

房产投资决策咨询丛书

——陷阱与对策：购房中的 自我保护

主编 刘兵

编著者 赵薇 张赵宝 钱墨 刘有文
孙集业 巴力通 李阜希 陶赤平
应昌南 李双春 刘里德 周居城
马亿涛 杨石霞

暨南大学出版社
中国·广州

摇图书在版编目 (悦孕) 数据

摇陷阱与对策：购房中的自我保护 辕兵主编 郢—广州：

暨南大学出版社，圆园缘缘

摇（房产投资决策咨询丛书）

摇陈岸苑原云怨京缘京园

摇Ⅰ郢陷…摇Ⅱ郢刘…摇Ⅲ郢住宅—选购—基本知识—中国

Ⅳ郢园缘园缘缘

摇中国版本图书馆 悦孕数据核字 (圆园缘缘) 第 园缘缘园号

出版发行：暨南大学出版社

地摇址：中国广州暨南大学

电摇话：编辑部 (原园) 愿缘缘缘缘缘缘缘缘缘缘缘缘

营销部 (原园) 愿缘缘缘缘缘缘缘缘缘缘缘缘 (邮购)

传摇真：(原园) 愿缘缘缘缘 (办公室) 摇愿缘缘缘缘 (营销部)

邮摇编：缘缘缘缘

网摇址：渊猿： 辕辕辕辕辕辕辕辕辕辕 渊猿： 辕辕辕辕辕辕辕辕辕辕

排摇版：暨南大学出版社照排中心

印摇刷：

开摇本：愿缘皂伊愿皂皂摇员缘

印摇张：缘缘

字摇数：员怨千

版摇次：圆园缘缘年 愿月第 员版

印摇次：圆园缘缘年 愿月第 员次

印摇数：员—愿园册

定摇价：员圆园元

(暨大版图书如有印装质量问题，请与出版社营销部联系调换)



一、商品房买卖

什么是商品房买卖

商品房买卖是指住房所有权及部分所有权的转移。住房作为一种特殊的商品，所有权的转移（即买卖成交）必须办理立契过户手续，买房人拿到产权证，买卖才成立。部分所有权的转移，即使用权的买卖，不涉及产权转移。

哪几类房屋可以买卖

无论是投资还是自住，目前我国可以买卖的住宅主要有以下几类：

商品房（包括别墅、公寓以及普通住宅）、经济适用住房、集资合作建房、公有住房、二手房（包括已购公房、商品房、经济适用住房、集资合作建房）。

哪些房产不能买卖

根据国家规定，下列情况中的房屋买卖将受到限制：

- （员） 违法或违章建筑。
- （圆） 房屋产权有纠纷或产权未明确的房屋。
- （猿） 未经合法程序批准销售的房屋或手续不全的房屋。
- （源） 著名建筑物或文物古迹等限制流通的房屋。
- （缘） 由于国家建设需要，已确定为拆迁范围内的房屋。
- （远） 集体所有土地上兴建的房屋以及单位联建但未补交税费的



员



房屋。

按照《中华人民共和国土地管理法》规定，禁止利用集体所有土地进行土地和商品房屋的开发经营活动。因此，集体所有土地上兴建的房屋不能买卖。房地产开发企业只有取得国有土地使用权才可以按规定开发经营土地和商品房。如开发企业没有取得有效的国有土地使用权，购房者根本不应考虑购买他们出售的商品房。

商品房销售有哪几种类型

目前，商品房销售分现房销售和期房销售两种形式。

现房销售和商品房预售有什么不同

按照1994年年底出台的最新规定，现房销售，凡是已经取得国有土地使用证和房屋所有权证的现房，将不再办理商品房预售许可证；已经竣工但尚未取得国有土地使用证和房屋所有权证的现房，仍须按照有关规定办理商品房预售许可证。

