

王九陵 郭加平 主编

QUANCHENG GOUFANG GONGLUE

全程购房

攻略

避开商家的重重陷阱，
带您全程完美购房！



湖北长江出版集团
湖北科学技术出版社

QUANCHENG GOUFANG GONGLUE

全程购房 攻略

主 编 王九陵 郭加平

副主编 张朝英 蔡江华 王 瑾 邱永萍 张贞林

插 图 周 林 王 巧



湖北长江出版集团
湖北科学技术出版社

图书在版编目(CIP)数据

全程购房攻略/王九陵,郭加平主编. —武汉:湖北科学技术出版社,2007.5

ISBN 978-7-5352-3697-5

I.全… II.①王…②郭… III.住宅—选购—基本知识—中国 IV.F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第053962号

全程购房攻略

©王九陵 郭加平 主编

责任编辑:曾凡亮

封面设计:戴 旻

出版发行:湖北长江出版集团
湖北科学技术出版社

电话:87679468

地 址:武汉市雄楚大街268号
湖北出版文化城B座12-13层

邮编:430070

印 刷:孝感日报印刷厂

邮编:432100

850毫米×1168毫米

32开

6.5印张

127千字

2007年5月第1版

2007年5月第1次印刷

定价:12.00元

本书如有印装质量问题 可找承印厂更换

作者介绍

王九陵 1987年毕业于上海复旦大学新闻学院,从事新闻工作20年,目前任职于武汉晨报。创办了湖北地区第一份房地产周刊。

郭加平 2002年毕业于武汉大学新闻传播学院,2002年进入半岛都市报房地产部,2004年进入武汉晨报房产部。编辑,记者,致力于为购房者提供咨询和帮助。

张朝英 职业经理人,研究生学历,一直从事房地产、电信增值等方面的工作。

蔡江华 专业律师,主要研究公司法、建筑房地产法,承办了大量的经济及房地产类案件。

王瑾 专业律师,毕业于武汉大学法学院,主要研究公司法、建筑房地产法、合同法,承办了大量的经济及房地产类案件。

邱永萍 金融人士,现工作于北京农行总部。

张贞林 资深房产人士,多年工作于房产开发公司。

序

写书,让人激动、喜悦,但在与同伴一起编撰本书的过程中,更多的是平静,间或会有有一点酸涩和愤懑。

数十年的计划经济体制与福利制度的改变,让数以亿计的城镇居民,在新的市场化背景中生活感觉诸多不适。相关法律制度不完善,服务体系发展滞后,商家鱼龙混杂,大众资讯不足,使得消费中的不和谐音不绝于耳。其中,很多人拿着一生积蓄去购买他们最大的一件生活用品——住房,却因知识的欠缺或信息不明而焦虑,甚至还因落入少数不诚信的开发商设置的陷阱而痛苦不堪。

和本人一起编写本书的伙伴们,主要从事与房地产相关的新闻传媒和法律服务工作。在日常的工作中,我们接触到大量的案例,比如:不少市民是第一次置业,面对数十个、上百个楼盘不知道如何选择;对购房的基本流程不明了;对房子这件大商品的品质标准缺少评判知识;对自己应有的权益不甚清楚、缺少防范而被不良开发商欺骗;等等。林林总总的情况几乎每天都会遇到。有的案例让人感叹,有的叫人着急,还有的令人愤怒。正是这些感触和情绪促成我们编写本书。

在编写本书时,大家一致赞同:尽量不用花哨的文辞和另



类的编排形式,把精力更多投到内容上去,尽量覆盖购房的全方位,做一本真正实用的购房手册。本书的最大特点是采用了大量的案例来进行解说。这些案例基本都是现实中发生过的真实故事,只是对一些当事人和相关的楼盘作了一点名称上的处理。

由于编写时间仓促,编者水平有限,加上目前国家和地方相关法规还不完善,房地产管理部门多头并存,新规旧约常有变更,本书尚存在不少错漏之处,敬请读者批评指正。

王九陵

2007 年 3 月

目 录

全程购房篇

一、为什么要买房	2
二、你有多少钱买房	6
三、购买经济适用房的条件	9
四、如何选房	10
五、如何鉴别楼盘广告	12
六、如何实地看房	15
七、如何看售楼处	23
八、如何签订认购书	28
九、如何签订购房合同	30
十、如何办理贷款	60
十一、如何验房收房	65
十二、如何办理两证	70

