

400 FAQs On
Second-Hand Properties

二手房买卖 400问

熊良顶 赵 炜 编著

中国建筑工业出版社

二手房买卖 400 问

熊良顶 赵 炜 编著

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

二手房买卖 400 问/熊良顶, 赵炜编著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2014. 9

ISBN 978-7-112-17200-9

I. ①二… II. ①熊…②赵… III. ①房地产-交易法规-中国-问题解答 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 194192 号

本书以通俗易懂的语言为广大购房者提供专业的二手房交易指导, 针对购房时可能碰到的问题, 对每个问题进行翔实的解答。本书采用问答的形式, 一问一答, 将复杂的交易过程化解成一个个小问题, 简单、实用、针对性强。认真阅读本书, 可以有效防范二手房交易风险、提高交易效率、降低交易成本, 无论是购房者、卖房者, 还是二手房的从业人员, 都能从本书获益。

责任编辑: 郦锁林 周方圆

责任设计: 张 虹

责任校对: 张 颖 姜小莲

二手房买卖 400 问

熊良顶 赵 炜 编著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

霸州市顺浩图文科技发展有限公司制版

北京建筑工业出版社印刷

*

开本: 880×1230 毫米 1/32 印张: 8% 字数: 231 千字

2014 年 10 月第一版 2014 年 10 月第一次印刷

定价: 30.00 元

ISBN 978-7-112-17200-9

(25994)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

前言

目前，房地产是老百姓极其关注的热点话题。无论是白发苍苍的老年人还是刚毕业的大学生，无论身处北上广深等一线城市还是边远的小县城，大家谈论最多的就是房子。二手房也因其地段好、现房入住等优势受到越来越多人的关注。

大多数第一次买二手房的人在买完房之后，都会感觉“事情非常多”，搞得精疲力尽，甚至是上当受骗。世界上没有完全相同的两片树叶，一千个读者就有一千个哈姆莱特，买二手房也一样，涉及产权、户型、面积、楼层、朝向、层高、装修、室内配套、是否带地下室、小区环境、交通状况、区域发展前景等诸多问题，所以在买房时每个人的着眼点不一样，得出的结论也不一样。这仅仅是房子本身及周边环境的问题，在二手房交易时，还要涉及房产中介、房管局、银行、评估公司、公积金管理中心等部门，这让二手房交易异常复杂。

在现实中，因为没有把握好一个小细节，从而给自己带来不必要的麻烦，这样的事比比皆是，轻则有点口舌之争，重则房钱两空、官司缠身。为什么会这样呢？关键就是对二手房交易的流程不了解，对相关的细节不了解，对哪些因素影响以后的居住不了解，对合同的签订要领不了解。如果对二手房交易的方方面面能做到心中有数，能有效地去控制交易的节奏，能充分了解各个环节和流程，那么发生纠纷矛盾的几率就会大大减少，无论是买房还是卖房都能顺顺利利、平平安安，让买房的人找到合适的房子，让卖房的人找到合适的买主。

作者是从事二手房的业内人士，对这个行业的了解比较透彻，见过或经历过的二手房纠纷比较多，因此本书具有较强的针对性和实用性。读者认真阅读本书，可以有效防范二手房交易风险，提高交易效率，降低交易成本。对于二手房行业的从业者或者想从事这

个行业的人来说，本书是一本生动的教材。本书也可以作为广大房地产中介公司对房地产经纪人的培训用书。

由于作者水平有限，书中阐述的内容和观点难免出现某些偏颇，恳请广大读者批评指正。本书的所有相关政策截至 2014 年 6 月 1 日。

熊良顶 赵 炜

目 录

第一章 房地产买卖及中介	1
1. 二手房有哪些优势?	1
2. 哪些人适合买二手房?	2
3. 买房时机如何把握?	2
4. 买房要把握的原则有哪些?	3
5. 买房从心理上要具备哪些要素?	4
6. 购房时要规避哪些心理误区?	5
7. 如何测算自己的购房指数?	6
8. 二手房交易的操作流程是什么?	7
9. 从哪里能获取二手房房源信息?	8
10. 买哪些房子比较省钱?	9
11. 如何读懂二手房房源广告的意思?	9
12. 如何鉴别二手房报价?	10
13. 购买二手房如何“杀价”?	11
14. 如何规划购房资金?	12
15. 健康住宅的标准是什么?	12
16. 衡量绿色住宅质量的标准有哪些?	13
17. 买学区房应该注意哪些问题?	14
18. 买婚房应该注意哪些问题?	14
19. 买地铁房要注意哪些问题?	15
20. 年轻人首次置业需要注意哪些问题?	15
21. 中年人置业升级需要注意哪些问题?	16
22. 老年人买房要特别注意哪些问题?	17
23. 看房时要注意哪些问题?	18

