

选购二手房不得不注意的细枝末节：

2010，中国的房价高涨不下，选择二手房成为不少人的无奈之举；那么，选择二手房的好时候应该注意点什么？

一、是否有私搭私建部分。如占用屋顶平台、走廊的情况，或者屋内是否有搭建的小阁楼；是否改动过房屋的内外部结构，如将阳台改成卧室或厨房、将一间分隔成两间等，阳台是否是业主自己封闭的，这涉及到面积如何计算的问题。

二、确认房屋的准确面积。包括建筑面积、使用面积和房内的实际面积，产权证上一般标明的是建筑面积，最保险的办法是测验量一下房屋内从墙角到墙角的面积，即所谓地毯面积。

三、观察房屋的内部结构。户型是否合理，有没有特别不适合居住的缺点；管线是否太多或者走线不合理；天花板是否有渗水的痕迹；墙壁是否有爆裂或者脱皮等明显的问题。

四、考核房屋的市政配套设施。打开水龙头观察水的质量、水压；打开电视看一看图像是否清楚，能收视多少台的节目；确认房子的供电容量，避免出现夏天开不了空调的尴尬；观察户内外电线是否有老化的现象；煤气的接通情况，是否已经换用了天然气；小区有无热水

供应，或者房屋本身是否带有热水器；冬天暖气的供应以及费用的收取，暖气片数够不够，暖气温度够不够。

五、了解装修的状况。原房屋是否已装修，装修水平和程度如何，是不是需要全部打掉；了解住宅的内部结构图，包括管线的走向、承重墙的位置等，以便重新装修。

六、物业管理的水平。水、电、煤、暖的费用如何收取，是上门代收还是自己去交；三表是否出户；观察电梯的品牌、速度及管理方式；观察公共楼道的整洁程度及布局；小区是否封闭；保安水平怎样，观察一下保安人员的数量和责任心；小区绿化工作如何；物业管理公司提供哪些服务。

七、了解往后居住的费用。水、电、煤、暖的价格；物业管理费的收取标准；车位的费用。

八、旧房的历史。哪一年盖的，还有多长时间的土地使用期限；哪些人住过，什么背景，是何种用途；是否发生过不好的事情，如是否欠人钱或者发生过盗窃案；是否欠物业管理公司的费用以及水、电、煤、暖的费用。

九、邻居的组合。好邻居会让你生活愉快。在不同的时间去社区内

看人来人往，通过衣着和生活规律判断人的社会层次；拜访上、下、左、右的邻居，了解他们在此居住是否顺心；与居委会或者传达室的值班人员聊天，了解情况。

除此之外，还要了解：

一、产权——原单位是否允许转卖；确认标准价购买的公房出让时是否已经按成本价补足费用或者与原单位按比例分成；大部分公房进行房改时原单位都保留优先回购权，因此要确认原单位是否同意出让；一般说来，军产、院（医院）产、校（学校）产的公房必须要原单位盖章后才能出让；注意产权证上的房主与卖房人是否是同一人；搞清楚是成本价房还是标准价房或者是经济适用住房；产权证所确认的面积与实际面积是否有不符之处；一定要验看产权证的正本，而且要到房管局查询此产权证的真实性；确认产权的完整性，有没有抵押（包括私下抵押）、共有人等。

二、买房——及时了解手续、费用、程序上的变化。公房上市是一个新鲜事物，因此要做好心理准备，随时了解政策的变化；媒体报道十分关注公房上市，要注意报纸的新消息；向律师及中介代理行咨询；最可靠的还是向有关房管部门咨询，及时了解最新的信息。

三、房屋值不值这个价——通过对高层上的公房的反复比较判断房屋的价值；委托信得过的中介公司或者评估事务所进行评估；银行提供按揭时会做保值评估，这个价格可以看成房屋的最低保值价。

四、能否做二手房按揭——二手房按揭的条件是：满 18 周岁，有城镇户口；能提供稳定的收入，支付本息的证明；愿意将所买的房子作为抵押，或者能够提供其他符合条件的抵押；所购房屋产权所属真实可靠；支付有关手续费。

五、应不应该请律师——二手房买卖的情况比商品房更为复杂，因此有律师提供建议更可靠；公房上市的时间不长，能提供这一类服务的律师并不多，收费标准也无一定之规；建议请一位尽可能熟悉业务的律师做全面顾问。