购房陷阱篇

一、村民集资房买不得	74
二、慧眼看售后包租房	77
三、五证不全,后患无穷	81



四、内部认购变味了	85
五、盲目购买抵押房,风险转嫁没商量	90
六、宣传广告款款煽情,温柔陷阱防不胜防	93
七、慎重签订认购合同,慎重下定金	99
八、代理商以自己名义签订合同	102
九、防范开发商篡改合同	105
十、一房二卖可要求双倍赔偿	107
十一、单方面霸王条款	111
十二、空白格式合同做手脚	115
十三、贷款办不了,违约责任由购房者承担	117
十四、阳台面积上做文章	120
十五、地下车库无权滥卖	123
十六、滥用不可抗力条款	126
十七、擅自变更规划,小区配套成空	129
十八、随意公摊谋取利润	132
十九、套内面积计价售房,公摊缩水	137
二十、按套销售,少算面积	142
二十一、没有竣工验收备案表,可以拒绝验收	146
二十二、商品房验收合格不能等同于综合验收合格	149
二十三、违约责任约定不对等	151
二十四、层高缩水如何索赔	154
二十五、开发商不交房,尾款可以拒付	159
二十六、商品房质量差如何退赔	162
二十七、谁是架空层的真主人	164
二十八、哪些情况可以退房	167

二十九、违约金过低允许调整	170
三十、微小瑕疵拒绝收房,开发商不承担延期责任	173
三十一、花园不能随便赠送	176
三十二、不要轻易收钥匙或办房产证	179
三十三、不容忽视合同条款的细小差异	183
三十四、逾期办证,逃避责任	186
三十五、打房产官司别过了诉讼时效	193



全程购房篇

QUANCHENGGOUFANGPIAN >>>

在购房过程中，购房者需要了解房屋的基本情况，包括房屋的位置、面积、朝向、装修情况等。同时，购房者还需要了解房屋的市场价值，以便在购房时做出合理的决策。此外，购房者还需要了解房屋的法律法规，以便在购房过程中保护自己的合法权益。



在购房过程中，购房者需要了解房屋的基本情况，包括房屋的位置、面积、朝向、装修情况等。同时，购房者还需要了解房屋的市场价值，以便在购房时做出合理的决策。此外，购房者还需要了解房屋的法律法规，以便在购房过程中保护自己的合法权益。



你是从什么时候开始关注房子、打算买房的？这是笔者要问那些准备买房的人的第一个问题。笔者认为：买房是一个长期的过程，在决定买房之前，越早关注越好，只有早关注，才能获取足够的信息，并且根据这些信息作出买房与否的决定。

从关注买房，到下决心买房，应该是两个过程。关注买房，主要是一个信息收集的过程；而下决心买房，则是根据自身的条件，对收集的信息进行比较，进而现场看房、买房的过程。从下定了决心到买到满意的住房，可不是一件容易的事情。毕竟，对任何人来讲，购买住房，都是一生中的一件大事。普通老百姓可能要用其一生的积蓄，而且可能一生中的许多年都要为偿还住房贷款而奋斗。

房屋因为涉及的金额巨大，购买它应该是一个比较专业的行为。在一些发达国家，专业的房屋经纪人可以为个体购房者提供专业的咨询和服务，个人买房已经有一套比较成熟的模式，法律法规和操作程序都比较规范，因而，个人买房比较轻松。在我国，目前房地产市场还没有培养出专业的针对个体购房者的房屋经纪人群体，因而，买房大多是购房者个人的事情，这注定购房者需要花费大量时间学习买房常识。

一、为什么要买房

做任何事情之前，我们首先要明白：为什么要做这件事情？买房也是如此。只有明确了为什么要买房，我们才能买到自己

如意的房子。如果以逛商场的态度,这里试试,那里看看,没有目的的去选房买房,那么很长时间也买不上房子,白白浪费时间,甚至会买到自己后悔的房子。

一天,我接到一个朋友的电话,第一句话就是“我打算买一套房子,能不能帮忙推荐一下啊?”

