



主编：李婉芬 谢奕

广州日报 实用生活情报丛书

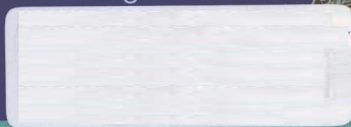
- 买的不是楼，是财富，是未来
- 手把手教你做个“买房达人”

最新全彩版 NEW

广州 买楼 百事通



A Complete Guide
of Property Purchase
in Guangzhou



教你查询规划和房源信息

教你买楼讲价挑户型

揭秘签合同办按揭程序

收楼验房的注意事项

真的很好用！真的很有用！！

HOT!!!
买楼必备
超实用

A Complete Guide of Property Purchase in Guangzhou

最新全彩版

NEW

广州 买楼百事通

主 编：李婉芬 谢 奕
副主编：何智新
编 委：李文峰 李 倩
作 者：邹 峻 刘丽琴 黄晓蕴
龙 蕾 黄 涛 陈白帆 汪云青
李凤荷 王荔珏

广州出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

广州买楼百事通 / 李婉芬, 谢奕主编. — 广州:
广州出版社, 2010.10

(广州日报实用生活情报丛书)

ISBN 978-7-5462-0362-1

I. ①广… II. ①李… ②谢… III. ①房地产业—概
况—广州市 IV. ①F299.276.51

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 187867 号

书 名 广州买楼百事通

出版发行 广州出版社

(地址: 广州市天河区天润路 87 号 9、10 楼 邮政编码: 510635

网址: <http://www.gzcbs.com.cn>)

责任编辑 杨斌 杨珊珊 区力文

责任校对 欧瑞平

封面设计 李燕

装帧设计 传奇形象

印刷单位 广州伟龙印刷制版有限公司

(地址: 广州市沙太公路银利工业大厦 邮政编码: 510507)

规 格 890mm×1240mm 开本 1/32

总 印 张 18

总 字 数 360 千

印 数 1-25000 (套)

版 次 2010 年 10 月第 1 版

印 次 2010 年 10 月第 1 次

书 号 ISBN 978-7-5462-0362-1

总 定 价 84.00 元 (全三册)

如果发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

目 录

前言：让广州成为我们的“宜居之城”	6
第一章 如何上网查询房屋信息	10
一、巧用“阳光家缘”网，房屋信息一目了然	13
二、广佛同城，到佛山买楼如何查资讯	22
三、查询楼盘规划，可上“规划在线”网	28
第二章 买楼费用大全	34
一、买楼流程和相关费用	35
二、买楼需要注意的事项	41
三、精明信贷指南	48
四、“二手”住宅按揭问题总汇	59
五、住房公积金珠三角八城互贷特别说明	64
第三章 选户型秘笈与收楼注意事项	67
一、如何选择小区	68
二、如何挑选住宅	72
三、如何挑选户型	73
四、从和谐人居的角度教你选户型	84
五、签署合同的注意事项	94
六、房屋验收技巧	97
第四章 广州新建商品房、“二手”房交易流程	102
一、广州新建商品房交易流程	103
二、广州“二手”房交易流程	110
三、“二手”房网上交易指南	119

目 录

四、存量房交易资金托管	125
第五章 业主权益你要知	129
一、拆穿售楼处十大花招，明明白白买房	130
二、如何聘请满意的物业管理公司	137
三、如何成立业主大会、业主委员会	138
四、如何更换物业管理公司	142
五、看清你的物业管理费	143
六、收物业服务费有何标准	143
七、“最高限价”和“指导价”有何不同	145
八、楼盘突破上限收费是否想高就高	146
九、按时交纳物业管理费是义务	147
十、碰到不合理收费怎么办	149
十一、哪些收费项目是禁止收取的	150
十二、如何查阅物管公司的收支账	152
十三、物业需要维修有哪些程序要启动	153
十四、为何要建立物业专项维修资金	154
十五、物业专项维修资金的建立依据及管理	155
十六、业主怎样交存物业专项维修资金	155
十七、如何启用物业专项维修资金	156
十八、如何办理物业专项维修资金卡更名手续	156
十九、车位买卖注意事项	156
二十、小区楼盘车位取消租赁转为买卖	157
二十一、车位产权与房屋产权挂钩：买一套房只能租买 一个车位	158
二十二、车位租金售价 卖楼前须公布	159
二十三、业主转手，车位只能卖给邻居	160
二十四、车位投资注意事项	161
二十五、开发商陈词：车辆猛增，车位紧缺	161
二十六、市场人士：《物权法》后，车位投资没必要	162
二十七、自行车车位怎么办	163

