

普
华
经
管



购房活地图

王佳

教你如何买二手房

王 佳◎著



中国工信出版集团



人民邮电出版社
POSTS & TELECOM PRESS

购房活地图王佳
教你如何买二手房

王 佳 著

人 民 邮 电 出 版 社
北 京

图书在版编目(CIP)数据

购房活地图王佳教你如何买二手房 / 王佳著. — 北京: 人民邮电出版社, 2015. 9
ISBN 978-7-115-40191-5

I. ①购… II. ①王… 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(2015)第183739号

内 容 提 要

由于二手房的房源类型多种多样, 买卖流程烦琐复杂, 交易主体涉及中介、买家、卖家三方, 导致许多首次二手房购买者摸不着头脑, 甚至会交上一笔数额不小的学费。买房前, 他们或许因为没有找到一个最佳看房时间, 而选到一个居住不太舒适的房屋; 买房中, 他们或许因为不了解二手房的贷款政策, 没凑齐首付而与一套心仪的房源失之交臂; 买房后, 他们或许因为不清楚缴税需要带的资料, 而往返于各个职能部门之间, 苦不堪言。

本书紧扣“帮购房者解决购买二手房中难题”这一宗旨, 采用问答的形式, 扫描购买二手房的全过程, 剖析购房者买房前、买房中、买房后三大阶段会遇到的疑难杂症, 对症下药, 传授购房技巧, 解读购房政策, 解答购房疑虑。

此外, 有“购房活地图”之称的作者王佳是搜狐焦点购房中心创始人, 不仅具有十年的房地产媒体行业经验, 而且经常参加房地产话题类广播、电视节目, 他在书中列举了大量的真实案例, 案例均出自全国各地的购房者通过作者王佳微博私信、微信留言提出的亲身遇到的问题, 实打实地将他本人多年在房产界中的所看、所感、所想与全国的购房者分享。

◆ 著 王 佳

责任编辑 张亚捷

责任印制 焦志炜

◆ 人民邮电出版社出版发行

北京市丰台区成寿寺路11号

邮编 100164 电子邮件 315@ptpress.com.cn

网址 <http://www.ptpress.com.cn>

北京天宇星印刷厂印刷

◆ 开本: 880×1230 1/32

印张: 6.75

2015年9月第1版

字数: 140千字

2015年9月北京第1次印刷

定 价: 35.00 元

读者服务热线: (010)81055656 印装质量热线: (010)81055316

反盗版热线: (010)81055315

广告经营许可证: 京崇工商广字第0021号

/ 推荐序 /

搜狐有“佳”人

如果只把搜狐焦点的王佳看成一个纯粹的房地产媒体人，就有些片面了。

这“佳”人很跨界，并不是一味地在搜狐那张大网上趴着，虽然 he 现在是名副其实的主编大人，掌控所有的内容采编。他在电台长期担当《楼市好声音》的嘉宾，每次语速极快，从房地产宏观大势讲到个案楼盘，无所不知，无所不晓，感觉“喋喋不休”，了然于胸。而这次，他又出书了，新房、二手房，洋洋洒洒。

网络、广电、纸质出版物，一个都不能少！

王佳，王佳，此乃搜狐“佳”人也！

此“佳”人，小眼镜一戴，胖胖乎乎，但永远活力十足，像个充气满满的弹性皮球，蹦蹦跳跳，能量四射。

王佳写的这本书，取材均来自一线购房者，购房者所关心的问题他几乎都能提供权威的解读。购房是平民百姓人生最大

宗的消费支出，真相不可不察也。从此意义上说，“书中自有黄金屋”，建议诸公不妨细读，会买房，买好房。

王佳的自信会感染你。你看，他在网络上办“购房大学”，是个“教授的范儿”。他在自媒体上办“佳爷房谈”，那是“爷的范儿”。你再看，他在微博上公开向购房者宣告：“继续帮大家办实事儿。今年大家如果看上了北京哪个具体的新房，并且确定购买，比如交定金，等等，那就请私信把买房人的姓名、电话、房号、楼盘发给我，我尽力甚至会动用我们搜狐焦点网的资源帮您要额外的折扣去。当然，能帮到您不用感谢我们，没帮上忙您也别怨我们，只能说，尽力啊”——那可是“活雷锋的范儿”啊。只是开发商如我等职员，此时见到他，会不会赶快躲起来呢？

