

从二手房的选购 到局部改造 再到整体装修设计  
覆盖二手房装修全流程

THE BEST WAY TO DECORATE

# 二手房

PRE-OWNED HOUSE 改造王

理想·宅编辑部组编

二手房装修装饰方面专业、简便、高效的指南大全  
解决二手房业主在装修上的各种难题  
提供业主最具有实用参考价值的多种改造方案



从二手房的选购 到局部改造 再到整体装修设计  
覆盖二手房装修全流程

THE BEST WAY TO DECORATE

二手房

PRE-OWNED HOUSE 改造王

理想·宅编辑部组编



机械工业出版社  
CHINA MACHINE PRESS

本书从二手房的选购到局部改造再到整体装修设计都作了详细的介绍，覆盖了二手房装修的全流程。深入浅出的文字、清晰的条理让读者能从容应对各种难题，并且采用了图解的形式，通俗易懂，完整案例更是给读者直观的参考。本书是一本专业、简便、高效、实用的二手房装修指南。

## 图书在版编目（CIP）数据

二手房改造王 / 理想·宅编辑部组编. — 北京 :  
机械工业出版社, 2012.11  
ISBN 978-7-111-39789-2

I. ①二… II. ①理… III. ①住宅—旧房改造—室内  
装修 IV. ①TU767

中国版本图书馆CIP数据核字（2012）第222434号

机械工业出版社（北京市百万庄大街22号 邮政编码100037）

责任编辑：张大勇

封面设计：骁毅文化

责任印制：乔 宇

北京汇林印务有限公司印刷

2012年11月第1版第1次印刷

184mm×260mm·11印张·271千字

标准书号：ISBN 978-7-111-39789-2

定价：36.00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

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 封面无防伪标均为盗版



# foreword

## 前言

在房价居高不下的今天，二手房被越来越多的业主所青睐，于是二手房装修也成为装修业的一大话题。二手房的装修有别于新房装修，二手房装修其实比新房装修更加费心思，无论在设计还是装修过程中都有其鲜明的特点，因此在装修之前，一定要先做足功课。

由“理想·宅编辑部”倾力打造的《二手房改造王》正是希望能够解决购买二手房的业主在装修上的各种难题，同时能提供给业主具有实用参考价值的多种改造方案。本书从二手房的选购到局部改造再到整体装修设计都作了详细的介绍，可以说，覆盖了二手房装修全流程。深入浅出的文字、清晰的条理让读者能从容应对各种难题，图解的形式通俗易懂，完整案例更是给读者直观的参考。读者可以从头到尾按顺序进入状态，也可以按需要查询最想知道的信息，本书是二手房装修装饰方面专业、简便、高效的指南大全。

为本书提供图片的设计师及设计公司有：陈温斌、邓艳明、黄新华、霍世亮、蒋宏华、老鬼、李东泽、李峰、李海明、梁苏杭、刘虹纬、欧慧、毛鑫、瞿志良、绍红升、宋建文、孙明星、王飞、王五平、吴喜腾、巫小伟、项帅、肖为民、徐鹏程、徐旭俊、许思远、玄风设计、薛冬、杨克鹏、叶静、伊凡、由伟壮、张有东、张禹、章进、支点设计、朱超、朱磊、朱龙翔、祝滔、子枫等。参与本书编写的有：邓毅丰、黄肖、王永军、李金龙、郝鹏、赵强、林艳云、张志健、胡鹏、王刚、许静、王茜、刘娟、王兵、徐慧、张娟、赵丹、马元、于庆涛、赵迎春等。

