

懒人

行内中人实话实说
传授看楼秘笈
全面破解购房陷阱



购房法

周帆
陈海军 著

你可以做个懒人，但要做精明的懒人

南方日报出版社

帆 陈海军 著

懒人 购房法



南方日报出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

懒人购房法 / 周帆 陈海军 著. — 广州: 南方日报出版社, 2002

ISBN 7-80652-093-7

I. 懒... II. ①周...②陈... III. 住宅—选购—中国—手册 IV. F299.233.5-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 092871 号

懒人购房法

周帆 陈海军 著

出版发行: 南方日报出版社

地 址: 广州市广州大道中 289 号

电 话: (020) 87373998-8502

经 销: 广东新华发行集团股份有限公司

印 刷: 肇庆市科建印刷有限公司

开 本: 850mm×1168mm 印张: 11.25 开本: 大 32

字 数: 180 千字

印 数: 5000 册

版 次: 2002 年 4 月第 1 版第 1 次印刷

定 价: 20.80 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

序

懒人的福音

普通人家最大的一笔实业投资是买商品房。俗话说，“买的不如卖的精”，倾一生积蓄，小心谨慎，仍难免种种失望或恼怒。

买房子，原是一门相当复杂的学问。你我每日皆为生活忙，没精力，也没机会去学习。况且，隔行如隔山。没人向你传授其中窍门，即使在楼盘泡上3个月，亦只知皮毛。

据珠江三角洲某市消费者协会统计，有关房地产的投诉占投诉总量的三成多。这些投诉的背后，是一个个消费者的辛酸和苦辣，是一个个购房家庭的精神创伤和巨大金钱损失。造成这些投诉的原因，除市场环境、发展商和代理公司等方面外，购房者本身购房知识不足，购房技巧欠缺也是一个重要方面。因此有人说“购房技巧值万金”。当然，这里的“万金”只是一个象征性的说法，具体到每一个家庭，它可能值10万、100万，甚至是购房者终身的幸福。

《懒人购房法》正是一本谈购房知识、购房技巧的书。全书涵盖从收集购房信息、制定购房方案到收房入住等购房各环

节的知识和技巧，并在形式上充分考虑到懒人忙人的处境，将这门复杂学问分解成一串串关键的小问题。相比市面上许多隔靴搔痒的文字，本书操作性强，是购房朋友买房路上的全面指南。

祝广大朋友买房路上平平安安！

周 帆

2002年4月8日

目 录

第一章 房地产广告

幸福或苦恼的第一步

我们有许多理由需要买房，比如要娶媳妇了，可没房子住，怎么办？

通常最常见的情形是抱来一堆报纸，去翻阅上面的房地产广告。你看了一大通，通常会看得眼睛放光，心花怒放。房地产的广告总是那么激动人心，当然，这激动的情绪如果无法回归理性，你离半死就不远了。

绝大多数无房户从无房走向有房，看房地产广告都是他们走向幸福或无限苦恼的第一步。

俗话说，“张飞卖豆腐，人强货软”。这年头连卖豆腐都敢大吹特吹，何况卖房的。卖豆腐的宰你一刀，还不要紧，这卖房的要是宰你一刀，你就惨了。这个道理你肯定很清楚，但你却不大可能知道这里面都有哪些奥妙和陷阱。因为你是一个懒汉，既没精力，也没机会学习。可你又没其他途径了解购房信息，也不知道如何分辨广告信息的真假，怎么办？

很简单，本书第一章就会用最直白简洁的方式告诉你，房地产广告中都有哪些常见的花招。你记住了这几条，上当的可

能性就会大大降低，等你通过了这一关，就可以进入“实战”了。

1. 消费者对房地产广告应抱什么态度？	3
2. 广告中的起步价是什么意思？	3
3. 广告中的价格陷阱有哪些？	4
4. 广告中的地理位置陷阱有哪些？	5
5. 广告中小区环境和配套设施陷阱有哪些？	5
6. 广告中现场实景图片和户型设计百分百可信吗？	6
7. 广告中的回报率、入住率可靠吗？	6
8. 广告怎样在销售面积上误导购房者？	7
9. 广告怎样在抵押贷款上误导购房者？	7
10. 广告怎样在产权性质上误导购房者？	8
11. 不标房价的广告怎么看？	8
12. 怎样看楼书？	9
13. 广告做得多，楼盘就值得买吗？	10
14. 购房被假广告骗了怎么办？	10