商品房预售是指房地产开发企业与购房者约定，由购房人交定金或预付款，而在未来的一定日期拥有现房的房产交易行为。

商品房销售的条件

商品房销售和预售所应具备的证明文件也就是业内人常说的“五证”、“二书”，具体地来说就是：

(一) 五证：

- ①建设用地规划许可证；
- ②建设工程规划许可证；
- ③国有土地使用证；
- ④建筑工程施工许可证；
- ⑤商品房销售许可证。

(二) 二书：

- ①新建住宅质量保证书；





②使用说明书。

商品房现售条件

《商品房销售管理办法》中规定，商品房现售应当符合以下条件：

(员) 现售商品房的房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书。

(圆) 取得土地使用权证书或者使用土地的批准文件。

(猿) 持有建设工程规划许可证和施工许可证。

(源) 已通过竣工验收。

(缘) 拆迁安置已经落实。

(远) 供水、供电、供热、燃气、通讯等配套基础设施具备交付使用条件，其他配套基础设施和公共设施具备交付使用条件或者已确定施工进度和交付日期。

(七) 物业管理方案已经落实。

商品房预售条件

(员) 《中华人民共和国城市房地产管理法》中规定，商品房预售应当符合下列条件：

①已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；

②持有建设工程规划许可证；

③按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25% 以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；

④向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。

(圆) 《城市房地产开发经营管理条例》中规定，房地产开发企业预售商品房时，应当向预购人出示商品房预售许可证明。

(猿) 《城市商品房预售管理办法》也对商品房预售提出如下条件：



猿



①商品房预售实行许可证制度。开发企业进行商品房预售，应当向市、县房地产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证；

②开发企业进行商品房预售，应当向预购人出示商品房预售许可证。售楼广告和说明书必须载明商品房预售许可证的批准文号。未取得商品房预售许可证的，不得进行商品房预售。

商品房销售禁忌

《商品房销售管理办法》中规定：

(员) 房地产开发企业不得在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人。

(圆) 房地产开发企业不得采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房。房地产开发企业不得采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

(猿) 商品住宅按套销售，不得分割拆零销售。

特别注意：在查验开发商是否具有商品房预售和销售资格的时候，一定要注意“五证”是否齐全，特别要注意的是国有土地使用证和销售许可证，并注意所看到的证明是否是原件。

怎样判断现房及期房的合法性

按新规定，手续齐全的“合法”的期房，销售必须“五证”、“二书”齐全。而现房销售则未必，凡是已经取得国有土地使用证和房屋所有权证的现房，将不再办理商品房销售许可证。购房人买这样的现房，只要看国有土地使用证和房屋所有权证这“两证”和“二书”就可以。但已经竣工却尚未取得国有土地使用证和房屋所有权证的现房，仍须按照有关规定办理商品房预售许可证，购房人购买时，仍需要看“五证”、“二书”。



问题 购买手续不全的商品房会有什么风险

现实中，在市场上公开销售的商品房，未必备齐各种必需的法律文件供购买者审查，其中以缺乏销售许可证表现得最为突出。购房者若不经意或由于其他原因购买了手续不完备的房屋，都将或多或少地承担一定的风险。可能造成的不良后果有：

(员) 取得权属证件的时间没有保证。

(圆) 为取得产权，购房者还要额外支付费用，如补交土地出让金、罚款等。

(猿) 房屋可以使用，但无法取得产权，不能转让和出租。

(源) 房屋被政府没收或拆除。

问题 什么是定金？什么是订金？哪种可以退

按《担保法》规定，定金是指合同当事人在合同订立时或合同履行前，为了保证合同的履行而由一方付给另一方一定数量货币金额的担保形式，合同履行后，定金应当收回或抵作价款。给付定金的一方不履行义务的，无权要求返还定金，接受的一方不履行义务的，应当双倍返还定金。为防止意外，购房者一定要保留好定金收据。另外，按照我国《担保法》的规定，定金合同是实践性合同，即以定金的交付为生效条件。若购房者签订认购书并约定支付一定数额的定金后，实际上并没有交付定金，不打算买该房屋时，卖方也不得按认购书向购房者追讨。订金是指购房者怕看中的房子不能买到而交的预订的钱，对合同没有担保作用，不像定金对违约情形有惩罚的作用，因此，当付款方不想购买时，有权要求开发商退还。