我一听有点糊涂了。这么多房子让我如何推荐呢?

于是,我便问朋友:“你先把你现在的状况告诉我,好吗?”

“我家三口人,儿子半年后就要上学了,学校是育才小学。为了方便孩子上学,我们到孩子学校附近去买一套房子,一是方便孩子上学,二是也便于上班,因为孩子的妈妈也调到学校附近工作。我们打算卖掉现有的房子,把这部分钱当做买房子的首付款,这样可以保证生活。”

于是,我就给朋友分析:首先,从你的现状看,你买房子的目的非常明确,就是方便儿子上学;其次,你的买房款基本上也已经确定。根据现有的两大条件,你基本可以确定买房的区域和价格,然后,你就可以去选择房型、面积以及房地产商。

我又给朋友提出了另外两个问题。

第一个问题:“可不可以在孩子学校的附近租房子,供孩子和孩子的妈妈居住?”

第二个问题:“因为你现在居住的房子位置不是市中心,价格相对比较低;而学校位置比较好,房价比较贵,你愿意不愿意用大房子去换小房子?”

对于这两个问题,朋友说:要好好考虑,慎重考虑。

最后,朋友听从我的建议:选择去学校周边租一套一室一厅的房子。平时,孩子的妈妈陪孩子在学校读书,周末回家。

这样既方便了孩子上学也避免购房支出给家庭带来的负担。

在如何判定购房目的上,笔者希望购房者在买房之前一定要问自己:

(1)新买的房子是买给谁住?

(2)现有的条件允许不允许?

(3)有没有其他的解决办法?

如果很好的回答了上面三个问题,那你就可以去买房了。

在多年的工作之中,笔者总结了五类典型买房行为的特征,分述如下:

第一类,结婚买房。

经常听到有人这样说:没有房子怎么结婚啊!虽然房子与婚姻没有必然联系,但显然大多数人还是把买房作为结婚的先决条件。如果说结婚是人生的头等大事,那么买房、安家可能就是这头等大事之中的大事了。甜蜜的爱情的确需要温馨的房子承载。

即将“成家”的情人们对于承载着未来的房子往往总是会充满向往。然而,与爱情不同的是,买房需要付出相当大的经济代价,如何平衡梦想与现实之间的差距,结婚买房必须考虑的下面几个问题:

(1)经济上量力而行。准备了多少首付款?仔细算清楚自己的存款是多少?工资是多少?考虑到父母会给自己多少?以及自己的工资趋势是什么样子的?

(2)眼光要实惠一点。买二手房还是新房?相对于国外的租房结婚,国内现在还流行不起来。不过,一些比较理性的年轻夫妻会选择买套二手房作婚房。选二手房有以下好处:选择

余地大、马上可入住、价格相对便宜、可离市中心近一点、免去装修、容易买到父母家边上的房子……如果,家里不是特别坚持买新房,建议买二手房。

(3)考虑子女的教育。一般有示范性幼儿园、重点小学,接送路程在15分钟左右比较理想;到了中学,小孩自己有了自理能力,上学远一点也没关系。

(4)交通要方便。两个人上班方便是最重要的。年轻人都爱动、爱玩,如果住的地方交通不便,就增加了走亲访友的成本。同样,朋友过来拜访也会不方便。长此下去,可能会影响交际。所以即使多花200元/平方米,也要尽量选择交通四通八达的区域,或者轨道交通站点附近。

第二类,教育买房。

孩子是家庭的未来和希望,为孩子的未来,绝大多数家长都想为孩子提供最优质的学校和最好的学习环境,所以他们在购房的时候都会考虑把家安在名校旁边。

还有一种情形就是投资型教育买房。

这里有一个例子。李老师是退休的特级教师,每次在校园里活动时,就常有家长请求他:能不能给自己的孩子辅导一下。李老师考虑到自己平时无事,便决定开一个辅导班。但是,又不能在学校的里面开班,所以便决定在学校旁边买一套房子,用来开设辅导班。

