

新房与二手房选购 完全手册

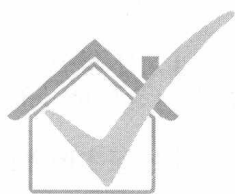
选房技巧、高效流程、必会常识

向龙洲 编著

新手选房
购房必备
入门级全攻略

规避购房陷阱 + 掌握基本知识
解析购房谜团 + 聚焦签约贷款

落实购房需求，打造选房、购房技巧指南
看房须知 · 必备常识 · 案例图解 · 专家提示



新房与二手房选购完全手册

选房技巧、高效流程、必会常识

何龙洲 编著

人民邮电出版社
北京

图书在版编目 (C I P) 数据

新房与二手房选购完全手册：选房技巧、高效流程、必会常识 / 向龙洲编著. — 北京：人民邮电出版社，2018. 11

ISBN 978-7-115-49542-6

I. ①新… II. ①向… III. ①住宅—选购—中国—手册 IV. ①F299.233.5-62

中国版本图书馆CIP数据核字(2018)第229135号

内 容 提 要

本书是一本入门级的购房类图书。正文部分主要以购房流程为线索，循序渐进地解答购房者在各个环节遇到的问题，思路清晰，直击普通民众购房的痛点。

本书的框架结构如下：第1章，主要从房产类型、购房准备、房屋面积等八个方面对如何看房选房进行详细阐述；第2章则聚焦签约认购，主要从定金缴纳、新房与二手房签约等方面进行展开；第3章着眼于按揭贷款办理，具体包括对公积金贷款、商业贷款和组合贷款三种方式的详细介绍；第4章重点讲解与缴税过户相关的诸多问题，包括税费计算、不动产权证署名以及二手房过户事宜；第5章重点探讨收房验房，它是购房的最后一个环节，主要涵盖了验房攻略、物业管理、退房及落户几个关键知识点。

本书适合具有购房需求的年轻人，外来务工人员及存在改善型住房需求的中等收入阶层等相关人士阅读参考。

◆ 编 著 向龙洲

责任编辑 李士振

责任印制 周昇亮

◆ 人民邮电出版社出版发行 北京市丰台区成寿寺路11号

邮编 100164 电子邮件 315@ptpress.com.cn

网址 <http://www.ptpress.com.cn>

大厂聚鑫印刷有限责任公司印刷

◆ 开本：700×1000 1/16

印张：16.5

2018年11月第1版

字数：268千字

2018年11月河北第1次印刷

定价：49.80元

读者服务热线：(010)81055296 印装质量热线：(010)81055316

反盗版热线：(010)81055315

广告经营许可证：京东工商广登字20170147号

【编写目的】

本书是与购房相关的知识大集锦，内容涵盖全面，旨在切实帮助广大的购房者群体了解基本的购房知识，并有效规避购房陷阱。

【本书内容安排】

本书共分为五章，具体编排如下：

第1章：主要讲解与看房选房相关的基础知识。具体包括房屋类型、购房准备、房屋面积、房屋价格、户型与楼层、地段与配套、容积率与绿化率等。

第2章：主要聚焦签约认购环节。很显然，选好房之后要做的便是签订购房合同。具体包括定金缴纳、新房签约、二手房签约等部分。

第3章：主要阐述与购房贷款办理相关的知识。这并非购房过程中的必经环节，但是比较重要。具体包括公积金贷款、商业贷款、组合贷款、还款方式及贷款政策等内容。

第4章：主要阐述缴税过户这一重要环节。在购房者选好房并签订购房合同之后，接下来要做的便是办理缴税过户。本章将缴税过户分为税费计算、不动产权证署名、二手房过户事宜三个知识要点。

第5章：聚焦收房验房，这不仅是最后一章，也是购房的最后一个流程。具体内容包 括验房攻略、物业、退房与落户等知识要点。

【本书写作特色】

(1) 章节编排紧扣购房流程，策划思路清晰、逻辑严谨，文字表达通俗易懂。另外，“知识链接”“注意事项”“专家提醒”等补充性模块的内容讲解，不仅让本书重点突出、主次分明，而且令知识更丰满、更全面。

