

<<聪明购得二手房>>

图书基本信息

书名：<<聪明购得二手房>>

13位ISBN编号：9787111302674

10位ISBN编号：7111302672

出版时间：2010-5

出版时间：机械工业出版社

作者：徽湖

页数：193

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<聪明购得二手房>>

### 前言

衣、食、住、行是人类社会生存的四大基本条件，住房也在其中，可见房子对人的一生是多么的重要。

随着这几年房价的不断上涨，如今的房子已经成为众多家庭的沉重负担，不少城市的房价已经大大超出了普通百姓的承受能力。

虽然国家采取了一系列的政策手段，但各地房价仍然是居高不下。

既然新房如此昂贵，人们的目光自然就转向了价格稍低的二手房。

如今的二手房市场不管是买房、卖房还是租房，都是一派繁荣景象，2009年末一些大城市甚至出现了抢购二手房的热潮。

房屋因为涉及的金额巨大，售或买都应该是一个比较专业的行为。

在一些发达国家，有比较成熟和专业的房屋经纪人可以为交易双方提供专业的咨询和服务，二手房（或存量房）的交易已经有一套比较成熟的模式，法律、法规和操作程序都比较规范，相对来讲，个人交易行为比较轻松。

但是，现阶段我们的个人二手房交易行为还做不到这么轻松，因为国内房地产市场是一个正在发展和逐步成熟的产业，目前市场上还没有专业的针对个体交易的房屋经纪人（一般国内的房产中介公司，他们挣的是房屋交易佣金而不是为客户提供咨询服务所收取的服务费，也就很少从客户本身的需求去考虑）。

况且二手房市场法律、法规不完善，给了一些不法中介投机钻营的空子。

因而，每个购房者都要学点买房常识，每个售房者都要了解卖房知识，每个租房者都要学会识破租房陷阱。

尤其是对于经济基础相对薄弱的购房者而言，更需要慎重，要时刻问自己：我为什么要买房？

什么样的房最适合我？

对于每个售房者，你也要问自己：我的房子为什么要卖？

房子的卖出时机是否适宜？

当然对于漂在异乡租房的人们，你更要问自己：我需要什么样的家？

我的家又在哪里？

也许这本书会告诉你想要的答案。

## <<聪明购得二手房>>

### 内容概要

《聪明购得二手房》分别从“买”、“卖”和“租”三篇对二手房市场交易进行叙述，力图通过精确的数据、翔实的案例、生动的图示和漫画来展示一个复杂的二手房市场交易过程。

对于普通百姓来说房子是家庭的一项巨大支出，购房可能要花费其一生的积蓄，而且可能还要做五年甚至几十年的“房奴”。

对于大多数二手房的购买者来说，其主要目的是为了居住，不管是作为向过渡用小户型，还是为了改善居住条件而购买的大户型住宅，其主要功能都是为了满足自己的居住需求。

所以《聪明购得二手房》的重点还是从买房者的居住消费角度，用通俗易懂的语言向读者诠释专业性的房地产术语和法律条款。

希望广大购房者在花费大笔金钱购房的同时能够收获幸福。

市场经济永远追求公平、公正、利益均等。

不管你在二手房市场上处于什么样的地位，无论买房、卖房还是租房，各个交易主体在市场上都是平等的。

这也是《聪明购得二手房》所希望达到的目的。

## <<聪明购得二手房>>

### 作者简介

徽湖，房地产实战专家，资深评论员。  
曾在北京、上海、深圳等地从事房地产工作，历任策划总总经理等职。  
以文笔犀利、观点独到，看问题切中要害闻名地产界，其新浪、凤凰、搜房等博客深受全国读者喜爱。  
博客专栏"置业问答"为广大购房者解决了数千置业难题。  
坚持一只秃笔写遍天下房事，坚持自由精神和独立思考。