六、应不应该找代理行——代理行的二手房信息要更全面，但是信息的准确程度还需要验证；在把你的业务交给代理行之前应该了解：代理行提供的服务有哪几项？是否可以帮助申请二手房按揭？买卖过程中若发生了问题，代理行是否有义务、有能力负责赔偿损失？代理行的服务收费标准是多少？是否能保证买到称心的二手房？

七、选择什么样的代理行——可靠代理行应该提供两证：有效的营业执照及房屋土地管理局颁发的中介代理行资质证书；资质证书是行业管理部门颁发的，对保证代理行的可靠性更有作用。

八、房款和产权的交接——不要随便相信对方的信誉，先交钱再过户还是先过户再交钱是一个重要的问题；可以考虑将房款押在一个双方都信得过的单位，如律师楼或信誉较好的代理行处，等过户完成后，再将房款转入卖主的帐户。

九、产权的过户——必须要经过当地房屋土地管理局办理才算完成过户手续，有代理行、律师、公证的保证等等都不算是完成交易过程；从买房的角度来说，一定要产权过户以后这套房子才真正属于你，在此之前，卖方随时可以毁约。

购二手房应注意的问题很多，下面简单说几条：

1、注意房屋所有权是否真实、完整、可靠。房屋所有权人是否与他人拥有“共有权”关系，房屋有无其债权、债务纠纷。最要紧的是，一定要由卖方提供合法的“房屋所有权证”。

2、注意所购二手房是否属于允许出售的房屋。因为共有住房“房改”售房时，有些单位还保留有优先收购权。在这种情况下，一定要征询原产权单位同意所购房屋转让的书面意见，并签章。

3、注意所购二手房的准确面积。核实“房屋所有权证”标明的面积数与实际面积是否一致，考虑地段、环境、价位与房屋结构、格局、采光条件以及物业等问题，清楚办理购买二手房的规定程序。

4、要谨慎签合同，拿不准时不要贸然落笔。因为二手房买卖同样受《合同法》调整，一落笔就产生法律效力，要承担法律责任。

关于二手房过户手续：

签订房屋买卖合同后，应到市房产交易中心办理私房转移登记，办事程序为：

（一）需提交的资料

①房屋所有权证书；

②买卖合同；

③双方当事人身份证原件及复印件；

④房屋所有权登记申请书（收件窗口领取）。

注：

1、若单位购买私房，还需提交单位法人或其它组织资格证明（营业执照或机构

代码)原件及复印件(盖章),单位法定代表人办证委托书(收件窗口领取),受托人身份证原件及复印件;

- 2、若非住宅转移,还需提交土地使用权证书;
- 3、当事人不能亲自办理,需出具委托书或公证书,受托人需出具身份证;
- 4、房屋若已出租,且承购人非承租人的,需提交承租人放弃优先购买权证明;
- 5、若有共有人需出具共有人同意出售证明和共有权证书;
- 6、若经法院判决的,需出具法院判决和协助执行通知书。

(二)办事程序流程图: 收件窗口领表—收件窗口交件—契税、收费窗口交税费—发证窗口验件、领证

(三)收费标准

- 1、交易手续费:交易双方各 50%
 - ①住宅:存量住房 6 元/平方米;
 - ②非住宅:10 元/平方米。
- 2、登记费:由购房人交纳
 - ①住宅:80 元/套;
 - ②非住宅:
 - (1)100(含 100)平方米以下的 80 元/宗;
 - (2)100—500(含 500)平方米以下的 120 元/宗;
 - (3)500—1500(含 1500)平方米以下的 200 元/宗;
 - (4)1500—3000(含 3000)平方米以下的 300 元/宗;
 - (5)3000—10000(含 10000)平方米以下的 500 元/宗;
 - (6)10000 平方米以上的 800 元/宗。
- 3、房屋所有权证书工本费:一本免费,每增加一本收 10 元。
- 4、印花税:5 元/本(由购房人交纳)。
- 5、契税:由购房人交纳
 - ①住宅:个人购买按房产交易额的 1.5%交纳,单位购买按房产交易额的 3%交纳;
 - ②非住宅:按房产交易额的 3%交纳。

(四)领取房产证需携带证件

- 1、已交税费的发票;
- 2、个人购房需持产权人身份证原件,单位购房需持受委托人身份证原件;
- 3、收件清单。

注:领取房证时需产权人到场,若产权人不能到场需提交委托或公证书。

房屋交房时注意事项

一般来说，二手房交易双方对整个买卖流程并不熟悉，特别是在交房事项上容易产生纠纷，影响交易的安全性和稳定性，建议买卖双方在交房时，要注意做好以下几个问题。

水、电、煤、电话、物业管理费等生活费用的结清手续。这类纠纷在房屋买卖中经常出现，由于双方疏忽，没有在房屋交接时对日常生活费用进行结算，等买方入住后，收到上述账单时，才发现卖方欠缴大量费用，再回头找其结算时，房东早已音讯全无，只好自认晦气，补缴欠款。虽然相对于房价来说数额不大，但买方心理上仍旧无法求得平衡。其实，这种情况完全可以避免，只要在交房当日结清上述款项即可。

