

一本分享知乎人气红人专业见解的房产常识书
每个人都看得懂 / 用得上 / 不求人

人人都要懂的 房产常识

——全知道——

汇智书源 编著

· 专家案例版 ·

- 多位知乎人气红人倾力打造
- 多年房产常识相关经验与您分享
- 筛选并提炼读者经常遇到的问题
- 轻松并严谨地做自己的投资顾问



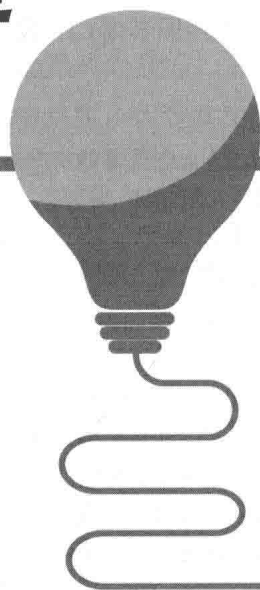
中国铁道出版社
CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE

人人都要懂的 房产常识

——全知道——

汇智书源 编著

· 专家案例版 ·



内 容 简 介

为了帮助广大读者更全面、更深入地了解房产知识，识破房产陷阱，维护自身权益，本书从十五个方面详细介绍了买房前、住房期间，以及房产交易中需要掌握的各种常识。

本书汇集了多位超人气知乎红人的精彩评论及文章，不仅保留了上一版购房贷款、房产投资等深受读者认可的精华内容，还根据目前新出台的房产政策对相关内容进行了调整。本书以知乎红人的专业视角带领您轻松学会房产常识，为您顺利买房、合理养房、理性投资、维护房权提供专业的帮助和支持。

图书在版编目（C I P）数据

人人都要懂的房产常识全知道：专家案例版/汇智书源
编著. —北京：中国铁道出版社，2017. 8
ISBN 978-7-113-22784-5

I. ①人… II. ①汇… III. ①房地产业—基本知识
IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2017）第 019458 号

书 名：人人都要懂的房产常识全知道（专家案例版）
作 者：汇智书源 编著

策 划：苏 茜
责任编辑：张 丹
责任印制：赵星辰

读者热线电话：010-63560056

封面设计：MX DESIGN
STUDIO

出版发行：中国铁道出版社（北京市西城区右安门西街 8 号 邮政编码：100054）
印 刷：三河市华业印务有限公司
版 次：2017 年 8 月第 1 版 2017 年 8 月第 1 次印刷
开 本：700mm×1000mm 1/16 印张：18.25 字数：368 千
书 号：ISBN 978-7-113-22784-5
定 价：45.00 元

版权所有 侵权必究

凡购买铁道版图书，如有印制质量问题，请与本社读者服务部联系调换。电话：（010）51873174

打击盗版举报电话：（010）51873659

前言

FOREWORD

房价能否降低？政策因何频出？未来将会怎样？

相信这是每一个关注房产市场的投资人和研究者都想要知道的问题。房地产业是中国国民经济的支柱产业，在房价走势频繁波动的今天，正确认识当前房地产市场的形势，及时做出客观理性的判断，是每位合格购房者应该具备的素质。

拥有一套住房是很多人的梦想，大多数普通人为购买一套满意的住房需要花掉自己的大部分积蓄。然而，房子在给我们带来幸福感的同时也会给我们带来许多压力和烦恼。

年轻人因为结婚缺房而没有归属感，年长者担心无房养老而忧心忡忡，有些人为了还房贷，省吃俭用不敢放松。

买房承载我们很多的经济投入和感情投入，已然成为我们人生中一件非常重要的事。一旦买到有问题的房子，可能就会后悔终生。但现实生活中，大家在买房时却常常陷入迷茫，不知道怎样判断、选择，从何下手，也不知道如何利用身边的资源条件，让买房变得轻松一些。

为了让广大读者更多地了解房产的相关知识，在需要的时候为己所用，我们编写了《人人都要懂的房产常识》，该书一经上市就受到读者们的关注和喜爱。为了感谢广大读者的厚爱，我们特此奉上全新升级的《人人都要懂的房产常识全知道（专家案例版）》一书，其中不仅有深受读者喜爱的精华内容，还根据目前新经济发展动态对相关内容进行了更新及补充。

