

普
华
经
管

正略钧策
ADFAITH

规避交易风险
明明白白消费

明明白白 购买二手房

刘建伟◎主编

★权威的专家作者团队

★详细的风险控制手段

★实用的选房购房技巧

★真正的省钱省力宝典



人民邮电出版社
POSTS & TELECOM PRESS

明明白白购买二手房

刘建伟 主编

人民邮电出版社
北 京

图书在版编目 (CIP) 数据

明明白白购买二手房 / 刘建伟主编. —北京: 人民邮电出版社, 2009. 4

ISBN 978-7-115-19789-4

I. 明… II. 刘… III. ①房地产—交易—基本知识—中国②房地产—交易—法律—基本知识—中国 IV.

F299. 233. 5 D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 020934 号

内 容 提 要

本书主要介绍了二手房交易过程中涉及的专业知识和法律法规, 具体包括买房前的准备、中介机构的选择、购房前如何进行实地考察、房屋交易细节、合同怎样签才能避免纠纷、贷款如何精打细算六部分内容。通过阅读本书消费者可以增强在购房过程中的自我保护能力, 从而规避交易风险, 明明白白消费。

本书适合希望购买二手房的消费者和二手房从业人员阅读使用, 同时也可作为欲从事此行业人员的自我培训用书。

明明白白购买二手房

- ◆ 主 编 刘建伟
责任编辑 庞卫军
- ◆ 人民邮电出版社出版发行 北京市崇文区夕照寺街 14 号
邮编 100061 电子函件 315@ptpress.com.cn
网址 <http://www.ptpress.com.cn>
北京铭成印刷有限公司印刷
- ◆ 开本: 700 × 1000 1/16
印张: 14 2009 年 4 月第 1 版
字数: 180 千字 2009 年 4 月北京第 1 次印刷

ISBN 978-7-115-19789-4/F

定 价: 28.00 元

读者服务热线: (010) 67129879 印装质量热线: (010) 67129223

反盗版热线: (010) 67171154



从上个世纪 90 年代中期开始，房地产开发热潮再次兴起，并一直持续至今。尤其是近几年，房地产行业已成为拉动国民经济持续稳定增长的重要力量。随着一手商品房市场规模的扩大及国家房改政策的进一步深入，二手房正逐渐走俏市场，以其独特的魅力吸引了越来越多的消费者和投资者。

和一手房相比，二手房的买卖程序更为复杂，主要表现在以下几点：买卖双方信息不对称；交易环节复杂；牵涉部门众多，不仅有买卖双方，还会牵涉到房地产中介公司、房地产交易中心、物业管理公司、贷款银行、担保中介公司、公证处、税务部门、财政部门和保险公司等；涉及到大量的房地产法律事务和专业知识，如对交易主体和客体的审查、合同的签署、资金的监管及产权的办理等。一些房地产中介公司操作不规范，一旦发生纠纷就推卸责任甚至逃逸，致使购房者的利益遭受损失。

因此，对于购房者而言，在购买二手房之前适当学习并了解二手房及二手房买卖的相关知识，才能在二手房买卖过程中规避风险、化解纠纷并切实维护自己的合法权益。

鉴于此，我们组织房地产行业的精英人士编辑整理了《明明白白购买二手房》一书。本书基于为二手房购买者服务的宗旨，立足我国现行房地产法律法规，借鉴业内人士二手房买卖的实践经验，力求为二手房购买者的交易提供最有力的安全保障。

希望本书能成为二手房购买者了解相关基础知识的平台、防范风险的参谋及解决问题的帮手！另外，由于国家会适时推行一些相应的二手房交易政

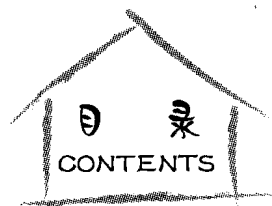


明明白白

购买二手房

策，读者可随时关注。

本书由刘建伟主编，同时提供并整理资料的还有新嘉华置业、天同地产顾问、新中物业、平安保险、商业银行的张野、张琳、张敏、张伟、张晓光、佰伟、官艳华、连瑞庆、李昌鸿、朱仲华、黄根艺、段利荣、李锋、严凡高、苟宏、朱霖、吴定兵等。在此一并表示感谢！



第一章 买房前的准备	/1
第一节 做好购房规划	/3
一、买房规划设计	/3
二、预算购房成本	/7
三、制定买房决策	/10
第二节 了解二手房	/13
一、什么是二手房	/13
二、二手房产权类别	/13
三、不能买卖的二手房	/18
四、购买二手房的优势	/20
五、购买二手房的风险	/21
第三节 获取房源资讯	/25
一、房源信息获取途径	/25
二、信息收集应注意事项	/32
相关链接：新手买房注意事项	/34