房屋附属设施、设备、装修及附赠家电、家具的验收。一般来讲，买方在交房时都会对上述事项进行验收，其中比较容易忽视的是下水道堵塞和墙面渗水等问题。附赠的家电、家具要根据合同约定进行验收，建议在合同中明确所赠家具、家电的数量和品牌，亦或者采用图像资料作为合同附件。

户口问题。按照通常的交易习惯，卖方应当在过户或交房前将户口迁出。有时由于暂无能够入住户口的房屋或子女就学等原因，交易中卖方会要求推迟户口迁出的时间。对于这类情况，双方应书面约定户口迁出的时间及违约责任。由于户口一般无法强制迁出，因此买方对户口延迟问题应当采取慎重的态度。

买卖双方在签订合同时，应当对上述问题进行明确约定，避免纠纷的发生，即使发生纠纷也有章可循。如果双方约定的交房时间位于交易流程的最后环节，买方可预留一部分房款，在房屋交接完成后再支付，这样可以提高卖方履行交房义务的主动性。房屋交付后，双方应签订一份房屋交接书，将交房中完成的事项写入其中，以书面形式确认双方对于房屋交接事项的认可。特别是某些交房事项（交房时间、户口迁出等）无法按期完成时，更应当签订房屋交接书，将未完成事项以及何时完成写入其中，以便将来如期如约履行。

据介绍，受相继出台的新政影响，南京楼市处在一个不稳定的状态，而由此引发的二手房买卖合同纠纷也随之剧增。这类纠纷一方面由于买卖双方未能将一些如申请贷款能否成功、物业更名等细节方面列入合同，另一方面则是众多的购房人也忽视了房屋装修、配套设施等问题而导致。由此所引发出关于装修的问题也许并不大，但如果合同未能明确约定，纠纷通常无法得到妥善满意的解决。

在签订二手房合同之前，买房人应该仔细检查房屋的状况。主要包括两个方面：一是检查房屋的产权证和土地证，看两证是否齐全。另外要看清楚产权证是否被抵押和土地证上的土地使用年限的记载。二是检查房屋本身的质量。因为

有一些问题是当时看不出来的，所以买房人也可以像商品房的买房人一样请专业人士来验房。除了以上两点之外，还要注意看一下房屋是否被卖房人租赁。

在正式签订二手房合同时，也有四个方面要注意。第一：要检查房产证上的产权人姓名和卖房人的身份证上的姓名是否一致，还要看产权证上是否有共有人，如果有共有人，还需要共有人出具书面同意证明。即使是夫妻共有的情况，最好也需要另一方出具证明，避免以后不必要的纠纷。第二：对于买方来说，除了要严格按照房产局的二手房买卖合同格式订立合同之外，还需要将一些细节问题纳入合同内容。主要包括房屋的物业更名、户籍的迁移问题。买方可以留一定的房款作为“保证金”，等卖方将物业更名、户籍迁出之后再将房款全部交齐。第三，对于按揭无法如约办下来的情况要尤其注意，这是导致最近一些二手房合同纠纷的主要原因。对此，买房人可以在合同中事先说明，可以设立一个期限，如果由于客观原因到期未能办理按揭，双方可以协调解决。第四，对于期房买卖问题，买房人最好在买房之前到房产局相关部门去核实一下房子是否已经预告登记。通过法定程序来进行，不要为了省事而导致本可以避免的纠纷。

广大市民在购买二手房之前，为谨慎起见，也可以向相关的法律人士请教，确保万无一失，才能顺利完成二手房的买卖。

二手房买卖 10 大技巧全攻略

对于许多想购买二手房的人来说，如何挑选一套适合自己的房子是大家普遍关心的问题。一般情况下，在确定购房前大都会实地勘查一番，以免因为买下有缺陷的住房而遗憾。近日，臣信房屋柯博仁总经理整合了房屋买卖的“购房十大法则”，指导普通市民在购买房屋时需要掌握的小技巧：

不看白天看晚上入夜看房能考察小区物业管理是否重视安全、有无定时巡逻，安全防范措施是否周全，有无摊贩等产生的噪音干扰等。这些情况在白天我们是无法看到的，只有在晚上才能得到最确切的信息。

