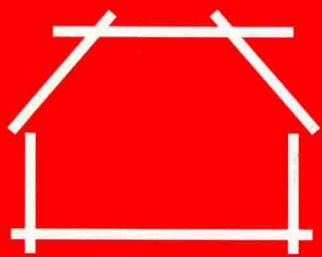


资深房产律师告诉你，房子应该这样买！

徐斌  
著

# 千万别说 你懂买房



从决定买房到正式入住  
一本书帮你避开买房路上大小坑



让你买房没风险



省心省力又省钱

中信出版集团



徐斌 著

图书在版编目 ( CIP ) 数据

千万别说你懂买房 / 徐斌著. -- 北京: 中信出版社, 2017.6

ISBN 978-7-5086-7558-9

I. ①千… II. ①徐… III. ①住宅-选购-基本知识-中国 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字 ( 2017 ) 第 076684 号

千万别说你懂买房

著 者: 徐 斌

出版发行: 中信出版集团股份有限公司

( 北京市朝阳区惠新东街甲 4 号富盛大厦 2 座 邮编 100029 )

承 印 者: 北京通州皇家印刷厂

开 本: 880mm×1230mm 1/32

版 次: 2017 年 6 月第 1 版

广告经营许可证: 京朝工商广字第 8087 号

书 号: ISBN 978-7-5086-7558-9

定 价: 45.00 元

印 张: 8.5 字 数: 168 千字

印 次: 2017 年 6 月第 1 次印刷

版权所有·侵权必究

如有印刷、装订问题, 本公司负责调换。

服务热线: 400-600-8099

投稿邮箱: author@citicpub.com

在买房的时候，风险往往发生在你不知道的地方。  
当你意识到所有的风险时，风险就会离你而去！

——秦兵，著名房产律师  
中央电视台《法律讲堂》栏目主讲人

## 序言

### 有恒产者有恒心

最近，我去知乎的北京总部录制《职人介绍所》。在化妆的间隙，知乎的朋友跑来找我咨询买房的事情。我看小兄弟一脸的愁容！他跟我说：“徐律师，我现在买不到房子该怎么办啊？本来都要跟女朋友结婚了，首付也凑出来了。北京限购，我们眼看就够资格了。可是我看的房子，一天十几拨人去看，转眼间房子就卖掉了。整个小区本来就剩下三套房源，现在一套也没有。就这样，房价还在涨，又提高了买房的门槛。您说怎么办啊，我这个婚都要结不成了！”

我替他感到痛苦，却又无可奈何——我总不能用法律手段，帮他对房价维权吧！

在北京的年轻人，买房子大都是为了结婚。小伙子没有房子，就不敢谈恋爱。姑娘看小伙子没有房子，很多选择分手。房价高涨，拆散了一对对鸳鸯。以前是想买，限购没资格，好不容易熬到在北京交了5年的社保，又买不起了。

现在我们都领会这句话：有恒产者有恒心，无恒产者无恒心。

这句话出自《孟子·滕文公上》。

试读结束：需要全本请在线购买：[www.ertongbook.com](http://www.ertongbook.com)



孟子曰：“民事不可缓也。《诗》云：‘昼尔于茅，宵尔索綯；亟其乘屋，其始播百谷。’民之为道也，有恒产者有恒心，无恒产者无恒心。苟无恒心，放辟邪侈，无不为己。及陷乎罪，然后从而刑之，是罔民也。焉有仁人在位，罔民而可为也？是故贤君必恭俭礼下，取于民有制。阳虎曰：‘为富不仁矣，为仁不富矣。’”

翻译过来是说，滕文公问孟子怎么治理国家。孟子说：“老百姓的事情不能懈怠拖延。《诗经》上说：‘白天割取茅草，晚上绞成绳索，赶紧修缮房屋，到时播种五谷。’有一定财产收入的人，才有一定的道德观念和行为准则，没有一定财产收入的人，便不会有一定的道德观念和行为准则。假若没有一定的道德观念和行为准则，就会胡作非为、违法乱纪，什么坏事都干得出来。等到他们犯了罪再加以惩罚，这等于陷害百姓。哪有仁爱的人执政，却做出陷害百姓的事呢？所以贤明的君主一定要认真办事、节省费用、有礼貌地对待部下，尤其是征收赋税，要有一定的制度。阳虎（即阳货，鲁季氏家臣）曾经说过：‘一心要发财致富，便不能仁爱，要仁爱，便不能聚敛钱财。’”