第六章 投资物业如何房生钱	166
一、公寓投资攻略	167
二、商铺投资攻略	169
三、广州商铺投资 可分几个层次玩	173
四、写字楼投资攻略	175
五、教你几招“房生钱”	178
六、“淘房变富”成功案例	181
七、“房生钱”风险提示	187
后记：把脉广州楼市 助你理性置业	191

前言：让广州成为我们的“宜居之城”

“居者有其屋”，这是所有中国人的梦想。改革开放30年，“先行一步”的广州人，率先踏上了从“蜗居”到“宜居”的圆梦之旅，无论是楼盘质量，还是物业管理，都得风气之先，领跑全国同行，一时曾有“全国楼市看广州”的说法。这几年，广州楼价虽然被北京、上海、深圳“赶超”，但作为全国五大国家中心城市之一，广州楼市的发展空间仍然很大，随着珠三角一体化进程的提速，广州的城市价值必将进一步凸现。然而，广州楼市又是一个特殊的成熟市场，与北京、上海不同，与天津、杭州等二线城市也不同，以至于外地人对广州楼市往往如雾里看花。

广州楼市经历过低谷也经历过疯狂。20世纪90年代早期，广州的商品房大多被香港来的投资者买下，本地人一般没有闲钱买房，再加上投资意识也不强，1996年、1997年，广州当时少量的商品住宅被炒成了“空中楼阁”，越秀区一些早期的商品房，在当时月均人收入一般只有一两千元经济环境下，已经突破了1万元/m²。随着亚洲金融危机的爆发，香港投资者对广州的住宅也失去了承接能力，一时楼价暴跌，直到2001年才重新回暖。2003年爆发“非典”疫情，使广州楼价再次下跌，当时中山大学附近的商品住宅甚至不到5000元/m²就可买到，比2001年还要便宜至少500元/m²。有了2003年的低价，现在广州人在谈到楼价时，还会经常长吁短叹自己没有2003年“非典”时趁机多买几套。然而，在“非典”的时候，眼见着楼价还在下跌，又有多少广州人敢于在那时出手呢？

2004年和2005年，广州楼价逐步上涨，楼价上升最快的年

度是2007年，2005年全年广州十区均价最贵也就5500多元/ m^2 ，中心六区（当时还是老八区）最贵也就是6478元/ m^2 ，仅仅时隔5年，到了2010年，广州楼价已经翻了至少一倍！

广州2003~2009年市区楼盘均价：

2003年：3888元/ m^2

2004年：4618元/ m^2

2005年：5117元/ m^2

2006年：6352元/ m^2

2007年：8735元/ m^2

2008年：9339元/ m^2

2009年：9346元/ m^2

2010年7月：11829元/ m^2

纵观近10年来广州楼市发展历程，可以看出：广州楼价在国家宏观调控下曲折上升。不断上升的楼价让市场也一度疯狂，不少投资客全然忘记了1998~2003年期间广州楼市惨淡“熊市”的经历。但是，与同为一线城市的北京、上海、深圳相比，广州楼盘“性价比较高”，这是各地对广州楼市的普遍看法。近年来的几轮宏观调控，特别是2010年空前严厉的调控，广州地区楼市的调控力度超过以往，在需求、供应、保障、市场规范等全面兼顾，堪称滴水不漏，其中尤以抑制需求层面、改变客户市场预期的策略，最迅速有效地影响了房地产市场。

总的来说，广州楼价走势呈稳中有升状态，除了和全国楼价整体趋势有关外，最根本的还是因为广州自身紧跟时代脚步，不断完善城市建设，开拓更多轨道交通。尽管楼价一直在阶段性上涨，但广州人也有了更多的区域、更多的户型、更好的产品可以选择。可以预见的是，在目前住房问题成为一个社会问题时，面对高房价的宏观调控将成为常态。这将对楼市和置业者产生深远影响。今后调

控的方向仍将是鼓励自住型需求，控制投资型需求，增加普通商品房及保障性住房供给，遏制部分城市房价过快上涨，从而保持房地产市场的健康稳定发展。为此，抑制不合理的住房需求将是未来调控的一个基调。为了达到这一点，房贷政策可能日趋灵活，而物业税或者房产税也将是未来可能出台的调控重要手段。

