

FangDiChan

二手房买卖 三日通

——高房价下的二手房投资交易指南

余源鹏 主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



FangDiChan

二手房买卖 三日通

——高房价下的二手房投资交易指南

余源鹏 主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

本书作者在对房地产行业进行长期实操性研究的基础上,结合最新的政策精神以及当今高房价下的二手房交易的特点,对二手房买卖、租赁、投资等交易问题的知识、手续和操作要诀进行全面地介绍。本书共有三章,分别为二手房买卖的基础知识,二手房买卖的操作知识,二手房交易与投资要诀。本书编写脉络清晰,可以满足不同读者不同时期的二手房买卖、租赁、投资的需要。

本书主要面向广大的二手房交易参与者,包括二手房的买卖双方、租赁双方、投资者以及房地产中介经纪人。

图书在版编目(CIP)数据

二手房买卖三日通:高房价下的二手房投资交易指南/
余源鹏主编. —北京:机械工业出版社, 2008. 12
ISBN 978 - 7 - 111 - 25838 - 4

I. 二… II. 余… III. 房地产 - 交易 - 基本知识 - 中国
IV. F299. 233. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 202780 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:赵 荣 责任编辑:赵 荣 尔学会
版式设计:霍永明 责任校对:姚培新
封面设计:张 静 责任印制:洪汉军
北京汇林印务有限公司印刷
2009 年 2 月第 1 版·第 1 次印刷
169mm×239mm·21.25 印张·394 千字
标准书号:ISBN 978 - 7 - 111 - 25838 - 4
定价:30.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换
销售服务热线电话:(010) 68326294
购书热线电话:(010) 88379639 88379641 88379643
编辑热线电话:(010) 68327259
封面无防伪标均为盗版

本书编写人员

主 编：余源鹏

参 编：黄 然 林达愿 夏 庆 林旭生
陈翠娟 崔美珍 李巧丽 张雄辉
肖文敏 罗宇玉 宋明志 余浩杰
叶志兴 董庆园 张良洪 胡银辉
陈友芬 王旭丹 林 涛 余鑫泉
杜志杰 陈淑燕 余晓生 张吉柱

政策顾问：广州鹏起房地产代理有限公司

前言

2006年至2007年两年间，中国各地房价普遍上涨了近一倍。房价上涨有多年经济持续增长形成资金积累的原因，有从土地价格、原材料价格到交易税费的增加造成成本增加的原因，有经济结构形成投资渠道狭窄的原因，也有外国资金看好人民币升值而大量进入的原因，当然也有中国人口数量和结构的原因以及人们普遍看好房地产的保值增值特性的原因，但最关键的原因还是因为银行银根较松、货币流通过剩、贷款比较容易、利率较低等因素造成炒楼成本低而出现了许多炒楼者。

面对大量银行资金进入房地产业而形成的结构性风险增大的情况，2007年9月27日，中国人民银行和中国银行业监督管理委员会发出《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，通知要求“商业银行应提请借款人按诚实守信原则，在住房贷款合同中如实填写所贷款项用于购买第几套住房的相关信息。对购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以下的，贷款首付款比例（包括本外币贷款，下同）不得低于20%；对购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以上的，贷款首付款比例不得低于30%；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，而且贷款首付款比例和利率水平应随套数增加而大幅度提高，具体提高幅度由商业银行根据贷款风险管理相关原则自主确定，但借款人偿还住房贷款的月支出不得高于其月收入的50%。”

随后，原本被高估的城乡结合部及郊区等配套设施不完善的地方的房价出现了不同程度的下降，但城市中心区的房价由于供应量少、需求量大等原因一直保持较高的价格。由于市区内便利的交通、完善

的生活配套、良好的教育资源以及接近工作单位等因素决定了市区房子的需求持续旺盛，许多购买了郊区房子的人纷纷又回归市区。

我们认为，随着城市土地的逐渐减少，城市一手房的供应量特别是市中心的供应量一定会逐步减少，而二手房的交易量在市区将接近甚至超过一手房。而且市区二手房价格多元化，租赁活跃，可以实现不同经济实力的购房者的置业需求。但是二手房交易流程比较复杂，其间涉及各种方面的问题。为了让二手房交易的参与者能够明白、安全、顺利地完成交易，特别是回答二手房买卖双方的实际要求与常见问题，我们在对房地产行业进行长期实操性研究的基础上，结合最新的政策精神以及当今高房价下的二手房交易的特点，对二手房买卖、租赁、投资等交易问题的知识、手续和操作要诀进行全面地介绍，编写了这本《二手房买卖三日通——高房价下的二手房投资交易指南》。