孟子当时说的这段话，放到今天仍适用。贫穷确实容易滋生犯罪。但是，这个“产”说的可不是房产，而是收入。现在房价这么高，要是说在北京买了房的就是好人，在北京没买房或买不起房的就是“坏蛋”，会胡作非为、违法乱纪，这真是开了“地图炮”<sup>①</sup>！

2016年，北京年人均可支配收入是52 530元，同比增长8.4%。5万多元，在北京能买一平方米房子吗？房价高得普通人难以承受，那么在北京的2 000万人，岂不大都会沦为“放辟邪侈，无不为己”？

<sup>①</sup> 地图炮，网络用语，指地域攻击，或以少数人的行为否定某个群体。——编者注

没房子的人都是“坏蛋”，有房子的人就是好人吗？房价一涨，房产律师的感受最为直观：每天都有几拨购房人来律所咨询，大部分是遇上了业主毁约的问题。这房价逼得多少有房子的人当上了“坏蛋”！

2016年，全国法院共审理了2 300万件官司，其中2%是房屋买卖合同纠纷。也就是说，至少有46万件房屋交易打了官司。具体到北京，2016年北京法院收案65万件，房屋买卖纠纷是14 225件！

这个数字是什么概念呢？

2016年北京二手房和新房成交量总共有40万套，也就是说有差不多4%的交易最终走上了法庭，还不算私下和解的数字，若算上的话比例只会更高。在房屋买卖的过程中发生纠纷已经是普遍的现象。趋利避害是人的天性，虽说“有恒产者有恒心”，但是在利益面前，有恒产者可能会胡作非为，对此，买房者要做好心理准备。

作为房产律师，我写这本书的主要宗旨是让购房者先试着把对方想到最坏，再学着把对方做坏事的路都堵死——可能有些同行、前辈、房地产从业者会略感不适，但是，欲行大善之事，必谙大恶之道。把别人想到最“坏”，并不是为了抹黑别人，学习这些知识也不是为了坑害别人，而是为了保护自己。

我有两个儿子，大的叫菠萝，小的叫柚子。每次聊到这个话题，大多数人都是先恭喜，然后替我担忧：你以后得给两个小家伙一人买套房子，这压力可够大的！我不以为然，我想，20年以后，我们今天认为非买不可的房子，可能还是那么贵，也可能更贵了，也可能便宜了，具体我不好说，但是我相信人的观念会发生变化。可能我的两个儿子到那个时候已经不像我今天这样，纠结有没有北京的房子了。

买得起房子的读者，看看本书，就算是学习；而那些买不起房子的

读者，看看本书，也算是预习，增加一种体验。今天我们身处一个变革的时代，现在看上去无比正确的事情，明天转眼就会变化。但是不管我们跨越到了哪个时代，有恒产者有恒心的道理还是行得通！这个“产”说的是收入，而不是房子。做一个有收入的人，总比做一个有房子的人更重要，做一个有恒心的人，也一定会比无恒心的人过得好。

祝福单身的读者朋友早日买到舒心的房子，娶到心仪的对象，也愿房价能一直坚挺，不要大起大落！





序言 有恒产者有恒心 / V

## 第一部分 房子，买还是不买？

第一章 一线城市的房子到底能不能买？ / 003

第二章 买不起房子，要不要逃离京、沪、广、深？ / 009

## 第二部分 二手房怎么挑怎么买

一场二手房交易的攻防战 / 015

第三章 买房准备之资格认定 / 036

第四章 买房准备之资金 / 044

第五章 选房三步走 / 060

第六章 挑个好中介 / 087

第七章 砍价怎么砍 / 096

第八章 二手房合同怎么签 / 100

第九章 交易流程 / 124

第十章 遇到纠纷怎么办 / 140

### 第三部分 商品房怎么挑怎么买

商品房，想说爱你不容易 / 161

第十一章 如何买商品房不上当？ / 169

第十二章 避开商品房的那些“坑” / 182

第十三章 商品房合同怎么签 / 199

第十四章 过好收房这一关 / 203

第十五章 这些房子能不能买？ / 207

第十六章 商品房出了事该怎么维权 / 227

第十七章 入住后的其他问题 / 235

结语 美国人买不买房？ / 259





---

第一部分

**房子，买还是不买？**



北京雾霾指数爆表的2017年2月，我因为公事出差去海南三亚，然后又坐飞机去了深圳。虽然两个城市之间相隔不远，三亚的空气却比深圳的空气好了不少，三亚到处都是看房、买房的人。

