

房律师说房

-----二手房交易指南

目录

一、如何购买二手房

- 1、选择房产中介机构很重要
- 2、如何看房
- 3、签订《看房确认书》应注意的问题
- 4、谨慎支付购房意向金
- 5、如何签订三方联立合同
- 6、如何签订《苏州市存量房买卖合同》
- 7、二手房贷款的相关问题
- 8、房产过户交接如何办理
- 9、买房防身术

二、如何出售二手房

- 1、房源委托房产中介注意事项
- 2、签订居间合同注意事项
- 3、二手房交易的注意事项
- 4、如何防范房产中介“吃差价”
- 5、卖方“到手价”风险的防范

选择房产中介机构很重要

对于广大的购房消费者来说，二手房买卖是一种特殊的商品交易，因其金额大、交易周期长以及交易流程的专业复杂性，一般的市民从事过类似的交易并不多（投资客除外），没有先前的经验可以借鉴，不拍一万就怕万一，如果出现违约、诈骗、卷款私逃等情况对当事人造成的损失是无可估量的，并且，卖方的房源大都是委托房产中介机构出售的。因此，在买房过程中选择专业的房产经纪人就显得分外重要。但放眼市场上的中介公司纷繁众多，大小中介让人眼花缭乱，无所适从。那么如何选择房产中介公司和房产经纪人呢？其实选择一家合适的中介公司可通过以下方式筛选：

一、查看营业执照及经纪机构资质证书

看中介公司营业执照以确定该公司的营业资质，看是否可以从事二手房中介业务。申办房产中介公司需要符合众多条件，一定要查看该中介公司的营业执照及经纪机构资质证书，看其是否具备从事经纪业务的资格，为以后不具备此资格的“假中介”逃避责任消除隐患。

二、是否拥有专业的房产经纪人

看该中介公司是否拥有有合法的房地产经纪人资质的从业人员，是否有房地产经纪人资格的业务员在为您提供中介服务：根据相关法规规定从事二手房中介的从业人员必须拥有房地产经纪人资质，拥有资质的从业人员在从事二手房交易过程中如有任何违法或对客户不利的情况发生，有关部门将通过相关政府行政措施会对其进行相应惩戒。

三、房产中介公司的知名度和口碑

正面的知名度的多寡无疑代表了品牌的高低，在购买二手房挑选中介之前，当多方面角度的询问该公司的成立情况和经营情况，看该房产中介机构在房管局和房产中介协会是否有过不良和违规记录。应去权威的媒体（包括报纸、杂志、网站等）查看关于此中介公司的负面报道，以及此中介公司对于此报道所持的相应态度，以此来判断此中介公司是否是一家值得信赖的公司。

四、房产中介经纪人的专业度和诚信度

专业度代表该房产中介的业务水平，专业度包括对房价走势判断的专业、对经营区域楼盘出售情况的专业、对交易流程的专业、对贷款税费及合同阐述的专业、推荐房源性价比的专业、优化客户的购房计划方案的专业等。经纪人的诚信度直接决定了你对他的选择度，只有诚信的经纪人才能让你把购房的主动权交给他，也只有把购房的主动权交给你信任的经纪人才能让你购买到最称心的房子，因为他是用心在帮你买房子，而不是用嘴。

五、房产经纪人的谈判能力及技巧

经纪人的谈判能力及谈判技巧是能否帮你购买到“物美价廉”性价比高的房子的最关键的因素，不同的经纪人对同一套在卖的房子会谈判出不同的价格，这就是经纪人的最大的魅力所在。

六、操作流程是否规范

小中介公司一般由业务员全程处理所有事项，大的品牌公司一般分工较细，会将房产交易的前端和后续分开，由房地产业务员从事前端的房产开发、带看、收意向金、斡旋、交房等工作，另外再设立专门部门从事签订房地产买卖合同、办理过户、贷款、领证等手续。在选择房产中介时，不管是大中介还是小中介，关键要看该房产中介机构是否有违规操作行为，如收费不开票、乱收费、违规代收费用，从事阴阳合同、违规委托公证行为，吃差价等。

如何看房

随着人们消费观念的不断改变，二手房越来越受到购房者的青睐，但在二手房的价格、朝向、位置以及本身的质量状况上又不得不投入更多的关注。由于二手房大多已使用了若干年，其房屋质量的优劣相对于新建商品房来说，虽然更易发现，但也要求你必须掌握一定的“专业技能”与“看房技巧”。因此，在看房时应当重点关注以下几点：

一、选择合理看房时间

看房的时间最重要，买二手房不但要白天、晚上看，更要雨天看房。白天可以看采光效果、通风情况、视线如何；而晚上则要查看周围的环境，比如物业的安全性、有没有噪音和邻居情况等。如果是担心房屋有渗水等现象，最好选择雨天看房。这样如果房子有瑕疵，就逃不过雨水的“侵袭”，房屋墙壁、墙角、天花板是否有裂痕，是否漏水、渗水等都能一览无余。尤其要格外留意阳台、卫生间附近的地板，看看是否有潮湿发霉的现象。

二、看环境与社区配套

实地看房应先按从外到内、从大到小的原则进行。到现场后，应在现场周围观察一段时间，弄清住宅小区的方位和所处的环境质量。先了解与查看小区外部大环境，如交通道路及车站设置，商业网点设施，学校、医疗机构、体育场所，噪声及污染等；然后查看小区内部环境与配套，如小区规模、布局格调、绿化面积、容积率、社区路况、车库、安全程度；最后查看居住区内配套公建是否方便合理，如幼儿园、小学、菜店、食品店、小型超市等居民每天都要光顾的商店配套是否齐全，这些都是影响日后居住品质的重要因素。

