



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

法律帮帮丛书

常用法律问题
指引快读



14

赵强 编著

如何购买 二手房

- ✓ 二手房优势看分明
- ✓ 二手房交易有何特殊条件
- ✓ 哪些二手房不能交易
- ✓ 实地看房怎么看
- ✓ 如何考察房屋产权
- ✓ 如何通过中介购买二手房
- ✓ 常见中介陷阱与防范
- ✓ 买卖合同怎么签
- ✓ 如何保证购房钱款安全
- ✓ 交房过户注意事项
- ✓ 买房要交哪些税
- ✓ 如何办理商业贷款
- ✓ 如何办理公积金贷款
- ✓ 二手房买卖常见纠纷提示
- ✓ 如何通过仲裁、诉讼解决纠纷
- ✓ 07年最新二手房买卖示范合同

法律帮帮
丛书

如何购买 二手房

法律帮帮丛书

- ① 如何追讨欠薪
- ② 如何获取工伤赔偿
- ③ 如何获取人身损害赔偿
- ④ 如何获取交通事故赔偿
- ⑤ 离婚法律问题指南
- ⑥ 个人如何开办企业
- ⑦ 如何申请和保护专利
- ⑧ 如何签订劳动合同
- ⑨ 如何获取医疗损害赔偿
- ⑩ 遗产继承法律问题指南
- ⑪ 民事诉讼全程指南
- ⑫ 如何写民事诉状
- ⑬ 大学生如何获取国家助学贷款
- ⑭ **如何购买二手房**
- ⑮ 结婚生育法律问题指南



独角兽工作室

平面设计

上架建议：大众法律读物

ISBN 978-7-5036-7435-8



9 787503 674358 >

定价：12.00元

法律帮帮丛书

常用法律问题
指引快读



法律帮帮 bang

14

如何购买 二手房

赵强 编著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

如何购买二手房/赵强编著. —北京:法律出版社,
2007.6

(法律帮帮丛书. 常用法律问题指引快读)

ISBN 978-7-5036-7435-8

I. 如… II. 赵… III. 房地产—交易—法律—基础知识—
中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 078658 号

©法律出版社·中国

责任编辑/邹 隐

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/研发部

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京中科印刷有限公司

责任印制/张宇东

开本/850×1168 毫米 1/32

印张/5.5 字数/131 千

版本/2007 年 6 月第 1 版

印次/2007 年 6 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995 苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 978-7-5036-7435-8

定价:12.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

人生旅途，法伴您行 “帮帮”在手，能走捷径

人生旅途上，小到衣食住行，大到经商办企业，法律其实和每个人的生活息息相关，平静有序的生活背后，少不了法律的规范和救济。然而，人们往往只有在生活中遇到麻烦、遇到困惑，比如：人身伤害、财产损失、家庭变故、劳动纠纷、创业障碍……这时，人们才会发现——原来法律离自己如此之近。在这些困难面前，等和靠绝非良药，只有及时拿起法律的武器，主动捍卫自己的合法权益，才可能获得法律的帮助，为生活排忧解难。

在法律的世界里——世界上最遥远的距离不是生和死，而是有人受到了伤害却不知道这个利益是受法律保护的；不是不知道这个利益受法律保护，而是不知道靠什么法律来保护；不是不知道靠什么法律来保护，而是不知道如何运用这些法律来保护！

人们对法律的陌生，使得人们在寻求法律帮助的道路上举步维艰！怎样才能突破障碍？有没有捷径可循？为此，我们选取了一批生活中常见的法律问题，邀请既有法律知识，又有实际经验的法律工作者为作者，从当事人的角度出发，精心编写了“法律帮帮”丛书。

本丛书具有如下特点：

1. 按问题门类分册，使读者能够根据自己的具体问题“对号入座”，按照“面对问题—解决问题”的模式展开，保证其实用性。

2. 并非高高在上地空谈理论，也不做对现实不足的空头批判和理想状态的个人设想，而是贴近实际，选取读者最需要的“是什么”、“用什么”、“怎么办”……

3. 以最新颁布的法律法规作为解决问题的工具，力求全面收录

目 录

1 你要购买二手房吗	1
1 1 什么是二手房	1
1 2 二手房优势看分明	1
1 3 明确你的购房目的	3
1 4 二手房的种类	8
商品房/8 经济适用房/9 房改房/9 其他相关概念/10	
1 5 二手房交易的特殊条件	17
经济适用房/17 房改房/20 公房使用权/22	
1 6 不能交易的二手房	23
2 买房进行中	26
2 1 购房方式	26
买卖双方直接交易/26 专业服务公司或律师事务所介入/27 中介 公司服务/27 二手房拍卖交易/28 选择交易方式/29	
2 2 获取房源	31
获取房源信息途径/31 获取房源时要注意些什么/32	