第二章 考察开发商和楼盘

踩点

盗贼为了万无一失，入户前还要踩点，你投入几十万巨资买房是不是更要“踩点”？

所以无论有多懒，这时也要勤快一次。所谓“踩点”，就是你相中了某个广告介绍的某个楼盘之后，开始进入实地考察。不过，这年头隔行如隔山，如果不告诉你考察的窍门，你就是在楼盘泡上3个月，哪怕视力3.0超过飞行员，也无异于睁眼瞎一个。

实地考察楼盘，是一门相当复杂的学问。不过你不用害怕。本章已经充分考虑了懒人们的处境，把这门复杂的学问分解成了38个关键的小问题。实地考察时，你就带着这本小书，逐条核实就基本可以胸有成竹。有了这本书，真可谓懒人的福音啊！

1. 购房时如何选择开发商? 15
2. 你了解发展商的资质吗? 16
3. 选择楼盘为什么要查看开发商的营业执照? 17
4. 为什么要考察开发商是否五证齐全? 17
5. 怎样了解开发商取得土地使用权的情况? 18
6. 哪些商品房不能买? 20
7. 样板房能不能轻信? 20
8. 怎样给室内设计打分? 21
9. 怎样考察房型? 21
10. 目前最受追捧的房型有哪些特点? 22
11. 特殊户型设计有哪几种? 23
12. 怎样选择复式住宅? 24

13. 多大面积的厨房适合你?	25
14. 什么形状的厨房好用?	26
15. 厨房在你家的位置重要吗?	28
16. 如何选择朝向?	29
17. 怎样考察采光条件?	30
18. 怎样考察层高?	30
19. 东西向楼距多远合适?	31
20. 买房怎样选环境?	31
21. 小区环境的选择误区有哪些?	32
22. 小区环境绿化的标准是什么?	33
23. 怎样看现场?	34
24. 怎样鉴别商品房质量?	34
25. 怎样从细节上看施工质量?	36
26. 应重点考察的质量缺陷有哪些?	36
27. 健康住宅有哪些标准?	37
28. 智能家居应具备何种条件?	38
29. 生态住宅就是住宅加绿化吗?	39
30. SOHO一族买房应注意什么?	40
31. 购买别墅应注意什么?	41
32. 多层住宅与高层住宅哪种好?	43
33. 选择高层有什么窍门?	44

34. 选择层次要考虑哪些因素?	44
35. 怎样考察底层?	45
36. 怎样考察顶层?	46
37. 怎样考察配套设施?	46
38. 购房前怎样考察物业管理?	48

第三章 购房方法

量体裁衣

买房的确是一件非常辛苦的事情。但俗话说,“懒人有懒法。”那么在买房中,什么办法算是懒办法?你如果常有在陌生的城市穿梭的经验,那么就知道答案了。那就是不懂就问。嘴巴勤,少跑路,这个原理在买房的过程中同样有效。

不过,你这个懒人连应该问什么可能都不知道。这本书也为你考虑到了。而且它还更周到地考虑到了你的收入和欲望之间的关系,提醒你如何掂量掂量自己的分量,不至于让你身为打工族,却问出“皇宫”如今几块钱一平方米的傻问题来。一句话,本章要教你的就是如何尽可能花最少的钱,买到最合适的房子。它还为你考虑到,一旦将来你想换房了,那么你现在打算买入的房子是否有升值的前景,别买了一只烫山芋在手里,等等。对了,别忘了,购房过程中如何聘请律师,为什么要聘请律师,这也是门学问,这里也有简明的答案。