本书共有三章，三章内容逐步深入，让读者可以在三日之内掌握二手房买卖、租赁和投资的全面知识。

第1章（第一日），是二手房买卖的基础知识，内容包括房地产的相关知识，地产的相关知识，房产的相关知识和房屋建筑规划的相关知识。

第2章（第二日），是二手房买卖的操作知识，内容包括二手房交易过程的操作知识，房地产中介的相关知识，二手房购房抵押贷款的相关知识，二手房买卖税费的相关知识，二手房买卖合同签订的相关知识和房地产产权的相关知识。

第3章（第三日），是二手房交易与投资要诀，内容包括二手房的选购要诀，二手房的出售要诀，二手房的租赁要诀以及二手房的投资要诀。

本书的编写有以下五个特点：

第一，实操性。本书一如既往地保持了编者编写房地产图书的实操性风格，针对实际需要，介绍了常用必用的知识点、实际操作流程和操作要诀。

第二，知识性。由于二手房的买卖交易流程复杂，为了能让读者具有丰富的房地产知识，本书第1章和第2章大量地介绍了与二手房交易紧密相关的房地产基础知识和交易操作知识。

第三，通俗性。鉴于读者一般工作繁忙，读书时间少等客观原因，本书编写从读者角度出发，力求把概念、知识、要诀用最简明通俗的语言进行描述，并通过图片、图表与案例生动说明一些实际问题，让读者可以直接便捷地掌握相关知识。

第四，时效性。本书具有很强的时效性，对本书收录的法律法规、统计数据以及案例等都做到紧跟房地产市场的最新形势。

需要指出的是，本书作者对二手房交易过程中所涉及到的各项税费、银行利率、贷款额度、贷款年限等均给出了具体的计算方式和数额以供读者参考。但不同时期、不同地区、不同单位会有不同的规定（例如就在本书出版前夕，2008年12月17日，国务院常务会议出台了住房转让环节营业税暂定一年实行减免的政策），所以请读者以交易当时、当地的具体执行政策为准。

第五，工具性。本书也是一本知识手册，编写脉络清晰，先讲知识后讲操作，可以满足不同读者不同时期的二手房买卖、租赁、投资的需要。当读者时间比较充分的时候可以从头到尾仔细阅读一遍本书；当读者处于二手房交易的某个阶段时，可以根据需要翻阅自己所需要的知识点或操作要诀。

本书在编写过程中得到了新闻媒体和房地产资深人士的帮助与支持，从而使得本书能顺利编写完成，在此谨致谢意。由于房地产市场变化迅速，以及编者能力所限，书中如有错漏恳请广大读者提出宝贵建议和指正意见，对此，编者将十分感激。

余源鹏

2009年1月1日

目 录

前 言

第1章（第一日） 二手房买卖的基础知识	1
1.1 房地产的相关知识	3
1.1.1 有关房地产的基本知识	3
1. 房地产的含义	3
2. 房产与地产业的关系	3
3. 房地产的特征	4
4. 物业的含义	4
5. 不动产的含义	5
6. 房地产、物业和不动产三者的区别	5
1.1.2 有关房地产开发业的知识	5
1. 房地产业的含义	5
2. 房地产业的分类	6
1.1.3 有关房地产开发的知识	8
1. 房地产开发的含义	8
2. 房地产开发的分类	8
3. 房地产开发的相关参与者	8
1.1.4 有关房地产市场的知识	9
1. 市场的概念	9
2. 房地产市场的概念	9
3. 房地产市场与一般商品市场的特征比较	9
4. 房地产市场的分级	9
5. 房地产市场的分类	10
1.1.5 有关房地产交易的知识	12

1. 房地产交易的基本概念	12
2. 房地产转让的知识	12
3. 房地产销售的名词	16
1.2 地产的相关知识	18
1.2.1 有关地产的基本名词	18
1.2.2 有关土地权益的知识	20
1. 土地所有权	20
2. 土地使用权	20
1.2.3 有关土地价格的知识	22
1. 土地使用权出让金	22
2. 地价	22
3. 熟地价	23
4. 毛地价	23
5. 地面价与楼面价	23
6. 基准地价与标定地价	23
7. 土地交易价格	23
1.2.4 有关土地市场的知识	23
1. 土地一级市场	24
2. 土地二级市场	24
1.3 房产的相关知识	25
1.3.1 有关房产的基本名词	25
1.3.2 有关房产开发的名词	27
1.3.3 有关房屋产品类型的名词	28
1.3.4 有关商业房产的名词	30
1. 商业房产的分类	30
2. 商圈的概念	31
3. 商圈分析应考虑的因素	32
1.3.5 有关房改房与经济适用房的知识	32
1. 房改房的相关知识	32
2. 经济适用房的相关知识	34
1.4 房屋建筑规划的相关知识	35
1.4.1 有关房屋建筑规划的名词	35
1. 有关规划设计的名词	35
2. 有关房屋建筑学的名词	38