(2) 通过大量案例对购房技法进行讲解，体现了很强的实操性。大量的“案例故事”和生动的漫画图片增强了本书的趣味性和可读性。



第1章 看房选房

1.1 房产类型.....	001
1.1.1 现房与期房.....	001
1.1.2 经济适用房.....	003
1.1.3 回迁房.....	003
1.1.4 小产权房.....	005
1.1.5 安置房.....	006
1.1.6 公房.....	008
1.1.7 公寓房.....	009
1.1.8 “学区房”.....	010
1.1.9 别墅与洋房.....	011
1.1.10 独栋别墅、双拼别墅与联排别墅.....	012
1.1.11 跃层别墅与叠拼别墅.....	013
1.1.12 山地别墅.....	015
1.1.13 空中别墅.....	016
1.1.14 板楼与塔楼.....	016
1.2 购房准备.....	018
1.2.1 新手购房应遵循的主要流程.....	018
1.2.2 买房前需要了解的八大财务细节.....	019
1.2.3 不同年龄段的购房法则.....	021
1.2.4 这些购房资料一定要保存好.....	021
1.2.5 网上看房如何判断房源的真假.....	022
1.2.6 异地购房的注意事项.....	024
1.2.7 购房发票到底有多重要.....	025



1.2.8	给子女买房要考虑哪些问题.....	026
1.3	房屋面积	027
1.3.1	房屋的各种面积你弄清了吗.....	027
1.3.2	关于得房率你该知道的.....	032
1.3.3	究竟多大的房屋面积最合适.....	036
1.3.4	商品房六大功能区面积.....	037
1.3.5	对开发商的赠送面积要当心.....	039
1.4	房屋价格	041
1.4.1	影响房价的四大因素.....	042
1.4.2	房主自身如何评估房屋价值.....	044
1.4.3	买房各种“价”如何区分.....	045
1.4.4	把握合适的购房时机.....	046
1.4.5	买房之时如何砍价.....	048
1.4.6	如何避免价格陷阱.....	049
1.4.7	为什么会产生房价倒挂.....	051
1.4.8	二手房网签价、核定价、评估价与交易价.....	052
1.4.9	二手房砍价技巧.....	052
1.4.10	二手房房价如何估算.....	054
1.5	户型与楼层	055
1.5.1	住宅的常见户型.....	055
1.5.2	户型好坏的评判标准.....	058
1.5.3	不同类型家庭的户型选择.....	060
1.5.4	最浪费面积的户型.....	061
1.5.5	多层、小高层、高层、超高层住宅.....	062
1.5.6	对购房楼层的选择.....	064
1.5.7	低楼层户型到底能不能买.....	066



1.5.8	不同的年龄段如何选择楼层.....	067
1.5.9	什么样的房子采光好.....	068
1.5.10	为什么说南北朝向是最好的.....	069
1.5.11	楼间距到底多少才合适.....	070
1.6	地段与配套.....	070
1.6.1	买房选地段的考虑因素.....	070
1.6.2	这些地段的房子千万别买.....	071
1.6.3	怎样才算配套设施齐全.....	072
1.6.4	为什么买房要重视梯户比.....	073
1.6.5	精装房好还是毛坯房好.....	075
1.6.6	郊区房好还是城区房好.....	076
1.6.7	大社区和小社区到底哪个好.....	077
1.6.8	小区到底应该如何选.....	078
1.6.9	影响二手房购买的市政配套.....	079
1.7	容积率与绿化率.....	080
1.7.1	容积率与建筑密度.....	080
1.7.2	绿化率与绿地率.....	082
1.8	“学区房”的选购技巧.....	083
1.8.1	选对“学区房”的三大诀窍.....	083
1.8.2	真假“学区房”如何区分.....	084
1.8.3	购买“学区房”的风险.....	086