2 3 实地看房	34
房屋质量/34 房屋布局/36 房屋面积/37 房屋周边环境/38 物业管理/39 房龄和旧房历史/40 实用房屋建筑术语/44	
2 4 产权考察	50
卖主的资格审查/50 对房屋的产权状况的审查/50 对房屋是否具备上市交易资格的审查/53	
3 二手房买卖与中介	54
3 1 什么是房产中介	54
3 2 中介的服务范围	54
3 3 如何选择可信的中介	55
3 4 选择良好中介的渠道	57
3 5 中介合同	58
委托代理合同/59 居间合同/60 行纪合同/61 担保合同/62 委托中介买房合同应具备条款/63	
3 6 常见中介陷阱	65
3 7 实用中介用语	69
3 8 跳单！跳单！	70
4 二手房买卖合同	72
4 1 确定房价	72
4 2 签订房屋买卖合同	73

4 3	房屋买卖合同中的细节提示	75
4 4	安全第一:交易结算资金“专用账户”	77
	什么是“专用账户”/77 通过“专用账户”结算的好处/77 通过“专用账户”结算的程序/78 通过“专用账户”结算注意事项/78 二手房买卖方可自行划转交易结算资金吗/79 交易资金结算流程图/80	
4 5	交房过户注意事项	83
	交房/84 立契过户/84	
5	税费及贷款	87
5 1	相关税费	87
5 2	避税风险	92
	以租代售/92 先公证后过户/93 假“赠与”实“买卖”/93 做低合同价/95 找开发商改底单/95	
5 3	办理贷款	95
	不同贷款的选择/95 商业贷款/97 公积金贷款/99 贷款购买二手房时需注意的问题/105	
6	纠纷解决	108
6 1	常见纠纷	108
	下家反悔不买房 意向金不能返还/108 中介居间不成 下家不能获赔/109 因故退房 下家要求退定金未获支持/110 跳过中介私下成交 上家被判按约付钱/111 中介居间成功 下家须付佣金/112 购房者未能成功申请贷款/113 户籍迁移/114 中介公司非法赚取差价无效/115	
6 2	纠纷解决方式	116

协商与调解/116 仲裁/116 仲裁的原则/117 仲裁委员会/117 申请仲裁/117 不能仲裁的房地产纠纷/117 仲裁程序/118

6 | 3 向法院起诉 119

何种房地产纠纷可直接向法院起诉/119 诉讼准备/120 如何聘请专业律师/122 向哪个法院提起诉讼/124 应在多长期限内提起诉讼/124 怎样申请财产保全/124 怎样申请证据保全/125 怎样提交证据/126 诉讼费应该怎样承担/128 开庭审理程序是什么/132 法院调解、判决的效力如何/134 怎样申请法院执行/135

附录：购买二手房相关合同范本 138

房屋承购委托协议	138
房屋买卖合同	145
抵押贷款合同	149
北京市存量房屋买卖合同(自行成交版)	153
北京市存量房屋买卖合同(经纪成交版)	161

1|1 什么是二手房

“二手房”的概念大家并不陌生,它是相对开发商手里的商品房而言,在房地产权交易二级市场——俗称“散盘交易”市场上流通的房产。凡产权明晰(以房屋产权证为依据)、经过一手买卖之后再行上市交易的房屋均可称之为二手房。

如今,二手房交易已成为市民消费的热点,以北京市为例,近年来,二手房交易量一路走高,成交量从2002年的0.8万套到2006年的7.6万套,年均涨幅高达75%!在深圳、广州、昆明等地的房地产市场上,二手房交易也显示了巨大优势,二手房的交易量和交易面积与一手房相比,均有平分秋色甚至更胜一筹的战绩。

1|2 二手房优势看分明

几乎人人都有住新房的憧憬,认为新房环境好、干净、舒服,还有着万象更新的好彩头;二手房往往是别人住过的房子,陈旧、不干净。但二手房市场为什么这么“火”?为什么一大批城市居民对二手房趋之若鹜?