# contents

## 目录

### 前言

#### PART 1 购房攻略 ..... 1

挑选户型 ..... 1

购房要点 ..... 5

交易流程 ..... 9

房屋验收 ..... 13

#### PART 2 装修常识 ..... 15

拆与不拆 ..... 15

装修禁忌 ..... 18

装修预算 ..... 22

装修难点 ..... 27

验收要点 ..... 32

#### PART 3 改造步骤 ..... 34

二手房改造关键点 ..... 34

拆除工程 ..... 35

水路改造 ..... 38

电路改造 ..... 40

结构改造工程 ..... 42

墙面改造 ..... 45

地面改造 ..... 48

顶面改造 ..... 49

门窗改造 ..... 51

#### PART 4 细解空间改造 ..... 53

厨房 ..... 53

卫浴间 ..... 62

客厅 ..... 71

餐厅 ..... 86

卧室 ..... 91

玄关 ..... 103

阳台 ..... 104

飘窗 ..... 109

#### PART 5 精选案例 ..... 113

90m<sup>2</sup>: 阳光的味道 ..... 113

100m<sup>2</sup>: 六月未央 ..... 117

110m<sup>2</sup>: 红色精灵 ..... 120

128m<sup>2</sup>: 炫尚主义 ..... 123

140m<sup>2</sup>: 夏之物语 ..... 127

175m<sup>2</sup>: 达·芬奇的神奇乐章 ..... 130

#### PART 6 实用信息大全 ..... 133

二手房装修支出计划预算 ..... 133

二手房常用材料选购技巧 ..... 136

二手房常用材料验收技巧 ..... 142

二手房装修工程费用参考明细 ..... 147

二手房装修工程质量验收技巧 ..... 160



# PART 1 购房攻略

自古以来，“家”的概念就在国人的心里根深蒂固，“无家则无以立天下”，所以在当今社会消费水平普遍提高的情况下，购房置地则成为人们心中的首要大事。那究竟哪些人群比较适合购买二手房呢？

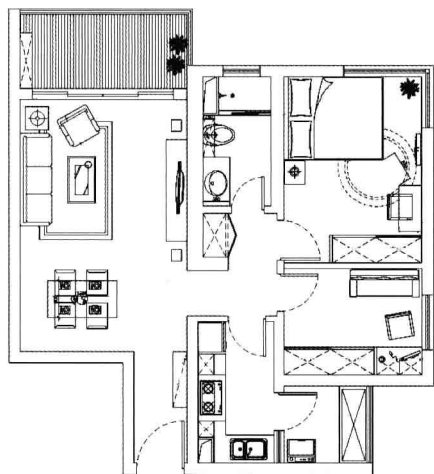
据相关统计数据表明，二手房的消费主力主要是支付能力相对较弱的中青年人群。26~45岁的购买者占据了二手房客源的绝对主流，其占有比率大概为：26~35岁的比重约为38%，36~45岁的比重约为27%。一般来说，也可以总结为年轻人买交通环境，中年人买教育环境，老年人买生活环境。

## 挑选户型

选购二手房，户型是重点。在明确自己的购房目的后，可以有针对性地挑选一些与购房目的相适应的户型。此外，即便是面积相同的户型，其空间格局的好坏也会导致今后生活的舒适与否。

### 小户型

在二手房市场中，小户型一直走俏。小户型原本是由大户型演变而来的，是在最初的不合理开发遭受了市场的考验之后才催生出了小户型概念。对于小户型的概念，目前没有一个严格规范的说法，可以理解为具有相对完全的配套及功能齐全的“小面积住宅”。它的面积标准通常也是不同的：北京为30~50m<sup>2</sup>；上海为50~70m<sup>2</sup>；广州为50~60m<sup>2</sup>。



◆ **单身贵族：**小户型是一个喜欢漂泊的人暂时的家，没有太多的牵挂，同时也不必花过多的时间与精力去打理它。



◆ **新婚夫妇**：结婚是一项花费巨大的事情，结合自己的实际情况，不想太贵，买得起就行；也不想太大，住得下就行。因此，小户型是普通百姓中新婚夫妇的理想选择。

◆ **长期出差的人**：长期出差的人如果经常住酒店，经济上不划算，更不方便。所以对于长期在外地出差的人来说，当地的酒店式小户型公寓最理想，住起来方便，转手也容易，可谓是一举多得。

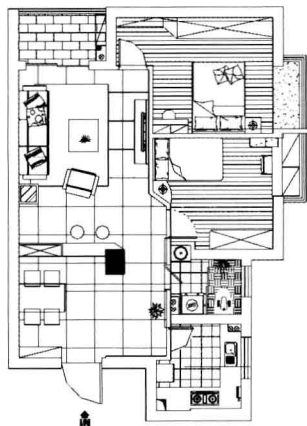
◆ **投资者**：作为投资者，小户型的总价低、首付低、月供少，所以投资成本也就低；另一方面，小户型的投资回报率高，增值潜力大，且风险小，收益还稳定，不过关键的问题是要选好目标。

◆ **异地工作者**：离家在外的人，如北漂族，常需要租房居住，每个月的租金相对于小户型的月供来说，价格差不多，但住完了，钱花了，房子还是别人的。而自己买房，住完了，钱也花了，但房子是自己的。

◆ **上班族**：一些上班族上下班回家，难以忍受拥挤的交通，而且因行业关系，加班也是常事，所以就近选择一套小户型作为第二居住地或临时居住地，既赢得更多的休息时间，又可以作为一项投资。