文如其人，此书必“佳”！

沈力男

泰禾集团总裁助理兼集团品牌总经理

/ 前 言 /

2015 年注定是楼市的改善年，降息、降首付等利好政策刺激着购房者的神经。2015 年 3 月 30 日，财政部、国家税务总局宣布了营业税“五改二”新政，没多久，北京广渠门的一个二手房中介五天就赚到了一个月的钱。

二手房是楼市的风向标，见微知著，购房大军已经奔波在置业路上。

从房地产的发展历程来看，二手房交易一直占据市场的主流。可选择的房源多、房价弹性大、购房时可考察小区品质、房屋质量直观可见等都是二手房交易具备的独有特点，也正是因为这些特点使得买卖流程较新房来说更加烦琐复杂。

为了给想要购买二手房的朋友们更专业、更全面的指导，我把微信和微博里大家最常问我的典型问题先一一罗列出来，然后再分门别类加以整理，宏观上如各阶段买房置业的重点需求，微观上如什么时段去考察房源，所选问答涉及购买二手房的各个环节，尽量列举购房者在购房中有可能遇到的棘手问题，

并且给出解决办法，深入浅出地为大家解释挑户型、签合同、办贷款、走过户、买车位等环节的奥秘。

我相信《购房活地图王佳教你如何买二手房》这本书不仅仅只是一本房产知识的普及本，更是一本很好的工具书，可供购房者随时参阅和查看，帮助大家形成有益的置业理念。政策会变，市场形势也在变，然而有了理性的思维，套用模板，就能找到答案。

购二手房那些你不知道的事儿也会在书里展现，希望这本书能帮助消费者在购房时候心明眼亮，具备购房专家的眼光，有准备地迎接“九九八十一难”，最终购得“真房”。

最后，我要感谢搜狐焦点，是搜狐这个平台培养了我；另外，要感谢曾就购房问题向我咨询过的朋友们，感谢他们对我的信任，也是他们为本书提供了大量的真实案例；还要感谢正在阅读这本书的读者朋友，你们的支持是我前进的动力。

鉴于我的水平有限，书中不妥之处恳请读者批评指正。如果你有任何建议和意见，可以通过我的搜狐微博或者新浪微博（@ 搜狐焦点王佳）随时与我沟通。

王 佳

2015 年 6 月

/ 目 录 /

第一章 买房前 / 01

第一节 购房需求 / 03

1. 网上找房源靠谱吗 / 03
2. 小区内张贴的该小区售房信息靠谱吗 / 04
3. 首次置业的年轻人适合买二手房吗 / 05
4. 单身选什么样的房子 / 07
5. 婚房怎么选 / 08
6. 三口之家怎么选房 / 09
7. 三世同堂的家庭怎么选房 / 10
8. 为父母买房，选择什么样的比较好 / 11
9. 学区房价格高的原因是什么 / 12
10. 学区房怎么选 / 13
11. 是不是买了学区房就一定可以上名校 / 13
12. 学区房购房年限对孩子入学有什么影响 / 14

13. 合法二胎受“六年一名额”限制吗 / 15

第二节 看中介 / 17

14. 中介在购买二手房的过程中起哪些作用 / 17
15. 可以不通过中介买房吗 / 17
16. 中介公司怎么选 / 18
17. 找几家中介公司比较好 / 20
18. 房产经纪人怎么选 / 21
19. 不通过中介公司直接找独立经纪人靠谱吗 / 23
20. 房产经纪人需要有资格证书吗 / 24
21. 中介公司一般怎么收费 / 25
22. 怎么看中介是否吃差价 / 26
23. 怎样避免二手房中介吃差价 / 27
24. 房款是否需要过中介公司账户 / 29
25. 中介收取的钱款是否开具正规的发票 / 29
26. 怎样与中介人员杀价 / 30
27. 中介承诺小产权房交易可过户是否可信 / 31

第三节 看小区 / 33

28. 老小区有哪些缺点 / 33

- 29. 老小区有哪些优势 / 34
- 30. 新建小区有哪些缺点 / 36
- 31. 新建小区有哪些优势 / 37
- 32. 小区的物业管理包括哪些方面 / 39
- 33. 自持物业与合约物业的区别 / 41
- 34. 怎么看小区的物业管理如何 / 42
- 35. 怎么看小区的治安状况 / 43
- 36. 如何看小区门禁是否森严 / 45
- 37. 人文物业是怎么体现的 / 46
- 38. 好物业为什么让房子更保值 / 47
- 39. 小区入住率低的原因有哪些 / 48
- 40. 入住率对居住的影响有哪些 / 49
- 41. 冬季需要看小区景观吗 / 50
- 42. 旁边正在拆迁，对该小区的影响大吗 / 51
- 43. 楼下公交站对居住的影响有哪些 / 52
- 44. 小区挨着铁路、高架桥对居住的影响大吗 / 54
- 45. 楼下是底商，这样的房子适合自住吗 / 55
- 46. 小区旁边有菜市场好吗 / 57
- 47. 小区附近的昼夜烧烤摊对居住的影响有哪些 / 58
- 48. 小区内宠物较多对居住影响大吗 / 59
- 49. 小区附近有垃圾填埋场、垃圾站对居住影响大吗 / 60