三、看楼型与住宅结构

有人在选楼的时候，到底是买多层还是买高层，哪个更好，一时无法决断。其实多层住宅和高层住宅各有优劣，关键看哪种适合自己与家人的需要，可从房屋结构、面积、质量、成本、户型、物业管理收费等多方面权衡。

从户型构造格局上看，多层住宅要好于高层住宅。由于构造结构上的原因，一般多层住宅坐北朝南，南北通透，室内使用面积多，户型合理，大开间容易隔开装修。而高层住宅一般采用框架一剪力墙结构，加上又要考虑几部电梯的位置，因而户型设计稍难一点，也易给装修带来不便。从房屋实际使用面积看，多层住宅要高于高层住宅。住宅的面积既包括使用面积，也包括住宅的公共部位，如楼梯间等公共面积的分摊。高层住宅由于有电梯、电梯等候间、地下室等，需分摊的公用面积比多层住宅多，因而实际得房率要低一些。从建筑质量上看，高层住宅的抗震性能要好。普通多层住宅一般为砖混结构，而高层住宅由于它为钢筋混凝土现浇结构，因而，不仅抗震性能好于多层，而且折旧年限长。从物业管理收费看，高层住宅费用要多于多层住宅。由于高层住宅设有电梯、垃圾通道，一般物业管理费用要高一些。了解了房屋结构与楼型的优劣，朋友们可根据自己的喜好及家庭成员情况，选择适合自己的物业，对于不适合个人情况的物业可以直接排除，以节约找房的时间。

四、看房型的户型结构、年限及设施装修

房子的户型结构很重要，同一地段同样面积的房子，户型机构不同，价格也不同，如70平方的二室一厅结构和三室一厅机构房价就有差别。所以在选房时要仔细查看格局，餐厅、厨房，卫生间和卧室怎样区分的，功能是否清楚。而有的是自己间隔出来的，像把阳台变成房间，面积没有增大，而价钱却提高了。要了解房屋的房龄，房龄不同，所能获得的贷款比例不同，对需要贷款的购房者需要关注这一点。在看房时要看房屋内的水电、煤气、有限电视、热水器、宽带等能否使用，是否欠费。不同装修层次的房屋，价格自然也不同，在实地查看时，购房者一定要仔细甄别。

签订《看房确认书》应注意的问题

看房确认书是目前房地产中介企业在从事经纪活动过程中，普遍使用的法律文件之一。中介公司在陪同买方看房前，都会要求买方签署看房确认书。通过看房确认书来固定中介公司带看房屋的事实，以及防止买方私下成交等“跳单”情况的发生。近年来，在二手房交易过程中，由购房者签订的看房确认书引发的纠纷不断，购房者由于所谓的“跳单”行为即私自与房主成交被房产中介机构诉至法院的事件也时有发生。

看房确认书通常会使用通用格式描述该套房产的具体地理位置，门牌号码，中介机构等信息；最主要的部分，则是对客户看房后的未来购买行为，提供了约束。如：看房后若干时间内若要购买该套房产，必须通过该中介。否则，需支付违约金若干（多为房价的1%）。“看房确认书”属于双方自愿达成的一份合约，只要其内容合法，双方均应遵守。看房确认书是中介公司提供了服务的证明，如果双方是自愿签署的，那么该看房确认书就具有法律效力，购房者应按约定履行义务。在双方未解除看房确认书的情况下，购房者私下与房主或其他中介公司签订房屋买卖合同进行交易，就应承担违约责任。

看房确认书大都是由房产中介公司事先单方拟定并针对不特定的购房者重复使用的，购房者一般不参与拟定协商过程，因此看房确认书属于格式合同。依据我国《合同法》的相关规定，格式合同是当事人为了重复使用而预先拟定，并在订立合同时未与对方协商的合同。如果看房确认书中存在格式条款，且提供格式条款的一方存在借此免除自身责任、加重对方责任、排除对方主要权利的情形，则该条款无效。我国《合同法》规定，采用格式条款订立合同的，提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务，并采取合理的方式提请对方注意免除或者限制其责任的条款，按照对方的要求，对该条款予以说明。如果提供格式条款一方免除其责任、加重对方责任、排除对方主要权利的，该条款无效。例如，有的房产中介公司的“看房确认书”还特别约定：“在签订确认书后的X年内，购房者不能私下里或者通过其他中介购买他们带看过的房屋，否则，要向房产中介公司支付违约金”。这样的约定显然侵犯了购房者的契约自由选择权，加重了购房者的责任。这实际上是要求被告独家委托原告提供中介服务，但却并未规定取得独家委托权的中介方作为对价所要承担的主要义务，这就限制了购房者选择服务的权利，加大了购房者的责任。因此，根据合同法的规定该条款应认定无效，既然是无效条款，自然不能成为房产中介公司请求赔偿的依据。所以，对于“看房确认书”中关于违约责任的格式条款，依法不具有效力。