### 中户型

中户型最大的优势就是其功能与价值的趋于合理。一般中户型比较适合主流三口之家，满足他们正常的生活所需，并在此基础上提供高水平的居住条件。面积控制在90m<sup>2</sup>左右，在满足了家庭基本生活功能的基础上，以有限尺度创造无限舒适，确保人在室内的活动绝不受到空间和心理的约束，打造完整而人性化的空间。



◆ **中产的初次置业者**：这类人群有着相对充足的资金供应，以提高生活质量为出发点，强调居住空间的舒适度。而同时买太小的觉得不实用，买太大的资金又不够用，于是中户型就成了他们的首选。

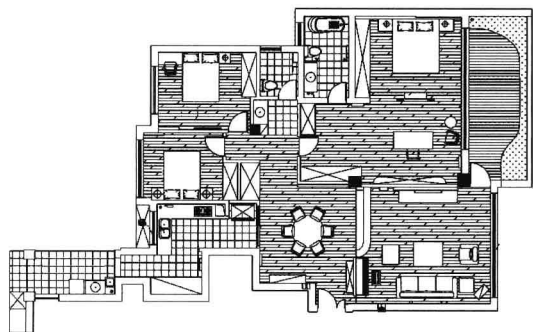
◆ **“飘一族”**：“飘一族”大多都有着较高的学历、成熟的世界观和价值观以及不错的收入等，在城市中他们创业、工作、生活，直到在这座城市中安家。而中户型正好应和了此类人群的消费观念，使得这一部分人成为购买中户型的主要“生力军”。

◆ **新婚夫妇：**结婚买房，经济实力是关键问题。一般年轻人没有太多积蓄，所以对婚房要求也不应过高。专家指出，小两口结婚要算计着花钱，购房时尽量选择像已购公房和“满五年”二手房房等这样免税或低税的房屋，能节约开支。

◆ **父母养老：**为父母养老买房，图的就是个安静。远郊区县不像城里那样喧闹，嘈杂，虽然交通不及城里那样四通八达，不过地铁、城铁、轻轨等轨道交通的介入却也使得远郊区县与城里的距离不再那样“遥远”。在面积上，中户型也最为合适。

## 大户型

随着国家购房政策的改变，越来越多的人关注二手房中的大户型。大户型的住宅人性化设计突出、空间布局更为合理。另外，大户型在设计上把会客、休闲、娱乐、用餐和休息的区域划分明显，带给居住者更多的私密空间。但户型应有创新，大而不当的空



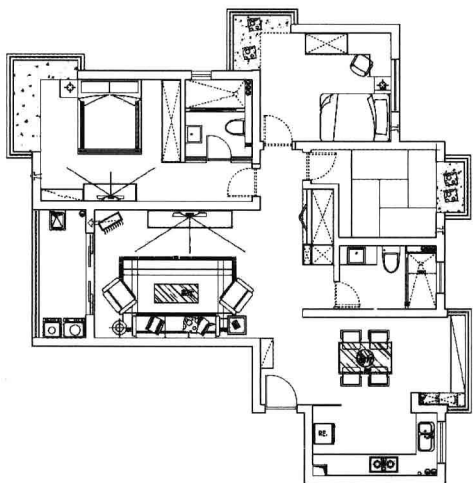
间设计不能满足购房者的需求，尤其是购买大户型的客户，个性化、创新化的空间设计才能使他们眼前一亮，进而产生购买欲望，因此，选购大户型房产，一定不能为大而大，而应该挑选那些具有一定设计特点的户型。

◆ **二次置业者：**一般能够买得起大户型的群体，收入都相对较高，在这其中二次置业者占据了绝大多数。他们一般都已经拥有了一套住宅，在经过多年的打拼和积攒后，准备进一步提高自身的生活质量，但同时又不愿意放弃城区的生活氛围，或者是为了下一代的成长，转而选购那些区域较好的大面积二手房。

在此三类户型中，相对而言，小户型的优势要更为明显一些，在二手房市场上，小户型的交易量也最大。不管是作为过渡居住，还是作为投资用途，小户型都具有更高的保值性。小户型总价不高是最吸引此类购房者的特点。

## 优质户型7要点

在确定自己应该选择大中小哪种户型后，在同类型户型中，还应该注意选择布局更为合理、实用、





具有较好的私密性与舒适性的房子，这样能保障今后生活的舒适性。一般来说，选购二手房户型有7大要点。

◆ **卧室面积不宜过大。**卧室是主人养精蓄锐的场所，一般位于住宅的尽端，私密性最强。挑选卧室时，应综合考虑卧室的形状、门窗位置、床位布置及活动面积等因素。其中床是卧室布局的关键，一般床要紧靠内墙，不宜放在卧室中央。此外，床头的位置最好能安排在南北方向上（顺应磁力线方向），不宜靠窗下，不宜对门。同时，卧室的面积不宜过大，一般 $10\sim 15\text{m}^2$ 即可。

