

购房者买房
投资房、出售出租房屋的
参考书籍

房地产相关从业人
士日常学习和查阅的
实用手册

对房地产有兴趣的
读者了解房产常识的
闲暇读本



房地产实战营销丛书

MAKE YOU
A REAL
ESTATE EXPERT

让你成为 房产专家

购房置业常见问题
与房地产知识速查速用

余源鹏 / 主编

提炼总结常见的房产知识要点以及房屋交易问题
借鉴不同类型购房置业人士选购房产的成功经验
详述选房、谈价、签约、贷款与装修入住的要点

 机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



房地产实战营销丛书

MAKE YOU
A REAL
ESTATE EXPERT



让你成为 房产专家

购房置业常见问题
与房地产知识速查速用

余源鹏 / 主编

本书提炼和总结了常见和实用的房产常识，内容包括常见的房屋类型，购房置业常见术语，选购房产，房屋销售价格，购房合同，交易税费，购房抵押贷款，产权登记，验房与收房，家庭装修，物业管理，房产投资，房屋出售与出租。通过阅读本书，读者可以全面了解房产的有关知识，及相关问题的处理方法与技巧，从而成为房产方面的专家。本书可作为广大购房置业人员，房地产开发企业、房地产中介服务相关企业相关从业人员，有意进入房地产行业的入门人员的参考用书。

图书在版编目（CIP）数据

让你成为房产专家：购房置业常见问题与房地产知识速查速用 / 余源鹏主编. —北京：机械工业出版社，2018.8

（房地产实战营销丛书）

ISBN 978-7-111-60478-5

I. ①让… II. ①余… III. ①房地产—基本知识 IV. ①F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字（2018）第159934号

机械工业出版社（北京市百万庄大街22号 邮政编码100037）

策划编辑：赵荣 责任编辑：赵荣 王慧

责任校对：孙丽萍 封面设计：鞠杨

责任印制：常天培

北京联兴盛业印刷股份有限公司印刷

2018年8月第1版第1次印刷

184mm × 260mm · 14.75印张 · 2插页 · 232千字

标准书号：ISBN 978-7-111-60478-5

定价：48.00元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社发行部调换

电话服务

网络服务

服务咨询热线：010-88361066 机工官网：www.cmpbook.com

读者购书热线：010-68326294 机工官博：weibo.com/cmp1952

010-88379203 金书网：www.golden-book.com

封面无防伪标均为盗版

教育服务网：www.cmpedu.com

余源鹏

中国房地产实操型理论研究大师，百本房地产图书主编作者，广州市智南投资咨询有限公司总经理，1978年出生于广东省潮州市饶平县黄冈镇，本科毕业于哈尔滨工业大学工程学院建筑工程专业。

连续十年对中国房价和房地产政策的走向有精准的判断。

主编出版了“房地产实战营销丛书”、“房地产公司管理制度丛书”、“商业地产实战丛书”、“物业管理服务实操一本通丛书”和“养老地产与养生地产开发宝典丛书”等系列一百多本实操型房地产专业书籍。代表作品有《问鼎房地产》、《三天造就售楼冠军》、《房地产优秀广告文案创作与鉴赏大全》、《招商——商业地产项目招商策划与执行实战指南》、《房地产项目可行性研究实操一本通》、《进军房地产》、《商业地产开发宝典》、《建设项目甲方工作管理宝典》、《进军商业地产》、《房地产开发流程——房地产项目报批报建实操一本通》、《三天造就二手房租售冠军》、《养老地产产品规划设计宝典》等书。