## &lt;&lt;聪明购得二手房&gt;&gt;

## 书籍目录

前言第一部分 买房篇第一章 二手房交易基础知识第一节 房地产级市场一、一级市场二、二级市场三、二级市场第二节 国家相关二手房政策解读一、二手房税费政策二、二手房金融政策第三节 二手房具体交易税费一、二手商品房税费标准二、二手商品房税费缴纳案例三、二手经济适用房税费标准四、二手经济适用房税费具体案例（以北京地区为例）第四节 选择二手房的理由一、价格便宜二、位置、交通、配套优势三、眼见为实四、即买即住五、产权明晰第五节 二手房产权类别一、商品房二、经济适用房三、房改房第六节 二手房购买流程一、寻找房源二、看房三、签约四、评估五、贷款六、过户面签七、领证八、物业交割九、办理土地证第二章 寻找房源阶段第一节 明确购房目的、住家看“舒适”二、过渡看“价格”三、投资看“区位”四、商用看“人气”第二节 哪些二手房不能上市交易一、期房二、未取得权属证书的房屋三、已被司法机关查封、扣押的房屋四、已抵押的房屋（未经抵押权人书面同意）五、共有房产的房屋（未经共有人书面同意）六、权属有争议的房屋七、被依法收回土地使用权的房屋八、其他禁止交易的房屋第三节 寻找正规的二手房中介一、具备资质资格二、注册资金与公司规模相符三、持证的地产业经纪人四、合同要备案五、业务流程要规范六、收费要公开第四节 理性面对特价二手房一、要关注特价房的产权二、要关注特价房的品质三、要关注特价房的面积四、要关注特价房的保值增值功能五、要关注特价房的环境第五节 谨防中介或房主“一房两卖”一、法律规定二、专家建议第三章 二手房砍价技巧谈第一节 中介服务的收费一、国家规定的合理收费二、常见的不合理收费第二节 二手房砍价学问大一、货比三家二、知己知彼三、攻其弱点四、以彼之矛，攻彼之盾五、心理战术第三节 理性面对“代理费”打折一、听起来似乎是美事二、付出多少，得到多少第四章 签订合同环节第一节 签订二手房合同注意事项一、常见合同陷阱二、签订合同注意事项第二节 二手房订金陷阱一、意向金、订金和定金二、“定”了就不能退钱第三节 要添加哪些补充条款一、要添加的补充协议二、协议内容视具体情况而定第四节 房主毁约该如何处理一、法律法规二、专家建议第五章 申请二手房贷款阶段第一节 如何知道自己是否满足贷款条件一、各类二手房贷款的难易程度二、能贷到多少钱三、不同银行条件不同第二节 选择适合自己的房贷一、房贷种类二、贷款买房原则第三节 二手房贷款注意事项一、贷款六要二、贷款六不要三、贷款所需证件四、贷款流程第四节 首付款支付风险一、银行是为了规避风险二、如何跳出首付陷阱第五节 中介公司代理费何时支付一、部门法规二、专家建议三、正规中介公司何时收费第六章 二手房评估与过户第一节 二手房评估一、评估房屋本身价值二、评估机构“遍地开花”第七章 二手房物业交割第八章 其他陷阱第二部分 卖房篇第十章 二手房出售前期准备第十一章 二手房出售技巧第三部分 租房篇第十二章 轻轻松松租房第十三章 租房陷阱

## <<聪明购得二手房>>

### 章节摘录

当然，上述7个方面是在签署买卖合同时需要注意的问题，但下面3个方面是购房者在签订二手房购买合同或与中介公司签订协议之前尤其要重视的。

第一，不能过户的房屋不要购买。

有些房屋是不能过户的，这就要求购房者在签订合同之前将房屋的产权状况了解清楚，千万不要图省事急于一手交钱，一手拿钥匙。

拿到房屋钥匙并不能代表取得房屋的所有权，只能证明购房人暂时占有了该房屋，只有产权过户后，房屋才能真正属于购房人。

第二，合同内容一定要细化。

有些中介公司提供的合同只有房屋的基本情况、房款，其他的内容没有或约定不明，这样简单的合同一旦发生纠纷，处理起来对买方或卖方都相当不利，有利的只是中介公司。

一个完整的《房屋买卖合同》一定要包括上面的7个方面。

第三，要与小区管理的物业公司办理交接手续，弄清楚原房主是否欠费、欠费多少，由谁来承担原业主所欠费用。

最好在签订合同时明确约定物业费、供暖费等费用以交接时间为准，在交接之前产生的一切费用原房主或中介公司承担，交接之后的由买方承担。

<<聪明购得二手房>>

编辑推荐

《聪明购得二手房》汇聚二手房交易知识，解析二手房交易难题，规避二手房交易陷阱。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>