第2章 签约认购

2.1	交定金.....	088
2.1.1	购房定金的含义及注意事项.....	088
2.1.2	订金、认筹金和诚意金.....	090



2.1.3	预付定金之前，你需要做什么.....	090
2.1.4	什么情况下定金可退.....	092
2.1.5	定金可以当作购房违约金吗.....	094
2.1.6	二手房定金缴纳之前的准备.....	094
2.1.7	二手房定金已交但验房不合格怎么办.....	095
2.2	新房签约	096
2.2.1	房产签约流程和必备的手续.....	096
2.2.2	如何签订购房合同才能有效避免纠纷.....	097
2.2.3	购房合同签订时的几大陷阱.....	099
2.2.4	向“霸王条款”说不.....	101
2.2.5	什么情况下会导致房屋买卖合同无效.....	104
2.2.6	商品房认购书的定义及注意事项.....	105
2.2.7	购房网签是怎么回事.....	107
2.2.8	备案与网签的区别在哪里.....	108
2.2.9	购房合同补充协议应包含哪些条款.....	109
2.2.10	签订精装房购房合同的注意事项.....	110
2.2.11	购房合同丢了应该怎么办.....	111
2.3	二手房签约	112
2.3.1	二手房交易的注意事项.....	112
2.3.2	如何解决二手房买卖的合同纠纷.....	116
2.3.3	二手房被查封怎么办.....	117
2.3.4	买了二手房卖家反悔怎么办.....	119
2.3.5	已经出租的房屋能否买卖.....	120
2.3.6	在哪些情况下二手房交易需要卖方办理公证.....	121
2.3.7	二手房网签的注意事项及作用.....	122
2.3.8	关于二手房市场的“阴阳合同”.....	123



2.3.9	如何避免购买二手房的资金支付风险.....	124
2.3.10	二手房中介费为什么那么高.....	125
2.3.11	揭秘房产中介的惯用伎俩.....	126
2.3.12	尚在还贷的房子能否买卖.....	127
2.3.13	农村宅基地的转让条件及注意事项.....	129

第3章 贷款办理

3.1	公积金贷款.....	130
3.1.1	购房公积金贷款的流程有哪些.....	130
3.1.2	公积金贷款与商业贷款的区别.....	131
3.1.3	公积金贷款的优势与局限性.....	132
3.1.4	对公积金贷款的认识存在哪些误区.....	133
3.1.5	公积金贷款办理提前还款的注意事项.....	134
3.1.6	购买二手房可以使用公积金贷款吗.....	135
3.2	商业贷款.....	136
3.2.1	办理商业贷款的流程.....	136
3.2.2	贷款额度的决定因素有哪些.....	137
3.2.3	申请商业贷款收入证明不够怎么办.....	138
3.2.4	如何选择贷款银行.....	139
3.2.5	购房者如何选择贷款年限.....	140
3.2.6	房贷断供会有怎样的后果.....	141
3.2.7	如果购房贷款办不下来,可以退回首付款吗.....	142
3.2.8	婚后贷款买房如何规避风险.....	143
3.2.9	二手房商业贷款的申请条件和流程.....	145
3.2.10	影响二手房贷款额度的主要因素.....	146
3.2.11	刷信用卡支付购房首付款的注意事项.....	147



3.2.12	利用网贷平台支付首付款的风险.....	148
3.2.13	网贷违约真的不会影响个人征信吗.....	149
3.3	组合贷款	149
3.3.1	购房组合贷款的申请条件和申请流程.....	149
3.3.2	申请组合贷款的注意事项.....	151
3.3.3	组合贷款提前还贷需要办理哪些手续.....	151
3.3.4	二手房组合贷款的具体流程.....	152
3.3.5	组合贷款与公积金贷款和商业贷款的区别.....	153
3.4	还款方式	154
3.4.1	等额本金还款与等额本息还款.....	154
3.4.2	适合提前还款与不适合提前还款的借款人.....	156
3.4.3	月供占月收入的比例多少最合适.....	157
3.4.4	如果借款人死亡房贷还要偿还吗.....	158
3.4.5	提前还贷还要缴纳违约金吗.....	159
3.4.6	逾期还款也有误区.....	160
3.5	五年后逾期记录会自动消除吗	161
3.5.1	如何消除逾期还款记录.....	161
3.5.2	年冲和月冲的还款方式.....	162
3.6	贷款政策	163
3.6.1	贷款购房必知的几大原则.....	163
3.6.2	贷款买房不可不知的秘密.....	164
3.6.3	认房又认贷、认房不认贷与认贷不认房.....	166
3.6.4	买房贷款如何获得利率折扣.....	167
3.6.5	贷款所购房产能不能二次抵押.....	168
3.6.6	贷款买二手房和贷款买新房的主要区别.....	169
3.6.7	没钱偿还住房贷款怎么办.....	170



