
1. 有关个人住房公积金贷款的知识	193
2. 有关个人住房组合贷款的知识	199
3.3.7 有关个人商业用房贷款的知识	200
3.3.8 有关按揭还款方式的知识	202

3.3.9 有关提前还款的知识	204
3.3.10 有关按揭保险的知识	206
3.3.11 有关转按揭和加按揭的知识	208
附录 3.3A 个人住房贷款管理办法	209
附录 3.3B 关于加强商业性房地产信贷管理的通知	213
附录 3.3C 关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知	215
3.4 二手房买卖税费的相关知识	216
3.4.1 二手房买卖税费的名词	216
1. 税收与税率	216
2. 普通住房	216
3. 转让收入	216
4. 上手购房发票	216
5. 契税	216
6. 印花税	217
7. 营业税	217
8. 营业税附加	218
9. 个人所得税	218
10. 土地增值税	218
11. 房产税	219
3.4.2 房地产交易费用	219
3.4.3 二手房买卖的几种价格	220
3.4.4 二手房买卖的税费免征知识	220
1. 两种情况可享受个税优惠	220
2. 营业税免征条件	221
3. 符合减免条件要提前申请	221
3.4.5 购买二手房所需支付的税费	221
1. 一次性付款购买二手房所需的税费	221
2. 按揭付款购买二手房所需的税费	221
3.4.6 出售二手房所需支付的税费	222
3.4.7 二手房卖方实收时买方需要支付的税费	222
3.4.8 二手房买卖交纳税费的几种不规范做法	223
1. 以租代售	223
2. 虚报成交价格	223
3. 假赠与	224
4. 离婚造假	224
3.4.9 其他有关的税费常见问题	225