当时，三亚的房价从每平方米一万元出头一路蹿升到每平方米两万元，有些房子甚至卖到每平方米三万元以上。

我回到北京后，平时既不关心法律也不关心房产的太太告诉我，现在北京周边的房子都在涨价，还有不少已经限购了。我从她那里听到了最近听过无数次的投资理论：哪里限购，哪里的房价就有可能暴涨。太太给我发来了涿州、霸州、香河等地的看房广告，我说：“既然你想买，就去看房吧！”她听了不乐意，觉得我对投资买房这个事情不够上心。

我们虽然是夫妻，但看到的是不同的世界。我看到的是遍地的烂尾楼、质量频出问题的新房、不断毁约的业主，太太则每天担心不买房子赶不上这波行情。

房子到底买还是不买，真让人头疼！

## 第一章

### 一线城市房子到底能不能买？

别人一听说我是房产律师，都会问我：“徐律师，你说我该不该买房？房价会不会继续涨？会不会大跌？”我的一位律师好友准备结婚，他也问了我同样的问题。结论先说在前面，我认为我朋友的情况属于刚需（婚房），他应该买房。

作为房产律师，在预测楼市方面，我和经济学家是比不了的。这不是我的专长，我也不知道中国内地的房价会不会像当年日本和香港地区的房价那样暴跌。

律师的主要工作不是为客户提供理财的建议，而是帮助客户解决纠纷、规避风险。从规避风险的角度，我们分析一下能不能买房。

这是个很简单的问题，因为总共只有两个选项——买，或者不买。预期未来的房价走势有两种可能——房价上涨或者房价下跌。因此，这



个问题可分为4种情景。

情景A：不买房，房价涨了。

情景B：不买房，房价跌了。

情景C：买房，房价涨了。

情景D：买房，房价跌了。

认为房价会涨的理由除了过去20年京、沪、广、深的房价一直在涨之外，还有一些人尽皆知的“常识”：

- 京、沪、广、深的房价不容易跌
- 把钱存在银行不如买房
- 不买房就不容易结婚
- 哪里限购，哪里的房价就容易涨

导致我国房价下跌的“风险”包括：

- 实体经济衰退
- 世界范围的经济危机
- 外汇储备大幅缩水
- M2（广义货币）超发，有通货膨胀的风险
- 房子的租售比和房价收入比已经领先全世界

这些所谓的“常识”，你知道，我也知道，连街边的乞丐、扫地的大妈都知道有钱最好买房！目前政府高度关注“风险”，未来5年房价既有持续走高的可能性，也有出现暴跌的可能性——甚至还不小！我观察到了一些现象：最近这几年，越来越多的富人在海外投资，却少有人在北京投资买房。甚至已经有人开始出售北京的房子——既然大家都认为房

价会涨，怎么会有人卖房呢？按理说房子早该被买光了！

到目前为止，在预测房价这件事情上，资本（家）的准确性比较高。一般来说，资本（家）的信息总是比普通人更多、更准、更快。在大家跑到雄县买房之前，大企业早就在保定买了地，政策一出来，立刻赚个盆满钵满。有人认为，未来5年，北京房价必有一跌。也有人说，政府一定不会让北京房价下跌。普通人最好不要完全相信资本（家），因为资本（家）可能自己不买房，却劝你去买房！

造成京、沪、广、深房价不可预测性的一个重要原因是目前我们的房地产（土地）市场状况。

控制土地供应量的是政府——北京从2014年开始就在逐年缩减土地供给量。根据历史上的数据，我们可以知道，土地供给量对房价走势有非常明显的影响，所以2016年的房价上涨和限制土地供给量有一定关系。再加上各种纾解政策、限购政策、限贷政策、税费政策（比如房产税、土地使用权续期等），影响中国房价的除了市场因素，还有很多政策性因素，因此更难预测房价走势。