3.7 全额付款.....	171
3.7.1 全额付款的购房流程及优缺点.....	171
3.7.2 未成年人可以全款买房吗.....	173

第4章 缴税过户

4.1 税费计算.....	175
4.1.1 购买商品需要缴纳的税费.....	175
4.1.2 购房者应缴的契税.....	176
4.1.3 房地产印花税.....	178
4.1.4 商品房公共维修基金的计算与缴纳标准.....	180
4.1.5 买卖二手房要缴哪些税.....	181
4.2 不动产权证署名.....	182
4.2.1 买房为何要及时办理房产证.....	182
4.2.2 关于房屋产权变更登记的那些事儿.....	182
4.2.3 房产更名和过户大不同.....	183
4.2.4 房产证丢失之后补办的具体流程.....	184
4.2.5 房产登记在子女名下的利弊.....	185
4.2.6 复杂的房产归属问题.....	187
4.2.7 在哪些情况下婚前房产需要公证.....	191
4.2.8 合伙购房的注意事项.....	191
4.2.9 房产证可以写上父母的名字吗.....	193
4.2.10 想借名买房，先要了解这种行为是否有效.....	193
4.2.11 房产公证的主要类型.....	195
4.2.12 二手房房屋产权查询及真假辨别.....	196
4.2.13 “无证”的二手房买卖的法律风险有哪些.....	197



4.3 二手房过户事宜.....	199
4.3.1 办理二手房过户的流程.....	199
4.3.2 二手房交接有哪些注意事项.....	200
4.3.3 购买二手房如何防止“钱房两失”.....	201
4.3.4 二手房延期过户的风险.....	202
4.3.5 如何预防二手房的房主户口逾期不迁的问题.....	203
4.3.6 二手房房产证的办理流程.....	204
4.3.7 二手房交易免除个人所得税的几种情形.....	205
4.3.8 房产继承过户的五大流程.....	206
4.3.9 独生子女如何继承父母房产.....	207
4.3.10 如何快速判断二手房房龄.....	208
4.3.11 二手房产权年限怎么算.....	209

第5章 收房验房

5.1 验房攻略.....	211
5.1.1 新房入住交接的全部流程.....	211
5.1.2 “三书两表”要注意.....	213
5.1.3 精装修房验收的注意事项.....	214
5.1.4 收房时如果发现质量问题怎么办.....	216
5.1.5 为何开发商喜欢在年底交房.....	218
5.1.6 不可不防的收房陷阱.....	219
5.1.7 新房验收要带上哪些工具.....	220
5.1.8 二手房验房的注意事项.....	222
5.1.9 验房时不可忽视对阳台的检查.....	223
5.2 物业.....	224
5.2.1 物业与物业费.....	224



5.2.2	如何判断小区物业管理质量.....	225
5.2.3	遇到这几种情况千万不要拒交物业费.....	226
5.2.4	哪些情况下可以拒交或少交物业费.....	228
5.2.5	业主面对不合理物业如何维权.....	228
5.2.6	物业公司的哪些做法是违法的.....	230
5.2.7	物业是否有权划定停车费.....	231
5.2.8	物业无论如何也不会告诉业主这几件事.....	232
5.2.9	关于物业交割保证金.....	233
5.3	退房与落户	235
5.3.1	与退房相关的基础知识.....	235
5.3.2	退房时与契税退还相关的事项.....	237
5.3.3	如何解决退房纠纷.....	238
5.3.4	购房之后如何迁移户口.....	239
5.3.5	购房者如何在卖方不迁户口的情况下入户.....	240

附录 A 与购房相关的重要词汇集锦

第1章

看房选房

看房选房是购房的第一步。本章将从房产类型、房屋面积、户型与楼层等各个方面进行详细阐述，希望能够对各位购房者选到满意的房子有所帮助。

1.1 房产类型

1.1.1 现房与期房

1. 概念

什么是现房？什么又是期房？这是很多购房者都非常关心的问题。它们是按照交房时间来划分的。现房是指已经通过竣工验收、可以交付使用并取得产权证的房屋。期房是指尚未全部完工的待售商品房，但是房地产开发商已经向国家缴纳了土地出让金，并取得了预售许可证；它是在建的、尚未完工的、不能交付使用的房产。