与此同时，本书还汇集了多位知乎人气红人的精彩回答和文章，通过数万用户的投票认同与支持，与读者一起分享关于房产的更多的经验、知识和专业见解。



本书从房产术语、房产类型、选房常识、房产交易、购房合同、税费常识、购房贷款、房产抵押、住房保险、房产投资、购房议价、房产维权、房屋拆迁、租房常识、房产保卫等方面，全面细致地介绍了在买房前或是住房时可能碰到的各种情况，并提供了相应建议，帮助广大读者顺利买房、合理养房、理性投资、维护房权。

本书案例鲜活真实，文字通俗易懂，帮助购房者在购房过程中保持理智，合理解决购房、租房过程中存在的普遍问题，是一本为广大读者解决问题的实用宝典，是您购房置业的幸福指南。

编 者

2017年6月

知乎人气红人参与合作并力荐本书

知乎人气红人一：吴铭

北京地产营销从业者，超人气红人，粉丝量已达120 000个，获得超42 500个赞同，近45 000个收藏，对房地产投资领域颇有见解，受到粉丝的热力追捧。

知乎人气红人二：赵欣

国家税务部门从业者，人气红人，粉丝量已超74 000个，获得超44 000个赞同，近31 000个收藏，在个税领域专业精准的回答赢得赞声一片。

知乎人气红人三：张小放

上海房地产行业从业者，人气红人，粉丝量已超29 000个，获得超70 000个赞同，超34 000个收藏，多个回答被知乎圆桌和编辑推荐收录，深受广大粉丝的喜爱。

知乎人气红人四：徐斌

知名房产律师，人气红人，粉丝量已超27 000个，获得超45 000个赞同，近30 000个收藏，致力于解答房产法律纠纷问题，回答专业认真，经验丰富，获得广大知友的一致好评。

知乎人气红人五：金硕

重庆房地产行业投资分析师，毕业于南开大学产业经济专业，人气红人，粉丝量超22 000个，获得超30 000个赞同，近54 000个收藏，观点独到，深受广大粉丝喜爱。

知乎人气红人六：巴甫洛夫的狗

著名法律人，毕业于中国政法大学法学专业，知乎人气红人，粉丝量超过7 800个，获得超20 000个赞同，超10 000个收藏，在知乎上回答了近300个问题，为读者在法律咨询上提供了专业性的支持和帮助，深受广大粉丝认可。



知乎人气红人七：羊迪

北京房地产行业营销策划，人气红人，粉丝量超过7 100个，获得超40 000个赞同，近30 000个收藏，多个回答被知乎圆桌和编辑推荐收录。获得广大知乎用户的投票认同与强力支持。

知乎人气红人八：Ryan Lu

上海银行信贷行业从业者，复旦大学工商管理学硕士，人气红人，粉丝量超过5 800个，获得超6 000个赞同，近10 000个收藏，在银行信贷、投资理财领域有着专业的知识和独到的见解，深受粉丝认可。

中国房产大事记

2008 年 1 月 3 日

国土资源部正式公布了《土地登记办法》，于 2008 年 2 月 1 日起施行。《土地登记办法》的出台，标志着我国土地产权制度建设的一次重大进步。

人民银行发布《人民币存贷款利率下调通知》：人民银行四年来首次下调人民币存贷款利率，此次贷款基准利率下调后，6 个月贷款利率降至 6.21%；一年期贷款利率降至 7.20%；1 至 3 年贷款利率降至 7.29%；3 至 5 年降至 7.56%；5 年以上降至 7.74%。

2008 年 9 月

2009 年 6 月

银监会规定严格遵守第二套房贷的有关政策不动摇。二套房贷政策逐渐由“放松”转为“严格执行”。

中国人民银行 25 日宣布上调基准利率 0.25 个百分点后，住房和城乡建设部当天也下发《关于调整住房公积金存贷款利率的通知》，宣布从 2010 年 12 月 26 日起，个人住房公积金贷款利率全面上调 0.25 个百分点，其中，五年期以下（含五年）从 3.50% 调整为 3.75%，五年期以上从 4.05% 调整为 4.30%。

2010 年 12 月

2011 年 1 月

国务院办公厅发布“国八条”，扩大限购范围、加大限购力度，要求直辖市、省会城市、计划单列市（若不含拉萨共计 35 个城市，简称“35 个大中城市”）和房价过高、上涨过快的城市要在一定时期实行限购措施。