不看晴天看雨天下过大雨后，无论业主先前对房屋进行过怎样的“装饰”，都逃不过雨水的“侵袭”，这时候房屋墙壁、墙角、天花板是否有裂痕，是否漏水、渗水就能一览无遗。尤其要格外留意阳台、卫生间附近的地板，看看有没有潮湿发霉的现象。

不看建材看格局购买房屋最好是看空房子。因为空房子没有家具、家电等物遮挡，可以清晰地看到整个房子的格局。理想的格局是打开大门从阳台进入客厅，然后是餐厅、厨房、卧室。如果客厅的门直接面对卧室，则私密性比较差。好格局的房子应该有效地把各种功能区分开来。如宴客功能、休息功能等。

不看墙面看墙角查看墙面是否平坦或潮湿、龟裂，可以帮助购房者了解是否有渗水的情况。而墙角相对于墙面来说更为重要。墙角是承接上下左右结构力量的，如发生地震，墙角的承重力是关键，而墙角严重裂缝时，漏水的问题也会随时出现。

不看装潢看做工好的装潢都会让人眼睛一亮，但高明的装潢却可以把龟裂的墙角、发霉、漏水等毛病一一遮掩。因此买房子的时候，购房者必须要注意房屋的做工，尤其是墙角、窗沿、天花板的收边工序是否细致，而这些地方往往容易被

忽视。如果发生问题，对这些细小处进行修缮是件很麻烦的事，挑出这些小毛病，可以增加和业主讨价还价的筹码。一般来讲，装潢新但做工很粗糙的房子，很有可能是投资客买来的盘源，其目的是低价高卖赚取差价，对这类房源要多加注意。

不看窗帘看窗外应注意房子的通风状况是否良好，房屋是否有潮湿、霉味，采光是否良好。检查一下房屋的窗户有无对着别家的排气孔。

不开冷水开热水如果要知道水管是否漏过水，可以看水管周围有没有水垢、水有无泛黄。检验浴缸时要先打开水龙头，看流水是否通畅，等到蓄满水后再放水，看看排水系统是否正常。没有热水的房子一般有两种情况：房子已经很久都没人住了，二是房子可能卖了很久都没卖出去。

不看电梯看楼梯新建商品房大都是电梯房，电梯的功能固然重要，楼梯也不容忽视。看一下是否有住家的堆积物、消防通路是否通畅。

不看出地上看天上看客厅的地板、浴厕的瓷砖、厨房外，购房者还要看看灯饰的路线，看一下天花板是否有水渍，或是漆色不均匀的现象。如果有，表示可能存在漏水。如果可能，带上螺丝刀，卸下灯具，打上手电筒，看一下吊顶里屋子四角是否有油漆脱落、漏水等。

不问屋主问警卫可以和小区管理员或警卫聊天。因为他们是最了解该小区基本状况的，有时他们比业主更能客观、准确地告知买家房屋的相关情况。从他们口中获得所需的信息，有时还能成为买房与否的决定性因素。

二手房交易莫签“阴阳合同”

近期，南京市地税部门和房管部门连续接到多起举报二手房交易中不如实申报成交价格而导致的涉税案件。税务部门正在对这种恶意偷、逃税费的行为进行调查处理。税务部门和房产部门同时提醒市民，二手房交易价格不如实申报风险大。《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十四条规定：国家实行房地产成交价格申报制度。房地产权利人转让房地产，应当向县级以上地方人民政府规定的部门如实申报成交价，不得瞒报或者作不实的申报。现在有极少数房屋所有权人为达到逃避二手房交易所涉及的营业税等地方税收或骗取银行贷款的目的，在二手房交易中签订“阴阳”两份买卖合同，并以假合同到南京市房地产交易登记中心进行交易登记，这种做法蕴藏着极大的风险。

首先，对于想偷、逃税的房产交易当事人来说，这种做法有违法、犯罪的嫌疑。《中华人民共和国税收征收管理法》第四十条规定：纳税人采取虚假的纳税申报的手段，不缴或者少缴应纳税款的，是偷税。由税务机关追缴其不缴或者少缴的税款，处以不缴或者少缴的税款5倍以下的罚款。根据《中华人民共和国刑法》的规定，偷税数额占应纳税额的10%以上并且偷税数额在1万元以上的构成偷税罪。