目前，市场上广泛使用的看房确认书具有委托合同的性质，或作为委托合同内容的补充，其内容涵盖客户委托居间的意思表示、居间成功的报酬、佣金支付的时间、违约责任。同时，签署看房确认书还表明中介公司向客户提供了房源信息等居间服务。作为购房者，在签订看房确认书之前，一定要弄清楚这是个什么性质的法律文书，签了以后要承担什么样的责任。签了“看房确认单”，意味着你从中介处获得了房产出售信息，如果你又通过其他中介或私下买了这套房子，所签“看房确认单”将成为一个证明你违约的有力证据。看房者签订“看房确认单”后，如最终促成交易的非该中介，那么该中介要求其支付全部中介费的做法是违背公平合理原则的，但是，由于该中介为看房者提供了房源信息，带看房者看房又付出了劳动力，为此，该中介如提出适当费用，也是合理的。当然，提供格式合同的房产中介公司是主动方，要充分尊重购房者一方的知情权，要明确、完整地将有关信息告知购房者，使购房者清楚签下这个合同能享受什么权利，要尽什么义务。

谨慎支付购房意向金

在二手房交易过程中，意向金往往被当作购房者表达诚意的手段。看中二手房，无论是中介公司还是卖家都会向购房者收取少则几千多则数万元意向金。房产中介常要求购房者在签订二手房买卖合同前支付意向金，并在相关单据上注明“意向金自动转定金”条款，双方交易后，意向金通常会抵为部分房款；而如果交易没有成功，有些卖家或中介会把意向金视为买家支付的定金不予退还，而购房人与中介公司之间也常因为意向金问题而产生争议。那么什么是购房意向金，如何防止意向金受损？

购房意向金并不是法律上的概念，即不是中介服务费，也不是定金。一般来说是指购房者从中介公司订购自己看中的房屋而向中介公司支付的，并委托中介公司送交房屋卖方签收，若卖方签收后即转化为房屋买卖的定金的，款项多少并不确定，一般从五千到五万都有，有的称为意向金，有的称为诚意金，但都是指同种性质的款项。

购房意向金在卖方签收前，还是可以主张收回的；但在卖方签收后即变成了买卖定金的性质，基本上不可随意收回。如果买方不购房意向房屋的话，卖方有权拒退。就意向金来说，在各家房产中介公司收取购房意向金时，大部分都会签署购房意向金合同书，名称不尽完全相同，但内容大同小异，这个合同书其实是购房的买方与中介公司之间委托合同或居间合同，如果是双方的，则内容一般是买方授权中介在符合条件时有权将意向金转付给卖方，自卖方签收时即转为购房定金，并受定金罚责的约束，还有一些中介公司合同版本中还设计的卖方签收为定金的收款收据，但是买方需要注意的是，因为这样一条委托转付意向金的条末，若买方反悔，将可能丧失要求返还意向金的权利，因为款项性质已经从意向金变成定金了。

现在，大部分房屋买卖交易由中介公司居间促成，而中介公司的操作是先由购房人向中介公司支付一定数额的意向金，由中介公司与业主义价，业主接受购买条件后签收意向金。由此，意向金转为定金。但有时，在业主已签收、转定后，购买人提出放弃购买该房，并向中介公司提出支付的是意向金而非定金要求取回。买卖双方由此产生争议。作为购房者，应当如何防止意向金受损呢，如何从根本上避免让中介转付意向金而产生的风险呢？

最重要的是：在意向金合同书中注明，中介在向卖方转付意向金之前，必须再次取得买方另行出具的书面同意书，否则中介的转让行为无效，造成的损失由中介公司承担。

其次，决定买房、看房，交款时一定要仔细慎重，尤其是看房时要多看几次，白天看，晚上也要看，最好雨天也看一看，反复比较，不要心意，中介公司的业务员大部分都会说您所看得房子已经有好几个人看中，都等着交钱呢，您再不交意向金可能就没了，您必须要意识到，这只不过是业务员的销售的一种手段，千万不要冒然仓促成交；

最后，购买人在支付意向金时必须已明确购买意向，否则不应轻易支付。如果意向金已经交付给房产中介，中介也转给卖方变以定金，或者房产中介公司的合同条款中有房产中介公司收取意向金即视为卖方收取或转交卖方的条款的，这时候突然不想购买意向房屋或者发现房屋存在问题不想购买时，应当及时咨询专业律师，看看是否还有挽回损失的可能性。

如何签订三方联立合同

大多数购房者都是通过房产中介购买二手房，而中介公司依托其专业化的服务，往往能让购房者省不少心。但是和任何行业一样，房产中介行业也存在良莠不齐的现象。如果购房者对如何签订买卖房屋的“居间合同”一无所知，也很容易掉入中介预设的陷阱，导致自己权益受损。那么，买二手房该如何签订“居间合同”，需要留意哪些要点呢？

二手房居间合同实际上是一个三方联立合同，既有买卖合同的内容又有居间合同的内容。买卖双方在今后签订的《苏州市存量房买卖合同》（俗称“网签合同”），也将依据《居间合同》条款来签订，所以《居间合同》在二手房买卖流程中具有至关重要的作用。在实务中，因《居间合同》而产生的纠纷要多于二手房网签合同产生的纠纷，因此在签订《居间合同》时要特别注意。

一般来说，在买卖双方就合同价款、房屋交付、过户登记等事项协商一致的情况下，房产中介机构通常让买卖双方签订《居间合同》，虽然苏州市房管部门有居间合同的示范问文本，但很多房产中介在实际操作时都使用自身制定的格式文本，所以购房者在签订《居间合同》应注意以下条款：