问题 房屋预订合同与房屋预售合同的区别

房屋预订合同是以签订预售特定的在建房屋为目的的合同，是为了实践买卖双方承诺的订立合同的订约行为。而房屋预售合同则



缘



是以买卖特定的在建房屋为目的的合同，本身就是买卖合同的一种；两者在存续时间上存在先后顺序，先有预订合同，再有预售合同；签订预订合同的目的就是为了订立预售合同，而签订预售合同则是履行预订合同约定的义务。

预售合同的实际签订，就意味着预订合同履行完毕，预订合同约定的债权债务关系也因此而不复存在；同时，由于预售合同的签订，购房者和开发商双方又就预售合同产生了新的债权债务关系。根据《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第五条“商品房的认购、订购、预订等协议具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，并且出卖人已经按照约定收受房款的，该协议应当认定为商品房买卖合同。”消费者在购房时应区分“房屋预订合同”和“预售合同”的不同。一般情况下，“预订合同”是为以后能签订“预售合同”而服务的，若签订房屋预订合同，除了包括房屋买卖的主要条款外，还应包含预订期限、订金数额、及订金处理办法等重要条款。房屋预订合同并非签订房屋预售合同的必备前提。在有条件签订预售合同的情况下，可不用签订房屋预订合同，以免节外生枝。

签订预订合同时，房屋开发企业收取订金的，订金数不得超过总房价的 20%。购房者应注意“订金”不同于“定金”，订金的处置是按照双方的约定，而非法律规定。

房屋预订合同的性质与效力

房屋预订合同实际上是一种预约合同，它有明确的内容和标的。房屋预订协议书就买卖双方的权利和义务约定明确、详尽，完全具备了一般合同的所有必备条件，并且交易双方为了实现一定的交易目的而达成一致的结果，对开发商和购房者都具有法律约束力。换句话说就是，不论是签约的购房者或是开发商，任何一方违反预订合同约定的内容，同样要承担相应的违约责任。

在下列情况下，购房者可以要求房地产开发企业全额返还已支



付的订金：房地产开发企业未签订书面协议收取订金的；签订的书面协议对订金处理未作约定或约定不明确的；双方对预售合同条款有分歧不能协商一致的；广告、售楼书、样品房与实际不相符的。

房屋预订合同签订后，开发商若因自身原因拖延签订正式预售合同的，购房者应及时要求其提供书面说明，若开发商不能给予合理解释，则可要求其承担违约责任。购房者在签订预售合同时，应事先弄清开发商是否取得预售证明。按照有关司法解释，开发商未取得商品房预售许可证明，与购买者订立的商品房预售合同，应当认定无效，但是在购买者起诉前取得商品房预售许可证明的，可以认定有效。

房屋出卖方未在合同文本上签字对合同效力的影响

一般而言，合同在买卖双方意思达成一致时成立，合法成立的合同，自成立时生效，当事人的签字盖章一般也是当事人表示一致的重要证明。但是，当有其他证据证明合同已经成立并生效的时候，当事人未签字盖章的事实，也不足以成为推翻合同已经成立这一事实的充分证据。其根据是《中华人民共和国合同法》第三十七条“采用合同书形式订立合同，在签字或者盖章之前，当事人一方已经履行主要义务，对方接受的，该合同成立”。

当事人违约情况下的定金适用规则

因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同的，应当按照法律关于定金的规定处理，即因给付定金一方的原因无法订立主合同的，无权要求返还定金；因收受定金一方的原因无法订立主合同的，应当双倍返还定金。这里所说的“原因”可以是多方面的，比如一方拒绝订立合同；因客观条件变化无法订立合同；无正当理由超越规定期限订立合同等。定金的适用规则是法定的，有的认购人提出：认购书只规定认购者如果未按期签订合同则不返还定金，对于开发商违约责任只字不提，如果开发商违约可否要求双倍返还定





金？答案是肯定的。在这种情况下，如果开发商违约不与认购者签订合同或无法签订合同，应该双倍返还定金。因为定金作为一方担保物权，根据物权法定的原则，其含义无需双方特别约定。因认购人原因无法签订买卖合同的情况常常有以下几个方面：订立认购书后感到房屋位置不好、价格偏高，或有其他更好的选择，拒绝签订购房合同；认为自己可以申请到贷款，但签订认购书后得知不符合贷款条件，无法签订购房合同；认购人因客观原因延误了签订合同的时间，不能征得开发商的谅解；因工作调动、出国等特殊原因不需要在当地购买房屋。以上种种原因，都属于购房者方面的原因，可能造成定金不能返还的风险。