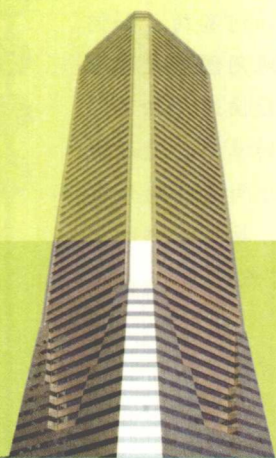
就长期走势而言，广州的楼市预计还将有相当一段时间的稳定上升期，这是由市场种种因素所决定的。所谓“有恒产者有恒心”，购置房产是中国人的传统习惯。在不买房就难以结婚的情况下，在丈母娘的“高标准严要求”作用下，年轻人不得不从刚毕业就开始谋划买房。强大的刚性需求，成为支撑楼价的坚实基础；房产作为投资，其价值也一直为广东人所重视，广东楼市的刚性和投资需求都非常大，事实上，如果能让更多的市民拥有属于自己的房产，并且享受到财产增值所带来的好处，整个社会才能更加和谐。广州相关部门在制定政策时，除了努力保证商品住宅供应，保障性住房的建设也放在相当重要的地位上，因此，我们希望：广州的楼价继续保持理性、健康、稳定。

置业者又该如何抉择呢？对于刚需置业人群来说，无非是择廉出手和择优入市。历次调控措施中，政策对首次置业者仍留有优惠的余地，首次置业者并不存在购房障碍。但是由于调控带来的降价预期，会让价格承受有限的首次置业者更加谨小慎微。因此面积较小、总价相对较低，集合了实用、经济等特点的中小户型高性价比产品比较适合首次置业者。而对改善型需求而言，由于改善型迈入多套房行列，属于调控打击的对象，购房成本大大提高。改善型置业者适宜将目光瞄准在资源相对优厚、品质较优的楼盘，看准时机，择优入市。由此也可以推断位于中心城区、资源优厚的产品价格必然坚挺。

尽管历次调控严打投资投机性购房需求，但是这条路并未堵死。调控政策收窄了商用物业和住宅物业的投资门槛差距，因而投资方向将逐渐转向商业地产。而在原先的住宅投资方面，具有发展

潜力的区域甚至出于价格洼地的内地城市，将是今后投资的方向。在本地市场，则是位于市中心区域具有明显升值保值前景的优质物业也将是投资者青睐的对象。

本书专门针对有意在广州置业的人士设计，模拟买楼置业的全过程，从买楼前查规划、查房源信息，到买楼时，如何签约，如何办按揭，到买楼后如何选物管，每一个步骤都清晰地用图表文字标示出来，即使你对广州全无了解，看过本书以后也能快速“扫盲”。当然，如果你是买楼投资的好手，我们还设有专门的章节，通过成功案例，教你如何谨慎投资“房生钱”。如果你一时间不能消化吸收本书的内容，也不要紧，你可以在买楼的过程中，按照本书的提示，一步一步来，就像给电脑装系统一样，只需点“下一步”、“确定”就好了，是不是很方便？



<<< 广州买楼百事通 第一章

如何上网查询房屋信息

买房的理由五花八门，但买到好房子的心愿却是相当的一致。每个买家都希望买到“身家清白”、规划清楚的房子，即便地理位置、配套难以尽善尽美，但如果买房前能够尽量多地了解房屋情况以及项目和周围规划，肯定会对最终做出是否购房的决定起到重要的作用。除了房价外，房子是否是抵押房，小区规划中有无变电站、垃圾站，小区附近将来如何规划等都备受市民关注。其实对于这类问题，如果市民能够熟练使用“阳光家缘”网和“规划在线”网，就能从中比较清楚地了解到楼盘的各类信息。下文就教大家如何利用“阳光家缘”网和“规划在线”网查询房屋信息，希望每个市民在买房前，除了听楼盘销售人员的介绍外，还应该自己先在政府公开网站上多了解楼盘情况，做一个精明的购房达人。

“阳光家缘”网 (<http://g4c.laho.gov.cn>) 是广州市国土房管局面向公众专门提供房地产信息的网站。这里有一手房和二手房信息，不过目前暂以一手房信息为主，包括了广州十区（天河、荔湾、越秀、海珠、白云、黄埔、番禺、南沙、花都、萝岗）和增城、从化两个县级市的商品住宅信息。市民可以从这个网站上查询到有哪些楼盘刚拿到预售证，哪些楼盘已经拿到预售证并可能于近期开售，哪些楼盘卖了多少套单位，还有多少套单位待售，你所想要的单位土地使用年限还有多久、是否是抵押房、是否已售出以及你想要购买的单位是否已经处于售出、备案状态等具体情况。