中国政府网全文公布近日由国务院印发的《关于加快发展养老服务业的若干意见[3]》，明确提出：“开展老年人住房反向抵押养老保险试点”。

2013 年 9 月 13 日

2014 年 11 月 12 日

央行下调贷款基准利率，商业房贷五年以上贷款利率从 6.55% 下调为 6.15%，较此前利率下调 0.4 个百分点；五年期以上住房公积金贷款基准利率从 4.5% 降至 4.25%，下降 0.25 个百分点。大部分银行于 2015 年 1 月 1 日起启用央行最新基准利率。

《不动产登记暂行条例》公布，自 2015 年 3 月 1 日起施行。《条例》规定，土地、海域以及房屋、林木等定着物都属于不动产。不动产的自然状况以及权属状况均应纳入不动产登记簿。权利人、利害关系人可以依法查询、复制不动产资料。

2014 年 12 月 22 日

2015 年 12 月

中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布“2016 中国房地产开发企业 500 强测评研究报告”和“2016 中国房地产开发企业 500 强”榜单，榜单三强依然由万科、恒大和绿地牢牢占据。其中，万科连续八年位居榜首。保利、中国海外、碧桂园、融创、龙湖、华夏幸福和富力分列四到十位，其中，华夏幸福首次跻身前十。

中央经济工作会议将“化解房地产库存”列为 2016 年中国经济工作五大任务之一，并为此开出户籍制度改革、发展住房租赁市场等五味“药方”。其中，鼓励房企顺应市场规律适当降价，颇受舆论关注。20 多年来，这是该会议首次直接“喊话”鼓励开发商降价。

2016 年 3 月 22 日

2016 年 4 月

2016 年 4 月，国务院发布《关于规范和阶段性适当降低住房公积金缴存比例的通知》，要求从 2016 年 5 月 1 日起两年内，各地区应严格执行有关规定，凡住房公积金缴存比例高于 12% 的，一律予以规范调整，不得超过 12%。2016 年度住房公积金月缴存额上限为 5102 元，职工和单位月缴存额上限均为 2551 元。

国务院办公厅通过“中国政府网”发布了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》。

《意见》明确指出，鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务。鼓励房地产开发企业出租库存商品住房；对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人，给予税收优惠政策支持。

2016年6月3日

2016年，全国一、二线城市楼市过热迎来政策的调控。9月30日晚间至10月6日，短短7天时间，南京、厦门、深圳、天津、北京等20个城市先后发布新楼市调控政策，多地重启限购限贷。11月29日，上海发布的《关于促进本市房地产市场平稳健康有序发展进一步完善差别化住房信贷政策的通知》，更是被网友戏称为“史上最严限购政策”。

2016年11月29日

中央经济工作会议提出，要坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，要求回归住房居住属性。2016年12月21日下午，习近平总书记在中央财经领导小组第十四次会议上进一步指出，“要准确把握住房的居住属性”。

2016年12月

2017年3月22日

北京市地方税务局、北京市住房和城乡建设委员会联合发布公告称，自2017年3月22日起，非北京市户籍居民家庭在北京购房，需从申请月的上一个月开始往前推算60个月在北京连续缴纳个人所得税。