24. 买二手房应注意哪些细节问题?	19
25. 挑选二手房要注意哪些“距离”?	20
26. 买房如何挑选好位置?	20
27. 如何看房屋的市政设施?	21
28. 如何看房屋的装修?	22
29. 如何搜寻好户型?	22
30. 好户型的标准是什么?	23
31. 哪些户型是不可取的?	24
32. 买小户型应把握哪些原则?	24
33. 什么是得房率?	25
34. 影响得房率的因素有哪些?	26
35. 如何看物业管理水平?	26
36. 买房选楼层需要考虑哪些因素?	28
37. 购买一层房有哪些优缺点?	28
38. 购买顶层房有哪些优缺点?	29
39. 购房选择什么样的朝向?	29
40. 买二手房电梯是不是越多越好?	30
41. 如何辨别二手房真实“年龄”?	30
42. 如何对二手房质量进行检验?	31
43. 二手房交房时需要办理哪些手续?	32
44. 购买二手别墅的细节有哪些?	33
45. 投资二手房要注意哪些问题?	34
46. 投资房产有哪些好的建议?	35
47. 二手房投资有哪些诀窍?	36
48. 二手房投资有哪些系统风险?	36
49. 二手房投资有哪些个别风险?	37
50. 怎样规避二手房投资风险?	37
51. 投资商铺要注意哪些问题?	38
52. 投资公寓有哪些优点?	39
53. 投资公寓有哪些缺点?	39
54. 投资写字楼要注意哪些问题?	41

55. 二手房买卖要签订哪几个合同?	42
56. 订立二手房买卖合同要遵循哪些原则?	42
57. 违反合同签订原则要承担哪些法律后果?	43
58. 二手房买卖合同包括哪些条款?	44
59. 签订二手房买卖合同需要注意哪些问题?	45
60. 购房过程中定金与订金有什么区别?	46
61. 二手房买卖先签合同等过户有哪些风险?	47
62. 什么是居间合同?	48
63. 和中介签订居间合同应注意哪些问题?	48
64. 怎么能把房子卖个好价钱?	50
65. 出售房子的渠道有哪些?	51
66. 卖二手房应该注意什么问题?	52
67. 房产中介有哪些作用?	52
68. 通过中介买二手房的有哪些好处?	53
69. 房产中介的营业范围是什么?	54
70. 房产中介收费标准是什么?	54
71. 优秀的房产中介有哪些?	55
72. 如何选择房产中介?	55
73. 如何查询房产中介的资质?	57
74. 房产中介骗人的花招有哪些?	57
75. 房产中介“吃差价”有哪些方式?	59
76. 房产中介人员的违规行为有哪些?	61
77. 如何选择合格房产经纪人为自己服务?	62
78. 房地产经纪人有哪些权利?	62
79. 房地产经纪人有哪些义务?	63
80. “跳单”对购房者可能会产生哪些危害?	63

第二章 房地产管理 65

81. 按经济形态划分, 住宅分为哪些种类?	65
82. 按使用类型住宅分为哪些类别?	66

83. 按建筑结构住宅分为哪些类别?	67
84. 哪些房屋不能买卖?	68
85. 哪些房屋买卖合同是无效的?	68
86. 房屋权属证书有哪些种类?	69
87. 房产证记载了哪些内容?	70
88. 房产证有什么样的效力?	70
89. 房屋权属证书的颁发机关是哪里?	70
90. 办理产权证有哪些法律意义?	71
91. 如何识别真假房产证?	71
92. 新版房产证有哪些独特的防伪措施?	72
93. 房产证加密有哪些形式?	72
94. 二手房产权状况怎样查询?	73
95. 房产档案查询有哪些情形?	74
96. 各类房产档案查询分别需要哪些材料?	74
97. 过户时买卖双方需带哪些证件和材料?	76
98. 房产证署名对应权益有何不同?	76
99. 什么是房屋产权共有关系?	78
100. 房产共有与房产公有是否是一回事?	78
101. 房产共有关系有哪几种形式?	78
102. 房产按份共有人有哪些权利?	79
103. 房产按份共有人有哪些义务?	79
104. 房产共同共有人有哪些权利和义务?	79
105. 房屋权属登记分为哪六种?	80
106. 具有法律效力的房屋权属证书有哪几种?	80
107. 房屋地名变化后, 房产证是否有效?	81
108. 不能办理房产证的原因有哪些?	81
109. 产权证上最多可以写几个人的名字?	81
110. 房屋所有权分为哪些权能?	81
111. 产权房和使用权房有何区别?	82
112. 房屋产权年限到期之后怎么办?	83
113. 父母购置建造的房屋, 登记在子女名下, 是否就	