2. 期房与现房优缺点的对比

如果面临选择的是你，你是愿意买现房还是期房呢？

(1) 期房的优缺点

①优点：期房开始出售时，开发商能提供全部的房屋供购房者选择，因此户型、位置的选择空间大；开发商为了及时收回资金，有些楼盘价格有折扣；购房者可随时监督工程质量。

②缺点：只能看到效果图，看不到实物；效果图和实物之间可能存在一定

偏差；行情与价格涨跌很难预测；存在工程停顿的风险；交房等待时间比较长。

（2）现房的优缺点

①优点：可以实地看房，而不是看效果图；房屋价格基本保持稳定；交房时间不用等太久。

②缺点：楼层、房型选择空间小；价格略高，优惠幅度比较小；隐蔽工程难以看到。

3. 购买期房的流程与注意事项

（1）购买期房的流程

①首先要检查开发商是否“五证”齐全。“五证”具体是指“国有土地使用证”“建设用地规划许可证”“建设工程规划许可证”“建筑工程施工许可证”和“商品房预售许可证”。“五证”主要是为了保证所购房产交易合法。

②注意考察房屋的质量。当购房者准备正式签约时，应当将《商品住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》作为购房合同的附件予以保存。

③签订购房合同之前，需要全方位了解开发商的基本情况，包括开发商的信誉、经济实力、资信状况等，并及时要求开发商出示有关必要证件。

④办理预售登记。预售登记是买卖双方契约生效的前提，即双方在签订契约之后 30 日内，须到相关管理部门办理预售登记，同时上缴印花税。

⑤在正式接收新房之后，需仔细查看整套房屋的基础设施是否齐全，水、电、气等设备是否符合标准等。

（2）购买期房有哪些注意事项

①高度关注房屋可能存在的质量风险。据统计，房屋的质量问题一直是期房投诉事件中的重中之重。原因很简单，买卖双方签订期房购买协议之时，房屋尚未完工，一旦正式交付，很多的隐蔽质量问题就会暴露出来，并因此引发纠纷。

②购房合同中应标明房屋的使用面积。比如，每一个房间、阳台的实际面积等都应界定清楚，避免日后产生不必要的麻烦。

③对售房广告要警惕。民众在购房过程中，往往会借助于大量的售房广告。

但是应该警惕其中存在虚假宣传。

④在购房合同中应明确有关物业管理的服务条款及相关收费。

1.1.2 经济适用房

按照是否享受政策优惠,可以将房产类型分成商品房、经济适用房与限价房。商品房是由房地产开发企业开发建设并出售的住宅,不享受政策优惠,在市面上最为普遍,民众也最为熟悉。经济适用房是具有保障性质的商品住宅,具有经济和适用的特点。经济适用房可分为一类经济适用房和二类经济适用房。

1. 一类经济适用房

(1) 概念

一类经济适用房,就是我们平常所说的经济适用房,它主要是指列入政府的开发计划,由政府组织房地产开发企业或者集资单位进行建造,主要提供给城镇中低收入家庭居住。与同类普通商品房相比,价格相对较低,同时国家规定这类房屋的建筑标准相对于商品房而言不能降低,因为既经济又适用,所以被称为经济适用房。

(2) 上市买卖的条件

按照规定,一类经济适用房必须满五年之后才可上市出售。而且在上市之初的优先购买权在政府,即政府如果决定回购,那么出售方则应该无条件服从。只有当政府没有回购的计划之后,方可投放市场。在此提醒购房者,在购买经济适用房之前一定要看清楚房屋是否已满五年,而且应该要求卖家提供契税发票和房产证。

2. 二类经济适用房

二类经济适用房指的是回迁房或者单位集资房。这类房屋的上市交易不受五年期限的限制,只要拿到房产证,便可上市交易。

1.1.3 回迁房

回迁房是指房地产开发商在土地征收过程中,占用了当地居民祖祖辈辈拥有的土地,作为补偿,将新建的房产赔付给回迁户。因此,现实之中每个新开发的楼盘都可能存在回迁房。