

二手房

就该



这样

买



ERSHOUFANG
JIUGAI ZHEYANGMAI

© 赵炜 编著

因为**用心**
所以**畅销**



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

二手房就该这样买

赵 炜 编著

机械工业出版社

本书按照二手房交易环节的先后顺序,分为筹备、看房、签约、付款、过户、交房等六个篇章,针对每个环节上的主要因素进行有深度、有针对性地分析,以通俗易懂的语言、生动的案例为广大购房者提供专业的二手房交易指导。另外,本书的第七篇,针对租赁房屋进行了详细介绍。本书最大的特点是文字表述上贴近读者,注重将每个小细节从不同角度全面分析,好比邻里朋友之间在聊天,既能说清事实,而且生动活泼,更加吸引读者。

通过本书的阅读,能使购房者在最短时间内了解二手房交易的方方面面,让购买二手房的人提高警惕,少走弯路,给他们以专业的指导。同时对于房地产经纪行业的从业人员,也是一本生动的教材。

图书在版编目(CIP)数据

二手房就该这样买/赵炜编著. 北京:机械工业出版社,2014.8
ISBN 978-7-111-47335-0

I. ①二… II. ①赵… 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 (2014) 第 152850 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:范秋涛 责任编辑:范秋涛

版式设计:赵颖喆 责任校对:黄兴伟

封面设计:张静 责任印制:刘岚

北京圣夫亚美印刷有限公司印刷

2014 年 9 月第 1 版第 1 次印刷

169mm×239mm·13.25 印张·224 千字

标准书号:ISBN 978-7-111-47335-0

定价:29.80 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

网络服务

社服务中心:(010)88361066 教材网:<http://www.cmpedu.com>

销售一部:(010)68326294 机工官网:<http://www.cmpbook.com>

销售二部:(010)88379649 机工官博:<http://weibo.com/cmp1952>

读者购书热线:(010)88379203 封面防伪标均为盗版

序

买二手房应做到“心中有数”

房屋，可以说是多数老百姓一辈子购买的价值最大的商品。动辄几十万甚至上百万元的房款，对于许多人来说，可能要花去其一生的积蓄，或者要奋斗一生才能还清这笔贷款。房屋相互间的差异大，交易过程长，程序复杂，涉及税费多，很容易出现纠纷。因此，买房特别是买二手房，务必做到“心中有数”。

近年来，随着房地产市场的发展，城市核心区域的土地供应越来越少，新建商品房的供应量也在不断减少。二手房相对而言位置较好、总价较低、配套较成熟，成了许多购房者的首选。据有关资料，北京、上海、广州、深圳等一线城市的二手房交易量已超过新建商品房的交易量，济南、南京等二线城市的二手房交易量也在赶超新建商品房的交易量。

二手房交易量的快速增加，也带来了很多问题，引发了许多纠纷，给购房者造成了一定的困扰。购买二手房比购买新建商品房更为复杂，专业性更强，普通的购房者很难全面掌握二手房交易的各种知识，有时候忽视一个小的细节，就可能引发纠纷，甚至缠上官司。一些不法中介机构和人员也利用购房者专业知识不足或者信息不充分、不对称的短板，进行欺骗活动，购房者轻则买个“问题房”，重则“房财两空”。

近年来，我国房地产经纪行业随着二手房市场的繁荣而快速发展壮大，并在保障交易安全、维护交易者合法权益、提高交易效率、节约交易成本、合理配置住房资源等方面发挥积极作用。但也应该看到，目前我国房地产经纪行业还不能满足购房者对专业服务的需求，房地产经纪人员整体素质不高、服务意识不强等问题依然存在，

这些问题影响了房地产经纪行业形象及持续健康发展。其中，房地产经纪人员不够专业，是导致这些问题的重要原因之一，因此房地产经纪人员有必要全面了解二手房交易的每个环节和细节。

本书按照购房流程编写，从买房筹备到看房、签约、付款、过户、交房，甚至到此后的房屋消毒等环节都有所涉及，包括哪些房子不能买、如何甄别学区房、老年人买房应该注意什么问题、贷款有哪些注意事项，等等，内容详实完整，几乎涵盖了二手房交易的方方面面，相信广大购房者及房地产经纪人员能从中寻找到自己所需要的内容。