◆ **厨房应有采光与通风。**厨房与卫浴间合并称为住宅的核心部位，是家庭活动的重要场所。厨房除应具备良好的采光与通风，还应注意厨具的摆放和管道的布局。同时，厨房应以面向西北为最佳方位，以便油烟被南风吹走，不会在室内停留。另外，储物空间要足够。

◆ **卫浴间大小要合适。**卫浴间作为家庭的洗理中心，是一个极具实用功能的地方。现在的卫浴间一般包括浴室，为了方便各种卫具、浴具的摆放，卫浴间一般宽在 $1.5\sim 2.1\text{m}$ ，长在 $1.2\sim 1.8\text{m}$ 最合适。另外，由于卫浴间易滋生细菌，并且常伴有异味，所以，卫浴间通风要好，同时门不宜开向大门、卧室以及厨房。

◆ **格局规整紧凑，正大光明。**上乘的住宅格局应是方正宽敞，通风良好。首先，各居室朝向以南北为宜，卧室和客厅至少有一间南向。另外，各居室形状应方正规整，斜角布局虽然可以活跃空间，但不利于家具和物品的摆放，同时，斜墙会造成视线错觉。

◆ **布局动静分明，功能合理。**动静分区是指将室内公共活动空间如会客、起居、用餐等与要求安静的空间如休息、学习、工作、卫浴间等适当分开，避免相互干扰。从人的行为习惯来看，客厅应设在住宅的最前方，进入大门后首先看见客厅，而卧室、厨房以及其他空间应设在住宅的后方。另外，住宅布局还应注意厨房、卫浴间是否洁垢分区。

◆ **居室面积合宜，比例和谐。**随着生活水平的提高，对居室面积的要求越来越高，但实际上，并不是居住的面积越大越好，所谓合适的才是最好的。何为“合适”？这里有两种计算方法。第一种方法：家人岁数总和乘 $1.1\text{m}^2$ 。第二种方法：三代算法。夫妻以 $60\text{m}^2$ 计，学龄前的小孩是 $10\text{m}^2$ ，小学至高中的小孩是每人 $15\text{m}^2$ ，大学的小孩和老人每人 $20\text{m}^2$ 。所以，可根据自己家庭的实际人口、年龄来有针对性地选择适合自己的居室。当我们对总面积需求有大体把握后，接下来就要看各个居室了。单个居室长宽比应不超过 $1.5:1$ ，过大长宽比的居室易使人有狭长、压抑的感觉，并且此类居室不易通风。

◆ **室内与室外的过渡。**客厅与大门之间应设有玄关或有矮柜遮挡，使内外有所缓冲，其一，不至于一入房门就将整个客厅一览无余；其二，缓冲区可阻挡外界对住宅内部的窥探。

## 🏠 二手房户型常见缺陷

因为年代与经济发展程度的不同，不同时期的户型都存在着各自不同的缺陷，要想获得十全十美的空间布局是不现实的。这里所说的缺陷，是指一些对于居住生活将会造成不便利，或者不实用的因素。一般来说，户型缺陷主要存在以下的五个方面。

◆ **整体布局。**功能分区不合理；入户无过渡空间；户内交通动线过长；各功能空间面积比例不当。

◆ **客厅。**客厅左右都有通往卧室的门，这样的客厅毫无独立性可言，家人出入卧室都须经过客厅，如果有客人在谈话，非常不方便；客厅的采光口小或采光口凹槽深，使客厅较暗；客厅不方正或面积不合理。

◆ **卧室。**卧室无私密性即客人去客厅，首先要经过卧室的门才能到达，这样使卧室无私密性可言；卧室距离邻居的窗户太近，使个人空间私密性不够；主卧室的宽度小于3m或面积过小；大户型主卧室不带专用卫浴间以及无储藏空间。

◆ **厨房。**厨房宽度不够；厨房布局无流程考虑，厨房的水龙头与切菜案台不在同一侧，没有并联，这样把洗完的菜拿到案板上很不方便。

◆ **卫浴间。**卫浴间居中，不利于浊气散发；卫浴间与厨房相连，不能对外开窗，致使卫浴间门和排气窗经过厨房，污染了厨房卫生；卫浴间距主卧室远或对着起居室的卫浴间无前室。

