

<<千万不要轻信房产中介>>

图书基本信息

书名：<<千万不要轻信房产中介>>

13位ISBN编号：9787564039844

10位ISBN编号：7564039841

出版时间：2011-10

出版时间：北京理工大学

作者：墨墨

页数：234

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>

## <<千万不要轻信房产中介>>

### 内容概要

本书内容简介：《说文》曰：“屋，居也。”在人们的心目中，房子不仅是生活的归宿、地位的象征，更是一种灵魂的寄托和生命的依靠。

我们简单理解的房子就是指人们居住生活的场所。在儿时，房子在我们心中代表了一种多情感的符号，它是家、是父母，代表着温馨与安全。成年后，房子依然是我们心中一种复杂的情感，它不仅是生活的处所和地位与金钱的象征，更是心灵的港湾。

曾经一部电视剧《蜗居》让多少想买房的人唏嘘不已。在房价高涨的现在，住房几乎成了每个普通人心中挥之不去的心结。几乎对每个人来说，“没有房，就没有家，更没有幸福的生活”。

无论人们如何看待房子，房子的第一属性还是居住。换言之，房子首先应是我们的家。房子是婚姻的前提，是家庭的前提，也是幸福的前提。但不知从何时起，房子开始成了人们追逐的目标，很多人把房子当做保值增值的工具，甚至还有很多人加入到了“炒房”的行列。

近年来，随着人们置业升级的需求越来越大，二手房买卖、房屋租赁等房产交易也愈加频繁。但是要自己独立挑选一套满意的房子并完成交易，几乎对任何人来讲都有些力不从心。有需求就会有市场，于是房产中介公司便应运而生。中介公司正是通过接受房产客户委托，为其提供信息及其他服务以促成交易达成的居间担保、代理的服务行业。一方面，中介公司为买卖或租赁房屋的人节省了时间和精力，增大了选择范围；另一方面，中介公司自己也赚取了相应的佣金，可谓“双赢”。

## <<千万不要轻信房产中介>>

### 书籍目录

#### 第一章 选房子就像选妻子

- 第1件事：你了解房子的周边环境吗
- 第2件事：楼龄，被隐瞒的秘密
- 第3件事：网上低价房源多数只是传说
- 第4件事：买开发商的抵押房风险大
- 第5件事：拆迁房，让人欢喜让人忧
- 第6件事：中介不会告诉你高房价里的秘密
- 第7件事：中介公司暗战期房买卖
- 第8件事：看房莫被中介公司牵着鼻子走
- 第9件事：中介口中的好地段不一定是你的好地段
- 第10件事：地铁旁的房子真的那么好吗
- 第11件事：买房如何选楼层

#### 第二章 像上战场一样去谈判

- 第12件事：“李逵”or“李鬼”：他自己不会告诉你
- 第13件事：谁在为到手价承担风险
- 第14件事：警惕中介公司扮卖家
- 第15件事：购房者“跳单”行为是否违约
- 第16件事：新政下的谈判技巧
- 第17件事：中介的“苦肉计”不要尽信
- 第18件事：通过中介办按揭要谨慎
- 第19件事：特价房不“特”，中介费不优

#### 第三章 签合同不只是签个名

- 第20件事：“代书费”：房产中介的敛财秘密
- 第21件事：为买房假离婚值吗
- 第22件事：签阴阳合同，风险谁来担
- 第23件事：不要只重视“房”而轻“地产”
- 第24件事：小心合同中的“霸王条款
- 第25件事：全包合同，风险当然由你包
- 第26件事：每项费用都在合同中明确落实
- 第27件事：认清出卖人是否是房产证上的人

#### 第四章 交钱容易退钱难

- 第28件事：质量陷阱，不要等你掉进去时才明白
- 第29件事：一字千金，分清订金和定金
- 第30件事：定金应该交给谁
- 第31件事：利用定金协议保障买方利益
- 第32件事：“限购令”下过不了户，定金是否退还
- 第33件事：预防中介与房主共同吃定金
- 第34件事：50年产权的房子卖70年的价

#### 第五章 过户入住纠纷多

- 第35件事：鸠占鹊巢，二手房住户无法上户口
- 第36件事：原房主欠费，新房主变冤大头
- 第37件事：买房送家电，付款后，家电不见影
- 第38件事：谁该为“凶宅”埋单
- 第39件事：提防中介擅自挪用房款投资
- 第40件事：实际面积比合同面积大怎么办