不能依约履行义务，只要不是对方过错或不可抗力的因素造成，当事人就无法摆脱违约责任。

房屋认购书

认购书是出卖人与买受人为将来一定期限订立商品房买卖合同而签订的协议，是商品房买卖的预约合同。认购书属于无名合同，它的称呼多种多样，比如认购合同、订购书、预订书、预购书等。如果“意向书”明确约定对双方具有法律约束力，它也具有认购书的效力。

房屋认购书中的定金适用规则

法律法规没有直接规定认购书应具备的主要条款。一般认为，认购书具备“当事人、签订买卖合同的时间、地点、认购的房屋位置、面积及价格”等条款，便可认定为有效。定金作为合同担保条款，从理论上讲，不是认购书的必备条款。但是，没有定金条款，认购书起不到有效的约束作用，就失去其意义。所以，实际操作中定金与认购书密不可分。

认购书中经常会出现“订金”、“押金”、“留置金”、“担保金”、“保证金”、“订约金”等字样。这些名称是否具有定金的效



愿



力，要根据具体情况而定。《关于适用 中华人民共和国担保法若干问题的解释》第一百一十八条规定，对于仅有上述称呼而没有在认购书中约定它们具有定金性质的，不具有定金效力。比如某案中，认购书约定张先生向开发商支付“订金”员万元，如果张先生在认购书签订后苑个工作日内不与开发商签订正式的买卖合同，开发商有权没收订金，如果开发商不与张某签订合同或擅自将房屋出售他人，应双倍返还订金。由于双方“订金”的含义作出了具体约定，这种约定实际上就是“定金”的性质，应该承认“订金”具有“定金”效力。

定金可分为立约定金、解约定金、成约定金、证约定金等。认购合同中的定金属于立约定金，其设立的目的是为了担保房屋买卖合同的签订。2003年实施的《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》对于认购书中定金的适用作出了相应的规定。

开发商违约情况下的定金赔偿

定金是一把“双刃剑”。在开发商违约的情况下，购房者可以追究其违约责任，索取双倍定金，主要体现在以下几个方面：

(员) 期房买卖中，开发商在签订认购书时没有取得预售许可证。

开发商没有取得预售许可证而实行认购方式的现象比较普遍，业内称为“内部认购”。现有法律法规没有对内部认购的合法性作出明确规定。理论界及司法界的基本观点认为，开发商只有取得预售许可证才可以签订认购书。理由如下：预售许可证是开发商可以预售商品房的前提条件，它的取得需要有关主管部门的审核批准，许可证能否取得及取得的时间是不确定的，开发商无法保证其在认购书约定的签约时间取得销售主体资格；实行“内部认购”的开发商有的因自身缺陷无法取得有关合法证件，有的因后续资金困难急于通过内部认购的方式筹集资金，在这种情况下签订的认购书容易



怨



造成日后的纠纷。最近，南京、天津、大连等地，都相继明令禁止“内部认购”行为，各地法院对于“内部认购”，一般也按无效处理。无效后定金如何适用？有关人士认为，为有效制止“内部认购”，不论开发商在约定的签约时间能否取得销售许可证，只要认购人主张，都应该适用双倍返还定金的原则。《北京晚报》报道这样一起案例：赵先生认购了一套商品房（期房），交付定金 5 万元。后来发现开发商没有取得销售许可证，于是要求退款，发生纠纷。在法院主持下，双方进行了调解，开发商退给赵先生定金 5 万元。本案是通过调解方式解决了纠纷。假如赵先生坚持依法判决，法院应该判决开发商双倍返还赵先生的定金，即 10 万元。