## 📌 购房要点

有过购房经历的人都知道，广告和中介所介绍的总会美好一些，想要了解真实情况还要实地一探究竟。对周围交通、房屋得房率、小区环境、周边设施等要好好排摸一遍，不要一头栽进营销人员设计的陷阱里。特别是已经定型的二手房，更是马虎不得，事前多做些功课，多花些心思，入住后的感觉才能与预期基本保持一致。同时，购房前不仅要考虑你所要购买的房产，还得回过头来看看自己的钱袋是否充裕，别因为一时头脑发热，购买了超出自己经济承受范围的房子，给自己的生活带来不必要的压力。

### 产权情况

要想确保房产安全无误，了解房屋的产权状况，则是每一个购房人在购房前必需要做的事情。要了解房屋产权状况，要做到以下几步：第一步要做的是要求卖方提供合法的证件，包括产权证书、身份证件、资格证件等。第二步是向有关房产管理部门查验所购房产产权的来源，了解房主、档案文号、登记日期、成交价格等情况。第三步是查验房屋有无债务负担。除此之外，购房者还需了解的内容有：所购房有无抵押，房屋是否被法院查封等。

### 是否有私建部分

是否有占用屋顶的平台、走廊的情况；或者屋内是否有搭建的小阁楼；是否改动过房屋的内外结构，如将阳台改成卧室或厨房、将一间分隔成两间；阳台是否是屋主自己封闭的，这牵涉到阳台面积应该怎么计算的问题。

### 房屋面积

包括建筑面积、使用面积和户内的实际面积；产权证上一般标明的是建筑面积；最保险的办法是测量一下房屋内从墙角到墙角的面积，即所谓地毯面积，但这不是建筑面积。

### 地理位置

地段好坏决定房屋的未来升值潜力。对于购买二手房纯居住人群来说，可以尽量选择那些离车站、地铁较近，周边商业氛围较完善的区域买房，这样不但上、下班较便利而且买菜、购物等也会十分方便。

对于购买二手房长期投资人群而言，最好选择在商圈成熟、地段较好、交通便利区域买房，因为随着商圈的不断成熟其二手房价值也会充分体现出来，同时如果房屋业主以租代售的话，其投资回报收益也将较为可观。

### 交通状况

交通考察是购房前全面考察的重点之一。无论在何处购房，交通都是必须要考虑的因素。有车族考虑的是出行方便，它包括小区位置是否临近城市交通主干道、道路通行能力、路面路况、高峰堵车状况、交通是否经常被限制，如出行受到单双号的限制等。

无车族则要考虑小区周边的公共交通



情况。小区门口是否有多条公交车线路；公交车的运行时间是否对家人出行有利；在家人经常走的路线中是否经常堵车；如果堵，那大致的时间是多少；如果小区门口没有公交车站，那从小区到最近的公交车站的距离是多少；家人上下班或子女上学是否有直达的公交车到达小区；如需要倒车，是否要倒两次车以上；如小区地处郊区，那么是否有直接到达市中心的公交线路；一旦发生紧急情况，出行是否方便；乘坐出租车是否方便；是否能应急。

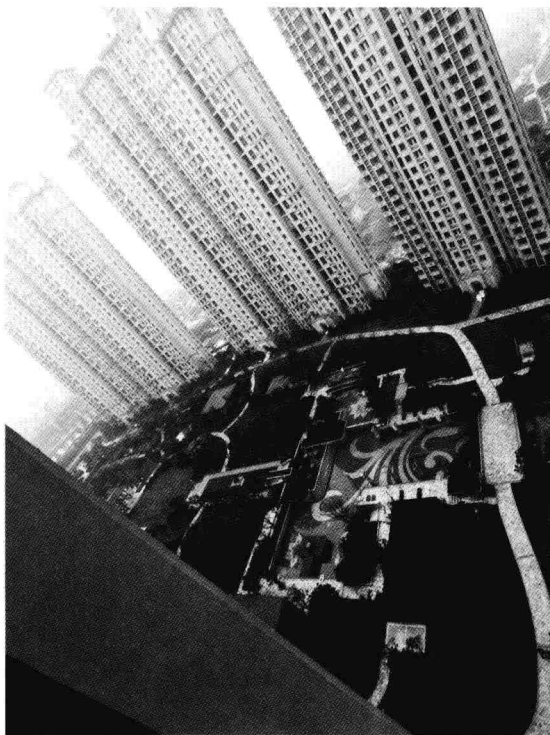
## 🏠 周边配套

完整的社区周边应规划有完善的配套服务设施，从教育、生活、商业、医疗、运动、休闲、金融服务、娱乐等多方面满足业主的需求。生活配套及商业，超市、便利店、商务中心、邮局、银行、洗衣房、美容院、鲜花礼品店、咖啡厅、餐厅等应一应俱全。