第二章 选好中介机构 /37

第一节 了解中介机构 /39

一、中介机构认知 /39

二、中介服务范围 /40

三、中介服务收费 /42

第二节 规避中介陷阱 /44

一、选择可靠中介 /44

二、了解信誉记录 /48

三、规避中介陷阱 /49

相关链接：警惕房地产中介六种“猫腻” /54

第三章 购房前进行实地考察 /57

第一节 考察房屋质量 /59

一、房屋周边环境 /59

二、结构楼型选择 /62

三、房屋质量审查 /66

四、挑房经验总结 /78

相关链接：看房选房十看十不看 /79

第二节 鉴别产权真伪 /82

一、产权考察内容 /82

二、产权证件鉴别 /89

相关链接：二手房选择实用技巧 /94

第四章 明察秋毫做好房屋交易 /97

第一节 二手房交易流程 /99

一、二手房买卖流程 /99

二、一次性付款操作 /99

三、抵押贷款操作 /109

相关链接：购买二手房应注意的物业问题	/116
第二节 二手房交易定价	/118
一、影响房价的因素	/118
二、买房砍价技巧	/120
相关链接：购买二手房的五大砍价技巧	/121
第五章 签好合同才能避免纠纷	/123
第一节 合同签订准备	/125
一、二手房买卖合同类型	/125
二、二手房买卖合同的基本内容	/126
三、了解二手房合同效力问题	/131
四、二手房买卖合同签订条件	/138
第二节 购房合同签订	/140
一、核实卖方的基本信息	/140
二、核实房屋状况	/141
三、付款方式约定	/143
四、房屋交付约定	/146
五、房屋风险约定	/148
第三节 签约后事宜处理	/150
一、接受管理部门审查	/150
二、缴纳过户税费	/150
三、产权变更事宜	/151
四、处理户口问题	/162
五、产权登记约定	/163
六、税费的约定	/164
七、合同解除的约定	/164
八、合同签订注意事项	/165
相关链接：二手房买卖合同范本（正式版）	/168

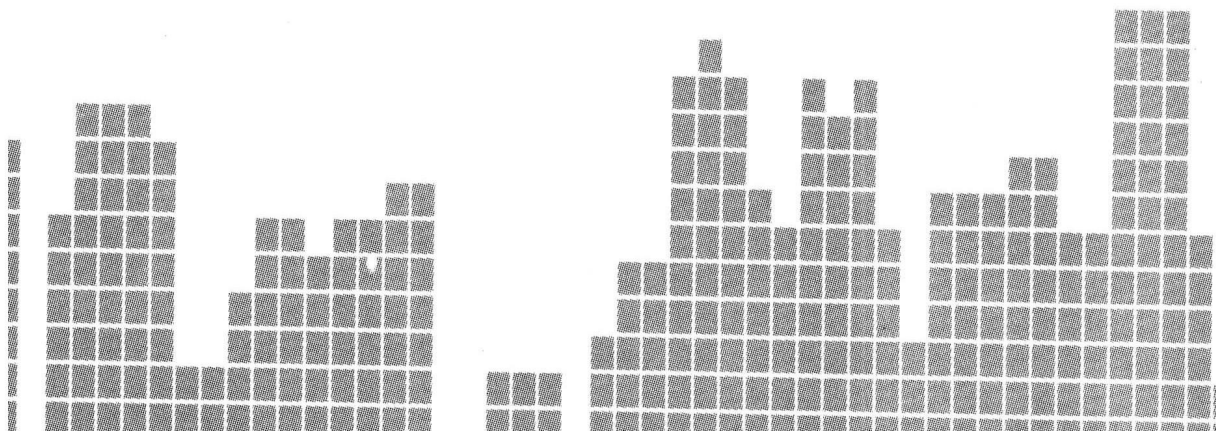


第六章 贷款也要精打细算	/173
第一节 做好贷款准备	/175
一、二手房贷款按揭认知	/175
二、二手房贷款按揭流程	/177
三、二手房贷款按揭应注意事项	/178
第二节 贷款操作指南	/182
一、二手房商业贷款	/182
二、二手房公积金贷款	/188
三、二手房转按揭	/199
相关链接：二手房贷款“七要七不要”	/204
 附录 相关术语	 /209
 参考文献和网站	 /213