（圆）认购书签订后，开发商将房屋另售他人，造成双方无法签订正式合同或签订的合同无效。

比如某案中，钱某与开发商签订了认购书认购某房，房款共 15 万元，定金 5 万元，并约定了正式签约日期。在钱某与开发商正式签约了买卖合同后得知，由于开发公司工作人员的失误，双方签订合同前，该认购的房屋已经卖给了他人。钱某不同意调换其他房屋，起诉到法院。法院认为开发商已经履行了按认购书签约的义务，不存在违约的行为，另外，售出房屋系失误造成，判决开发商返还钱某定金 5 万元。其实，这种判决的错误在于法院没有认识到由于房屋已经售出，双方签订的销售合同无效。因开发商原因造成无法签订有效的买卖合同，应该承担违约责任，双倍返还定金。

（獐）正式签订买卖合同时开发商改变了认购书中已经承诺的条款内容或实际上认购书约定内容无法实现。

买卖合同条款可以不在认购书中作具体约定，但写入认购书的合同条款，除有特别约定外应该具有约束力，因为这些条款往往是正式合同中最主要的条款，也是购房人赖以购房的基础。如果开发商在正式签约时变更认购书约定的条款或根据实际情况表明无法履行原约定条款的，开发商便构成了对认购书的违约，认购人可以要求双倍返还定金。比如，王某在与某开发商签订的认购书中约定，



小区的绿化面积不小于3000平方米。但在签订正式合同时，开发商拒绝将此条款写入合同，双方无法协商一致，那么王某有权要求开发商双倍返还定金。

（源）开发商采取欺骗方法与购房者签订认购书。

开发商为使看房人签订认购书而采用欺骗方法是常有的事情。比如，欺骗说先认购者可以享受打折优惠；如果不认购，房价即可能上涨；认购房屋会因某种原因迅速增值等。按照《合同法》的规定，以欺诈方法签订的合同在不损害国家利益的情况下，属于可撤销的合同。如果认购人选择撤销认购书，撤销原因是开发商引起的，开发商应该双倍返还定金。

（四）不可归责于当事人双方情况下的定金适用规则

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》规定，因不可归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的，出卖人应当将定金返还买受人，双方互不负违约责任。最高人民法院民事一庭进一步明确，不可归责于当事人的事由包括：一是双方当事人均无违约行为，只是就有关条款协商不一致；二是不可抗力和其他当事人意志以外的因素导致商品房买卖合同未能成立。

一般认为，认购人按照约定的时间与开发商协商订立买卖合同，他（她）的义务即已履行，双方不能协商一致签订合同不属于某方的违约行为。“有关条款协商不一致”是一个“弹性规定”，也是司法实践中争论的焦点。“有关条款”首先应是认购书明确约定以外的条款，认购书中已经明确约定的条款，具有法律效力，双方在签订正式合同时，无须协商。其次，应该是买卖合同的主要条款，并非所有的条款，如果任何条款协商不成都可以适用此原则，认购书将失去其约束意义。比如某案中，李女士认购一套房屋，认购书中没有约定房屋的具体用途，在签买卖合同时，李女士提出“商住两用”，开发商无法承诺，那么在这种情况下，可以视为合同





主要条款没有协商一致。相反，如果李女士提出小区附近应该有重点小学作为条件，就不属于合同的主要条款。

如果开发商存在违法经营或出现信用危机的情况，比如没有资质或超越资质经营、违规拆借资金、由施工单位非法垫资、面临债务危机、楼盘被法院查收、所建楼盘因质量问题被通报曝光等，定金如何适用法律无明确规定。严格讲，这些情况不属于开发商对认购人的违约行为，但在这种情况下的确可能造成认购人的利益损害，如果要求认购人继续履行签订正式合同的义务，有失公平。如果认购人有证据证明存在上述情况并可能给本人购房权益造成损害的，可以行使不安履行抗辩权。具体处理可以比照双方均无违约责任的处理办法，开发商将定金返还认购人，认购合同解除。

购房签约应注意的要点

（一）签订合同前要调查开发商背景。

并非大开发商就一定有诚信，但目前看来，出问题较多的一般是资金少、开发经验少的小公司。而那些大公司计划在房地产业长期经营下去，就必须有较好的信誉保障。所以决定买房前要先问问周围的人，探探开发商的口碑。