其一，关于房产所有权人，要审查房产证的共有权人，要求所有的共有权人都要在合同文本上签字，如果共有人没有签字的，应当代理人出具有效的委托书。

其二、对于卖方出售的房产，如果含车库或车位、家具、装饰的，应当在合同中写清楚，避免发生争议。对于房屋是否存在凶宅等情况的，应当约定卖方隐瞒欺诈的法律责任。

其三、关于房产是否存在承租人等人的优先购买权问题，应当在合同中注明，并要求卖方出具权利人放弃优先购买权的手续。

其四、关于房产的交付，应当对房产的现状，包括水电煤气等现有度数及是否有拖欠、以及维修基金等问题约定清楚，最好制作清单。

其五、对户口迁出作约定，鉴于户口目前从法律上无法要求强制迁出，所以对卖方逾期迁出户口的应当约定具体的违约金计算方式。

其六、关于付款方式，对于通过贷款方式支付房款的，买方要对约定支付首付款以后，对由于银行或国家的政策调控导致无法取得贷款的法律责任作出约定，以防范无法付清房款的法律责任。

其七、关于房产过户，要约定具体的时间，对国家政策因素无法办理过户的法律责任要作出约定，避免因为“限购令”问题承担法律责任。

其八、鉴于目前二手房买卖实行网签制度，所以居间合同要对何时办理网签以及逾期办理的法律任作出明确约定。

其九、对于房产中介费，在合同中明晰中介费用所包含的项目。中介除了收取合同约定的中介服务费用外，其余的所谓垫资费、看房费、跑腿费等等都属于“黑收费”。在合同中明晰中介费的支付条件，但鉴于房屋交易过程中环节较多，可以将中介经纪费的支付与工作进度相结合，做到哪一步就支付哪一步的中介经纪费。

如何签订苏州市存量房买卖合同

《苏州市存量房买卖合同》是苏州市房管部门制定的二手房买卖的示范文本，进行二手房交易必须按该示范文本签订，并且还要进行网上备案，俗称二手房的网签制度。网签合同是二手房买卖过户必须使用的文本，所以如何签订就显得十分重要。

一、签订时需要准备的证明材料。

购置房地产，购房者可能是一人，也可能是数人。无论哪种情况，都需要购房者准备好如下材料：1、身份证原件或护照原件及复印件；2、未成年人的户口簿或出生证明；3、有委托代理人，须提供经公证的委托书及代理人身份证。

购房者如是境外人士，所提供的公证材料是外文的需到翻译公司翻译。境外人士提供的有些材料如委托书、同意书等必须经下列境内外机构公证、认证后方为有效：

1) 香港地区：经国家司法部授权的香港律师公证；2) 澳门地区：中国法律服务（澳门）公司；3) 台湾地区：经台湾地方法院公证 4) 外国：经当地公证机构公证并经中国驻外使领馆认证。

二、看清楚合同中的约定内容。

尽管二手房交易当中使用的《苏州市存量房买卖合同》，是由苏州市住房和城乡建设局制定的规范文书，但其中也有很多地方需要填写，所以要仔细些，尤其注意以下几点填写（如果正文写得不够全面，可在补充条款中加以说明）：

1、房款的金额是否写清楚？

2、付款方式该如何？是一次性付款还是分几次？每次付款是什么时间？这与购房者自己的资金流转是否有冲突？避免向售房者承担逾期付款的违约责任。

3、购房者如需按揭贷款，在合同中是否已经注明？（这里需要提醒购房者，要先了解贷款银行的操作程序及规定，一定要把握贷款风险，因为贷款首国家政策影响较大）；

4、何时交房？交房时还有哪些物品（家具、电器等设备随房产一并转交购房者，也需要在合同的附件中列出明细清单）；

5、交房前与交房后的物业管理费、水电、燃气、通信等费用由谁来承担？一般是交房前由售房者承担，交房后由购房者承担；

6、房地产的风险责任何时转移给购房者？大多数的购房者会选择使用在房地产转移占有之日起转移风险责任；

7、违约责任是否约定？违约金的数额是否约定清楚？

8、房地产买卖合同何时生效，房产何时办理过户手续。（这对购房者是否能够很好地履行合同是至关重要的）如果交易双方没有特别约定，则交易双方签字后合同即为生效。双方当事人中有一方或双方是境外人士，交易双方在签署房地产买卖合同时应经过公证，此时合同方才生效。

二手房贷款的相关问题

在二手房买卖中，一般以卖方房屋存在贷款、买方也许贷款购房，以及买方需要通过贷款方式购买无房贷的房产两种情况居多，下面就两种情况分别予以介绍

一、买方以按揭付款的方式购买卖方正在按揭的房地产

买卖双方须经过两步走，一是卖方提前偿还银行贷款，与银行解除债权债务关系，撤销抵押登记；二是买方申请二手房贷款，以所购住房作为新贷款的抵押担保，办理抵押登记。

二、买方以按揭付款的方式购买房地产

第一步，买方向银行提出新的贷款申请，贷款额按照下列公式计算：贷款额=所购住房市场价格×二手房贷款成数。

第二步，卖方与买方到房地产管理部门办理房屋产权过户手续。

第三步，银行与买方申办新的抵押登记手续，银行对买方发放贷款，根据买方的授权，将贷款划到买卖双方的托管资金账户上。

二手房贷款还款方式目前各大银行主要以等额本息还款法和等额本金还款法两种方式为主，先对两种还贷方式及适宜人群做一介绍：

一、等额本息还款法，是把按揭贷款的本金总额与利息总额相加，然后平均相加分摊到还款期限的每个月中。作为还款人，每个月还给银行固定金额，但每月还款额中的本金比重逐月递增、利息比重逐月递减。该还款方式适合有稳定收入的人群。