目 录

CONTENTS

专家精华索引

一、怎样的房子才算户型方正？怎样的户型是好户型？

（知乎红人：金硕）/ 15

二、拆迁安置房和商品房的区别是什么？（知乎红人：徐斌）/ 37

三、同一地段有无必要买大品牌的房子？（知乎红人：吴铭）/ 78

四、买了商铺，但没开张，也不给返还合同上说的分红，如何维权？

（知乎红人：徐斌）/ 99

五、全面征收房产税是否会导致房价大跌？（知乎红人：吴铭）/ 105

六、全款购房之后，法律规定开发商应该在什么时间把购房发票提供给购房者？（知乎红人：赵欣）/ 118

七、商业地产和住宅地产有哪些不同？（知乎红人：张小放）/ 168

八、哪些指标可以判断一个城市是否还有房地产投资机会？

（知乎红人：张小放）/ 175

九、中国房价高的根本原因是什么？（知乎红人：张小放）/ 176

十、北京如何挑选首套房？（知乎红人：吴铭）/ 185

十一、买二手商品房如果被拆迁怎么赔偿？（知乎红人：徐斌）/ 218

十二、房产证上的名字真的代表产权吗？

（知乎红人：巴甫洛夫的狗）/ 252

第一章 UNIT 01

房产术语：一目了然 灵活运用

- 一、现房：眼见为实，省心又省钱 / 2
- 二、期房：“楼脆脆”带来的隐患 / 3
- 三、公摊：你的房子被“潜”了多少 / 4
- 四、容积率：提防开发商“偷”面积 / 6
- 五、建筑覆盖率：50%房子+50%绿植 / 7
- 六、得房率：低了心疼，高了头疼 / 7
- 七、使用率 VS 实用率：你搞清楚了吗 / 9
- 八、绿地率：一场绿地引发的纠纷 / 10
- 九、层高：室内空间的表象 / 11
- 十、进深：住宅的几何概念 / 12
- 十一、开间：三米九是起步，四米是小康 / 13
- 十二、建筑面积 PK 套内建筑面积：孰是孰非，谁来评理 / 19
- 十三、套内墙体面积&套内阳台建筑面积：
建筑面积的 2/3 / 20
- 十四、公用建筑面积：究竟该谁埋单 / 21
- 十五、实测面积 PK 预测面积：中间的水分是谁在操控 / 23
- 十六、地下室和半地下室：玩概念赔了三万多元 / 24
- 十七、地下室的价格：实际效益决定合理价格 / 25
- 十八、底商：开发商的全新盈利模式 / 26
- 十九、阳台：最接近自然的地方 / 27

网络 热搜问答

- 1. 购买期房时需要注意哪些问题？ / 28
- 2. 地下室有房产证吗？ / 29
- 3. 期房面积与购房合同面积有差异，交房后比购房合同面积大怎么办？ / 29

第二章 UNIT 02

房产类型：知己知彼，百战不殆

- 一、商品房：销售逐步回暖 / 31
- 二、公有住房：归属感到底该给谁 / 33

三、安居房：令人不安的“安居房” / 35

四、拆迁房：住户可以自由买卖吗 / 36

五、廉租房：背后的争议与矛盾 / 39

六、学区房：房地产市场的衍生品 / 40

1. 商品房产权年限 70 年究竟是什么意思？ / 42

2. 如何才能买到真正的一手“学区房”？ / 43

第三章 UNIT 03

选房常识：精打细算 提防陷阱

一、房源信息：选房第一步 / 45

二、先厅后卧：最 Fashion 的选房原则 / 46

三、房产的性价比：挑选适合你的“硬通货” / 47

四、房子好坏的标准：看准硬件与配套 / 48

五、房间高度：一套房子不一样高，这可怎么办 / 50

六、样板间≠正式楼房：别被样板间模糊了双眼 / 51

七、多层 or 高层：平分秋色，各有所爱 / 52

八、房屋质量问题：开发商难辞其咎 / 53

九、采光：“阳光权”到底值多少钱 / 55

十、房屋的抗震性能：抗震性能与高度无关 / 56

十一、毛坯房：买期房，一定要看毛坯房 / 57

十二、地段：衡量房子价值的关键 / 58

十三、尾房：你值得购买吗 / 59

十四、隐梁隐柱：超大空间美感 / 60

十五、小区交通：到底该听谁的 / 61

十六、车位：天价车位紧追豪宅 / 62

十七、环线房：春天已为时不远 / 64

十八、房屋的真实房龄：拆穿“二手房”的装嫩术 / 65

1. 面对海量房源信息，如何辨别网上房源的真假？ / 66
2. 尾房与“烂尾楼”的区别是什么？ / 67
3. 购房者如何正确识别二手房房龄呢？ / 67

第四章

UNIT 04

房产交易：步步留心，不盲目跟风

- 一、限购令：收紧趋势越来越大 / 69
- 二、广告与楼书：揭开那层神秘的面纱 / 70
- 三、沙盘：擦亮眼睛，认清猫儿腻 / 71
- 四、购房图纸：弯弯绕绕的“门道” / 74
- 五、样板房：一个楼盘的脸面 / 75
- 六、促销：不是让你“捡便宜” / 76
- 七、摸清开发商的“底细”：认准品牌很重要 / 77
- 八、房产中介：细数该行业的五大规则 / 79
- 九、验房师：与开发商斗智斗勇 / 81
- 十、房屋所有权转移：税费接踵而至 / 82
- 十一、资金购买力：买房还需量力而行 / 84