一切都源于二手房独有的优势,相对于购买新建房产而言,现实中二手房的这些优势吸引着不同的买家,能满足其各种需求:

第一,价格便宜。

按照国际上通行的标准,健康发展的房地产市场合理的房屋价格,应该是在家庭一年总支配收入的3~6倍之间。由于我国房地产市场发展过程中的不规范,房价现状与上述标准相比显然过高。如今,购房支出已成为大多数城市家庭的巨大负担,因此价格便宜是

二手房最大的优势。

二手房交易发生在小业主与购买者之间。购买二手房的人基本上是用来自住的,在中小城市尤其如此,出售二手房的多是以改善现有居住条件或筹措资金用于子女教育、父母就医及创办个人企业等正当目的为主,这种良性供求动机是促进二手房市场积极、健康发展的原动力,较少存在泡沫空间。

在一手房交易中,开发商在楼盘销售中处于强势地位,对价格操控能力相对较强,几乎不容许买房人有讨价还价的余地,普通购房百姓相对于开发商而言是处于弱势的,在这种强弱分明的不平等价格博弈中,开发商与购房人之间是很难达成共识的。相反,二手房交易双方是平等的个体,其最终成交价格是由买卖双方通过平等的讨价还价方式达成的,交易成功率较高。

各种条件相当的二手房与新房比较,考虑买家的心理因素,后者显然更受欢迎,因此二手房在价格上自会有所折让。现实中,同等区域的二手房可能会比新建商品房便宜20%左右,因此二手房往往是拆迁户和刚工作不久的年轻人买房的首选。此外,二手房总价较低,流动性好,因此同样适合投资。

第二,位置好、交通便利、配套设施成熟。

房随地走,土地的价值对房屋的价值影响极大。目前市场上的二手房大都是老城区的房子,位于市区中心地段,交通便利,对于事业初创阶段的上班族非常有利。

由于是老房子,市政配套设施等也已成熟,不易出现某些新建商品房搬进去一年了还未通天然气、供暖设备三天两头检修、调试,其他设施也是小毛病不断等问题。

用于自住,二手房往往比新建商品房所需的磨合期更短;用于出租,则租客客源充足稳定,租金收益有保障。

第三,所见即所得,不用承担看不见的风险。

二手房都是现房,周边配套设施、交通状况、物业管理水平等都

已成型,买卖双方明明白白交易。不像买期房,购买的时候可能只看到开发商的广告、沙盘、样板间、效果图,听到开发商若干美妙许诺,但房子真正建成时往往就不一样了。二手房房屋现状如何,建筑物的整体质量如何,基本一目了然;不像有些新建商品房,外表看上去很漂亮,但住不了多久或是墙体裂缝,或是墙面渗水,不断暴露出建筑质量问题。因此,我们常见到的现象是,购房人买了开发商的房子以后,因为各种问题又投入到维权的斗争中去。

第四,即买即住,方便省心。

有些二手房本身的资质相当不错,如装修较好,开通了电话、有线电视、宽带等。买主不用装修或稍作装修即可入住,电信配套服务只需过户即可享受,无须等待。如此不但能够节省一大笔装修费用,还因为缩短了入住时间而节省了另外一笔租房的费用,生活方便自然身心愉悦,何乐不为?不像买新房,左盼右等却迟迟不交房;好不容易交了房,还要张罗装修,费时费力。

第五,较少承担产权风险。

能上市交易的二手房,都是产权非常明晰的房产,因此在签订了房地产买卖合同、支付了房价款之后,就可以办理产权变更、产权过户等手续,很快就能拿到房产证。不像购买商品房,有些已经入住好几年了,产权证却没办妥。甚至可能因购买的商品房先天不足,手续不完备,还有产权证办不下来的风险。

较之风险重重的一手房市场,某种意义上二手房是经得起考验的房产,所以越来越深受购房者青睐。亦成为越来越多中、高收入购房群体所注目的焦点。

1 | 3 明确你的购房目的

二手房的情况各异,种类繁多。在你认可了二手房的优势,愿意在这一范围内安居置业后,就需要慎重考虑:自己究竟想要怎样的房屋?无论买房出自何种目的,都需要了解一件事,那就是购房

无小事！原因很简单，在我们的日常生活中，购买不动产大概是一般市民最为重要的消费行为了。

购房时，要寻找与自己的目的和预算最为契合的房屋，既不追慕虚荣，也不一味追求便宜的，而是买最合适的。房屋的第一功能其实就是居住，主要是方便人们生活。通常人们对于房屋会有这样几点要求：

安全性要求：保证居住者的人身安全，是人类生存的第一需要。防盗安全和防火安全是主要的两种功能。

私密性要求：私密性的要求产生于人们生活中的私密性活动。如住宅设计中应注意隔音、避免户间的“对视”等。

空间灵活性要求：住宅内部的分割要考虑灵活性，如家庭的收入变化、成员变化、品位变化，甚至于职业变化等，都会对住宅室内环境产生新的要求，所以在住宅的空间组合、设施的布置等方面要注意灵活性，即房间用途变化、房间分割变化、房间布置变化等。