其次，对于购房人来说，二手房交易中不如实申报成交价，将导致购房人以后再转让该房产时的税赋可能大幅增加。比如，购房人实际以50万元的价格成交，却只取得1万元的购房发票，再转让时购房成本只能以1万元计算，会导致其相关税赋的大幅增加。

另外，根据《中华人民共和国合同法》的有关规定，在二手房交易中签订“阴阳”两份买卖合同也极易引起合同纠纷，导致交易双方当事人不必要的重大经济损失。

据悉，对于二手房交易中不如实申报成交价，恶意偷、逃税费的行为，南京市地税部门将与房产部门密切配合，制定严谨的制约措施，从源头上杜绝二手房交易价格的不实申报。

如何要提防“霸王条款”

房地产买卖合同条款应该由买卖双方协议后共同达成，但开发商却普遍采用单方面拟定的“霸王合同”，凭借自己的强势地位，摆出“所有合同都是这么写好了的”，“不签就不卖”的“霸王”面孔。

屋顶、外墙与业主无缘

罗先生在购买某楼盘时，发现合同附件第四项约定：该商品房所在楼宇的屋面使用权不属于买受人，该商品房所在楼宇的外墙面使用权不属于买受人，买卖双方同意屋顶和外墙面广告权、会所、小区停车位、休闲娱乐设施及其他卖方投资建造的经营性房产和设施权益属于卖方。

屋顶、外墙面等使用权应该属于全体业主所有，可现实情况是不少楼盘，特别是一些地段好、位于商业闹市区的楼盘，开发商往往把屋顶、外墙面等使用权据为己有，因为其中有利可图。

如果购房者和开发商约定屋面和外墙面使用权归开发商所有，开发商安装广告牌就不需要经过业委会同意，只要做到不影响全体业主的正常生活，广告内容不会降低小区的整体形象，开发商就可以安装广告牌，所收取的广告费就全部可以收归自己囊中。但是，如果购房者和开发商约定屋面和外墙面使用权归全体业主共有，要在此安装广告牌就必须经过业委会同意，并且所收取的广告费的主要部分归业委会所有，由业委会统一保管使用，开发商只能收取一小部分的管理费。违约是业主的“错”

胡小姐与某开发商签署的购买合同中，关于逾期交房的约定也被强行填写为：逾期交房超过3个月，开发商按胡小姐累计已付款的10%向胡小姐支付违约金。马先生在其购房合同中发现，关于产权登记的约定是，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，买受人不退房的，出卖人按已付房价款的1%向买受人支付违约金。

但开发商逾期交房超过3个月，开发商只按胡小姐累计已付款的10%向胡小姐支付违约金。也就是说无论延期多长时间，开发商的赔偿金额是一个定数。无论是1年、2年还是10年，都只是10%的违约金。

而违约的另一个问题是产权证办理。买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，买受人不退房的，出卖人只按已付房价款的1%向买受人支付违约金。

对此，笔者认为，此格式条款对合同双方支付违约金的额度规定不对等，双方承担的违约金数额相差悬殊。其实质是设置陷阱，加重消费者责任，减轻经营者责任，消费者可依法申请人民法院或仲裁机构予以撤销或变更。

对于马先生所涉及的开发商产权违约，专家指出，房地产合同对延期办理产权证作出了明确的赔偿责任，而不是开发商自行拟定的1%赔偿，如果以50万元的总房价计算，1%就是5000元，也就是说，无论产权证拖多长时间（也许10年、也许是20年），开发商只需要赔偿5000元。

没签合同就被要求付首付款是否合理？

王先生：我承租了十几年的门面房现在面临拆迁，我能得到多少拆迁补偿

偿？

张保强：如你承租的是公房，可以得到 50% 的拆迁补偿款。

程女士：我准备在江宁买房，江宁房地产公司在签订合同之前就要求我预付定金和首付款，这样是否合理？

张保强：不合理。应当先签订合同再交定金和首付款。

购房后如何办户口

根据《南京户籍准入登记暂行办法》（以下简称《办法》）规定，外地人在南京市区购买成套商品住宅房（含二手房）面积 60 平方米以上，并实际居住生活，允许其本人、配偶和未成年或未婚子女共 3 人在南京落户，购房面积每递增 20 平米可增办直系亲属一人落户。申请人持书面申请报告、户籍证明（或与身份证一致的户口簿）原件、居民身份证原件及复印件、结婚证及复印件、房产部门出具的《房屋所有权证》、证明直系亲属的公证证明书、未婚成年子女的附民政部门出具的未婚证明或计生部门出具的流动人口婚育证明，前往房屋所在地公安分局户证受理中心申请。