本书作者是专注于房地产经纪行业的媒体记者，多年来持续关注二手房市场的发展，也在报刊上发表过大量的行业文章，这为其编著本书奠定了良好基础；同时，作者也从事过多年房地产经纪机构的经营管理工作，接触过许多二手房交易纠纷，有着较丰富的实践经验，这为本书的编著提供了生动的案例。本书不仅值得广大购房者细心阅读，对于刚入房地产经纪行业的从业人员也不失为一本知识性较强的读物。

柴强博士

中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长兼秘书长

目 录

序
自序

第一篇 筹备

一、购买二手房的九大优势·····	3
二、二手房不是穷人的专利·····	4
三、获取房源的六个途径·····	5
四、读懂房源广告的含义·····	6
五、不能上市交易的房产类型·····	7
六、产权有保证购房才放心·····	8
七、“小产权房”千万别去碰·····	9
八、尝试走“房屋置换”的路子·····	11
九、刚需买房不要刻意推迟·····	11
十、冬季买二手房有优势·····	12
十一、年轻人购首套房可考虑阁楼·····	13
十二、购房量力而行合理规划资金·····	14
十三、买房省钱有技巧·····	15
十四、房地产投资的特点·····	16
十五、房地产投资风险面面观·····	18
十六、投资二手房不可盲目·····	19
十七、年轻人置业消费规划·····	20
十八、中年人置业消费规划及要点·····	21
十九、老年人置业规划·····	22
二十、二手房交易的法律风险·····	24
二十一、五大通俗定律判断房价涨跌·····	24

第二篇 看房

一、好结构房型的八大功能	29
二、好户型与差户型	30
三、住房要具备超前功能	31
四、根据实际需求选择楼层	32
五、买二手房考察好房龄	33
六、带装修二手房购买要点	34
七、非正向户型也可考虑	35
八、买二手房看好大小环境	36
九、看环境警惕各种污染	37
十、物业管理水平看仔细	39
十一、物业管理收费标准	41
十二、买二手房细节不容忽视	42
十三、看房“十要十不要”	43
十四、买婚房的八个注意事项	44
十五、火眼金睛识别假学区房	45
十六、住宅的终极形式——别墅	47
十七、辨别真假房产证	50
十八、查询二手房产权三步走	52
十九、找中介买房还是自行交易	54
二十、物业需求看房单	55
二十一、房产中介的作用	57
二十二、房产中介服务名词	58
二十三、选家可靠的房产中介公司	59
二十四、选择优秀的房地产经纪入	61
二十五、房产中介公司收费标准	61
二十六、不良中介骗人的花招	64
二十七、房地产经纪人的不规范行为	67
二十八、律师在二手房交易中的作用	68

第三篇 签约

一、二手房杀价有学问	73
二、为省中介费“跳单”得不偿失	74

三、擦亮眼认准购房“三金”	75
四、合同的订立和履行	76
五、房屋买卖合同主要条款	78
六、房屋买卖合同的形式	79
七、房屋买卖合同当事人的义务	80
八、房屋买卖合同无效的十四种情况	81
九、签房屋买卖合同应留意的细节	83
十、分清“居间合同”与“委托合同”	84
十一、与房产中介签订合同的要点	86
十二、二手房网上签约	87
十三、二手房交易中涉及的公证	89
十四、二手房买卖合同的公证	90
十五、房屋买卖意向书	91
十六、房屋买卖定金合同	93
十七、房屋买卖合同（三方）	94
十八、佣金确认单	97

第四篇 付款

一、二手房付款方式及优缺点	101
二、个人住房贷款办理综述	102
三、个人住房贷款相关术语	104
四、个人住房贷款的类型	106
五、购房贷款重点考虑四个因素	107
六、购房贷款的五种还款方式	108
七、购房贷款十项“注意”	109
八、贷款购房人的权利和义务	110
九、个人住房贷款五个热点问题	111
十、计算房贷月供额的办法	113
十一、房贷省钱的四个招数	114
十二、提前还贷政策解读	115
十三、还完房贷别忘注销抵押	116
十四、不宜提前还贷的四种情况	117
十五、提前还贷搞清三个问题	118
十六、住房公积金政策综述	118

