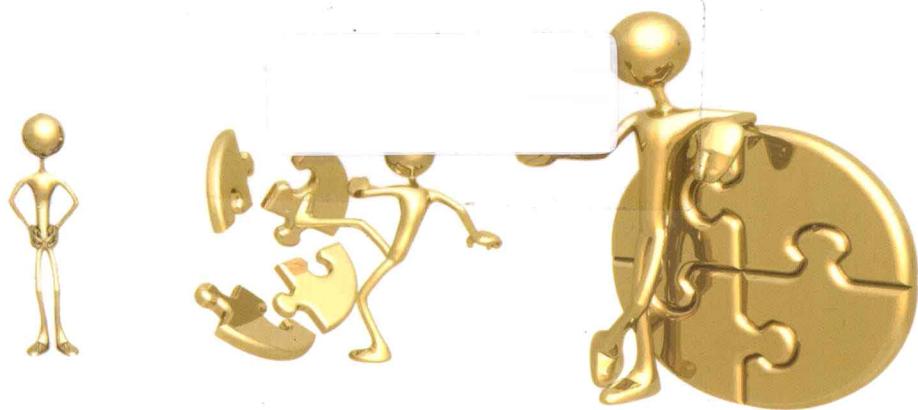


ER SHOUFANG
TAOBAOZHINAN

二手房淘宝指南

徽 湖◎编著



中国建筑工业出版社

二手房淘宝指南

徽 湖 编著

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

二手房淘宝指南 / 徽湖编著. — 北京: 中国建筑工业出版社, 2013. 3

ISBN 978-7-112-15237-7

I. ①二… II. ①徽… III. ①住宅—选购—基本知识 IV. ①F293.35

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第051455号

责任编辑: 毕凤鸣

责任设计: 赵明霞

责任校对: 陈晶晶 赵 颖

二手房淘宝指南

徽 湖 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

北京京点设计公司制版

北京市密东印刷有限公司印刷

*

开本: 787×960毫米 1/16 印张: 12 $\frac{1}{4}$ 字数: 225千字

2013年6月第一版 2013年6月第一次印刷

定价: 39.00 元

ISBN 978-7-112-15237-7

(23291)

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)

过去的10年，被称为房地产的黄金十年，体现在流通方面，主要是新建商品房的发展，与之对应的是一手市场的繁荣。但随着城区土地资源的稀缺，一手房市场的逐渐饱和，二手房成为居民购买的主力产品。可以肯定的是，在未来10年，房地产交易将进入二手房时代。

住房作为大众生活的必需品，同时也兼具投资保值的功能。因为二手房购买涉及金额大、程序复杂，加之买卖双方信息的不对称，因此买房很容易吃亏上当。尤其在遭遇不良房地产中介时，买完后总有种吃亏上当的感觉。如何挑选二手房，如何完成交易，如何防范交易风险，为购买者提供决策参考，就成为写作本书的最大目的。

二手房的种类繁多，房屋性质不一。从类型上看，有产权房、集资房、新建住区二手房；从土地性质来看，有住宅用地，有商业和写字楼用地。这都需要购房者擦亮慧眼，进行有效的甄别。我有个朋友，想买套房子自住，结果买的是商住项目，等住进去才知道，项目的水电都是商水商电，价格是民用水电的好几倍，非常生气，恨不得要和房产中介去打架。

每个人的人生都分三个阶段：青年阶段、中年阶段和老年阶段。在每个阶段应该买什么样的房子，非常重要。青年阶段，买房更多的是为了解决居住问题，房子不在大小，有时候甚至一张床就足以解决问题；而中年阶段，要考虑孩子和老人，要考虑孩子上学问题，生活配套问题；而到了老年，最重要的是医疗和居住的舒适性。这三个阶段，如果购买二手房，就涉及婚房、学区房和老年住宅的购买策略，在本书中，将有详细阐述。

同一位置甚至同一个小区，可能有多套甚至几十套二手房供你选择，究竟选哪一套房子，这其中有很多的学问值得考究。另外，卖房者或中介为什么让购买者集中一起看房？为何选择在晚间看房？如何合理规避二手房契税？这其中实际上都有很多猫腻，本书都将一一解开这些谜底，让你恍然大悟，原来是这样。