第一章

买房前的准备





做好购房规划

凡事预则立，不预则废，更何况买房置业这样的大事。因为对于很多人来说，购房是一项很大的投资，可能要花费一生大部分的积蓄。所以，购房前必须要缜密思考及详细规划，以便在购买时做到心中有数，规避一些不必要的风险和损失。

对于一般置业者而言，购买二手房之前应先根据自身情况深思熟虑，认真思考规划。

一、买房规划设计

在人生的不同阶段，人们的生活特点都会有所不同，对房屋的需求也有很大不同。所以，购房者在购房前应事先做好规划，这样才能使所购房屋更适合自己，避免产生房屋太小不够用或房屋太大按揭太高自己陷入经济窘境的情况。

（一）单身人群买房规划设计

单身人群大多是刚参加工作、积蓄不多但又急切需要房子的人。所以，此类人群应该选择实用性较强的房子，不需要一次到位，可采用阶梯式的消



费方式，随着个人收入的增长、工作岗位的提升以及家庭成员的增多而逐步改善居住环境。对于这些人而言，购房时应着重考虑以下几个方面。

序号	要点	说明
1	交通	这个阶段的年轻人，通常处于创业初期或工作起始阶段，早出晚归，公交车与地铁是其主要交通工具。因此，选择的社区周边最好有便利的交通条件，不要把过多的时间浪费在上下班的路上，以免影响工作和休息
2	居家安全	这个阶段的年轻人大部分时间都用在工作上，很少在家里，因此，应选择有物业管理或者较成熟的小区居住，慎选独栋、无物业管理、无安保的小区，消除安全隐患
3	环境配套	这个阶段的年轻人往往生活节奏很快，无暇顾及个人生活，因此，小区内最好配备有完善的生活服务设施，如运动设施、商业设施、餐饮设施等
4	付款方式	这个阶段的年轻人发展空间很大，所以眼光要放长远，最好选择总价低、不需要一次性付款的小户型，还款方式最好选择等额本息，这样每月的还款压力小，可以把多余的资金用于投资和创业，这才是最佳的理财方式



小提示

购买住房不能一味追求低价，还要看是否能方便自己的工作和生活。同时，还应考虑以后自己工作单位变动或生活品质提升后换房时该房屋是否容易转让或出租。

（二）新婚人群买房规划设计

成家立业是大部分人都必须经历的人生阶段，对于刚刚结婚的新婚者来说，购房时主要应注意以下几点。

序号	要点	说明
1	面积	结婚后可能会出现父母同住、社会交往以及添加孩子等方面的情况，这时新婚人群的经济不是很宽裕，因此，最好购买紧凑、房间多的小户型
2	交通	最好选择交通便利的地方，能方便夫妻上班、小孩上学、老人出行等；若是选在郊区，最好选择有地铁或者公交线路多的地区
3	环境配套	购物便利是首要考虑的因素，超市、菜市场、药房、医院、幼儿园、学校等都要有合理的距离，一般来讲以 100 米左右为宜
4	居家安全	要有成熟的保安和物业，房屋的布局设计和装修布置要能保证老人和小孩的便利和安全
5	采光格局	新婚族因有大量的家居摆设，因此应选择格局方正、采光通风好的房子。另外，由于社会交往的增加，对客厅和厨房的要求也相对较高
6	付款还款	新婚者的开销较多，经济压力比较大，因此要规划好付款方式，最好还是选择银行贷款，并计算好生活各方面所需费用，不要使自己的还款压力太大

小提示

一般来说，新婚人群在供房时，其月供及用于工作和事业上的“投资”费用通常会占家庭所有费用的 60% 左右，因此建议计划中这两笔费用最好不要超过家庭月收入的 50%。

（三）改善居住条件人群买房规划设计

有一定的经济基础、希望改善居住条件的购房者，希望改善后的居住环境最好能完全满足自己的期望，要求也会相对较高，因此在住房选择上考虑得更细致。



序号	要点	说明
1	面积	如果是因为面积、格局不够理想而换房，此时就要考虑房屋的户型、楼层、朝向、采光以及客厅、餐厅、厨房、卫生间等的面积和格局，尽量使其达到预期的要求
2	地段	如果是因为地段不够理想而换房，就要根据自己的购房预算选定合适的区域和板块，好的地段不仅可以增加居住的便利性，还可以增加其保值、升值潜力
3	交通	如果是因为交通不够理想而换房，这时就要考虑更多的交通便利，地铁、公交、渡口等，如果属有车族，那车位的问题以及车子的进出便捷都要着重考虑
4	环境	环境以纯住家为宜，最好不要选择商住混合的小区，物业管理和周边配套也应着重考虑，如超市、银行、医院、学校等应齐全