十七、公积金支取政策解读·····	119
十八、公积金贷款申请流程及条件·····	120
十九、商贷转公积金贷款政策解读·····	122
二十、银行贷款不够怎么买房·····	124
二十一、房屋需要评估的六种情况·····	125
二十二、准确评估二手房价格·····	125
二十三、珍视自己的银行信用记录·····	126
二十四、二手房交易资金监管综述·····	127
二十五、二手房交易资金监管的优势·····	129
二十六、二手房交易资金监管程序·····	130
二十七、办理资金监管的五个注意事项·····	130

第五篇 过户

一、你被“限购”了吗·····	135
二、限购证明开了未用需注销·····	136
三、假离婚购房易鸡飞蛋打·····	136
四、“借壳买房”使不得·····	137
五、给房产证加上密码·····	139
六、二手房交易具体税费·····	140
七、房屋原值和合理费用的界定·····	143
八、个人住房交易缴税提供的资料·····	144
九、二手房交易千万别忘退税·····	145
十、二手房避税“高招”的风险·····	146
十一、“阴阳合同”买卖双方都有风险·····	147
十二、房产“赠与”为省钱却易惹麻烦·····	148
十三、购买二手房别忘“迁户口”·····	150
十四、你家“房屋养老金”过户了吗·····	151
十五、房产证地址需与实际一致·····	152
十六、“娃娃房主”存隐患·····	153
十七、房产证上署名有讲究·····	154

第六篇 交房

一、二手房交房时需要办理的手续·····	159
二、二手房买卖房屋交接书·····	160

三、二手房验房细节·····	162
四、验房顺序和常用工具·····	164
五、二手房装修简约至上·····	165
六、家居绿植的摆放要领·····	166
七、二手房应消毒后入住·····	168
八、解决房屋交易纠纷的方式·····	170
九、房地产官司的诉讼·····	170
十、申请诉讼应缴纳的费用·····	172
十一、房地产纠纷的仲裁·····	173
十二、找律师的注意事项·····	174

第七篇 租房

一、适合租房的四类人群·····	179
二、租房的四个步骤·····	180
三、找房产中介租房的优势·····	181
四、警惕租房的细节问题·····	181
五、租房了解清楚四个问题·····	182
六、租房省钱的六个小窍门·····	183
七、租房时的砍价技巧·····	184
八、租赁合同应当具备的条款·····	186
九、租“二房东”的房子应提高警惕·····	187
十、警惕租房诈骗的五个花招·····	188
十一、合租的形式及注意事项·····	189
十二、承租人的权利和义务·····	190
十三、出租人的权利和义务·····	191
十四、房屋租赁备案程序·····	192
十五、租房合同终止的两种情况·····	193
十六、租房涉及的若干法律问题·····	193
十七、租赁意向书·····	197
十八、房屋租赁合同（三方）·····	198



ErShouFang

第一篇

筹备





一、购买二手房的九大优势

新商品房听着上档次，看着很顺眼，对别人说起来也很体面。但对于居家过日子的老百姓来说，住就图个实在，图个安稳，图个节省。比起新商品房来，二手房有着许多天然的优势。

(1) 现房交易 这几年，业主和开发商闹矛盾的不在少数，当初描绘的“住房蓝图”，在交房的瞬间变为泡影。要么地面裂了，要么暖气没通上，要么阳台没封……问题多多。买二手房，看得见摸得着，就是再破再旧，也能弄个清清楚楚，明明白白。

(2) 地段较好 二手房由于建筑时间关系，大都分布在市中心、商业繁华地段或者老城区，交通便利，投资居住两相宜。在大多数城市的核心商圈，几乎没有新商品房，而二手房却比比皆是。