实用性要求：实用性是一个综合概念，随着人们物质生活的不断提高，实用性要求的标准也会不断发展变化。目前，实用性标准主要体现在室内的使用空间合理等方面。虽然目前二手房大都已经上家装修过了，但是电的容量、上下水接口、管道位置等都可以体现装修的标准。强电、弱电接口多，如每房间一套，则装修、布置的机动性就大，就满足了用户不同房间装置的需求；房间里多留照明等电源接口，则方便用户室内照明布置、电器布置等。

美观要求：对于房屋的美观要求，主要是指装修的精美程度或关乎装修潜力的房屋格局。

配套要求：配套齐全，适于生活，甚至适于办公。随着时代的进步，人们对自身生活的需求也发生了变化，比如随着科技进步，人们在居住的地方需要有电脑、网络，那么对一个建筑楼盘的配套设施要求也就越来越高，以前只需要接入煤气管道、上下水管道，现在需要接入电话、宽带，可以预见，科技越进步，人们对居住条件的要求

越来越高。了解这些,是有利于我们购房过程中进行选择的,比如老年人与青年人居住要求就不一样,在家办公与只要居住的人要求也不一样。要想买到好房屋,必须了解自己的需求和工作特点。

环境要求:房屋本身的质量和内部条件外,一个好的环境也是必不可少的。好的环境可以在很大程度上弥补诸如房型、面积、朝向等房屋的先天不足,对无论是投资还是自住都有好处。环境要求包括日照、温度、风向等气象状态和房屋景观、小区绿化,是否沿水、临街等人文和天然环境状态;还包括周边是否有学校、派出所、邮局、银行、商店、餐饮、娱乐休闲设备及设施配套情况,配套设施的齐全与否,直接决定着该地点房屋的附加价值及升值潜力,同时也是决定入住后居家生活方便与舒适与否的关键因素;以及楼盘所在区域的交通网络建立、道路等级、道路通过能力、交通设施是否齐全,附近有没有地铁、轻轨、公交车,有几个车站等交通环境。

物业要求:物业管理是物管企业受物业所有人的委托,依据物业管理委托合同,对物业的建筑及设备、市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容颜等进行维护、修缮和整治,并向物业所有人和使用人提供有偿服务。物业服务在城市居民区日益普遍,业主们几乎天天都和物业打交道,良好的物业服务能给业主工作、生活带来很多方便。

规划要求:“房”固然重要,“地”却更有价值。房产所在区域的规划状况决定了房产的价值前景,如政府对商业区、工业区、生活区规划的调整将决定房屋功能的提升或转换。这正是以可持续发展的眼光看房地产的人所关注的。

因此,我们说房子绝不简单的是水泥的组合。如在北京,有塔楼,有板楼,有小高层,有别墅;有经济适用房,有普通商品房;有欧式建筑,有传统建筑;房屋功能有商用,有办公,有居住……关于买房,相信100个人,有100个不同的目的,但其实也就有一个目的,就是住,不是自己住,就是租给别人住。如果住,就需要在购房前进行认真的选房,让自己选的房子最适合自己的。总之,购房目的不同决

定了选房时关注的点就会出现差异。

1. 为住家——以舒适为主

这里的以“住家”为目的,主要是指中、老年人为长期安定,居家购买二手房。

这种购房者的经济实力比较稳定,家庭状况比较安定,房屋是家庭成员活动的最主要的场所。对于长期生活在住家的家庭成员而言,“舒适”自然是最重要的需求。“舒适”是一个综合的概念,主要是方便生活,有助于满足不同家庭成员的不同需求。因此,以居家为目的买房,户型和环境应当首先考虑。一般是根据家庭成员数量决定房屋的居、室构成状况;而且当下对居、室结构的设计潮流是厅大室小,对外有利于家庭组织社交活动,对内有利于家庭成员促进交流,充分营造其乐融融的家庭氛围。房屋所在区域的环境应具有生活气息,即所谓的“宜居”。

