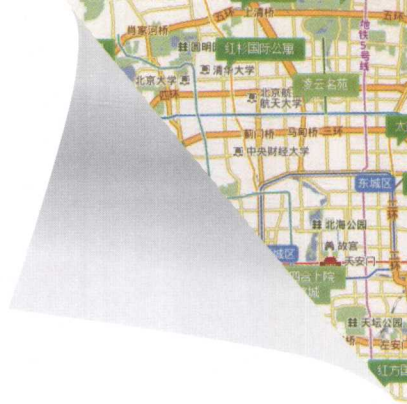


普
华
经
营



购房活地图

王佳教你 如何买到房

——以北京地区为例解读楼盘之优劣

王佳  著

搜狐焦点网主编、资深购房专家
帮您买到最适合自己的好房

 人民邮电出版社
POSTS & TELECOM PRESS

购房活地图王佳教你如何买到房

——以北京地区为例解读楼盘之优劣

王 佳 著

人 民 邮 电 出 版 社
北 京

图书在版编目 (CIP) 数据

购房活地图王佳教你如何买到房: 以北京地区为例
解读楼盘之优劣 / 王佳著. —北京: 人民邮电出版社,
2014. 1 (2014.1 重印)

ISBN 978-7-115-33509-8

I. ①购… II. ①王… III. ①住宅市场—研究—北京
市 IV. ①F299.271

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 252567 号

内 容 提 要

本书紧紧围绕“帮大家选好房”这个宗旨, 在介绍购房技巧的基础上, 针对北京地区极具推荐性的楼盘及小区从周边环境、交通状况、配套设施、相邻楼盘价格对比等因素入手, 予以了翔实、客观、独到的点评与解读。

书中讲解的买房技巧简明实用, 被称为北京购房活地图的作者王佳点评的楼盘及小区几乎涵盖北京市所有区县, 本书是有着不同需求的购房者在北京选到适合自己房产的必备手册。

◆ 著 王 佳

责任编辑 张亚捷

责任印制 杨林杰

◆ 人民邮电出版社出版发行

北京市丰台区成寿寺路 11 号

邮编 100164 电子邮件 315@ptpress.com.cn

网址 <http://www.ptpress.com.cn>

大厂聚鑫印刷有限责任公司印刷

◆ 开本: 700 × 1000 1/16

印张: 26.5

2014 年 1 月第 1 版

字数: 300 千字

2014 年 1 月河北第 2 次印刷

定 价: 55.00 元

读者服务热线: (010) 81055656 印装质量热线: (010) 81055316

反盗版热线: (010) 81055315

广告经营许可证: 京崇工商广字第 0021 号

前言

本人从事房地产媒体工作已经有近十年的时间，一直把“帮大家找好房”作为自己工作的方向，同时我在平时的工作以及日常生活中已经为数万名购房者解答了众多有关房产的问题。在同这些购房者交流的过程中，我发现很多购房朋友对房产的知识相对匮乏，房产知识的获取主要来自房地产开发商或者二手房中介；而且，他们在买房的过程中存在太多的困惑，例如，不知道怎样挑选适合自己的房子、不知道如何判断房子性价比是否合理、不知道怎样签合同和申请贷款，等等。由此，我萌生了编撰此书、为购房人群提供购房指导的想法。

本书分为购房技巧篇和购房实战篇两部分。

购房技巧篇以买房的先后环节顺序为时间轴，为不同类型购房者——刚性需求购房者、改善型需求购房者及投资型需求购房者梳理买房前的准备工作，就看房、选房以及在最终的签约和贷款时的注意事项逐一解析，以引导购房者轻松、便捷地买到性价比高的房子。

购房实战篇以北京市为例，从东、西、南、北四个区域对北京楼市的重点购房板块进行全方位的分析，对区域内极具推荐性的楼盘及小区从周边环境

境、交通状况、配套设施、相邻楼盘价格对比等购房因素入手，予以了翔实、客观的点评与解读。

本书紧紧围绕“帮大家选好房”这个宗旨，力求为不同需求购房者提供帮助，并成为大家购房时的必备手册，以确保购房者在买房的任一环节都有据可依；同时，这本书又能让读者深入了解各区域热点楼盘及小区，从而少走弯路，早日拥有属于自己的理想家园。