(3) 配套设施完善 一些新房“在那遥远的地方”，人烟稀少，下班了还得买了菜提着回家，早上饿着肚子开车去吃早饭。二手房“身处”闹市，银行、饭店、医院、学校、广场等一应俱全，生活起来，相当便利。一位“过来人”刘先生谈过一个很现实的例子：新房子离学校远，天天得送孩子上学，风雨无阻，很是麻烦，后来他买了个旧学区房，孩子自个儿上下学，不用操心，省了很多事。

(4) 产权权属清晰 二手房有没有证，一目了然，能不能交易，去房管局一查便知。只要签了合同，交足了钱，就可办理产权变更和过户，能做到心中有数。而买新房就没这么幸运，买的时候信誓旦旦，住进去了，因为变更规划私自加盖，迟迟见不到证的踪影，办不下证来。新房权属各种情况错综复杂，除正规开发商外，要多长个心眼，提高抵御风险的能力。

(5) 选择面更广 想买二手房，划个硬杠杠，基本上都能根据自己的需求找到房子。随着城市发展战略的实施，城区的新房越来越少，但在城区基本上都能寻觅到二手房的踪影。二手房房源比较广泛，房改房、福利分房、集资建房、次新房等应有尽有，购房者的选择余地大。

(6) 价格多元化 二手房根据房屋性质、地段划分、房龄、户型、朝向等不同，价格也不尽相同。毕竟是二手房，房主也有自知之明，就同地段二手房而言，房主不会疯狂到要超过新房价格的地步。二手房的价格多元化也可实现不同经济实力购房者的置业需求。

(7) 入住后干扰少 新建商品房入住后，一般都要进行装修，很长一段时间内每天都得忍受邻居们装修时的敲打声，而且大家陆续搬家入住，施工人



员进进出出，甚是“热闹”。买二手房，邻居们大多已入住，不会在同一时间进行装修，免了一定的干扰。

(8) 居住成本低 一些二手房分布在开放式小区，基本上没物业管理费、车位费等，只需交纳卫生费等，算下来比较便宜。而住在新小区物业管理费、车位费等加起来也并不少。比如某新型小区的商品房，一年物业管理费 600 多元，而其附近的二手房，每年才收不到 50 元钱的卫生费。时间长了，算下来也能节省不少钱。如买新房在离单位较远的地方，来回交通费也不是个小数目。如果碰上好一点的房主，送装修，甚至送家具家电，也可省掉一些费用。

(9) 购房风险小 由于二手房一般来说已经经过多年的风吹雨打，房屋的建筑质量已经显山露水，尤其是顶楼的房屋，有无渗漏已经原形毕露。购买二手房，可降低因质量造成的风险。另外，对于相应的物业管理、治安、邻里素质，购房者都可以看得清清楚楚。

当然，不是说新房都一无是处，不要因为一些外在的东西，忽略了生活的本质。房子买来就是居住的，里面装修好，住得舒坦，就行了。

二、二手房不是穷人的专利

在一次聚会上，遇见一个朋友，他是 2000 年毕业的，十多年时间现在一直是单身，房子也没买。看得出来他非常焦虑，我问他：“为什么这么多年一直不买房呢？”他说：“一直感觉买不起，越等价格越高，有几年我看中了几个新楼盘项目，当时要是咬咬牙也就买了。”我反问他：“为什么不考虑二手房呢？”他一脸不屑的样子说：“二手房太旧了，不行，我要买新的，买二手房始终感觉别人住过，心里有阴影。”

当我听到他对二手房的这种印象时，也大吃一惊。房地产市场飞速发展这么多年，还有一部分人的观念没有转变过来，提到二手房，脑海里马上浮现出来的是灰头土脸的外立面、堆满蜂窝煤和杂物的楼道、脏兮兮的房间……。其实二手房的领域非常广，二手房是房地产二级市场的俗称，是相对于开发商手里的商品房而言的，宽泛地讲就是非第一次交易的房产都可称之为二手房，包括商品房、房改房、拆迁安置房、经济适用房、自建房等。随着城市开发力度的加大，越来越多的二手房也变成了比较新的房子，而且一些稍微旧一点的二手房，尤其是单位的宿舍，建筑质量都很结实，用料很讲究，这是现在许多新楼盘没法比的。即使是旧一点也无所谓，把房子里面拾掇好，装修好，外面旧又关我何事呢？