归子女所有?	83
114. 房产证上变“隐性”为“显性”有哪些方式?	84
115. 原购房时使用的姓名变更了怎么办?	85
116. 法院判决离婚的是否可以单方办理过户?	85
117. 离婚时谁可优先取得房产?	85
118. 未成年人能否成为房屋产权人?	86
119. 父母能处置未成年子女的房产吗?	86
120. 房产“阴阳合同”风险隐在何处?	87
121. 一般认定阴阳合同法律效力有哪些情形?	88
122. 购房家庭住房情况证明有什么作用?	88
123. 开具限购证明需要哪些资料?	89
124. 未成年人出具限购证明需要哪些资料?	89
125. 什么是房屋赠与?	89
126. 房屋赠与有哪些法律特征?	90
127. 哪些情况下对赠与房屋双方不征收个人所得税?	90
128. 房屋赠与必须符合哪些条件?	90
129. 房屋赠与分哪几个步骤?	91
130. 房屋继承形式有哪些?	91
131. 什么是房产析产?	92
132. 房产析产的原则是什么?	93
133. 什么是婚内析产?	93
134. 婚内析产协议应该如何书写?	93
135. 有贷款的房屋可以申请办理婚内析产吗?	94
136. 什么是房屋置换?	94
137. 房屋置换如何缴税?	94
138. 什么是存量房网上交易?	94
139. 哪些信息应在网上予以公示?	95
140. 买卖双方自行成交如何网上交易?	95
141. 所有的存量房都得实行网上交易吗?	95
142. 想顺利网签需要注意哪些问题?	95
143. 网上交易能给买卖双方带来哪些好处?	96

144. 什么是二手房交易资金托管?	97
145. 什么是资金专用存款账户?	98
146. 什么是存量房交易资金托管协议?	98
147. 买卖双方自行成交如何进行资金监管?	98
148. 二手房交易资金监管的程序是什么?	99
149. 二手房交易资金监管有哪些优势?	99
150. 哪些情况下需实行资金监管?	100
151. 办理资金监管时应注意什么问题?	101
152. 一次性付款如何办理资金监管?	103
153. 贷款付款如何办理资金监管?	103
154. 办理资金监管需要提交哪些资料?	104
155. 退回交易资金时该如何办理?	104
156. 经济适用住房申请条件有哪些?	104
157. 房改房是什么?	105
158. 房改房交易需要注意哪些事项?	106
159. 房改房买卖的方式有哪些?	106
160. 离婚后房改房怎样分?	107
161. 哪些房改房不能卖?	108
162. 房改房的过户流程是什么?	108
163. 房改房交易需要缴纳哪些税费?	109
164. “共有产权房”是什么意思?	110

第三章 评估及测绘..... 111

165. 什么是房地产评估?	111
166. 房地产评估的原则有哪些?	111
167. 房地产评估的具体收费标准是什么?	112
168. 哪些因素影响二手房价格?	113
169. 二手房如何进行评估?	114
170. 二手房在什么情况下需要进行评估?	115
171. 房地产评估程序有哪些?	116

172. 什么是房地产测绘?	117
173. 哪些情况下需要房地产测绘?	117
174. 房地产测绘时需要哪些资料?	118
175. 商品房销售面积如何界定?	118
176. 套内建筑面积由哪些部分组成?	118
177. 房屋公用建筑面积包括哪些?	119
178. 车库、人防、避难层是否计入分摊的公用建筑 面积?	119
179. 哪些部位不计入房屋面积?	120