（四）提高居住品位人群买房规划设计

住房最能体现一个人的价值品位和身份、职业、修养等，因此，提高居住品位是越来越多成功人士所追求的目标。对于这部分人群来说，房子不再是单纯的居住场所，而是自身价值和身份的体现。

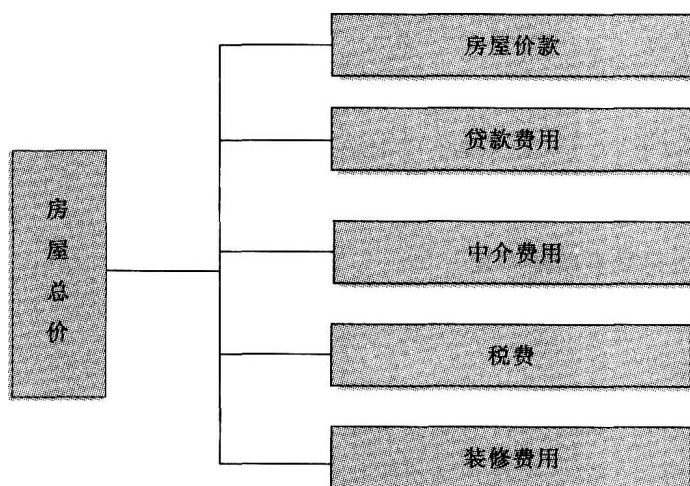
序号	要点	说明
1	户型	房间应宽敞、明亮；除了普通住宅的必备功能区间外，还应包括保姆房及会客厅等；厅的面积应大，便于装修布置；厨房的布局 and 配置也很重要；另外，宽敞明亮的大堂也是最能体现物业品位的设施之一
2	地段	最好选择在繁华的中心区，除了体现价值和方便出行以外，还能保证房屋的保值和升值潜力
3	交通	车位的问题以及车子进出的便捷性都需着重考虑

(续表)

序号	要点	说明
4	物业	物业管理是关系到业主能否享受高品位生活最为重要的因素，好的物业管理应做到规范、及时、有序，以业主的利益至上为理念。配套设施应包括会所、游泳池、健身房等其他运动休闲设施
5	环境	应处于国际社区，周边有良好的金融、商业及休闲、教育等设施；小区居民的整体素质也是需要考虑的因素；另外，景观也成为衡量一个社区生活品位的重要因素

二、预算购房成本

在购房前，首先应大致核算一下拟购房所需的成本，以便进行合理规划。这样不仅有助于购房者的资金调度，也可避免由于购房后还贷压力过大而导致生活品质降低。



(一) 可承受的房子总价

一般来说，二手房交易通常有全款支付和按揭贷款两种付款方式。对于



购房者来说,如果有足够的资金,可以选择一些适合自己需求的房子;如果是通过按揭贷款买房,则可根据月供能力和房屋所符合的最长贷款年限这两个因素推算出自己所能承受的房屋总价及应准备的首付款。

那么究竟是如何推算的呢?通过以下例子进行说明。

假设,小王的月供能力是 3000 元人民币,预计贷款年限最长为 15 年,可贷款比率为总房款的 70%。那么可根据以下表格进行推算(以按揭贷款为例)。

每万元对应年限等额本息还款月供额(如遇政策调整以调整后的系数为准)		可承受房屋总价 = 计划月供/每万元对应年限等额本息还款月供额/最高可贷款比率(含尾取整数)	自备首付款 = 房屋总价 × (1 - 最高可贷款比率)(进位取整)
5 年	192.21		
10 年	110.72		
15 年	84.06	$3000 \div 84.06 \div 70\% \approx 50$ 万元	$50 \times 30\% = 15$ 万元
20 年	71.30		

由此可以看出,小王只要有首付款 15 万元人民币,就可以买得起总价 50 万元人民币的房子。

(二) 办理贷款所需费用

办理二手房住房贷款可能发生的费用主要有以下三项。

1. 评估费

评估费收费标准国家没有明文规定,而是随行就市,也就是评估收费标准由市场调节。一般它是按评估价的 0.4% ~ 0.5% 或按所在城市房地产评估行业的固定标准收取(个别地区银行赠送评估费用)。

2. 律师费

律师费一般按贷款额的 0.2% ~ 0.3% 收取。随着贷款业务竞争的加剧,