在二手房市场不断活跃的今天，北上广深等一线城市和成都、郑州等二线



城市的二手房交易量全面超过一手房。二手房不单单是低收入人群或是普通的工薪阶层的首选，越来越多的富人、社会知名人士也开始加入到购买二手房的行列之中，因为中心地段的好房是无法复制的。

在一些发达国家，同样许多人热衷于选购二手房。美国人在购房时，非常注重位置，他们买了房子之后，往往根据自己的需求重新对房子进行装修改造，让房子变得适用于自己，二手房占据好地段，有些二手房还是名建筑，有收藏价值，质量好，所以美国人会更多考虑二手房。在英国，70%的人拥有自己的住房，许多人不到30岁就能有自己的房子，英国人经常“弃旧从新”，每隔七八年就要换一次房子，因此，二手房市场也很活跃。在日本，二手房市场十分发达，大街小巷到处都有二手房交易的小门面，大概七成的人会选择二手房。

纵观国内外市场，二手房不再是穷人的代名词。住房要根据自己的实际情况，合理安排，不要为了所谓的面子，忽视了买房的实质。最后，我这个朋友在我的说服下，在市区买了一套80m²的二手房。有了房之后，他很快就找到了女朋友，现在日子过得其乐融融。最近见到我，他很感激：“幸亏听你的话买了二手房，要是买那个新房位置太远不说，而且现在还不一定能住上。”因为他当时关注的那个新楼盘，由于老板借的高利贷，资金链断裂，现在成了烂尾楼。“我是深刻体会到买二手房的好处了。”朋友感慨地说。



三、获取房源的六个途径

想买二手房了，钱也到位了，从哪里去找房源信息呢？一种是得到房主直接的信息，一种是委托中介的间接信息，随着社会分工的越来越精细化，虽然直接和房主接触能节省中介费，但直接找房主费时费力，而且信息不容易匹配，所以越来越多的购房者从房产中介公司获取信息。从下面六个方面着手，都可以获得房源信息。其实无论哪种渠道都有自己的优缺点，大家不妨根据自己的实际情况来进行选择，也可同时利用多条渠道进行选房，做到优中选优才是上上之策。

(1) 报纸渠道获得房源，可靠方便但时效性不强 在报纸上出现的房源信息一般分为两种，即房产中介公司刊登的广告和业主个人出售房屋的信息。在各大报纸的房产广告版，都可以轻而易举地找出中介公司的广告，对于消费者来说十分方便快捷。但在这类广告房源中，有可能存在一些虚假信息，时效性也差。例如，为了吸引客户，故意让价格比周边区域低很多，或者将已出租或出售的好房源刊登出来，达到引诱消费者咨询，从而达到“套”客户的目的。



的。因此，对于在报纸上刊登的房源，应该一分为二地看待。对于低出同区域房产市场价格过多的房屋，应仔细考察，而不是轻易相信。

(2) 网络渠道获得房源，更新快，房源多，但水分大 网络现在是年轻人获取信息的主渠道。由于报纸对刊登信息存在一定要求和限制，同时由于刊登费用较高，限制了部分虚假信息。而在网络上发布信息，限制小，成本低，只要按步骤填写信息内容即可。这样，网上房源信息的虚假成分相对较多。网络容量较大，但太多的信息中重复的太多，容易让人“眼花缭乱”。

(3) 熟人渠道获得的房源，真实保险但效率低 很多购房者通过自己身边的亲戚朋友及各种人际脉络去寻找房源，这样虽说安全系数增强了，但获得的房源有限，并且很难满足个性要求，效率较低。另外，在一些专业操作上，消费者自己也很难去把控，不但让整个买房过程效率降低，影响到既定的购房计划实施，甚至会因为投入过多精力而扰乱正常生活。