要想做一名聪明的二手房购买者，必须具备三个条件：一是掌握丰富的二手房相关知识；二是对二手房交易过程了如指掌；三是对市场交易过程中的潜规则了然于胸。唯有如此，才能达到买方比卖房更精明之目的。当然冰冻三尺非一日之寒，要想成为行家，就先从这本书开始吧。当然本书除了适合购房人阅读之外，同样适应于房地产从业者，尤其是二手房从业者。

目 录

第一部分 买房篇

第一章 二手房交易基础知识	3
第一节 房地产三级市场	3
第二节 国家相关二手房政策解读	6
第三节 二手房交易具体税费	9
第四节 选择二手房的理由	15
第五节 二手房产权类别	17
第六节 二手房购买流程	20
第二章 寻找房源阶段	25
第一节 明确购房目的	25
第二节 不能上市交易的二手房	28
第三节 寻找正规的二手房中介	30
第四节 理性面对二手特价房	33
第五节 谨防中介或房主“一房两卖”	36
第三章 二手房砍价技巧谈	40
第一节 中介服务的收费	40
第二节 二手房砍价学问大	44
第三节 理性面对“代理费”打折	47
第四章 签订合同环节	50
第一节 签订二手房合同注意事项	50
第二节 二手房订金陷阱	56

第三节	哪些补充条款要添加	59
第四节	房主毁约该如何处理	61
第五章	申请二手房贷款阶段	64
第一节	如何知道自己是否满足贷款条件	64
第二节	选择适合自己的房贷	66
第三节	二手房贷款注意事项	70
第四节	首付款支付风险	73
第五节	中介公司代理费何时支付	75
第六章	二手房评估与过户	79
第一节	二手房评估	79
第二节	谨防评估陷阱	82
第三节	过户的注意事项	87
第四节	如何判断房产证的真伪	90
第五节	过户的关键步骤	93
第七章	二手房物业交割	95
第一节	如何查清房屋质量隐患	95
第二节	水电物业费切勿掏冤枉钱	98
第三节	谨防购买后不能落户	101
第四节	交易过程中注意保留证据	103
第八章	其他陷阱	106
第一节	中介公司吃差价	106
第二节	识破假房主	110
第三节	识破不实房源	113
第九章	二手房交易相关范本及程序	119
第一节	交易合同范本	119

第二节	办理住房按揭相关合同	129
第三节	二手房验房工具及验收过程	133
第四节	物业交接相关程序	136

第二部分 卖房篇

第十章	二手房出售前期准备	141
第一节	二手房出售流程	141
第二节	二手房出售你准备好了没有	144
第三节	二手房出售时机	146
第四节	二手房如何卖个好价钱	150
第十一章	二手房出售技巧	155
第一节	选择中介售房	155
第二节	让买房人一见钟情	157
第三节	安全出售二手房	159
第四节	二手房出售案例分析	160

第三部分 租房篇

第十二章	轻轻松松租房	167
第一节	租房五部曲	167
第二节	租房心得	170
第三节	租房省钱攻略	173
第十三章	租房陷阱	177
第一节	选择中介租房注意事项	177
第二节	中介租房骗术汇总	180
第三节	警惕“二房东”	183
第四节	租房案例分析	185

第一部分

ONE

买房篇

第一章 二手房交易基础知识

第一节 房地产三级市场

“二手房”在人们的印象里，通常是旧房子的代称，而实际上二手房是指在业主持有环节中，再次进行买卖交易的住房。个人购买的新竣工的商品房、经济适用住房及单位自建住房，办完了产权证后，无论新旧，只要再次上市买卖，都称为二手房。因此二手房不是单纯意义上的旧房。