- 50. 小区周边有火葬场对居住的影响大吗 / 62
- 51. 房子挨着高压线，距离多远才不会影响居住 / 63

第四节 看房源 / 66

- 52. 板楼跟塔楼哪个更好 / 66
- 53. 选择“楼王”真的好吗 / 67
- 54. “楼王”的特点有哪些 / 67
- 55. 看好的房子有点多，应该怎样取舍 / 68
- 56. 房子需要去看多少次 / 70
- 57. 什么时间看房才能挑出采光好的房子 / 70
- 58. 邻里关系对居住的影响有什么 / 71
- 59. 邻居正在装修对居住的影响有哪些 / 72
- 60. 得房率是不是越高越好 / 73
- 61. 得房率是不是实际使用率 / 74
- 62. 选好位置的差户型还是选差位置的好户型 / 75
- 63. 不好的户型常见的缺点有哪些 / 75
- 64. 面宽和进深分别是什么意思 / 77
- 65. 大面宽、小进深的房屋好处有哪些 / 77
- 66. LOFT 户型是否实用 / 78
- 67. 为什么最好不要选择西向的房子 / 80
- 68. 如果没有明厨明卫，厨房和卫生间选择什么朝向 / 81

- 69. 动静分区有什么好处 / 82
- 70. 买顶楼需要注意什么 / 83
- 71. 自供暖、集中供暖、地热有什么区别 / 84
- 72. 如何查看房屋质量 / 84
- 73. 什么样的房子一定不能买 / 85
- 74. 正在出租的房子可以购买吗 / 88
- 75. 买房子赠家具会不会是陷阱 / 88

第二章 买房中 / 91

第一节 验房本，签合同 / 93

- 76. 房主没拿到房本的房子可以买吗 / 93
- 77. 如何分辨房产证的真假 / 94
- 78. 怎么辨别房屋为共有产权 / 97
- 79. 赠送面积包含在房本里吗 / 98
- 80. 有什么标记的房本不能正常交易 / 99
- 81. 购房资质审核有效期是多少天 / 100
- 82. 签合同前想进行房源核验，去哪儿办理 / 102
- 83. 去哪儿查询房源核验结果 / 103
- 84. 二手房交易流程有哪些 / 104
- 85. 换房时，先买再卖还是先卖再买 / 105

- 86. 在哪里可以找到标准合同 / 106
- 87. 二手房买卖合同补充协议模板哪里找 / 107
- 88. 补充协议中哪些方面需要重视 / 108
- 89. 二手房买卖合同可以别人代签吗 / 108
- 90. “定金”和“订金”有什么不同 / 109
- 91. 已购公房可以交易吗 / 109
- 92. 哪些房改房是不可以交易的 / 110
- 93. 需要把房龄标注在合同上吗 / 111
- 94. 如何查看二手房房龄 / 111
- 95. 怎么购买尚未解押的二手房 / 112
- 96. 给中介的委托书是什么 / 113
- 97. 买正在出租的房屋，签订合同时需要注意什么 / 113
- 98. 为什么合同上的价钱和实际成交价不一样 / 114
- 99. 不想买了，能不能撤销二手房买卖合同 / 114
- 100. 买二手房有发票吗 / 115
- 101. 过户指导价和成交价有什么区别 / 115

第二节 首付 / 117

- 102. 首套房、二套房是怎么认定的 / 117
- 103. “330 新政”对首付有什么新规定 / 118

- 104. 二套房首付降至四成，最大好处是什么 / 119
- 105. 公积金贷款首付有哪些最新规定 / 120
- 106. 二手房贷款评估从哪些方面来评估 / 122
- 107. 为什么二手房有评估价 / 122
- 108. 评估价对首付的影响是什么 / 123
- 109. 公积金可以用作购房首付吗 / 123