## 🏠 小区绿化

绿化环境是居住空间质量的重要标志，它不仅有着净化空气、丰富景观的作用，同时也是居民的交往空间和活动场所。按国家有关规定，小区内要有足够的绿化面积，其具体标准是新建住宅社区的绿地率不低于30%，旧住宅区不低于25%。绿地指标组团不低于 $0.5\text{m}^2/\text{人}$ ，小区不小于 $1\text{m}^2/\text{人}$ ；同时绿地还要有充足的日照时间，满足居民区活动的要求，所以成片的绿地就应满足不少于 $1/3$ 的面积在标准的建筑日照阴影范围之外。另外，建造的绿地应接近居民住宅，以利观赏使用；绿地空间应包含一定数量的活动场地（如儿童游戏场），并布置座椅、铺装地石等设施，以满足居民休息、散步、运动、健身的需要。



## 🏠 房龄

一定要了解一下该房屋是哪一年建的，还有多长时间的土地使用期限。原住户有否欠物

业管理公司的费用以及水、电、煤等的费用；观察公共楼道的整洁程度及布局，拜访上、下、左、右的邻居，了解他们在此居住是否舒适。

### 房屋质量

在考察二手房时，房屋的质量是必须要严格把关的，尤其对于二手房而言，因为使用过一定年限，对于一些问题如果没有及时发现，会在今后引起不必要的麻烦。



◆ **装修状况。**原房屋是否带装修，装修水平和程度如何，是不是需要全部打掉；了解住宅的内部结构图，包括管线的走向、承重墙的位置等，以便重新装修。

◆ **雨天看房。**下过雨后，无论业主先前对房屋进行过怎样的装饰，都逃不过雨水的“侵袭”，这时房屋墙面、墙角、顶面是否有裂痕，是否漏水、渗水，就能一览无余。尤其要格外留意阳台、卫浴间附近的地板，看看是否有潮湿发霉的现象。

◆ **内部结构。**户型是否合理，有没有特别不适合居住的缺点；管线是否太多或者走线不合理；顶面是否有渗水的痕迹，墙面是否有爆裂或者脱皮等明显的问题。

◆ **通风状况。**要注意房子的通风状况是否良好，房屋是否有潮湿、霉味，采光是否良好。检查一下房屋的窗户是否对着邻居家的排气孔。

◆ **电梯。**现在许多二手房也都是电梯房，电梯的功能固然重要，但楼梯也不容忽视。看一下是否有住家的堆积物、消防通路是否通畅，这对日常生活也很重要。

◆ **防水情况。**一定要看厨卫是否有漏水痕迹，水管是否存在严重老化的现象，可以看看水管附近有没有水垢，接头处是否锈蚀。用手捏一捏软管，是否已经脆变。对于水池或水槽，可以注水后，观察下水情况，看是否有堵塞。

◆ **采暖状况。**对于北方地区来说，还应该考察房屋的采暖情况，否则，到了冬天可会大大影响生活质量。

### 市政配套

打开水龙头观察水的质量、水压；打开电视看一看图像是否清楚，能收视多少个台的节目；确认房子的供电容量，避免出现夏天开不了空调的现象；观察户内外电线是否有老化的现象；电话线的接通情况，是普通电话线还是ISDN电话线；煤气的接通情况，是否已经换用天然气。

## 🏠 物业水平

水、电、煤的费用如何收取，是上门代收还是自己去缴，三表是否出户；观察电梯的品牌、速度及管理方式，观察公共楼道的整洁程度及布局；小区是否封闭，保安水平怎样，观察一下保安人员的数量和责任心；物业管理费的收取标准；车位的费用。

## 📌 交易流程

很多业主都有这个体会，买房太难，买套合适的房子更难，而顺顺利利地买到一套合适的二手房更是难上加难。购房纠纷在二手房交易市场中尤为突出。从房屋产权到合同条款的签订、付款方式等，这些问题在二手房买卖交易中经常发生。作为人生中一笔重要的费用开支，打算购买二手房的准业主一定要注意交易中的各种问题，控制好交易过程中的重要环节，才能保证自己的利益不受到侵害。

## 🏠 购房陷阱

◆ **不是所有二手房都能交易。**通常所说的二手房是指业主已经购买后再打算出售的房屋，包括二手商品房、允许上市交易的二手公房、经济适用房等。简单理解就是：新建的房屋进行第一次交易称为“一手”，第二次交易则称为“二手”。这里一定要注意的是，并不是所有的二手房都能够上市交易的，这必须要看房屋的性质是否符合相关政策的规定。有些二手房并不具备出售资格，这其中有的是由于原房主不了解相关规定，而有些则是有意而为之，业主如果购买了这样的房屋，不但在经济上要蒙受损失，也会引起许多麻烦事。