需要提醒市民注意的是，楼盘在“阳光家缘”网上的名字为标准地名，而对外宣传时，往往采用和原名相差甚远的推广名，因此，市民要先向楼盘销售人员问清楚该楼盘的标准地名或正在预售的单位的预售证号，再进入“阳光家缘”系统，才能查询到该楼盘的资料。另外，有的楼盘尽管正在预售，并且号称已售出大半，但“阳光家缘”网上却显示没有签约或者仅签约几套，这可能跟楼盘大部分单位都事先抵押给了银行有关系。开发商必须把已卖出的单

位从银行手里赎回（解押），再跟业主进行签约，这中间就会存在一个时间差。事实上，买抵押房本身并不可怕，只要销售情况比较理想，开发商就会在售出一批单位后，马上向银行赎回。关键是开发商不能向市民隐瞒单位为抵押房。市民购房前应该先上“阳光家缘”网查询单位情况，再跟开发商核实，并且和开发商签订在多长时间必须解押，否则可以要求认购书作废，返还合同规定的定金。而细心的市民也许会发现，往往有的楼盘选场一日卖掉几百套单位，但“阳光家缘”网却并未立即显示售出几百套。这其实是因为，楼盘开盘时会先跟买家签署认购书，而由于现在购房合同必须网上签订，开发商不可能同时提供几百台电脑供准业主签约，准业主也未必能随叫随到。所以，从签署认购书到上网签约，一般会有一周到一个月不等的时间（非抵押房的情况下），为了追求签约量，不少开发商都对能够尽快签约的买家给予额外优惠，有的开发商甚至明确表示，如果能在签署认购书后一周内网上签约，能够减免1万元的房款。

除了“阳光家缘”网外，另一个对买家和业主来说必须留意的网站就是“规划在线”网（<http://www.upo.cn/>），楼盘附近有什么规划，楼盘是否要变更规划等情况，都会在“规划在线”网显示。特别是买了房的市民，更需关注开发商是否以及如何更改规划。一般开发商要变更规划，必须要先把变更的规划方案在“规划在线”网公示，而在公示期间，如果市民有意见可以向规划局反映，规划局会根据市民意见决定是否批准开发商的规划变更。所以，“规划在线”网的信息对于市民是否可以成功维权可谓相当关键。

下文将会以图文并茂的形式介绍“阳光家缘”网和“规划在线”网的使用方法，希望广大市民能够顺利买到称心如意的好房子。

一、巧用“阳光家缘”网，房屋信息一目了然

“阳光家缘”的首页有什么

“阳光家缘”首页已经包含了丰富的信息。对打算购房的市民来说，“全市预售商品房信息快速查询”、“住宅累计信息（主要

阳光家缘

系统登录

用户名:

密码:

验证码:

提示: 请输入正确的用户名和密码。

今日推荐

反腐倡廉

市场管理

住宅累计信息

区域	一手住宅				二手住宅			
	套数	面积	金额	均价	套数	面积	金额	均价
全市	33380	370.77	440.07	11869	55988	484.84	251.04	5178
越秀区	1458	12.63	21.20	16789	-	44.08	27.55	6249
荔湾区	3100	30.12	48.56	16454	-	25.88	12.89	4981
海珠区	4296	45.64	71.07	15575	-	63.74	36.68	5755
天河区	3874	47.85	89.64	18734	-	79.10	52.04	6579
白云区	4968	55.81	63.91	11452	-	60.50	26.97	4457

“阳光家缘”网首页1（图片仅作参考，具体信息请以当日网站内容为准。）

第一章 如何上网查询房屋信息

是近期“一手”房的全市均价和各区均价)、“最新预售楼盘”、“即将预售楼盘预告”等栏目都很重要。在“全市预售商品房信息快速查询”一栏中,只要输入楼盘标准名(非推广名)或关键字、预售证号码,就可以出现该楼盘的具体信息。而“住宅累计信息”则能让市民对今年以来全市楼价情况有个大概的了解。“最新预售楼盘”则展示近期推出的新楼盘,点击该楼盘名字或者预售证号码处,就可以进入相关项目详细信息的页面。不过,这里的预售楼盘名字,也存在和推广名相差甚远的情况,比如近期一个预售楼盘的标准地名为“建和商业广场自编A、B栋”,而推广名却为“御东和府”。在这种情况下,由于“阳光家缘”网也没有标明项目的联系电话,因此市民遇到这种情况,只能留意报纸广告,看看哪个楼盘名字、地址和预售证号与“阳光家缘”网的信息相近或相符,再打电话到该楼盘询问其标准地名,方便以后在“阳光家缘”网站进行查询。