第三节 贷款 / 124

- 110. 四五十年产权的房子是否影响再购买住宅时贷款的申请 / 124
- 111. 银行宣布降息何时开始少还月供 / 125
- 112. 申请银行面签后，大概多久会告知结果 / 125
- 113. 商业贷款需要注意什么 / 126
- 114. 等额本息还款法和等额本金还款法哪个划算 / 127
- 115. 什么人适合等额本息，什么人适合等额本金 / 129
- 116. 贷款贷多少年比较合适 / 129
- 117. 什么时候开始还贷 / 131
- 118. 怎样提前还款才是真正的省钱 / 131
- 119. 商业银行对住房贷款者的年龄有限制吗 / 132
- 120. 父母买房可以用子女的名义进行商业贷款吗 / 133
- 121. 个人住房接力贷款业务具备哪些优势 / 133

- 122. 租房提取过公积金，买房还可以申请公积金贷款吗 / 135
- 123. 公积金贷款比商贷每月少还多少钱 / 135
- 124. 公积金贷款有哪些注意事项 / 136
- 125. 退休后购买二手房能否办理公积金贷款 / 137
- 126. 父母购房能否使用子女的公积金申请贷款 / 137
- 127. 住房公积金外地的缴存时间可以和北京的合并吗 / 138
- 128. 男女朋友一起买房子，可以共同申请公积金贷款吗 / 139
- 129. 外地买房，能否申请北京公积金贷款 / 139
- 130. 首套房公积金贷款未结清，二套房可以申请公积金贷款吗 / 140
- 131. 商业贷款能不能转为公积金贷款 / 141
- 132. 办理贷款，哪些环节必须借款申请人本人办理 / 144
- 133. 结婚证信息和户口本不一致，该如何处理 / 145
- 134. 遇住房公积金贷款利率调整，新旧利率是如何适用的 / 145
- 135. 公积金贷款有没有最高额度 / 146
- 136. 公积金贷款的担保费、评估费如何收 / 146
- 137. 公积金贷款怎样认定首套房 / 147
- 138. 公积金还款额度有哪些特殊规定 / 148
- 139. 国管和市管公积金有什么不同 / 149
- 140. 公积金缴存额度提升了，贷款额度能及时提升吗 / 150
- 141. 买二手房用组合贷需要注意些什么 / 151
- 142. 国管公积金想要贷到 120 万元需要什么条件 / 152

143. 市管公积金想要贷到 120 万元需要什么条件 / 153

第三章 买房后 / 157

第一节 缴税 / 159

144. 二手房契税怎么交 / 159

145. 怎么鉴定买的是不是普通住宅 / 160

146. 买卖二手房需要缴哪些税 / 161

147. 哪些税由买方交, 哪些税由卖方交 / 162

148. 赠予、继承和买卖, 哪一种形式比较省钱 / 163

149. “330 新政” 中有关二手房的政策有哪些 / 166

150. “330 新政” 会给二手房市场带来哪些影响 / 167

151. “330 新政” 后二手房市场表现怎样 / 167

152. “330 新政” 执行后营业税少交多少钱 / 168

153. “330 新政” 后, 是不是“满五唯一” 变为“满二唯一” / 170

154. 以什么时间节点计算满二年和满五年 / 170

155. 卖公房后再买房如何退税 / 171

156. 公共维修基金怎么交 / 172

157. 哪些城市的哪些房屋要缴纳房产税 / 173

第二节 过户和房本 / 175

- 158. 资金监管的作用是什么 / 175
- 159. 一定要资金监管吗 / 175
- 160. 资金监管业务监管的是全部房款吗 / 176
- 161. 北京市住建委存量房交易平台通过哪些银行做资金监管 / 176
- 162. 自有交易资金的存入与支付是什么流程 / 177
- 163. 资金监管的解冻时效是多久 / 179
- 164. 业主为多人，过户时是否需要所有业主到场 / 179
- 165. 夫妻间房本加名字需要多少钱 / 180
- 166. 房本上名字怎样由夫妻二人变为其中一人 / 180
- 167. 70 年产权房也能注册公司吗 / 181
- 168. 贷款没有还完房本是在银行吗 / 182
- 169. 第一批使用新版《不动产权证书》的城市有哪些 / 183
- 170. 《不动产权证书》与《房屋所有权证》有哪些区别 / 183
- 171. 《不动产登记证明》和《不动产权证书》是什么关系 / 186
- 172. 涉及房屋登记事项的哪些业务可以委托别人办理 / 188
- 173. 房本找不到了该怎么办 / 189

第三节 车位 / 191

- 174. 车位有多少年产权 / 191