2. 为过渡——以价格为主

所谓“过渡”,主要是指年轻人为阶段性居住而购买二手房。

年轻人创业初期,由于自身努力和家庭支持,有了一定的经济实力,打算买一套自己的房屋居住。但年轻人毕竟立业未稳,人生的路还很长,未来的生活走向、社会大环境和房产的发展趋势也充满多种可能。如果经济实力有限,却一次性投入现阶段还难以承担的钱款来买房,试图一劳永逸、一次到位,则很容易背上沉重的经济负担,被昂贵的房子压得透不过气来。纵观房地产市场比较成熟的国家,大多数家庭都有二次甚至三次置业的经历,在不同的时期以不同的房产满足不同的家庭需求。由于年轻人首次置业的主要目的还在于“过渡”,在满足基本生活需求的前提下,价格就成为选房时应考虑的主要因素。因此,单价较低的二手房就成为年轻购房人追捧的热点。此类二手房能满足住户的阶段性需求,在住户实力增长、需求升级,对房产进行更新换代之际,也能较顺利地转让或出租,实现保值增值。

3. 为投资——以区位为主

由于房产是一种稀缺资源,在市场经济条件下,稀缺的就是能带来财富的。因此买房不为自己居用而为投资聚财者,大有人在。影响极大、最极端的事例就是“炒房团”——依附于国有土地之上的房产资源若是被国家垄断尚且名正言顺,被个人、团体钻空子牟取暴利就难怪广大老百姓深恶痛绝!投机应被坚决反对和制裁,这正是近年来国家法律、政策旗帜鲜明昭示的。但投资应得到支持。普通城市居民适当购买多余房产进行出租,或在一定的时期进行转让从中获利,这是适当促进消费,理性筹措家庭发展资金的正当行为。

对此类以投资为目的的购房人而言,房屋的区位无疑是最重要的。区位好,才具有出租或转让的优势;区位好,能缓和房屋在户型、配套环境等方面的劣势。因此以投资为目的挑选楼盘,应该着重关注楼盘所在区域的功能、附近的人员结构、周边公司企业分布情况、交通状况,以及该区域的规划前景等要点。作为投资者,眼光一定要比普通购房者高明,才能获取更丰厚的回报。

4. 为商用——以人气为主

此处以商用为目的购房,是指购房者购买二手房为自身进行商品经营活动提供方便。当然这里需要考察的因素,也肯定是以商用房产为对象的投资者需要关注的。

聚人气才能聚财气,因此为商用目的购房,首先要考虑房产所在地的人气如何。当然,和不同的商品经营领域相关的人气指数又有所区别。比如高校附近人气不可谓不旺,但因校园网本已很发达,若进行网吧经营基本上就是死路一条了;转而看网络硬件设施不发达,个人上网成本高昂的居民小区,这里的人气可能会高得多。

选房中,根据购房目的的不同,需要衡量的事情非常多,需要注意的问题包括如下几个方面:地理环境、配套环境、密度、容积率、交通、户型、邻居、面积、未来规划、价格等问题,我们会在后面的章节内着重介绍。人们在购买一手房(尤其是商品房)时,大都很重视以

上因素,而在购买二手房时,可能觉得受限较多往往重视不够。事实上,随着二手房市场放量的增长(尤其是越来越多的商品房投放二手房市场),以买一手商品房那般对房屋品质的挑剔精神来选择二手房,也是大有可为。

由于如今的新建住宅有高总价、郊区化的趋势,加上有关部门的调控手段以及对二手房中介市场的整顿等政策,相信更多的购房者将倾向于二手房消费。

1 | 4 二手房的种类

按房屋所有权的归属进行的分类,在现阶段,我国住宅类房屋按产权可划分为:1. 国家所有住宅;2. 劳动群众集体所有住宅;3. 公民私人所有住宅;4. 其他经济组织(如中外合资企业等)所有住宅。非住宅类房屋主要是全民所有制(国家房产)和集体所有制的房产,以及其他经济组织所有的房产。

二手房的产权情况又是如何呢?虽然目前的住宅市场上的房产存在着多种多样的称呼,如商品房、经济适用住房、集资建房以及房改房、危旧房改造回迁房、已购公房、央产房等,二手房就从这些各种名称的房产中产生,后文也将就这些种类的二手房进行介绍;但规范地讲,从居民手中所拥有的房屋产权证书来看,房屋的产权基本上有三种:普通商品房、经济适用房、房改房。这三种产权证书都是购房者拥有房屋所有权的合法书面凭证,都受到法律的保护,但是在使用和交易方面有着一定的区分。

商品房

商品房是指开发商以市场地价取得土地使用权进行开发建设并经过国土局批准在市场上流通的房地产。

随着市场经济的发展,商品房在市场占有较大的比重,占据着市场的主导地位。商品房有着完整的房屋所有权,包括房屋占有