第四章 银行及保险..... 121

180. 买房常见的付款方式有哪些?	121
181. 一次性付款购房的优点有哪些?	121
182. 按揭购房的优点有哪些?	122
183. 一次性付款购房和按揭购房的缺点有哪些?	122
184. 自己办贷款还是找代理公司?	122
185. 贷款购房应考虑哪些因素?	123
186. 向银行贷款要注意哪些问题?	124
187. 二手房贷款有哪些类型?	125
188. 什么是二手房按揭?	125
189. 按揭所涉及的当事人包括哪些?	126
190. 按揭所涉及的法律关系有哪些?	126
191. 按揭贷款购房人有哪些权利?	126
192. 按揭贷款购房人有哪些义务?	127
193. 贷款银行在按揭各法律关系中的权利有哪些?	127
194. 贷款银行在按揭法律关系中的义务有哪些?	128
195. 哪些二手房可以申请按揭贷款?	128
196. 二手房按揭贷款的申请条件有哪些?	128
197. 银行对贷款审查主要有哪些方面?	129
198. 申请二手房按揭贷款须提交的资料有哪些?	130

199. 二手房贷款的办理程序是什么?	130
200. 大概需要多长时间能拿到贷款?	131
201. 购房贷款有哪些还款方式?	131
202. 哪些人群适合“双周供”?	132
203. 哪些人群适合“接力贷”?	132
204. “存抵贷”适合哪些人群?	133
205. 哪些人群适合混合利率购房贷款?	133
206. 哪些人群适合置换式房屋按揭贷款?	133
207. 个人住房贷款有几种担保方式?	134
208. 什么是房地产抵押贷款?	135
209. 申请抵押贷款的条件有哪些?	135
210. 房地产抵押的合同应当具备哪些条款?	135
211. 已抵押的房地产能否转让?	136
212. 哪些房地产不能设定抵押?	136
213. 实现抵押权, 要满足哪些条件?	137
214. 实现抵押权的方法有哪些?	137
215. 房屋抵押有哪些特征?	138
216. 共有房地产如何设定抵押?	139
217. 已出租的房地产如何办理抵押?	139
218. 抵押贷款和按揭贷款有什么区别?	140
219. 什么是转按揭?	141
220. 如何办理“转按揭”?	142
221. 未取得产权证如何办理“转按揭”?	143
222. “加按揭”如何办理?	143
223. 未成年人买房可以申请贷款吗?	143
224. 什么是个人按揭房产二次抵押贷款?	144
225. 二次抵押贷款有哪些优势?	144
226. 二次抵押贷款对贷款人有哪些要求?	144
227. 同一房地产能否设立两个以上抵押权?	145
228. 二次抵押贷款对房屋有哪些要求?	145
229. 二次抵押贷款的限额是什么?	146

230. 从哪些角度考量是否该提前还款?	146
231. 如何进行提前还贷?	146
232. 提前还贷的方式有哪些?	147
233. 哪些情况下, 银行有权要求借款人提前偿还部分或 全部借款?	147
234. 什么是抵押注销?	147
235. 房屋贷款后, 无力还贷怎么办?	148
236. 如何看懂个人信用报告?	149
237. “查询请求时间”和“报告时间”有什么区别?	149
238. 婚姻状况从哪里采集?	149
239. 信息概要展示了哪些内容?	149
240. “账户数”是什么意思?	149
241. 信息概要中“未结清/未销户账户数”指的是什么? ..	150
242. “透支余额”与“已使用额度”是什么意思?	150
243. 什么是贷记卡的“逾期金额”?	150
244. “公共记录”包括什么内容?	150
245. 什么是“查询记录”?	150
246. 信用报告中出现的符号分别表示什么含义?	151
247. 什么情况下借款人须购买财产险?	151
248. 个人购房如何办理保险?	152
249. 为什么要买住房贷款保险?	153
250. 住房保险对住房者有什么好处?	154
251. 住房保险的形式有哪些?	154
252. 房地产保险合同的主要内容	155
253. 如何签订房地产保险合同?	155
254. 购房怎样投保?	156
255. 发生提前还款的情况时, 如何处理房屋保险?	157
256. 房屋保险的赔款接受人是谁?	157
257. 抵押房产发生意外时, 该怎么办?	157
258. 挪用住房按揭贷款, 如何处理?	158
259. 贷款银行有权处分抵押房产的情况有哪些?	158