二、等额本金还款法，贷款人将本金分摊到每个月内，同时付清上一交易日至本次还款日之间的利息。这种还款方式相对等额本息而言，总的利息支出较低，但是前期支付的本金和利息较多，还款负担逐月递减。该还款方式适合还款初期阶段有一定现金持有量、且无其他投资需求的人群。

自 2010 年以来，国家加强了对房地产市场的调控，楼市新政对二手房贷款的产生了一定的影响，作为购房者要关注这些政策变化，以免因无法按时获得贷款而承担违约责任。

变化一：外地人贷款设门槛，要求外地购房人购房必须提供一定年限以上的纳税或社保证明方可申请贷款。

变化二：批贷、放款周期延长。新政后二手房贷款不得不说的又一大变化即是批贷、放款周期的延长，这主要是缘于银监局“先抵押后放款”的通知要求，目前银行是在客户批贷→过户→办理抵押登记手续→银行见他项权利证后才会放款，而在新政前，买卖双方过户见契税票后银行即可放款给业主。

变化三：贷款纪录审核严，三套房停贷。新政后，银行已陆续开始通过“认房又认贷”来认定二套房和三套房。

变化四：贷款额降低、首付增加。

变化五：逾期纪录审核更严。银行对借款人的个人信用资质审核更加苛刻

变化六：银行流水与收入证明要相符，贷款房屋房龄受限。

房产过户交接如何办理

一般来说，苏州的二手房买卖大都是通过房产中介机构进行的，因而，购房者只需委托房产中介机构的房产经纪人办理即可，如果是自己办理，则需要对房产过户的有关规定有所了解。

交税篇：二手房买卖交易费用

1、交易综合管理费:6元/m²(私产房)/3元/m²(房改房)，2、契税:普通住宅 1%*(成交价与评估价最高值)非普通住宅 2%*(成交价与评估价最高值)3、工本费:80元(没个区价格不一样)4、抵押登记费:80元 不贷款没有 5、物业维修基金:2%*原成交价(一般的都交过一个别拆迁房可能有)6、过户评估费:0.5%过户评估价 6、贷款评估费:0.3%贷款评估价(不贷款没有)7、个税:(成交价—原购房价)*20%或按核定的 1%。8、营业税:不满 2 年(转让收入减去住房原价的差额的 5.55%)满 2 年免征营业税 9、贷款服务费:贷款额的 1% 个别房子 视情况而定

过户篇：二手房买卖过户所需材料及流程

买卖双方须提供的材料：1、房产证(共有证):如果是房改的,另外复印房改页面(继承离婚和原市区发的证不需要换证,如换过了需调原两证)2、土地证 3、身份证:(夫妻双方)，过户如果有代理人,还需要代理人身份复印件及委托公证书;如为拆迁房,则需户表中所人员的身份证复印件 4、结婚证(或单身证明、离婚证明)，注:结婚提供结婚证明;离婚需提供离婚证明,离婚前买房需提供财产判决书或离婚协议(盖民政局章);丧偶提供配偶死亡证明和继承公证书;存在产权继承的要先换证;换证后方可办理贷款、过户。如丢失到原婚姻登记的民政部门补办,其他证明方式不被承认。5、户口本或户籍证明，注:未婚户口,户籍证明必须体现未婚,否则另外开单身证明;夫妻双方户口簿复印在同一张纸上;离婚户口本上显示离异;丧偶户口本上显示丧偶;户口本上未体现离婚、丧偶,需派出所出具证明。

流程：买卖双方材料齐全--->贷款面签(买方夫妻)---“3 个工作日”--->过户签字(买卖双方夫妻)、资金托管---“房管局查档无误”-----> 地税审核---“10-15 个工作日且贷款下发后”----->交税,进件,抵押---“5-7 工作日”--->出两证,他证--->托管中心领款 (卖方持卡人)

二手房交易最后一关是交房手续，尽管交房不是交易程序中不是最重要的，但处理不好也会发生纠纷，归纳起来，交房时应注意以下事项：

1、二手房内附带设施设备的清点。交房时按照合同约定清点。这些设施设备一般包括空调、抽油烟机、热水器、灯具等，要分别注明数量和品牌。房屋内的各种设备发票、保修卡是否已交接；房屋的装修合同与装修发票、保修卡是否已交接。物业管理费押金收据是否已及时交接。

2、清点交易房屋的水、电、气、电话、宽带、有线电视、物管等相关费用，并及时办理过户。特别要注意在办理过户手续时，一定要向工作人员询问上家是否有欠费及滞纳金。

4、办理物业维修基金过户，房屋的维修基金发票已及时交接。

5、办理户口迁移手续，清点钥匙，签署《房屋交接书》。

买房防身术

买二手房和买一手房比起来程序要复杂得多,除了要和上家打交道,还要和中介打交道,特别是在上家有抵押贷款或下家办理要抵押贷款的情况下,就更容易产生纠纷了。笔者结合自己所承办的案件,介绍一下购买二手房常见的欺诈手段及应对方法。

第一招: 核实上家身份是首要

二手房和一手房不同,一手房是和开发商做交易,一般不存在这个问题。所以买二手房的第一步就要核实与你交易的对方的身份。最简单的一个办法是到房产交易中心查询一下房屋的权属情况,如果怕对方持假身份证冒充房东,你还可以委托律师到公安局调查人口信息,以便核实卖房人的身份。做好这两样工作,你就可以放心地和对方签订合同。