(4) 中介公司渠道获得房源，快速有效且交易安全、专业 目前，委托房产中介公司出售房产的房主越来越多，使得集中在房产中介公司的房源在质和量上都稳步增长。消费者通过在房产中介公司寻找房源在一般情况下都可以达到真实有效并满足需求。当然，选择通过房产中介公司获得房源，在交易成功后需交纳一定的服务费，但能保证交易安全。

(5) 参加房展会，比较放心但需要等待 近年来，房产主管部门、行业协会、新闻媒体等经常举办一些房展会。房展会上会有大量的中介公司参展，是房源集中展示的一个平台。由于房展会举办的次数不多，而且时间不太确定，所以需要等待。

(6) “拍卖公司”房源少，不限购但须一次性付款 说起买二手房，很多人首先都会想到去房产中介看房子。其实现在很多拍卖公司也会公开拍卖一些二手房。二手房拍卖过程中，一切都是公开、透明的，不会存在中介私下里吃差价的情况，这对买家来说是有利的。但是拍卖公司的房源相对来说不是很多，另外拍卖公司进行拍卖前只是发个公告，大多数人不知道房源。购买“拍卖”来的二手房，有法院执行函，就可免除“限购令”的限制，但需要一次性付款，此类房屋往往产权关系复杂。所以大家在通过这个渠道找房时，得慎之又慎。

四、读懂房源广告的含义

为了节省费用，并传达更多的房源信息，房产中介公司一般会在一次广告中包含数条信息，而每条信息又相当简单。尤其是在报纸杂志刊登广告时，为



节省版面，往往房源的情况都被“简写”，在阅读广告的时候，某些表述就会使人产生“雾里看花，水中望月”的感觉。如何从简单的介绍中获得尽可能多的有效信息呢？某些标示的具体含义是什么呢？

楼层一般有两种表述，一种是直接写清楼层，如“五非”表示五楼但不是顶层，“六顶”表示六楼顶层；另一种是不仅告诉该房的楼层，而且写清了整栋楼的层数，比如“3/6F”表示整栋楼有6层，该房处于3层。

一般的户型以“X.X”或“X-X”表述，如3.1、2-1分别表示三室一厅、两室一厅，容易理解。但有时会出现2.0，这表示该房的户型是两室，没有厅。廊通常会用“L”表示，比如3.1L、3.L都表示三室一廊。而复式的结构会在后面注明“复式”，比如“五六复式”表示该房是复式，在五楼和六楼。有时为了表示卫生间，会再加上一个数字，比如“4-2-2”表示四室两厅两卫。如果不注明，一般情况下就表示有一个卫生间。

房龄、基础设施、装修情况、房屋性质等都包含在备注栏里。备注中出现数字，一般不是房龄就是面积。

另外，为突出房子的优势，还会注明其他事宜。比如，“可更名”表示该房房产证还没下来，可直接到开发商那里，将合同改成买房者的姓名；“明厅”表示厅朝阳；“上燕中”表示可以就近上燕山中学；“双阳封”表示两个阳台都封闭。当然，每家中介公司的表述可能不尽相同，但只要了解了以上要素，就会把握住房源信息的绝大部分。



五、不能上市交易的房产类型

(1) 房屋所有权有纠纷，房屋产权有纠纷或者房屋产权不明晰 权属有争议也就是说房屋的产权还具有不确定性，房子的产权最终属于谁还没有正式的定论。既然如此，就不能轻易购买带有产权争议的房屋了。

(2) 未取得权属证书的房屋 在未取得房屋所有权证之前，从法律上讲，还不能确定房屋的所有权人，就意味着房屋还没有具有处分的主体，这样的房屋暂时无法进行转让。

(3) 未经抵押权人同意，已抵押的房屋 已抵押的且未经抵押权人书面同意的房屋也是禁止交易的。在抵押担保中，债务人不履行债务时，债权人有权依照法律规定以该财产折价或以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿。为防止损害优先受偿权，不经过抵押权人的书面同意，已抵押的房屋是不能进行交易的。

(4) 未经共有人书面同意，共有房产的房屋 也就是二手房的产权不是