260. 处分抵押房地产所得金额按什么顺序分配?	159
261. 银行处分房地产哪些情形可以中止?	159
262. 房屋典当是什么?	159
263. 房屋的典当有哪些特点?	160
264. 房屋典当关系成立会产生什么样的法律后果?	160
第五章 公积金管理	161
265. 住房公积金制度是怎么回事?	161
266. 住房公积金管理中心有什么职能?	161
267. 住房公积金贷款有哪些优势?	162
268. 国管公积金和市管理公积金有什么区别?	162
269. 住房公积金如何计算利息?	163
270. 住房公积金缴存比例是多少?	163
271. 哪些情况下情况可以支取公积金?	164
272. 提取住房公积金有哪些程序?	164
273. 提取住房公积金需要提交哪些材料?	165
274. 死亡或者被宣告死亡的, 提取住房公积金应提供哪些材料?	165
275. 购买具有自有产权的自住住房, 提取住房公积金需提供哪些材料?	165
276. 建造、翻建、大修自有住房, 提取住房公积金需提供哪些材料?	166
277. 偿还个人住房贷款, 提取住房公积金应提供哪些材料?	167
278. 申请住房公积金贷款的流程是什么?	168
279. 申请住房公积金贷款需要什么条件?	168
280. 二手房住房公积金贷款应提供哪些材料?	169
281. 住房公积金贷款额度如何确定?	169
282. 住房公积金贷款的期限是如何确定的?	170
283. 二手房公积金应提供哪些材料?	170

284. 在什么情况下住房公积金贷款应提供担保人?	170
285. 公积金贷款利率目前是多少?	171
286. 公积金审批时间一般为多长时间?	171
287. 利用公积金能否异地贷款购房?	171
288. 遇利率调整, 借款人的住房公积金贷款利率如何 调整?	171
289. 未连续缴存公积金十二个月以上的能否申请公积金 贷款?	172
290. 借款人是否可以提前偿还住房公积金贷款?	172
291. 借款人能否变更借款合同中约定的内容?	172
292. 如果申请的住房公积金贷款额度不足怎么办?	173
293. 有哪些行为的, 不发放个人住房公积金贷款?	173
294. 装修家里能用公积金吗?	173
295. 住房补贴是怎么回事?	173

第六章 税务及土地管理..... 175

296. 普通住房和非普通住房有什么区别?	175
297. 什么是营业税及附加?	175
298. 什么是土地增值税?	176
299. 什么是印花税?	177
300. 什么是契税?	177
301. 什么是房产税?	178
302. 什么是个人所得税?	178
303. 什么是转让收入?	179
304. 房屋原值如何界定?	179
305. 合理费用如何界定?	180
306. 个人住房交易缴纳需要提供哪些资料?	180
307. 买卖双方应承担哪些税费?	181
308. 具体交易中, 相关税费谁来交纳?	181
309. 二手房的避税“高招”有何风险?	181

310. 有关土地的相关名词有哪些?	184
311. 土地证的种类有哪些?	186
312. 土地等级如何划分?	186
313. 土地证过户登记应具备哪些条件?	187
314. 土地证过户有时间限制吗?	188
315. 二手房交易土地登记程序是什么?	188
316. 办理土地证过户需要哪些材料?	188

第七章 公证及拍卖..... 189

317. 公证机关是怎么回事?	189
318. 什么是房产公证?	190
319. 房产公证有哪些作用?	191
320. 为什么要办理房产公证?	192
321. 公证收费的标准是什么?	193
322. 什么情况下可以减免公证费?	194
323. 办理公证的流程是什么?	194
324. 哪些情况下, 公证机构可不予办理公证?	195
325. 哪些情况下, 公证机构会终止公证?	195
326. 二手房上市交易哪些情况需要公证?	196
327. 如何办理房地产买卖合同公证?	197
328. 如何办理涉及二手房买卖委托书公证?	197
329. 如何办理涉及房地产的遗嘱公证?	198
330. 婚前房产公证有效吗?	198
331. 购买小产权房经过公证后能否获得拆迁补偿?	199
332. 骗取公证书有哪些严重的后果?	199
333. 外籍人公证书怎样进行认证?	200
334. 经过公证的购房合同肯定有效吗?	200
335. 公证能代替抵押登记吗?	201
336. 什么是房地产拍卖?	201
337. 房地产拍卖有哪些基本特点?	201