3. 有关住宅建筑学的名词	41
4. 有关房屋结构的名词	46
5. 房屋建筑类型的名词	49
1.4.2 有关房屋面积计算的知识	52
1. 有关房屋面积的名词	52
2. 有关房屋面积测量的规定	54
1.4.3 有关房屋销售面积的知识	55
1.4.4 有关住宅保修期的知识	58
1.4.5 有关智能化系统的知识	59
1. 红外线防盗保安系统	59
2. 保安巡更电子监测系统	59
3. 磁控门窗安全监控系统	59
4. 楼宇对讲保安系统	59
5. 室内智能紧急求助系统	59
6. 灾害自动报警系统	59
附录 1A 中华人民共和国城市房地产管理法	60
第 2 章 (第二日) 二手房买卖的操作知识	69
2.1 二手房交易过程的操作知识	71
2.1.1 二手房交易前的操作要点	71
1. 买卖双方委托房地产中介公司	71
2. 买方实地看房	72
3. 卖方协助买方审查房屋权属	73
4. 买方付定金	75
2.1.2 二手房交易时操作要点	75
1. 买卖双方签合同	75
2. 卖方报税	76
3. 买卖双方共同申请转移登记	77
4. 卖方缴税并办理过户手续	77
5. 买方领取新房产证	77
2.1.3 二手房交易后的操作要点	77
1. 结清水表账单	77
2. 告知电表状况	77
3. 天然气过户	77

4. 结清电话费和上网费	78
5. 协助有线电视过户	78
2.1.4 涉及按揭的二手房交易知识	78
1. 卖方无抵押, 买方一次性付款的情况	78
2. 卖方无抵押, 买方按揭付款的情况	79
3. 卖方有抵押, 买方一次性付款的情况	80
4. 卖方有抵押, 由担保赎契, 买方办按揭的情况	80
5. 卖方有抵押, 由现金赎契, 买方办按揭的情况	81
2.1.5 涉及房改房的二手房交易知识	82
1. 成本价房改房的二手房交易知识	82
2. 标准价房改房的二手房交易知识	84
2.1.6 涉及经济适用房的二手房交易知识	85
1. 经济适用房的二手房交易知识	85
2. 经济适用房二手房交易所需提交的材料	88
3. 不得出售的二手经济适用房	88
2.2 房地产中介的相关知识	89
2.2.1 房地产中介服务的知识	89
1. 房地产中介服务相关名词	89
2. 正确认识中介服务七要点	90
3. 正确认识中介服务中的“三金”	92
2.2.2 房地产中介公司的知识	92
1. 房地产中介公司的含义	92
2. 房地产中介公司的经营资格	92
3. 房地产中介公司应具备的条件	93
4. 房地产中介公司经营范围	94
5. 房地产经纪机构	94
2.2.3 房地产经纪人的知识	95
1. 房地产经纪人员的含义	95
2. 房地产经纪人的特点	96
3. 房地产经纪人的服务流程	96
4. 房地产经纪人禁止的行为	96
5. 房地产经纪人的权利	97
6. 房地产经纪人的义务	98
7. 房地产经纪业务委托人的权利	99