（二）签订合同时要查“五证”。

要查看项目的“五证”，包括国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程开工证和商品房预售许可证。如果是现房销售，应当看到“大产权证”。五证俱全才可销售。

（三）签约后合同应去备案。

根据《城市房地产开发经营管理条例》以及《城市商品房预售管理办法》的规定，自购房合同签订之日起 30 日之内，将合同送到国土房管局登记备案。

由于购房人先交首付款，然后再将合同备案，所以购房人必须承担的风险就在这 30 天里。当合同备案了，法律上也就承认了购房人拥有房产的合法性。



(源) 180天内开发商办理权属登记备案。

根据建设部《商品房销售管理办法》，要求房地产开发企业应当在商品房交付使用之日起 180日内，将需要由其提供的办理房屋权属登记的资料报送房屋所在地房地产行政主管部门。否则，开发商违约，购房人拿产权证的时间会拖后。

(缘) 入住 180天应办理房产证。

按照《城市房地产开发经营管理条例》以及《城市商品房预售管理办法》的规定，预售合同购房人应当自商品房交付使用之日起 180日内办理房产证；现房购房人自销售合同签订之日起 180日内办理房产证。如果双方没有约定办理房产证的期限，由于开发商的原因，购房人在上述期限届满未能取得房产证的，开发商应承担违约责任。然而在现有的购房合同中，往往将办理房产证的期限约定到 1~3年，购房人应尽量要求开发商承诺在 1年内办理好房产证。只要房产证到手了，购房人就不用担心了，但如果该项目土地还未解押、房产被抵押、规划设计不合规定等因素都会导致房产证办不下来。当然，《商品房销售管理办法》中有规定，如果所买卖房屋已经设定了抵押，开发商应如实告知购房人，否则将导致合同无效，并承担违约责任，购房人可要求双倍赔偿。

(远) 提示：最好不要一次性付款。

很多拆迁居民一下子有了数十万元的拆迁款，买新房时总打算一次性付清，还有的老百姓手头宽裕了，希望提前还贷。有关业内律师忠告购房人，打算一次性付款的，应特别注意“180天”和“180天”这两个时间段。实际上银行在放贷之前要对开发商做全面审查，所以能够给贷款的房产保险系数会大很多。当然风险应在期房阶段，到了现房阶段特别是房产证拿到手了，风险就会降低。

当然，如果开发商诈骗，一房两卖，背着购房人作抵押，那购房人还是防不胜防。所以考察开发商背景与信誉尤为重要。



附录



买房杀价秘诀

(员) 不要表露对物业有好感。

(圆) 告之卖方已看中其他物业并准备付定金。

(猿) 告之卖方已看中其他物业并准备付定金，但亦喜欢此物业，是否能再便宜点儿补偿已付出且不能退还的订金。

(源) 告之卖方自己想购置物业，但要等自己现有物业出售后才能买，因此要求卖方在付款方法上优惠。

(缘) 不断地找物业的缺点要求降价。

(远) 告之自己很满意，但家人、老公或老婆有其他的想法，希望通过便宜点可以解决问题，或者表现出强烈的购买欲望，迫使对方降价。

(苑) 告之准备一次性付款，要最优惠的价格。

(愿) 带上 ~~缘园园元~~ 元，说只要售价合适马上决定购买。

(怨) 实在谈不下去，抬腿就走，让卖方担心失去你这个有强烈购买欲的客户。

(员园) 用其他物业的价格做比较，要求再减价。

(员员) 告之能力有限买不起，要求再便宜一点儿，以自己的经济能力不够作为理由。

(员圆) 告之资金尚在外地或国外，购房款需慢慢支付，争取更优惠的付款条件。

(员猿) 告之物业管理费太高，要求送物业管理费。

(员源) 告之预算有限只能是指定的售价。

(员缘) 告之自己的现金积压在股市上或其他生意上，想购置但付款条件或售价能否优惠。

(员远) 告之这房子是别人送的，自己不想掏钱买，预算有限，就这么多钱。

(员苑) 告之从朋友处已得知能有多少优惠，要求同样的待遇。

(员愿) 告之自己找代理行直接与开发商交易应能免佣金，更便