第二招: 首付交到托管资金账户

如果上家有抵押贷款,那么上家必须先还清贷款,并到房产交易中心办理抵押注销手续后才能交易过户。在这种情况下,上家一般会要求下家先支付一定的首付,用以偿还银行的贷款以便取消抵押。但是,如果下家将首付交给上家后,上家就有可能按原来的约定去取消抵押而是挪作他用。作为购房者,应当要求出卖方自行解决贷款问题或找垫资公司解决。

第三招: 上家户口一定要迁走

迁移户口是公安机关办理的,户口要迁走就一定要找一个落户的地方,如果不能落户,当然也迁不走了,所以这类案件由于不适合强制执行,法院现在还不受理。因此,在签订房屋买卖合同之前,一定要先了解一下房屋内的户口状况。下家最好委托律师到行政服务中心去调查一下房屋内是否有户口,决不要轻信上家的空口许诺。如果房内有户口,一定要在合同中约定上家在交房前或过户前将户口迁出,否则应支付一定的违约金,或者约定留一部分房款,待户口迁出后再支付。

第四招: 贷款风险要把握

在下家贷款买房的情况下,合同约定“首付+贷款”只是表明上家许可下家通过贷款的方式来付款,所以如果是由于下家自己的原因使得银行不贷款或不足额贷款的话,那么这个责任应当由下家自己来负,但是为了规避类似的风险,下家在准备贷款时候一定要将自己的情况如实地告诉中介,或直接向贷款银行咨询,搞清楚银行贷款的可能性,再签订房屋买卖合同,也可同时约定如果银行不放贷则合同解除。

第五招: 收房勿忘结清费用

交房时,不仅要查看房屋内的设施是否与合同约定的一致,还要了解水电煤、物业管理费、有线电视、电话费等费用的支付情况。一般来说,合同中都会约定交房前的这些费用由上家承担,交房后由下家承担。但是如果上家欠费而又不付,那这些钱最终还是要由下家来付的。所以,一定要先了解一下上家对这些费用的支付情况,其实了解起来也很方便,现在这煤气公司、自来水公司等推广了便民服务,只要打个热线电话就可以了解到的。至于物业管理费用可直接到物业公司了解。这样下家就避免了交房时的风险。

委托房产中介出售房源的注意事项

由于二手房交易的复杂性,卖房和买房一样,购房者一般都委托房产中介机构出售房源,在选择房产中介机构时,在委托中介机构代理出售房屋时,应该注意以下几个要点:

一、在委托中介机构代理出售房屋时,注意中介机构的品牌和信誉。知名度较高、信誉度较好的房屋中介公司,都有较严格的内部管理机制、完备的交易制度,信守合同。

二、正规的房屋中介一般都有规范的服务流程,并有各类业务流程登记,从委托房源登记—委托协议签订—发布房源信息—房源信息推荐—看房登记—意向洽谈—促使成交—给付定金—合同签约等方面提供全方位且规范的服务。要选择业务流程规范的房产中介机构。向房管部门查询房产中介机构有无被投诉的记录或违规经营行为,避免遇到“黑中介”。

房主中介机构通常要求出卖方签订《委托出售房屋合同》,作为出卖方要仔细审查合同条款,以避免被该合同“套”注,在签订《委托出售房屋合同》时,应注意以下事项:

一、约定独家委托要慎重

当接受卖房人的售房委托时,有的中介机构的经纪人员往往说服卖房人,让中介“独家代理”;或者在委托出售合同中,暗藏“独家代理”四个字。在中介机构与卖房人签订独家房屋销售委托代理协议时,往往在条款中约定诸如委托代理期限、代理权限、委托方(卖方)与受托方(房产中介公司)承担的违约责任及赔偿标准等方面的内容。这样的情况下,假如卖房人的房屋最终不是通过委托的中介机构出售的,那么就要按照合同承担违约责任,从而向中介机构作出赔偿。因此,在签订出售房屋委托协议时,任何约定都必须写入协议条款内,不能凭口头约定或口头承诺;同时要看清楚合同内容,如果合同中出现“独家代理”字眼,必须慎重考虑,这样才能最大限度地减少卖方在合同履行期限中带来的司法诉讼。

二、约定“到手价”要慎重

很多二手房交易中对于房屋总价会使用“到手价”这个概念。“到手价”是与“成交价”相对应。“成交价”是房屋交易的总价,交易中产生的各种税费均按照法律规定各自承担;“到手价”是产权人交易房屋后净到手的价格,在交易过程中产生的所有税费均由购买方承担,两者之间存在较大差距。对于卖方而言,约定“到手价”好处是对于自己能拿到多少钱一目了然,不需要再去计算税费,也可以避免税收政策调整所产生的法律风险。但坏处是,很容易被一些不法房产中介“吃差价”,因为二手房的交易手续,通常都是委托房产中介机构办理,买卖双方之间会缺少交流沟通,这就为不法房产中介“吃差价”提供了空间。

所以,卖方在约定“到手价”时,应当注意各种税费的缴纳标准,必要时,联系买房人核实所缴纳的税费。如果发现房产中介机构“吃差价”,应当向房管部门投诉或向法院起诉,要求房产中介机构退还“不当得利”所得的差价。

签订居间合同注意事项

因为卖方在买卖房产的过程中是处于一种强势地位，那么对于卖方来说，所需要注意的一些东西相对来说是比较少的，也是比较轻松的。作为卖方，在签订居间合同时，应注意以下几点：