1. 如何看沙盘购房？ / 85
2. 业主验房遇到问题时该如何处理？ / 85
3. 业主验房时应注意哪些事项？ / 86

第五章

UNIT 05

购房合同：手把手教你把好合同关

- 一、购房合同：当心霸王条款，让你有口难言 / 88
- 二、购房签约：一定要注意的N个细节 / 89
- 三、不动产权证：房本换新颜 / 90
- 四、商品房合同网上备案：防止一房多卖，
保护买受人权益 / 91
- 五、认购书：违规操作麻烦多 / 92
- 六、“五证”“两书”：商品房的身份证 / 93
- 七、定金与订金：一字之差，千差万别 / 95

八、售房方：卖方违约赔大了 / 96

九、阴阳合同：业内熟知的“潜规则” / 97

十、房改房：交易过户有严规 / 98

 网络
热搜问答

1. 购房合同找不到了怎么办？ / 101

2. 如何认定房屋买卖合同中的“阴阳合同”？ / 102

3. 过户与合同生效的法律关系是什么？ / 102

第六章

UNIT 06

税费常识：交得明白 规避风险

一、房产税：征收对象是谁 / 105

二、契税：政策调整该由谁补交税款 / 106

三、房产印花税：93 元印花税搁置 186 万元房贷 / 108

四、公共维修基金：房屋的“看病钱” / 109

五、二手房赠与过户营业税：买家避税花样 / 110

六、二手房折旧费：让中介“宰客”无门 / 112

七、二手房估价：高评估，二手房零首付 / 113

八、个人所得税：个税惊人引纠纷 / 114

 网络
热搜问答

1. 房产税的征收标准是什么？ / 115

2. 房屋契税是什么时候缴纳？ / 115

3. 离婚后房产证更名，是否需要缴纳税费？ / 116

4. 二手房的价格是如何进行评估的？ / 116

第七章

UNIT 07

购房贷款：通过银行实现住房梦

一、住房公积金：一笔沉睡的巨款 / 118

二、个人商用房贷：银行收紧贷款，不做亏本买卖 / 120

三、住房公积金贷款：优惠政策多，买房更轻松 / 121

四、组合贷款：利弊共存，因人而异 / 123

五、一次性还本付息法：最快告别房奴头衔 / 124

六、按期付息还本：收入不稳定人群的福音 / 124

- 七、本金归还计划：非月收入人群还贷无压力 / 125
- 八、等额递增（递减）还款：松紧结合，有张有弛 / 126
- 九、还款假日计划：房贷还款可休假 / 126
- 十、净息还款法：没钱买房不是梦 / 127
- 十一、随借随还：最省、最快、最便利 / 128
- 十二、双周供：是真正实惠，还是数字游戏 / 129
- 十三、存抵贷：以存抵贷收益多 / 130
- 十四、住房公积金管理委员会：房奴的救命稻草 / 131
- 十五、分期付款：到底值在哪里 / 132
- 十六、信用卡逾期：别让污点浸染你的住房 / 133
- 十七、提前还款：量力而行，万万不可陷入误区 / 134
- 十八、二手房的首付：首付二成只是“画饼” / 135
- 十九、断供：“断”不了还款路 / 135
- 二十、转贷：房产不卖也生钱 / 137

**问 网络
热搜问答**

- 1. 住房公积金什么时候才可以使用？ / 138
- 2. 买房贷款主要有哪几种方式？ / 139
- 3. 如果打算提前还款，是选择等额本金，还是选择等额本息呢？ / 139

**第八章
UNIT 08**

房产抵押：固定资产变活钱

- 一、房地产抵押登记：债权人获得优先偿还权 / 142
- 二、抵押权人：是否享受抵押权 / 143
- 三、房产抵押合同公证：稀里糊涂定坏事 / 144
- 四、地产抵押：“房”“地”可以分开吗 / 145
- 五、个人房屋抵押消费贷款：轻松获得流动资金 / 146
- 六、拍卖抵押的房地产：抵押房产买卖的隐患 / 147
- 七、预告登记：经过预告登记的房屋，
卖方还可以抵押吗 / 148
- 八、夫妻共有房产：买卖人需多个心眼 / 149