1. 怎样买房不辛苦?	53
2. 购房前应向已经买房的朋友打听些什么?	54

3. 购房前应向从事房地产行业的朋友打听些什么?	54
4. 购买商品房的考虑哪些问题?	55
5. 如何制定购房预算?	55
6. 你适合什么房价?	56
7. 中低收入者如何购买房屋?	56
8. 月收入多少才能贷款买房?	57
9. 购房严把质量关的方法有哪些?	58
10. 如何才能买到称心如意的商品房?	58
11. 怎样买到实惠的房子?	61
12. 买期房有什么好处和不足?	62
13. 买现房有什么好处和不足?	63
14. 购买期房的风险有哪些?	64
15. 购买期房怎样审查工地施工牌?	64
16. 买期房怎样付款好?	65
17. 怎样购买预售商品房?	65
18. 买期房如何算工期?	67
19. 买期房怎样看模型?	68
20. 买期房怎样看销售平面示意图?	70
21. 选购尾房应注意什么?	71
22. 如何把握购房时机?	73
23. 如何选择适宜的房价?	74

24. 如何评估房子的投资前景?	76
25. 目前投资性购房合算吗?	76
26. 购房过程中如何聘请律师?	77

第四章 谈 判

砍价

广告看过了，楼盘踩了点，还仔细称了称自己的斤两。楼下来就要进入购房的实战阶段。

实战的第一阶段，就是与开发商谈判。什么叫谈判？你无论如何懒，可能都到菜市场买过菜吧。如果你去过菜场买菜，那么就on知道什么叫谈判。所谓谈判，用大白话来说就是“砍价”。这年头都讲市场经济了，天下几乎没有什么不能砍价的。如果你买房就像在菜市场买捆大白菜似的，二话不说，拿了就走，肯定就是钱多得烧得慌，这本书也不用看了。当然，对大多数工薪阶层而言，这是不可能的。他们肯定都急切地想知道如何砍价，如何才能提高自己的砍价水平。

与楼盘开发商砍价，这是一门涉及心理大战的学问，这学问涉及的方面颇多，但也都是有规律可寻的。

1. 你了解开发商的房价构成和定价方法吗?	83
2. 你了解开发商的销售原则吗?	84
3. 买房时对方承诺送花园、露台、家具、汽车可信吗?	85
4. 初次和售楼员接触应注意什么?	85

5. 谈判时卖方怎样制造气氛?	86
6. 买房杀价有哪些秘诀?	87
7. 谈判时售楼员常用的策略有哪些?	88
8. 怎样谈判不吃亏?	90

第五章 签订认购书、合同

别把自己卖了

自傻瓜照相机问世以来，这世上的“傻瓜”式家电便层出不穷。为何？因为这年头懒人是越来越多了。相当奇妙的情形是，这年头的“傻瓜机器”越是让人得心应手，它的说明书就越复杂。而更为滑稽的却是，购买使用这些“傻瓜机器”的人，却十有八九是从来不仔细阅读说明书的。

“傻瓜机器”的说明书或许可以不看，但“傻瓜机器”没有这种印刷精美、解释详尽的说明书却是事关重大，因为这说明书的质量是产品及其质量的一个标志。所以切莫等闲视之。

“傻瓜机器”说明书的例子可以告诉你，围绕一件商品或产品的说明书是非常重要的。这就是我们在购楼时，对签订的任何正式的或意向性的合同文本都要予以高度重视的原因。你也许对此确是重视了，但面对密密麻麻的文字和众多的条款，你这个外行可能不知怎么重视，怎么办？

本章要告诉你的就是这个。它还要告诉你的是，合同中可能存在着陷阱，所以你要打起精神，把这些关键的问题都记牢了。

1. 认购书与合同签哪个?	97
2. 怎样签认购书?	97
3. 签认购书等于签约吗?	99
4. 什么是定金、订金、认购金?	99
5. 定金、订金、认购金可以退吗?	100
6. 购房时交定金要注意什么?	100
7. 签合同前要审查发展商的哪些文件资料?	101
8. 《住宅质量保证书》有哪些基本内容?	102
9. 《住宅使用说明书》有哪些基本内容?	103
10. 购房合同的主要内容包括哪几方面?	104
11. 签合同时需要注意哪几个问题?	105
12. 怎样签合同?	106
13. 签合同怎样避免留后遗症?	107
14. 签预售合同应特别注意什么?	108
15. 签现房购买合同应特别注意什么?	109
16. 如何规定商品房的保修期?	110
17. 购房合同中“不可抗力”是什么意思?	111
18. 哪些房屋买卖合同属无效合同?	112
19. 订立商品房预售合同后购房者不满意怎么办?	112
20. 房地产转让合同应具备哪些条款?	113