一、要求买卖双方见面，当面签订居间合同。居间合同文本的空白处要全部填写，防止个别房产中介私自修改，另外合同要一式三份，自己要保留一份。

二、要注意意向金保管条款，对于房产中介公司的合同中约定，卖方支付的意向金交付房产中介机构保管，房产中介机构收到买房人的意向金就视为卖方收到购房者定金的条款，作为卖方要慎重，以避免承担定金罚则责任。

三、要注意户口问题的相关条款。因为户籍的迁入和迁出归公安机关管理，对于迁入迁出的条件公安机关的行政行为很多是受户籍政策的限制。卖方将房屋卖掉后再也没有其它合法来源的房屋，没有其他的房屋可供卖方迁入户口，那么公安机关就不会将卖方户口迁出的。但对卖方来说，要向买方承担违约责任。因此，卖方在出售房屋时，应当对自己的户口迁移问题要安排处理好，给自己留有一定的宽限期。

四、对于买方需要贷款购房的，应当约定如果买方无法取得贷款的法律后果。银行贷款受国家的金融和楼市政策的影响比较大，特别是 2010 年以来，国家对房地产的调控政策直接影响到买方的贷款金额和比例。

五、有租约的房屋要确认租房者不会行使优先购买权，同时要租房者出具声明书，放弃该项权利，一旦忽视租房者的优先购买权，后果会很严重，租客可以要求撤销你和买方的买卖合同，就是过户了，仍会撤销，深圳有相当多的案例。租房者放弃了优先购买权，也要告之买方知道有租客的存在，否则到时买方找麻烦。

六、对于无证的拆迁房和预售商品房买卖。虽然法律规定未取得房产证的房屋不能转让，是指不得直接办理更名手续，如果房屋取得产权的以后，是可以按照二手房办理过户手续的。所以卖方几乎不要抱有幻想，以买卖合同无效来达到不卖房屋的目的。

七、关于委托公证的问题。如果卖方的房屋存在抵押贷款的，如果卖方资金不够雄厚，那么就需要有一个还贷注销抵押的程序，在这个程序中，一般是委托中介，以及担保公司全权处理的，以达到卖房的目的。而在本人所接触的案件过程中，卖方在这个中间出现的问题是最多的，因为全权委托，中介可以不经卖方同意，完全可以自行买卖该房屋，同时也常常违背卖方的一些口头意见，不按照卖方的意愿控制房产，而按中介自己的意愿控制该房产。另外，有的房产中介机构往往欺骗卖方签订委托公证书，以达到吃差价的目的。

八、要对购房者的情况进行了解，防止是违规房产中介机构找来的“托”，有的房产中介机构为了吃差价，冒充购房者。

二手房交易的注意事项

在二手房买卖中，因买方和卖方的情况都不尽相同，再加上房屋中介公司的素质和责任等不确定因素，使得房屋买卖纠纷很容易发生。作为卖房者，主要有挂牌、收定、签约、收款、交房过户等五个环节，先按照卖方的交易流程做一阐述：

一、挂牌时明确委托方式和期限。卖方大多数情况下会通过中介公司予以挂牌出售。卖方在挂牌时除明确挂牌价格外，还应明确委托方式和挂牌期限。此外，有些中介公司往往自行或者让自己的中介人员先付定金把房子定下来，但最后签约的肯定是他人；所以，卖方不要轻易收取中介的定金。

二、谨慎收取定金。中介公司找到客户后会同卖方议价。如卖方接受购买条件，则从中介处签收定金。但很多中介公司会要求保管该定金，卖方对此要慎重。房子卖了，定金转为佣金倒也算了，就怕买方毁约卖方可以没收定金时，中介公司却要求分卖方一杯羹。

三、签约时要注意三点。一是将房屋的物理状况和权利状况如实告知买方，最好在合同中写下来；二是提供“三项证明”，即如有共有人须提供房屋共有人同意出售的证明，如有抵押，则提供已经书面通知房屋抵押权人的证明，如该房已经出租，则提供房屋承租人放弃优先购买权的书面证明。三是交易流程必须与房款支付挂钩，即确保在房屋过户前后拿到房款。

四、尽量取得放款承诺。在实际操作中买方会将房款分为首付和尾款两部分在不同时间段打给房主。因此，卖方需要明确买方的付款时间。买方通常只支付首期款，余款待过户后由银行支付。但银行只根据买方指示付款，如在房屋过户后、银行放款之前，买方取消了贷款，则银行自然不会再放款给卖方，故卖方最好能取得买方贷款银行的放款承诺。

五、交房过户时避免违约责任。交房和过户是卖方的两大义务，需买方配合。当出现买方因种种原因不予配合时，卖方应书面催告买方，同时要求中介出具相关证明，避免日后违约责任。其次，必须明确双方违约责任。因为房产交易复杂且金额较大，有时会出现意想不到的状况，导致违约行为。为了避免以后出现扯皮现象，需要在签署合同时明确写清双方的责任和权利，以及违约金的偿付金额和时间，遵循的原则就是双方责权利对等。另外，必须注明费用交接时间这是买方所应关注的房屋本身附属问题，属于“房屋交付”中的重要条款，一定要注明水、电、煤气、物业、供暖等各项费用的交接年月日。

如何防范房产中介“吃差价”

房地产中介服务目前法律界定为居间行为，这个法律性质决定中介公司只能在促成合同成立时收取中介服务费，而不能在交易服务中“吃差价”。据介绍，“吃差价”的基本模式有明暗两种：明“吃差价”是指买卖双方中的一方知道中介公司抬高或压低了交易价，愿意为其支付一定报酬；暗“吃差价”是房地产中介公司避免交易双方见面，而由中介公司分别与交易双方约定交易条件，在交易条件存在差价后，通过虚构的或与自己有密切关系的第三方分别与交易双方签订合同，从而赚取差价。