像李老师这样的买房行为就属于投资型教育买房。目前,投资型教育地产在国内已经比较多。

第三类,养老买房。

年长者给自己或子女给父母购买房子供晚年养老。作为



养老的房子必须选在交通、购物方便,环境安静舒适、治安好的社区。

第四类,投资买房。

有一部分人买房子不是用于自己居住,而是作为一种投资行为,通过买卖获得房子的增值效益。纵观世界各国房地产的发展史,房产增值已是不争的事实,但是投资买房甚至炒房给房地产市场带来了负面影响,政府部门正在遏制这一行为。

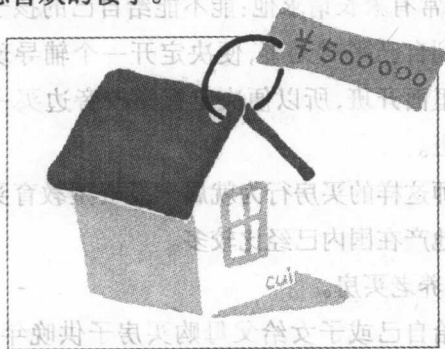
第五类,工作买房。主要为方便上班。

二、你有多少钱买房

正确衡量个人买房资金

一定要有一笔资金的支持,才能作出买房的决定。资金的多少,直接决定了买房中的一切重要行为。

买房要根据需要和支付能力综合考虑,先考虑支付得起的楼宇,再考虑喜欢的楼宇。



对于工薪层来说,在个人资产中有一项重要内容是住房公积金。住房公积金是根据在职职工工作年限,由所在单位将职工工资收入的一定比例逐月交存,记入职工个人住房公积金的账户,全部金额归职工个人所有,由政府法定机构集中管理。购房者可向住房公积金管理机构申请个人住房公积金贷款,它与银行个人商业性贷款在额度、期限、利率等方面有很大不同,是一种更优惠的贷款形式。

☞ 认真估量还贷能力

目前,银行个人商业性住房贷款额度最高为购房价款的70%。根据中国人民银行有关规定,商业性个人住房贷款利率,依据贷款期限不同,实行不同档次利率。在贷款额度一定的条件下,贷款期限每增加一年,贷款利息负担也相应增加,同时月均还款额下降。一般来说,对购房者有利的贷款期限为五年以上,十年以内,因为在这个范围内,月均还款额不是很高,每月还款的压力不大。现在银行是按贷款本金和贷款期限计算贷款本息的月均偿还额,借款人也可以根据自己收入的多少,选择自己认为合适的贷款期限,确定偿还银行贷款本息的数额。

☞ 买房过程中要缴纳哪些费用

买一套商品房,要花费的钱并不止房屋价款这一项,还有约占总房款5%的其他费用。实际需支出的款项,总的来说,包括以下几个方面:

(1)房屋价款。这也是置业所需花费最大的一项。计算房

屋价款时,购房者要注意一个问题,就是要防止房地产商在住房面积和优惠上做手脚,要知道住房面积和优惠的多少直接影响房价款的高低,特别是按套计价的住宅。

(2) 购买税费。除去容易计算的大头开支——购房款外,向房管局、税局交纳税费便是房款中首当其冲的款项了,主要包括以下几项:

契税:金额是房价的 2%;

印花税:金额为房价的 0.05%;

公证费:一般是 200 元左右;

合同工本费:一般是 50 元左右(有的是房地产商自付);

权属登记费:权属登记费一般是 200 元左右之间(有的是房地产商自付);

公共维修基金:金额是房价的 2%。

以 100 平方米,价款为 30 万元的房屋为例,这一部分的总费用为 12 500 元左右。这些费用一定要在法定时间里交纳,什么时候交,一定要在合同里注明,不能听从房地产商的要求。否则,业主的合法权益就会被侵害,或在日后产生一些手续上的麻烦。

(3) 贷款费用。现在,大多数人买房子都会选择在银行办理按揭的付款方式,需要向保险公司缴纳保险费用,通常是由银行代收。银行按揭主要包括:

保险费:贷款额 $\times$ 万分之五 $\times$ 年限;

抵押费:85 元/套(包括印花税 5 元和登记费用 80 元);

代办手续费:一般是 150 元左右(有的房地产商不收取)。

以 100 平方米,贷款额为 20 万元,贷款 10 年的房屋为例,