The screenshot displays the 'Sunlight Home Edge' (阳光家缘) website interface. It features a top navigation bar with links like 'Home' (首页), 'New Pre-sale Projects' (最新预售楼盘), and 'Upcoming Pre-sale Projects' (即将预售楼盘预告). The main content area is divided into several sections:

- 快速查询 (Quick Search):** A table listing pre-sale projects with columns for Project Name (项目名称), Pre-sale License Number (预售许可证号), Developer Name (企业名称), and District (区域). Projects listed include 'Huayuan Real Estate' (华远地产), 'Guangdong Real Estate' (广东地产), and 'Guangzhou Real Estate' (广州地产).
- 楼盘预告 (Project Preview):** A section for upcoming projects, including 'Guangdong Real Estate' (广东地产) and 'Guangzhou Real Estate' (广州地产).
- 楼盘详情 (Project Details):** A section for detailed information about specific projects, including 'Guangdong Real Estate' (广东地产) and 'Guangzhou Real Estate' (广州地产).
- 楼盘相册 (Project Photo Album):** A section for project photos, including 'Guangdong Real Estate' (广东地产) and 'Guangzhou Real Estate' (广州地产).
- 楼盘资讯 (Project News):** A section for project news, including 'Guangdong Real Estate' (广东地产) and 'Guangzhou Real Estate' (广州地产).

The website also includes a sidebar with links to 'Home' (首页), 'New Pre-sale Projects' (最新预售楼盘), 'Upcoming Pre-sale Projects' (即将预售楼盘预告), 'Project Details' (楼盘详情), 'Project Photo Album' (楼盘相册), and 'Project News' (楼盘资讯). At the bottom, there is a footer with contact information and a copyright notice.

另外，已购房的市民还要留意“阳光家缘”网首页左上角的滚动提示：“凡纳入广州市商品房销售管理的网字号预售证楼盘，例如：（网）20060001，均须直接在此签订《商品房买卖合同》。购房人与开发商签订合同时，同时索取网上打印的《商品房预售款缴款通知书》，凭该通知书到银行交款，然后凭《通知书回执》及银行进账单向开发商换领交款票据。开发商必须按规定及时为购房人办理合同登记备案。”

如何查询项目信息和预售证

在了解到想购买的房屋的具体预售证号或者标准地名后，可以在“阳光家缘”网首页的“全市预售商品房信息快速查询”一栏中



输入其中一项，建议输入地名或预售证号。如果不知道项目全名，也可以输入关键字，就可以显示包括该关键字的所有楼盘项目的名字。当然，如果想了解某开发商开发的项目，也可以在“开发商”一栏输入开发商名字，如“万科”、“富力”、“合生”等，再点击“确定”，就能显示该开发商目前在广州的所有项目资料（包括已售罄和在售的楼盘）。

如何查询预售证信息

一个楼盘往往有很多个组团，每个组团的预售证号码都会不一样。而查询某个预售证的资料，最好的办法是先向销售人员拿到该组团的预售证号，然后在“阳光家缘”网首页的“全市预售商品房信息快速查询”一栏中输入该预售证号；或者可以先查询到项目信息，然后在项目信息里找到你想要买的单位的所属预售证号码，可以点击进去找到该预售证号下的信息。

比如输入金域蓝湾的某期预售证号：20080428，就可打开该期的信息页面，包括开发商的名称，已售套数和未售套数。

在这个页面中，再次点击预售证号码，就可以出来关于该期更加详细的查询结果，包括占地面积、建筑面积、退房次数、退房率、车位情况、销控表等。


房地产项目信息查询

项目名称: 预售证:

开发商:

地址:

* 说明: 可以点击“项目名称”, “开发商”, “项目地址”来排序查看。
 * 温馨提示: 请注意, 只有购买已获得预售许可证项目的可售房屋才能保障您的利益。为了保障您的利益, 请您在打印合同时亲自输入密码。

项目信息查询结果列表

序号	项目名称	开发商	预售证	项目地址	住宅已售套数	住宅未售套数
1	金域蓝湾AT-A9	广州市顺万房地产有限公司	0000000000	白云区金沙洲(83725801)地块地段	000	0

项目信息查询结果列表