在京、沪、广、深之外，中国还有很多地方的房子是卖不掉、卖不动的，比如很少有人愿意买鄂尔多斯、榆林的房子。

总而言之，房价涨跌的事情，是普通买房人左右不了、预测不了的。其实，普通人买房最怕的还是房价暴跌！

日本和中国香港曾经发生过这种事，今天我们通过互联网就能了解当年的情景。推荐大家阅读陈言先生在2011年撰写的文章，我节选了一部分便于大家搜索全文。

20年前，东京差不多所有人都在买房，所有房价都在上涨。但



租房的人越来越少，房价不是所有人都能承担得起的。尽管在地球面积问题上，渡边看得非常透彻，但似乎在这个小问题上，他没有了历史参照物。在击鼓传花的游戏里，“花”落到了渡边的身后。

东京的建筑在今年3月的地震中几乎没有受到什么损伤，保持着其现代的外貌；东京的食品也依旧美味无比，原宿的时装让人看得眼花缭乱。但是，这些似乎都已经和渡边无缘了，他希望能够有更多的加班机会，尽快偿还20年来的房贷，尽管已经没有了那些房子。

在今天的日本，如果有人见到渡边开口便问：“买房了吗？”“买了几处房产？”那和开口骂他并没有什么区别。

日本房价大跌的时代已经远去，我没有机会亲自经历。近几年我频繁地往返美国，目睹了美国次贷危机之后的房地产现状——到处是法院拍卖的二手房房源，我的感触很深。

在房价暴跌的时候，购房人最沉重的负担就是要按时偿还银行的住房抵押贷款。这个贷款有多重？我们每贷款100万元，差不多要还给银行150万元到200万元的本息。买一套300万元的房子，首付100万元，贷款200万元，30年还清，相当于总共要花近500万元买这套房子。

购房人资不抵债，无法偿还住房抵押贷款的时候，银行要拍卖房子来还贷。卖房时是按暴跌后的房价出售的，可能300万元买的房子只能卖出100万元，这样房子没了，贷款也无法还清。

房价暴跌怎么办？只要拍卖房子这件事情没发生，你总能期待房价有涨回来的那天！

20世纪90年代，中国也曾经出现过房价下跌的情况，但是那个时候上海浦东的房子一平方米只要1600元。当时房价从每平方米1600元



跌到 1 200 元，就相当于今天房价从每平方米 9 万元变成 6 万元——但是只要坚持还贷款，到今天每个月的还贷额不过是区区几百元！以 5 年为周期，房价下跌可能会伤筋动骨，但是一旦以 30 年为周期，由于通货膨胀难以避免，房价总会上涨。在一线城市持有多套房产并不明智，虽然房价的上涨空间很大，但房产税是一个不可忽视的风险因素。很多富人不再在北京投资买房，是因为他们在京、沪、广、深可能不止一套房子。

降低风险的办法有两个，一是全款买房，二是你有能力偿还住房抵押贷款。

刚需人群能否买房，主要就是看你有没有足够的的能力偿还住房抵押贷款。这里说的可不是你现在能不能偿还，而是你在房价暴跌的时候能不能偿还。

房价暴跌，总是和经济危机携手而来。经济危机，又总是伴随着大规模的失业。所以现在摆在年轻人面前的问题就是如果发生了经济危机，你能不能生存下去。如果不能，身上背的住房抵押贷款就会让你无法喘息，如果能，你就可以熬下去。

我的好友夫妻俩都是律师，律师这个职业有个特点，无论经济好还是不好，都有事可做。以我为例，房价上涨了，很多业主违约，购房人要打官司；房价下跌了，购房人想退房，也要打官司。

律师是逆境和顺境都能活下去的职业，一个月几千元的贷款，对我的律师朋友来说真不是什么大难题。所以我建议我的律师朋友：这房应该买。

一个月几千元的贷款，你真的还不上吗？只要合理计算一下，风险就不会太高。如果你有危机意识，就少贷一些款，多出一些首付，或者