一、目前国内中介所谓的“吃差价”主要有三种方式：

第一种是中介公司与买房人达成口头或书面的协议，如果中介公司能卖到高于卖主的要价，这多出的部分(差价)全部归中介公司，或者按一定的比例分成，如各收取 50%等。

第二种是阻止买房人与房主见面。中介公司拿到房源后，从意向客户看房、签约到最终过户的整个过程中，会以各种各样的理由阻止买卖双方见面，然后想尽办法以高出合同约定价格寻求买家，从而赚取其中的差价。

第三种就是中介公司一旦发现卖家的报价比市场价要低出很多时，就会第一时间现金收购后再出售。中介公司用现金将房子从卖主手里买下来，可以是没有转移产权，中介公司只是支付房款给卖主，但必须由卖主做出一份公证书，授权给中介公司去销售他的房子，如果卖的价格高于中介公司付给卖主的部分就归中介公司；也可以是转移产权的买卖，中介公司以公司的名义把房子买下来，然后在加价销售出去赚取其中的差价。

二、如何防范吃差价

1、不要签署全权委托书。按目前的交易习惯，很多中介公司在买卖双方签订合同后，还负责代为办理交易过户手续，代办过户交易手续，需要买卖双方出具授权委托书。公证的授权委托书的内容基本上是：某某是某某房屋的产权人，现委托某某代办交易过户手续，存在明显的漏洞。该授权委托书的缺陷是，交易对象没有确定。虽然交易对象可以根据交易合同来确定，但按目前的办理交易程序，交易格式合同可以由经纪人代为填写，基于授权委托书，经纪人可以代为签名，办理资金托管、房产过户手续。

目前很多炒家为了达到炒卖房屋的目的，要求委托书上将所有与交易相关的权限都委托给他们，包括楼款收取、按揭办理、赎契、交易过户、交税、房屋装修、房屋租赁等等。在未办理过户前，不要为买家提供委托公证，因为产权尚未转移，涉及房屋的相关责任问题仍然是原业主负责。房屋买卖应按交易流程履行至最后的交易过户。

2、避免不良房产中介机构“吃差价”，事前预防的方法是在授权委托书写明“委托某某将房屋交易过户给某某”，委托书出现这样的表述，不良经纪将交易对象由 A 换成 B 时，交易将无法进行。事后的办法是在成交后审阅新的房地产权证权属人，如果发现权属人不是自己的交易对象，则及时提起诉讼或仲裁，确认该交易无效。

如何避免“到手价”风险

二手房买卖中经常约定的“到手价”，如果约定“到手价”（不含中介费），那么买方的购房成本=合同成交价+买方承担的各项税费+卖方承担的各项税费+买方承担的中介费+卖方承担的中介费，相应的，卖方所得款项=到手价。如果约定“成交价”，那么，买方的购房成本=合同成交价+买方承担的各项税费+买方承担的中介费。相应的，卖方所得款项=合同成交价—卖方承担的各项税费—卖方承担的中介费。对此也容易产生纠纷。那么，怎样才能避免这些纠纷呢？

1、税收政策调整，买方的购房成本增加

由于买方承担上下家的税费，因此税收政策调整对卖方的收入没有影响，但却会影响到买方的购房成本。一旦约定到手价，则意味着买方承担了税收调整的风险。

在这种情况下，买方应当注意尽量缩短交易的时间，尽早办理过户手续。同时，应当了解国家有关政策，对近期出台新的税收政策的可能性做出判断。

2、对税收计算错误，买方购房成本增加

买方在确定以到手价签约时，对税收成本基本依赖于中介的计算。但是，由于税收政策频出，加上中介的业务水平参差不齐，所以中介计算出来的税款和税务机关实际收取的税款可能存在差距。甚至有少数中介故意将税款算低，以使买方尽快签约。

买方对中介计算出来的税款一定不能偏听偏信，最好查阅一下相关规定，再到交易中心去了解一下，把计税的依据和计算的比例弄清楚，以免在过户交税时与自己的预期不一致。

3、对“到手价”还是“成交价”约定不明

经常见到这样的案例：《居间合同》约定的是“到手价”200万元，《买卖合同》中约定的却是“成交价”200万元，这样双方就容易产生纠纷了？

如果约定的是“到手价”200万元，一定要根据交税比例倒算出成交价，因为《买卖合同》的示范文本中体现的价格是房屋售价，也就是成交价，如果不作特别约定，那一般就认为《买卖合同》中约定的价格就是成交价。

4、中介做差价

卖方只关心的是“到手价”，而买方关心的购房的总支出，房产交易的各项税费都是根据中介的计算而得的。如果遇到少数不良中介，很有可能故意算错，多算税费，这样一来有可能牟取差价，欺骗买卖双方。

因此即使中介算出其中交纳的各项税费，也应当在交税时进行核对，千万不能将钱交给中介代交，并要保留交税凭据，以便事后复查。

5、对“到手价”定义不明确

“到手价”完全由双方自由约定，没有法律规定对“到手价”做明确定义。实践中，有的约定到手价包括上家中介费，有的约定不包括。

为避免对产生歧义，应当在合同中对“到手价”不包括哪些费用作明确的限定，并详细写明从到手价计算出成交价的计算公式。