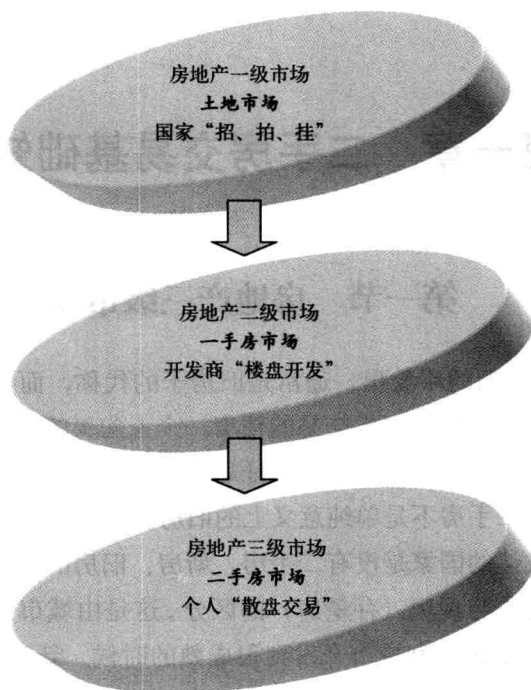
在房屋交易发达的国家是没有二手房、新房、旧房的概念区别的，取而代之的是期房（增量房）与现房（存量房）的区分，这是由城市开发的成熟度及有限的土地决定的。当发达国家城市开发到很成熟的时候，新开楼盘就会越来越少，慢慢地市场必将转为现房之间的流通。我国的房地产市场发展历程较短，内陆城市房地产尤其是商品房开发还不成熟，依旧是新增房大于存量房的市场状况，但在发达的沿海城市，比如上海、广州，早在 2004 年二手房的交易就已超过新房的交易量了。

随着城市经济及居民收入水平状况的改善，消费心理的不断成熟，购房市场细分的趋势日益明显。一方面越来越多的市民通过卖小买大，实现置业升级，他们的房源进入二手房市场后成为一手房市场的有力需求者；另一方面广大中低收入阶层、拆迁户、年轻人、投资者是二手房的主要客户群，使二手房市场显现出了强大的生命力。在 2009 年，北京地区二手房的成交数量首次超过了一手房，可谓实现了历史突破，从另一角度看，二手房正成为越来越多购房者的首选。随着时间的推移，二手房市场必将成为市场的主力。

那二手房市场与一手房市场、土地市场存在什么样的互动关系呢？二手房市场的火爆又对群众产生什么样的影响呢？下面是对通常的房地产交易市场的三级分类，也许会使你对二手房交易市场的概念有个初步认识，如图 1-1 所示。

一、一级市场

房地产一级市场俗称“土地市场”，是指由国土部门掌握，通过协议、招标



或拍卖的方式，将土地使用权转让给具有开发资格的房地产开发商。从 2004 年 8 月 31 日开始，国家明文规定，所有经营性土地都必须通过招标、挂牌或出让的方式进行土地交易，此举也终结了土地协议出让的历史，提高了土地使用价值和利用效率，当然也带动了近几年土地交易价格的暴涨。

按照当前的土地及房地产相关法律，我国的土地除了国家所有就是集体所有，不存在私人所有的情况，这是社会主义公有制的基础所决定的。但是土地的使用权可以进入市场流通，土地使用权的出卖者是国家。谁来代表国家呢？就是各级地方政府。由各级政府在各自规定的权限内代表国家来出让土地。

国家所有的土地，其使用权可以直接出让给买受人，但集体土地的使用权按照我国《土地管理法》的规定是不能进入市场流通的，必须是国家按照法定程序将其征用为国有土地以后才能进行出让，然后进入国有土地出让程序进行出让。在集体用地上盖出来的房子，由于其土地环节是非法持有，因此就被定义成“小产权房”，这种房子是无法取得国家合法的产权证的。也就是说，所有的土地必须是转为国有土地以后，土地的使用权才能出让。国家是土地使用权的唯一大卖家，整个土地一级市场实质上完全由国家来垄断。

二、二级市场

房地产二级市场俗称“楼盘开发”，大家在每个城市随处可见的商品房开发楼盘，就属于此范围。二级市场是指土地使用者经过开发建设，将新建成的房地产进行出售和出租的市场。也就是说，商品房建成后首次进入流通领域进行交易、转让而形成的市场。随着我国房地产市场的不断发展，商品房二级市场在我国不断成熟。

新建商品房都属于二级市场，而二手房市场就属于三级市场范畴。

三、三级市场

房地产三级市场俗称“散盘交易”，是指购买房地产的单位和个人——小业主在开发商处购买物业后，拥有该物业的所有权（以房产证为依据），将已经拥有的房地产转卖或转租的市场，也就是房地产再次进入流通领域进行交易而形成的市场。房地产三级市场的交易形式包括房屋的交换、抵押、典当等流通形式。二手房买卖属于房地产的三级市场。