说到本书的出版，首先，我要感谢搜狐焦点，是搜狐这个平台培养了我；其次，要感谢曾就购房问题向我咨询过的人们，是他们为本书提供了大量的实际案例；最后，要感谢正在阅读本书的读者朋友，因为你的阅读与实践将会使本书的内容不断得以充实与更新。

在本书撰写工程中，刘佳等同事在前期遴选与整理了大量的材料。在此，我对他们的付出表示衷心的感谢。

鉴于我的水平有限，书中不妥之处恳请读者批评指正。此外，因房地产市场政策及房源价格等因素具有极强的时效性，书中新盘或二手房价格如有出入请见谅。如果你有任何建议与意见，可以通过我的搜狐微博或新浪微博（@ 搜狐焦点王佳）随时与我沟通。

王 佳

2013 年 10 月于北京

目 录

上篇 购房技巧篇

第1章 购房基本知识	3
1.1 普通住宅与非普通住宅	3
1.2 板楼与塔楼	4
1.2.1 板楼的优点	4
1.2.2 塔楼的优点	4
1.3 容积率	5
1.4 绿化率与绿地率	5
1.5 房屋使用率	6
1.6 认购与签约	6
1.6.1 认购	6
1.6.2 签约	7
1.7 层高与净层高	8
1.8 样板间	9
1.8.1 实体样板间	9
1.8.2 临时样板间	9
1.9 “五证”与“两书”	10
1.10 房本	10
1.10.1 房本介绍	10
1.10.2 辨别房产证真伪	11
1.10.3 丢失补办	11



第2章 从需求考虑买房	13
2.1 刚性需求购房	13
2.1.1 考虑因素	13
2.1.2 类型	14
2.2 改善型需求购房	18
2.2.1 考虑因素	18
2.2.2 类型	20
2.3 投资型需求购房	23
2.3.1 考虑因素	23
2.3.2 注意事项	23
2.4 选定购房区域建议	25
2.4.1 优先考虑离父母近的区域购房	25
2.4.2 考虑离工作单位近的区域购房	25
2.4.3 考虑在自己熟悉的区域购房	26
第3章 看房技巧	27
3.1 如何看新房	27
3.1.1 了解你的买家	27
3.1.2 性价比算一算	30
3.1.3 看地段	34
3.1.4 看户型	36
3.1.5 看小区规划	38
3.1.6 看期房与现房	41
3.1.7 看精装房与毛坯房	42
3.2 如何看二手房	44
3.2.1 明确购房需求	44
3.2.2 选定合适中介	45
3.2.3 了解你的卖家	48

3.2.4 区域放大	49
3.2.5 看小区	50
3.2.6 看物业和邻居	51
3.3 看房注意事项	53
3.3.1 看房需了解的基本概念	53
3.3.2 看房时应注意的事项	53
第4章 选房技巧	55
4.1 如何选新房	55
4.1.1 开盘当天如何选	55
4.1.2 不同楼层如何选	56
4.2 如何选二手房	57
4.2.1 实地查看要买的房源	57
4.2.2 房源装修看仔细	58
4.2.3 南向不代表采光好	59
4.3 选房注意事项	60
4.3.1 选房需了解的基本概念	60
4.3.2 几点注意事项	61
第5章 签约及贷款	65
5.1 签约流程	65
5.1.1 新房签约流程	65
5.1.2 二手房签约流程	69
5.2 签约注意事项	71
5.2.1 新房签约注意事项	71
5.2.2 二手房签约注意事项	72
5.2.3 签约的其他注意事项	73
5.3 住房贷款介绍	75
5.3.1 商业贷款介绍	76



5.3.2 公积金贷款介绍	78
5.3.3 两种贷款的区别	82
5.4 贷款注意事项	83
5.4.1 商业贷款注意事项	83
5.4.2 公积金贷款注意事项	83
5.4.3 贷款的其他注意事项	83