<<千万不要轻信房产中介>>

附录

## &lt;&lt;千万不要轻信房产中介&gt;&gt;

## 章节摘录

版权页：举例来说，签订了买卖合同之后，买房人的定金或首付款就会交到中介公司手中，直到银行批贷或者过户之前，中介公司再将这笔钱正式转给房主。

在此期间，中介公司就可以找出各种各样的借口来拖延时间，比如他会借口说银行批贷慢、买卖双方的证件没有交齐、银行休假等。

实际上却是黑中介暗中把证件压在自己的公司而没有递交给银行。

通过延长直接造成无法过户，房主就不能够准时拿到房款，而买房人也无法住进房子，黑中介公司就可以拿着这些钱去收购其他房屋，去投资，直到最后无法再拖延时才将手续办好，将房款交给房主。

而这时，另一批买房人的资金又流到了中介公司的账户上，如此循环往复，中介公司不用承担任何风险，手上就能有大量资金供自己使用。

2. 合同存在的问题黑中介公司的合同存在一些霸王条款，不够详细、明确，买房人仔细研究就会发现，中介公司承担的责任很少，很多情况都是出现问题买卖双方后果自负。

例如，在合同中并没有明确标明贷款完毕时间、过户时间等，很多细节对没有经验的初次买房人来说，是完全不能预料到的，这样，一旦出现问题，合同上没有体现，吃亏的还是买卖双方。

举例来说，黑中介公司的合同中一般都说，如果在签订合同后，买卖双方违约，造成合同无法正常履行，那么违约方将负责赔偿，这样，就没有中介公司的任何责任，黑中介也没有起到担保的作用。

所以，就需要买卖双方在签订合同的过程中多想一点，尽可能保障自己的利益。

最好选择一些正规的、信誉好的中介公司，并且一定要看中介公司的营业执照、资质证书等相关文件，这对交易的安全有一定保障。

并且在选房过程中，不要一味地偏听中介公司“房子抢手，欲购从速”等说辞，一定要仔细看房。

在签合同同时，相关条款要以文字形式落实到合同上，以免日后给自己带来不必要的麻烦。

3. 房屋银行房屋银行一般都出现在租赁市场上，黑中介公司以低价租下房子，之后又以高价出租，这样可以赚取差价。

一套房子的差价如果是100元/月，一年就是1200元，房屋银行里有近千套房子，这样，黑中介获得的利润可想而知。

不仅如此，黑中介对房主的房子也从来不负责任，甚至任意做隔断，以租更高价。

一旦房子出现问题，最后还是转嫁到房主身上，同时房屋内原有的财产也不能保证完好。

房主新装修的房子，经过房屋银行就变得又脏又乱，面目全非，而租房的人也早已不知去向。

4. 收购利用时间差这是一种黑中介惯用的、手段十分高明的收购方式。

黑中介在收购房屋时说服房主先给定金，一般是1万-3万元不等，有的甚至更少，并说剩下的房款会在一个月之后结清，然后带房主去做公证，将房本拿到手。

一转身，黑中介就可以名正言顺地拿着房主的房子去卖，等过一段时间房子高价卖出之后，黑中介再将买房人的钱给房主，这样就等于黑中介只投入了几万元钱就获取了翻倍的利润，而且他们投入的钱很可能就是前面提到的沉淀其他客户的现金流。

5. 租赁免租期这种情况多数出现在高档住宅的出租上，因为高档公寓的租金很贵，一般是5000~10000元不等，这要视公寓的地理位置和品质而定。

因为高档公寓并不是很容易能找到客户，于是黑中介公司就会利用房主的急切心情，向房主承诺1~2个月后一定将房子租出去，条件是这1~2个月是免租期，也就是没有租金的。

同时，这套房子也必须只能由一家中介公司负责出租，房主不能再寻找其他中介，也不能自己寻找客户。

这样就等于是全权委托，并落实到合同上。

于是为了方便看房，黑中介公司会向房主索要钥匙。

## <<千万不要轻信房产中介>>

### 编辑推荐

《千万不要轻信房产中介:房产中介不告诉你的40件事》讲明房产中介不告诉你的40个秘密，解密房产中介的敛财潜规则，避开房产交易的明暗陷阱。

从评估楼盘、成交过户到办理房贷的完全攻略，第一本大众与房产中介的智斗全书，曾经被骗？想要避免上当？

找房产中介前，哪些事你非知不可？

来看房产中介不告诉你的40个秘密，从此成为房产达人！

<<千万不要轻信房产中介>>

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>