房地产一、二、三级市场并不是各自独立互不相干的，而是相互联动的。比如，土地作为一级市场，基于土地资源的有限性，即土地具有不可再生的性质，可以预见，随着房地产业的迅猛发展，能用于城市建设的土地将越来越稀少和珍贵，所以，一级市场是一个逐步枯竭的市场。由于房地产一级市场是一个土地供应市场，房地产二级市场要受房地产一级市场土地供给量的影响，随着土地供给量的大大减少，二级市场的发展和扩大会受到根本性的制约，所以，从整体来讲房地产二级市场应该是逐步趋于平缓的，城市发展不可能无限制扩张。正因为如此，人们的住房消费需求将通过三级市场来得到满足。

房地产三级市场是整个房地产市场最为活跃、成交量将逐步放大的市场。而且，随着时间的推移，人们对住房的需求将不断变化，居住需求的满足，既是多层次的，又是多样化的。所以，房地产三级市场的市场潜力是无限宽广的。同时，房地产三级市场的发展，有利于二级市场空置房的消化，又会带动二级市场的发展。

同样对于购房者来说，购买二手房也是极其明智的选择，新建商品房一是价格高，购房者承受力有限；二是大部分新建商品房都地处郊区，交通和生活配套在短期内难以完善。因此对于广大购房者，尤其是年轻人来说，购买城区内交通便捷、生活配套完善、教育资源齐备、价格相对较低的二手房，无疑一举数得。

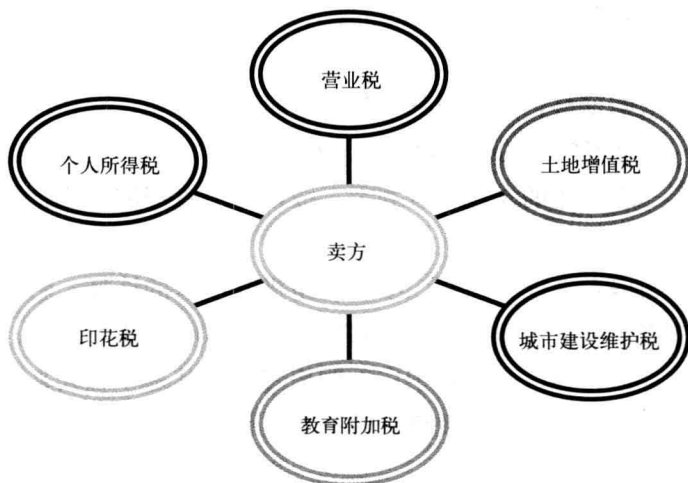
第二节 国家相关二手房政策解读

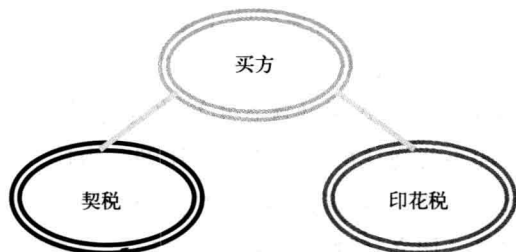
本节我们将带领读者了解二手房市场的相关政策，并从政策中理解国家对二手房市场的态度。从政府的角度来分析，二手房市场的发展，既可以解决中等收入人群的住房问题，且能缓解城郊之间的交通压力，又可以缓解新建住房供给不足、房价居高不下所形成的经济泡沫问题和社会稳定问题。二手房市场的发展稳定，既能起到稳定房价，又能达到国家经济可持续发展之目的。所以在我国，各级地方政府对二手房市场是持积极扶持态度的，近年来上到国家，下到各级地方政府，都密集出台了一系列有关二手房市场的法律法规和行业规范。

这里要重点提及的是，2008 年全球深陷金融危机，我国为了搞活二手房市场，不少城市纷纷出台了有利于二手房市场的扶持政策，政策出台不仅使得二手房交易手续大为简化，交易费用大幅度下降甚至实行多项减免；各商业银行也采取了针对二手房贷款的优惠业务，降低了购买者的房贷压力。上述政策的出台，大大催热了二手房市场，全国各大城市的二手房成交出现了“井喷”的效果。

一、二手房税收政策

二手房交易环节的征税实行两头征收模式，不仅要对卖方征税，还要对买方征税。对卖方征收营业税、土地增值税、城市建设维护税、教育附加税、印花税、个人所得税等；对买方征收契税、印花税等。