下篇 购房实战篇

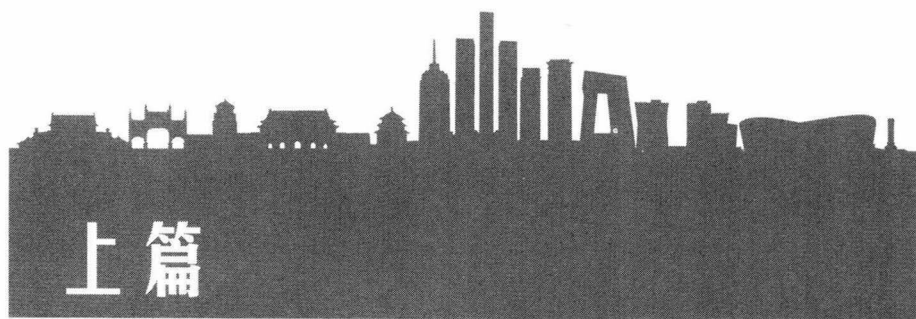
第6章 北部购房区域	87
6.1 海淀区北部	87
6.1.1 上地板块	87
6.1.2 中关村板块	94
6.1.3 学院路板块	98
6.1.4 颐和园板块	101
6.1.5 西山风景区板块	104
6.1.6 万柳板块	108
6.1.7 西二旗板块	111
6.1.8 清河小营板块	114
6.2 昌平区	116
6.2.1 昌平新城板块	117
6.2.2 昌平老城区板块	121
6.2.3 回龙观及天通苑板块	124
6.2.4 北七家及小汤山板块	129
6.2.5 沙河板块	133
6.2.6 朱辛庄板块	136
6.3 顺义区	138
6.3.1 顺义新城马坡镇板块	138

6.3.2 顺义老城区板块	144
6.3.3 后沙峪新国展板块	147
6.3.4 中央别墅区板块	151
6.3.5 南法信板块	153
6.3.6 国门商圈板块	155
6.4 朝阳区北部	158
6.4.1 北苑板块	158
6.4.2 望京板块	164
6.4.3 酒仙桥板块	167
6.4.4 亚奥板块	169
6.4.5 太阳宫商圈板块	172
第7章 东部购房区域	177
7.1 东城区东部	177
7.1.1 东直门板块	177
7.1.2 崇文门板块	182
7.1.3 王府井板块	186
7.2 朝阳区东部	189
7.2.1 国贸 CBD 板块	190
7.2.2 燕莎使馆区板块	194
7.2.3 四惠百子湾板块	199
7.2.4 潘家园板块	204
7.2.5 朝青板块	209
7.2.6 管庄板块	218
7.3 通州区东部	223
7.3.1 通州新城板块	223
7.3.2 通州北苑板块	229
7.3.3 梨园板块	234
7.3.4 台湖板块	242
7.3.5 中央别墅区东板块	244



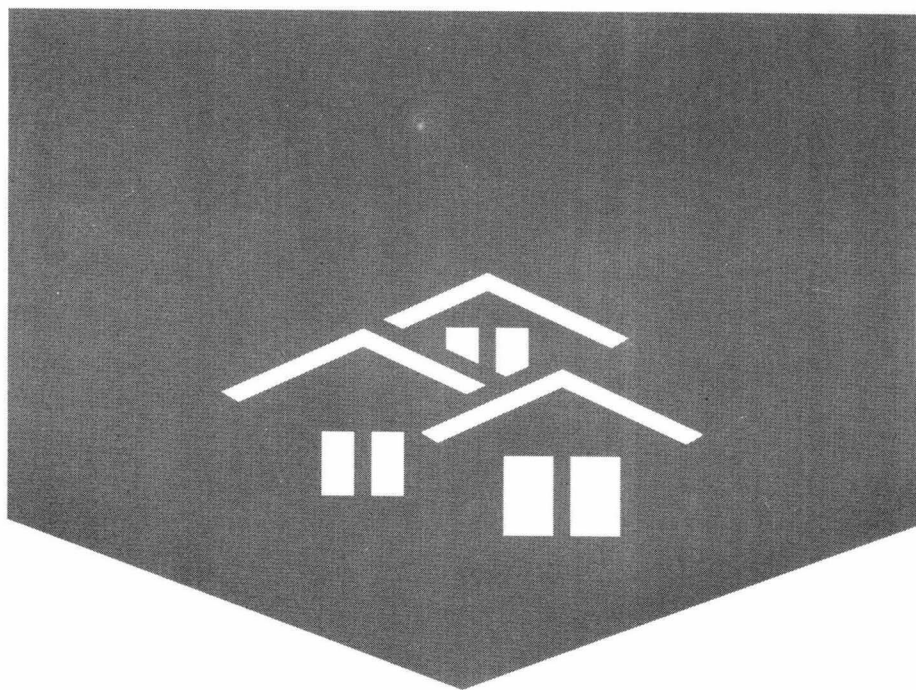
第8章 南部购房区域	247
8.1 西城区南部（原宣武区）	247
8.1.1 菜市口板块	248
8.1.2 陶然亭板块	251
8.1.3 右安门板块	254
8.2 丰台区南部	258
8.2.1 马家堡板块	258
8.2.2 方庄板块	265
8.2.3 宋家庄板块	270
8.2.4 玉泉营花乡板块	273
8.2.5 总部基地板块	277
8.3 朝阳区南部及通州区南部	280
8.3.1 成寿寺与小红门板块	281
8.3.2 马驹桥板块	282
8.4 大兴区	291
8.4.1 西红门板块	292
8.4.2 旧宫板块	297
8.4.3 黄村板块	301
8.4.4 大兴新城板块	306
8.4.5 亦庄第一生活区板块	313
8.4.6 亦庄新区板块	320
第9章 西部购房区域	325
9.1 西城区	325
9.1.1 西直门板块	325
9.1.2 西单板块	330
9.1.3 马连道板块	333