第六章 付 款

天国的对话

有个笑话说，有个中国老太和一个美国老太辛苦了一辈子，后来在天国相遇并拉起了家常。中国老太太说，谢天谢地，我死前终于存够了为儿孙买一套房子的钱；美国老太太说，感谢主，我死前终于付完了分期的房款，那房子总算属于我的儿孙了。有个孝顺的中国人读了这个故事，立即就去购房了。他说，我绝不能让自己的母亲这样辛苦一辈子，我现在就要让她住上宽敞的房子。

这个辛酸的故事，说的是两种完全不同的消费形式产生的不同后果。

大概在10年前，中国人不论买什么，都要全额支付完现金，才能把商品搬回家。所以在中国曾经普遍有过这样的情形，为买一台彩电，全家人都要集体勒紧裤腰带。现在的情况大大改变了，即使收入不多的人，也可以通过各种变通的方式，把价格昂贵的房子买下来。应该说，这是中国人生活方面的一个巨大的改观。不过，对于很多人来说，购房付款的方式和购房款的来源，仍是一个陌生的事物。本章可以告诉你的就是，现在购房有哪些不同的付款方式，它们各有什么样的利弊；此外，贷款购房需要什么条件，办理什么样的手续，如何避免这其中的一些风险。

1. 付款方式有哪几种？ 119
2. 一次性付款方式有哪些利弊？ 119
3. 分期付款购房的特点是什么？ 120

4. 一次性付款与贷款哪个更好?	120
5. 什么是个人住房贷款?	121
6. 购房贷款的币种、额度、期限和利率有哪些?	121
7. 贷款的申请条件有哪些?	123
8. 申请个人住房贷款应向银行提供哪些资料?	123
9. 申请住房贷款银行要调查什么?	124
10. 购房者在申请贷款的过程中需支付哪些费用?	125
11. 个人住房贷款采用哪几种担保方式?	125
12. 办理个人住房贷款, 借款人应注意哪些事项?	126
13. 公积金贷款与商业性贷款有何异同?	127
14. 住房公积金贷款的条件是什么?	128
15. 住房公积金贷款的范围是什么?	128
16. 公积金贷款要哪些担保?	129
17. 申请公积金贷款有哪些程序?	129
18. 如何支取和使用住房公积金?	130
19. 如何在非公积金受托行申办个人住房组合贷款?	131
20. 哪些物品可作为个人住房贷款的抵押物?	133
21. 申请住宅抵押贷款的条件有哪些?	134
22. 申办个人购房抵押贷款应提供哪些资料?	134
23. 申办个人住宅抵押贷款的手续有哪些?	135
24. 如何办理房屋抵押登记手续?	135

25. 用抵押贷款购买房屋后, 如确实无能力归还贷款怎么办?	136
26. 按揭与抵押贷款有何区别?	137
27. 按揭贷款发放对象是谁?	138
28. 按揭贷款的基本程序如何?	138
29. 购房者办理银行按揭后能否提前还款?	139
30. 申请个人住房贷款还需在哪些部门办理哪些手续?	140
31. 如何在银行提取使用个人住房贷款?	140
32. 如何控制贷款购房的风险?	141
33. 如何偿还个人住房贷款?	143
34. 如何避免预售款风险?	143

第七章 登记、公证和保险

找“裁判”

没有裁判的体育比赛只能称为游戏。有了裁判的比赛, 也不一定能为正式的比赛, 只有由专业的裁判执法, 并在明确的竞赛规则下进行的比赛, 才能称之为正式的比赛。

这个道理今天谁都懂。事实上, 今天许多商业性活动也是如此, 比如购房就牵涉到“登记、公证”, 这里的“公证”, 就相当于比赛场上的裁判。你可能不明白, 购房为什么要“登记”? 为什么要“公证”? 也不知如何办理登记和公证手续。那好, 本章将逐条告诉你。开个玩笑, 你可别糊里糊涂地找来一