对二手房征税实质上是增大交易双方的成本，通过增大交易成本的方式来作用整个二手房市场，从而达到调控市场的目的，这是政府经常采用的手段。比如对卖方的征税加大，就会使交易房源减少，甚至萎缩，政府为了抑制二手房卖方的过度投机行为，防止炒房现象的发生，经常使用这种手段。这样做的结果也有其负面影响，尤其是在房价上涨阶段，如果二手房市场供不应求，卖家就会把自己承担的税费转嫁给买家，这种政策的出台等于变相推高了房价。因此增加卖方成本的做法不适应于当前的二手房市场环境。

自 1999 年到 2003 年期间，国家为贯彻积极的财政政策，鼓励房地产业的交易，在税收方面实行的是较为优惠的政策。

1. 2005 年国家税费规定

在 2005 年，国家在由建设部、发改委、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局和银监会七部委联合制定的《关于做好稳定住房价格工作的意见》（“七部八条”或国八条）中对营业税的优惠政策做了调整。这次调整的主要目的显然是抵制投资性质的二手房交易，防止价格上涨幅度过大。为了打击房产中的不良投资行为，规定对购买不满两年的房子征收营业税，税费一下子变得复杂起来。根据权属性质、物业用途、购买年限的不同以及普通标准住房与非普通标准住房，所缴税费亦有不同。

根据国八条规定，各省、自治区、直辖市要根据实际情况，制定本地区享受优惠政策普通住房的具体标准。以北京为例，北京市建委发布的规定为：满足住宅小区建筑容积率 1.0（含）以上；单套建筑面积在 140（含）平方米以下；实际成交价低于同级别土地上住房平易交易价格 1.2 倍三个条件的房子才是普通住房。

2. 2008 年国家税费规定

2008 年爆发的全球金融危机也使中国经济陷入困境，为了刺激房地产交易市场，使中国尽快摆脱金融危机的影响，使经济尽快走出低谷，国家财政部、税务总局 2008 年 10 月 22 日下文，自 2008 年 11 月 1 日起，对个人首次购买 90 平方米及以下普通住房的，契税税率暂时统一调到 1%；对个人销售或购买住房

暂免征收印花税；对个人销售住房暂免征收土地增值税。

2008年12月17日，国务院常务工作会议对二手房交易营业税作出新的规定，将现行个人购买普通住房超过5年（含5年）改为超过2年（含2年）转让的，免征营业税。将个人购买普通住房不足2年转让的，由按其转让收入全额征收营业税，改为按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税。2008年年底对营业税年限的相应调整，加之契税、印花税等多项税费调整的综合累加作用，对2009年二手房市场特别是二手商品房市场的活跃度促进明显。

但此次对营业税为主的现有优惠政策的时间节点仅截止到2009年底，以后政策是否延续还是未知数，所以本文下节以2005年七部委出台的意见作为基础来对买卖双方征收的税费进行具体描述。2008年年底出台的税费政策也是在此基础上的优惠。

二、二手房金融政策

金融政策的本质作用是标杆调节作用，人们常说的“四两拨千斤”就是这样的道理。一般来讲，贷款条件放松，市场就活，银行的风险相应增大；相反，银根紧缩，严控贷款，则市场不容易获得资金，市场就会出现萎缩的趋势。

国家对二手房的金融政策主要体现在房贷政策上，也就是我们平常所说的“按揭”。按揭贷款从消费的角度来讲，作为一种超前消费的方式，正在成为人们一种主要的消费方式。以北京为例，据统计，以按揭贷款方式购房的比例能够占到整个房屋交易的70%，并且随着消费观念的进一步发展，这种消费方式会越来越多，并最终成为消费的主流。所以按揭贷款作为一项金融政策，对于二手房交易的影响是巨大的。

国家运用房贷政策的基本形式，一是提高或降低首付比例；二是提高或降低利率；三是增加存款准备金；四是提高或降低贷款的年限；五是增加或降低二手房贷款的标准，比如十年期以上二手房不办理房贷。

实践中，各商业银行为配合宏观调控而出台了相应的对二手房贷款的种种限制：如工商银行规定房龄15年以上的一律不给贷款，交通银行规定房龄加贷款年限不能超过30年，上海银行规定二手房贷款一律执行6.12%基准利率，还有些银行停止散户的二手房贷款，等等。人们通常通过对二手房贷款的宽严程度来预测二手房市场的前景。