9.2 丰台区西部	337
9.2.1 六里桥板块	337
9.2.2 西四环板块	342
9.3 海淀区西部	344
9.3.1 四季青板块	345
9.3.2 五棵松板块	347
9.3.3 甘家口板块	350
9.3.4 公主坟板块	353
9.4 石景山区与门头沟区	355
9.4.1 鲁谷板块	356
9.4.2 苹果园与古城板块	360
9.4.3 门头沟中心区板块	363
9.5 房山区	368
9.5.1 长阳板块	369
9.5.2 良乡板块	374
9.5.3 窦店板块	378
9.5.4 阎村板块	382
 第10章 北京周边	 387
10.1 燕郊板块	387
10.2 涿州板块	393
10.3 固安板块	397
10.4 香河板块	403
10.5 廊坊板块	408



上篇

购房技巧篇



第1章 购房基本知识

对于购房者来说,买房除了要了解房价、配套及基础设施外,多了解一些与购房相关的基本知识同样很重要。如果您买房时向销售员询问该楼盘的得房率、容积率等比较专业的问题,销售员就会把你当成内行,不敢忽悠您了。

下面着重介绍一些基本的购房知识,让您明明白白地买到房。

1.1 普通住宅与非普通住宅

以北京市为例,其普通住宅的认定应具备以下三个条件。

1. 住宅小区建筑容积率在 1.0 (含) 以上。
2. 单套建筑面积在 140 平方米 (含) 以下。
3. 实际成交价低于同区域享受优惠政策住房平均交易价格的 1.2 倍。

北京市不同区域普通住宅具体的成交上限价格详见下表。

北京市不同区域普通住宅具体的成交上限价格表

区域	价格系数		普通住宅单价上限 (元/平方米)		南北分界依据
	北部	南部	北部	南部	
四环以内	1.8	1.6	38 880	34 560	以莲花池西路→莲花池东路→广安门内大街→广渠门外大街→广渠路为界
四环至五环	1.5	1.3	32 400	28 080	西四环路到西五环路,以莲石东路为界;东四环路到东五环路,以京通快速路为界



(续表)

区域	价格系数		普通住宅单价上限 (元/平方米)		南北分界依据
	北部	南部	北部	南部	
五环至六环	1.2	1.0	25 920	21 600	西五环路到西六环路,以莲石西路为界;东五环路到东六环路,以京通快速→双桥东路→京哈高速公路为界
六环外	0.8		17 280		不分南北

【特别提示】

以上三个普通住宅的认定条件只要有一个没有满足,该住宅就属于非普通住宅。

1.2 板楼与塔楼

板楼一般是指“东西长、南北短”的楼型,建筑层数大多不会超过12层;塔楼则是指外观像塔的楼型,平面的长度和宽度大致相同,属于高层建筑。

1.2.1 板楼的优点

板楼与塔楼相比有以下三个优点。

1. 在户型上,板楼一般南北通透,户型方正,采光通风好。
2. 在居住密度上,板楼的每一层住户不多,多是一梯两户或三户,居家清静。
3. 在房屋使用率上,板楼因为电梯井等公共面积少,所以一般公摊面积小。

1.2.2 塔楼的优点

也不是说塔楼就一无是处,与板楼相比塔楼也有以下一些优点。

1. 由于社区建筑密度较高,塔楼通常房价较低。