◆ **产权纠纷。**对于房屋来讲，产权的归属是最为核心的内容，房屋交易的实质就是产权的交易。而在实际交易过程中，经常会出现因产权不清而导致的纠纷出现。一旦在交易过程中发生了产权纠纷，那么对于购买者来说就是非常头疼和难受的事情。因此，在购买过程中，一定要很清楚地确认原有房屋的产权归属。凡是产权有纠纷的，或是部分产权（如以标准价购买的公有住房）、共有产权、产权不清、无产权的房子，即使房子再合适都不要购买，以免成交后拿不到房屋产权证，同时也会引起许多不必要的麻烦。

◆ **金钱纠纷。**在二手房交易中经常会出现定金、订金和押金的概念，许多业主对此并不了解，也不知道到底合理不合理。而一些不法分子正是利用这三者之间的概念差异，欺骗购房者，获取不当利益。“定金”是规范的法律概念，是一种担保形式；而“订金”并非法律语言，没有明确的法律规定，在交易实践中一般被视为预付款。两者的法律效力也是完全不



同的！例如交易过程中，如果是“定金”，那么买方违约则定金将被卖方没收，卖方违约则必须向买方双倍返还定金；而如果买方交付的是“订金”，那么不论哪一方反悔，卖方都只需原数退还“订金”即可。“押金”是担保物权的一种，具体地讲是质押担保的一种特殊形式，即为了担保债务的履行，债务人或者第三人将一定数额的金钱或者等价物移交债权人占有，在债务人不履行合同的债务的时候，债权人可从押金中优先受偿。押金担保，在本质上属于质押的范畴。

◆ **细节问题。**在进行二手房交易过程中，有一些小细节不可忽视：房屋附属设施、设备、装修及附赠家电、家具的细致验收。水、电、气、电话、物业管理费等生活费用的结清手续。这类纠纷在房屋买卖中经常出现，由于双方疏忽，没有在房屋交接时对日常生活费用进行结算，等买方入住后，收到上述账单时，才发现卖方欠缴大量费用。

◆ **户口问题。**按照通常的交易习惯，卖方应当在过户或交房前将户口迁出。有时由于特殊原因，交易中卖方会要求推迟户口迁出的时间。对于这类情况，双方应书面约好户口迁出的时间及违约责任。由于户口一般无法强制迁出，因此买方对户口延迟迁出问题应当采取慎重的态度。

## 房产中介

二手房买卖一般有两种方式：一是通过中介公司进行交易，二是自由交易。在这两种交易方式中，都存在交易安全的问题，因此，在二手房交易过程中，如何根据实际情况选择相应的交易方式，规避风险，就显得比较重要了。相对而言，由于购房者对交易相关专业知识的欠缺，包括在信息的收集、手续的办理等方面都无法与专业的二手房中介公司相比，因此，选择一家正规的中介公司可以带来许多的便利与好处。

◆ **辨别不良中介。**选择中介时，一定要查看中介的四大证件，包括企业法人营业执照（涵盖企业名称、住所、注册资本、法人名称等）、房地产经纪机构备案证明、两个及以上的经纪人拥有北京市房地产经纪人资格证、经纪人备案书。其次，每个城市的建委或房地产交易管理网定期都会公布违规中介，购房者可以在这两个网站上进行查询，避免选择违规中介。最后，正规的中介公司通常都会公示交易的费用明细，在每一个交易环节结束后，往往也有盖有公司章的发票或收据，购房者在这些细节方面也要多留意。

## 签订合同

二手房交易过程中，最为重要的一个环节莫过于签订买卖合同了！在交易过程中，房屋被作为一件可以出售的商品，经过买卖双方的确认后，一旦形成书面合同，如果没有其他因

素，交易的核心部分就已经完成了。而且二手房买卖合同具有很强的法律效力，一旦签订，就必须严格遵守。因此，二手房买卖合同的签订不是儿戏，一定要非常非常地注意才行，最好能逐条、逐字的分析、确认。