1. 2007年二手房信贷管理

2007年9月27日，中国人民银行和银监会发布了《关于加强商业性房地产

信贷管理的通知》(以下简称为《通知》或 927 文件)。该文件从对房地产开发贷款、土地储备贷款、住房消费贷款、商业用房购房贷款、房地产信贷征信体系及房地产贷款监测和风险作了一系列的严格规定。

927 文件通知对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的,贷款首付款比例不得低于 40%,贷款利率不得低于中国人民银行公布的同期同档次基准利率的 1.1 倍。不得发放随房价上涨追加贷款的住房贷款,等等;对于城市居民的住房消费,新银行信贷政策是采取保护及鼓励的方式,仍然采取较低的住房贷款按揭比例,比如 90 平方米以下的贷款首付比例执行最低 20%,90 平方米以上的 30%,利率仍然采取的是优惠利率。

927 文件所强调的,是对国内房地产市场的住房消费与投资作一个严格的区分。因此,国内各商业银行的住房消费信贷政策就是要鼓励个人自住性购房而对投资性购房则进行某种程度的限制。

2. 2008 年二手房信贷管理

2008 年 10 月,中央在出台的房贷新政中首次提到“改善型普通自住房”的概念,称“金融机构对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款,其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的 0.7 倍,最低首付款比例调整为 20%”。对于中央“改善型住房”的定义来说属于二次置业,其二次置业的目的是为了自住,为了改善现有的住房条件,而非投资或炒卖。

第三节 二手房交易具体税费

在二手房交易过程中需要缴纳的税费,包括营业税、印花税、契税、土地出让金、综合地价款等多个税目。其中卖方要缴纳营业税、土地增值税、城市建设维护税、教育附加税、印花税、个人所得税等;买方要缴纳契税、印花税等。根据房屋种类不同,所缴税费各有差别,下面以北京为例来述之。

一、二手商品房税费标准

目前二手房税费国家是按照普通住宅和非普通住宅两种标准进行征收的,各地对普通住宅和非普通住宅的标准设定不一。因此二手房购买者在缴纳相关税费前,应根据各地标准查看自己的住宅是否属于普通住宅,然后按照不同标准缴纳税费。

1. 普通住宅交易

(1) 购买不足 2 年:

卖房者（个人）应缴税款 = 印花税（0.05%）+ 全额综合税（营业税、城市维护建设税、教育费附加）（5.5%）

买房者应缴税款 = 契税（1.5%）+ 印花税（0.05%）

（2）购买超过 2 年（含 2 年）：

卖房者（个人）应缴税款 = 印花税（0.05%）

买房者应缴税款 = 契税（1.5%）+ 印花税（0.05%）

2. 非普通住宅交易

（1）购买不足 5 年：

卖房者（个人）应缴税款 = 印花税（0.05%）+ 全额综合税（5.5%）

买房者应缴税款 = 契税（3%）+ 印花税（0.05%）

（2）购买超过 5 年（含 5 年）：

卖房者（个人）应缴税款 = 印花税（0.05%）+ 差额综合税（卖出价 - 买入价）的 5.5%

买房者应缴税款 = 契税（3%）+ 印花税（0.05%）

特别注明：上述计算未包含个人所得税，因为个人所得税为自由申报，目前基本上无人上报，相关部门也没有精力来进行审核查验。

二、二手商品房税费具体缴纳案例

1. 第一类：符合普通标准住房的商品房

假设您的房子面积为 100 平方米，买进价为 60 万元，卖出价为 65 万元，所需要缴纳的税费按房子取得产权证的时间不同有以下几种情况：

（1）取得产权证或完税发票时间不满 2 年

	税 种	计算过程	提示
卖方	营业税、城市维护建设税、教育费附加	$\text{销售额} \times 5.5\% = 650000 \times 5.5\% = 35750$	营业税、个税不享受优惠标准，但个人所得税为自由申报
	印花税	$\text{销售额} \times 0.05\% = 650000 \times 0.05\% = 325$	
	土地增值税	免征	
	个人所得税	应纳税额 = 卖出价 - 买进价 - 合理费用（印花税 + 营业税 + 教育费附加 + 城市维护建设税） $\times 20\% = (650000 - 600000 - 35750 - 325) \times 20\% = 2785$	
	合计（元）	38860	
买方	契税	$\text{销售额} \times 1.5\% = 650000 \times 1.5\% = 9750$	
	印花税	$\text{销售额} \times 0.05\% = 650000 \times 0.05\% = 325$	
	合计（元）	10075	