8. 房地产经纪业务委托人的义务	100
2.3 二手房购房抵押贷款的相关知识	100
2.3.1 有关贷款的名词	100
2.3.2 有关个人购房贷款的常见问题	101
1. 个人购房抵押贷款的类型	101
2. 按揭的分类	102
3. 办理按揭时涉及的当事人	102
4. 按揭所涉及的法律关系	102
5. 购房人在按揭法律关系中的主要权利	103
6. 购房人在按揭法律关系中的主要义务	103
7. 贷款银行在按揭法律关系中的主要权利	103
8. 贷款银行在按揭法律关系中的主要义务	104
9. 开发商在按揭法律关系中的主要权利	104
10. 开发商在按揭法律关系中的主要义务	104
11. 办理按揭后, 借款合同当事人各持有的文件	104
12. 二手房交易中买方办理贷款的流程是什么	105
2.3.3 有关贷款银行的知识	106
1. 贷款银行受理购房按揭申请后是如何进行审查的	106
2. 贷款银行是通过哪些方面的审查判断借款人的偿还能力	106
3. 贷款银行未按约定发放贷款, 应承担什么责任	106
4. 借款人未按期偿还贷款本息, 银行可以采取什么措施	106
5. 借款人将按揭贷款挪作他用, 应如何处理	107
6. 贷款银行对按揭贷款借款人的哪些行为有权追究违约责任	107
7. 什么情况下, 贷款银行有权处分抵押房产	107
8. 处分抵押房产所得价款应如何分配	107
9. 什么情况下应中止对抵押房产的处分	108
10. 贷款银行按揭业务的一般操作流程	108
11. 律师在办理购房抵押贷款中的主要作用是什么	110
12. 购房人在办理住房按揭贷款过程中, 需注意哪些问题	110
13. 借款人办理按揭贷款需支付的费用有哪些	111
2.3.4 有关个人住房贷款类型的知识	111
1. 有关个人住房公积金贷款的知识	111
2. 有关个人住房商业性贷款的知识	117
3. 有关个人住房组合贷款的知识	123

2.3.5 有关个人商业用房贷款的知识	125
1. 什么是个人商业用房贷款	125
2. 哪些人有权申请个人商业用房贷款	125
3. 办理个人商业用房贷款应具备哪些条件	125
4. 个人商业用房贷款的期限和额度有无限制	126
5. 个人商业用房贷款的贷款利率如何确定	126
6. 申请个人商业用房贷款需提交哪些资料	126
7. 个人商业用房贷款所需费用	127
2.3.6 有关按揭还款方式的知识	127
1. 按揭贷款的还款方式有哪些	127
2. 等额还款法的含义及适用人群	127
3. 递减还款法的含义及适用人群	127
4. 等额递增(减)法的含义及适用人群	127
5. 按期付息还本还款法的含义及适用人群	128
6. “双周供”法的含义及适用人群	128
7. 接力贷还款法的含义及应用人群	129
8. “存抵贷”法的含义及适用人群	129
9. 按月还息、到期还本还款法的含义及适用人群	129
10. 按揭贷款的利率如何确定	129
11. 还款期内,遇法定利率调整该如何计算利息	129
2.3.7 有关提前还款的知识	130
1. 借款人可否要求提前偿还贷款?有哪些条件	130
2. 提前偿还部分贷款后,剩余贷款应如何偿还	130
3. 提前偿还部分贷款后,剩余贷款的偿还方式有哪些	130
4. 提前偿还全部贷款的,可否要求退还提前期内的保险费	130
5. 什么情况下,贷款银行有权要求借款人提前还款	131
6. 结清全部贷款本息后,借款人需要办理哪些手续	131
7. 什么叫“抵押注销”?办理抵押注销需要哪些材料	131
8. 购房人在结清按揭贷款前能否自行处分抵押房产	131
9. 什么情况下不适合提前还贷	131
10. 二手房交易中的提前还贷与赎契买房	132
2.3.8 有关按揭保险的知识	132
1. 通过按揭方式买房,是否必须办理保险?目前按揭保险有 哪些种类	132

2. 贷款银行对按揭保险有哪些规定	132
3. 什么是抵押物财产保险	133
4. 什么是贷款信用保险	133
5. 什么是购房贷款综合保险	133
6. 如何办理购房贷款综合保险	133
7. 办理购房贷款综合保险,投保人在哪些情况下可以获得赔偿	133
8. 投保购房贷款综合险出险后应如何进行索赔?需提供 哪些证明材料	134
9. 现行保险费的费率是多少?如何计算保险费	134
10. 抵押期间,抵押房产出现毁损该如何处理	134
11. 提前还贷后购房贷款信用保险退保金额怎么算	134
12. 提前还贷之后,贷款信用保险是否自动终止	135
2.3.9 有关转按揭和加按揭的知识	135
1. 什么是转按揭	135
2. 如何办理转按揭	135
3. 抵押房产未取得房地产权证前应如何办理转按揭	135
4. 办理转按揭需要注意什么	136
5. 什么是加按揭	136
6. 申请加按揭贷款,需符合哪些条件	136
7. 加按揭贷款的额度和期限有何限制性规定	136
2.4 二手房买卖税费的相关知识	136
2.4.1 二手房买卖税费的名词	136
1. 税收与税率	136
2. 普通住房	137
3. 转让收入	137
4. 上手购房发票	137
5. 契税	137
6. 印花税	137
7. 营业税	138
8. 营业税附加	138
9. 个人所得税	138
10. 土地增值税	140
11. 房产税	141
12. 物业保有税	141