根据《中华人民共和国合同法》的相关规定以及业务实践，一份有效的二手房买卖合同中必须具备以下内容：当事人的名称或姓名、住所；房屋的位置、产权归属、面积、结构、格局、装修、质量及附属设施等；房屋的物业管理费用及其他交费状况和房屋相关文书资料的移交；总价款、付款方式、付款条件、如何申请按揭贷款、定金、尾款等；合同签订的期限、支付价款的期限、交付房屋的期限等；明确双方当事人不履行自己在合同中约定的义务时，所需承担的责任；合同生效、中止、终止或解除条款；合同的变更与转让；合同有哪些附件、附件的效力等；以及还需签订有关的补充协议的约定。当事人填写的具体情况应确保真实准确，双方对此均应进行必要的调查。

## 交易

对许多购房者来说，二手房的交易就是看房、选房、谈条件、签合同、过户这一行为过程。其实，这只是一种相对简化的交易流程，在二手房的交易过程中还有许多细节的问题需要买卖双方解决。对于普通的二手商品房交易而言，标准的流程如下表所示。

| 步骤 | 内容                       | 需要解决的问题                  |
|----|--------------------------|--------------------------|
| 1  | 买方看房                     | 选购二手房要注意的因素、如何看房         |
| 2  | 进行产权调查                   | 如何确定产权、怎样看房产证            |
| 3  | 买卖双方谈房价、付款方式、违约责任、交付定金   | 做好砍价准备、谨慎下定金             |
| 4  | 买卖双方签订合同                 | 合同内容要看仔细、合理签订合同          |
| 5  | 交付首期房款或定金                | 了解按揭贷款流程及要求              |
| 6  | 卖方偿还银行贷款                 |                          |
| 7  | 卖方注销房地产抵押登记              |                          |
| 8  | 买方申请贷款                   | 了解公积金贷款与普通商业贷款的规定及要求     |
| 9  | 买方签订公积金贷款及担保合同、商业贷款及抵押合同 |                          |
| 10 | 买方支付二期房款                 | 在合同中应规定二期房款的交付时间         |
| 11 | 买卖双方到房地产交易中心申请过户，并取得收件证据 | 了解过户手续及准备资料              |
| 12 | 交付房屋                     | 在合同中约定交房时间               |
| 13 | 买方办理房地产权证                | 了解办理房地产权证的流程及准备资料        |
| 14 | 银行放贷                     |                          |
| 15 | 买方支付末期房款                 | 在合同中应规定末期房款的交付时间以及做好验房准备 |

### 过户

二手房过户必须到国家房地产管理部门去办理，在过户办理手续上，每个城市的房地产管理部门的要求与程序都不大一样。因此，在办理过户手续上，业主必须仔细了解当地房地产管理部门的相关规定，最好能够提前咨询一下，准备好相关的材料，避免徒劳往返，耽误时间。

### 相关费用

二手房交易也属于商品交易的一种，因此，在交易过程中，难免会涉及税费的缴纳问题。对于二手房交易，一定要关注国家出台最新的税费政策，其缴纳要求与原有政策是否有很大的区别，对此，一定要弄清楚自己在交易过程中应当承担哪些税费，不应当承担哪些税费。

### 二手房交易术语

- ◆ **查档：**就该房屋向国土部门查询相关产权状况。每查档一次国土部门都将收取一次的查档费。
- ◆ **一手证：**卖方名下该物业的《房地产证》（红本）。
- ◆ **赎楼：**付清卖方该物业的抵押贷款本息并注销抵押登记，将一手证赎出。一手证赎出且抵押登记被注销，视为赎楼完成。
- ◆ **个人所得税：**根据国家个人所得税法的规定，个人转让房屋等财产所得，应按20%的税率缴纳个人所得税。
- ◆ **印花税：**根据印花税法暂行条例规定，个人买卖房地产按交易合同记载金额的万分之五的税率对买卖双方征收印花税。
- ◆ **佣金：**在二手房市场中，有一个佣金问题，佣金要与其服务相称。过低的佣金无法维持优质的服务，而过高的佣金则与降低交易成本相违背。所以，选择一家确实可靠的中介公司，这不仅可以起到穿针引线的作用，而且亦可免去买卖双方亲自办理相关手续的烦琐事宜。更重要的是，由中介公司进行规范化的操作，可以降低买方与卖方单独直接交易所产生的风险，从而提高二手房的成交率。
- ◆ **契税：**为鼓励个人改善住房条件，促进普通住房交易市场的发展，国家规定对个人购买自用普通住宅，暂减半征收契税。在房地产业税收政策调整中，从价格、面积、容积率三方面明确了享受优惠政策的普通住房标准。
- ◆ **居间中保：**二手房中介市场为保证买卖双方合法权益、保证房屋交易正常进行的中间担保业务。具体步骤是：按双方买卖合同的规定，将买方的资金如数如期划给卖方，将卖方