13. 房地产交易费用	141
2.4.2 二手房买卖的几种价格	142
2.4.3 二手房买卖的税费免征知识	143
1. 两种情况可享受个税优惠	143
2. 营业税免征条件	143
3. 符合减免条件要提前申请	143
2.4.4 二手房购买所需支付的税费	144
1. 一次性付款购买二手房所需的税费	144
2. 按揭付款购买二手房所需的税费	144
2.4.5 二手房出售所需支付的税费	145
2.4.6 二手房卖方实收时买方需要支付的税费	145
2.4.7 二手房买卖交纳税费的几种不规范做法	146
1. 以租代售	146
2. 虚报成交价格	146
3. 假赠与	147
4. 离婚造假	147
2.5 二手房买卖合同签订的相关知识	148
2.5.1 签订合同前的操作要点	149
1. 买卖双方审查对方的签约主体资格	149
2. 买家查明房屋情况	149
3. 买卖双方进行信息批露	149
4. 买卖双方签约前应该准备的材料	149
2.5.2 签订合同时的操作要点	150
1. 核实签约主体	150
2. 审查合同条款	150
3. 买卖双方签署合同	154
2.5.3 签订合同后的操作要点	154
2.6 房地产产权的相关知识	155
2.6.1 有关房地产产权的名词	155
2.6.2 有关房地产产权的问题	158
2.6.3 有关房地产权证的相关问题	159
1. 有关房地产权证的名词	159
2. 有关房地产权证的问题	160
3. 有关房地产权证的办理问题	161

2.6.4 有关房地产产权登记的相关知识	164
1. 有关房地产产权登记的名词	164
2. 有关房地产产权登记的问题	167
3. 有关房地产抵押登记的知识	171
附录 2A 关于房地产中介服务收费的通知	179
附录 2B 个人住房贷款管理办法 (1998 年版)	181
附录 2C 《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》(2007 年版)	185
附录 2D 《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》 (2007 年版)	187
附录 2E 二手房买卖合同 (三方合同)	188
附录 2F 二手房买卖合同 (双方合同)	199
附录 2G 房屋出售委托协议	201
附录 2H 《房屋承购委托协议》	210
附录 2I 房屋出租委托协议	216
附录 2J 房屋承租委托协议	224
附录 2K 《购买要约委托协议》	230
第 3 章 (第三日) 二手房交易与投资要诀	233
3.1 二手房的选购要诀	235
3.1.1 二手房的置业规划要诀	235
1. 二手房置业优势	235
2. 青年置业者的二手房置业规划	237
3. 中年置业者的二手房置业规划	242
4. 老年置业者的二手房置业规划	244
3.1.2 二手房的选房要诀	245
1. 大环境的选择要诀	245
2. 小环境的选择要诀	246
3. 其他影响因素的选择要诀	249
4. 购房指数的计算方法	250
5. 拍卖二手房的选择要诀	251
3.1.3 二手房的价格评估要诀	254
1. 二手房交易需要进行房地产估价的情况	254
2. 国家对房地产价格评估服务的收费规定	255
3. 房地产价格评估的程序	255

4. 二手房估价的方法	255
3.1.4 二手房的房龄评估要诀	257
1. 查看外立面	257
2. 细辨内结构	258
3. 多方面搜集信息	258
3.1.5 二手房的议价要诀	259
3.1.6 二手房的贷款要诀	259
1. 准确评估借款能力	260
2. 选择合适的贷款品种	260
3. 住房贷款的注意要点	263
3.1.7 二手房交易时与中介打交道的要诀	263
1. 教你看二手房广告	264
2. 教你签看房书	265
3. 教你辨别二手房信息	265
4. 教你支付诚意金	265
5. 教你避免被吃差价	267
6. 教你支付中介佣金	267
7. 教你与中介签合同	267
8. 教你认清私自交易的法律风险	269
3.1.8 二手房的产权审查与过户要诀	270
1. 审查上市交易资格	271
2. 查询二手房产权状况	272
3. 办理户口迁移	273
3.1.9 二手房的收房验房要诀	274
1. 注意交楼附送物品的清单	274
2. 注意检查单元室内各项设施的质量	274
3. 注意各项费用必须结清	274
4. 注意收楼证明是否齐全	274
5. 注意户籍是否迁出	274
6. 注意发票是否齐全	274
3.2 二手房的出售要诀	274
3.2.1 二手房出售的方式	275
1. 自行出售	275
2. 委托出售	275