邮箱：eakykh@126.com



购房者买房
投资房、出售出租房屋的
参考书籍

房地产相关从业人
士日常学习和查阅的
实用手册

对房地产有兴趣的
读者了解房产常识的
闲暇读本



机械工业出版社微信公众号



设计查昆

本书编写人员

主 编：余源鹏

策划顾问：广州市智南投资咨询有限公司

参编人员：

陈秀玲 朱嘉蕾 李惠东 方坤霞 崔美珍
杨秀梅 陈思雅 梁嘉恩 叶志兴 谭嘉媚
杨逸婷 张家进 陈 铠 唐璟怡 蔡燕珊
陈若兰 陈晓冬 夏 庆 罗慧敏 谭玉婵
余鑫泉 刘雁玲 黎敏慧 郑敏珠 罗宇玉
杜志杰 张 纯 马新芸 林旭生 刘丹霞
林煜嘉 莫润冰 黄志英 段 萍 陈小哲
徐炎银 林敏玲 胡银辉 蒋祥初 吴东平
魏玲玲 罗 艳 李苑茹 曾秀丰 奚 艳
齐 宇 肖文敏 王旭丹 邓祝庆 黄 颖
林达愿 聂翠萍 何彤欣 刘俊琼 罗鹏诗
黄佳萍 吴丽锋 黎淑娟

信息支持：智地网 www.eaky.com





前言 FOREWORD

每个人在日常生活中都会或多或少遇到与房产有关的问题，包括选房购房、装修入住、投资房产、出售房屋、出租房屋、租房等方面存在的各种各样的房产问题。比如房产交易，其与其他商品交易相比，流程更加复杂，风险也更大。一方面，其涉及的主体多，包括购房者、房地产开发企业、房地产中介服务企业、金融机构、房屋管理部门、税务机关等。另一方面，其交易周期长，从选房到装修入住，中间哪一个环节出现问题都会导致交易的中止。因此，购房置业者有必要了解相关的房产知识，并掌握购房过程中常见的问题的应对方法，以做到有备无患。

为了让读者轻松了解一些实用的房产常识，帮助读者解决与房产相关的各类常见问题，我们提炼总结了常见的房产知识要点以及房屋交易相关问题的处理方法，编写了本书，希望读者在阅读本书之后，能全面了解房产的有关知识以及相关问题的处理方法与技巧，成为房产方面的专家。

本书分13章全面讲述了实用的房产常识，这13章的内容包括：

第1章，常见的房屋类型。主要对房屋开发类型、房屋产权类型、房屋产品类型、房屋建筑类型以及商业地产等的相关名词术语进行阐释。比如，什么是存量房、增量房、现房、期房、经济适用住房，什么是板楼、塔楼等。

第2章，购房置业常见术语。主要对购房置业过程中常见的术语进行阐释。比如，什么是容积率、建筑密度、套内建筑面积、使用率、实用率，什么是开间、进深等。

第3章，选购房产。主要对小区环境选择、户型选择、置业规划、实地看房的要点进行阐述。比如，如何避免买到有环境污染的小区，选择顶层房屋要考虑哪些问题，如何评估自己的购房能力，看样板房时需要注意哪些细节等。

第4章，房屋销售价格。主要对房屋销售价格的相关名词以及谈价的要诀等进

行阐述。比如，什么是均价、基价、起价、一口价，房屋销售价格是如何制定出来的，谈价时要注意哪些要点等。

第5章，购房合同。主要对购房合同的内容条款以及签订合同时的注意要点等进行阐述。比如，二手房买卖合同主要包括哪些内容；签订房地产买卖合同要注意哪些细节；合同发生纠纷时，申请仲裁和向法院起诉有什么区别等。

第6章，交易税费。主要对常见的税费类型以及房产交易需要缴纳的税费等进行阐述。比如，什么是契税、增值税、个税，购买一手住房一般需要缴纳哪些税费，采取不防范做法来避税会有哪些风险等。

第7章，购房抵押贷款。主要对付款方式、申请住房公积金贷款/住房商业性贷款、偿还贷款等的要点进行阐述。比如，什么是个人住房商业性贷款，申请住房公积金贷款需要符合什么条件，什么情况不要提前还款等。

第8章，产权登记。主要对房地产产权的相关名词、办理不动产登记以及不动产权证的要点进行阐述。比如，什么是房屋的占有权、使用权、收益权和处分权，什么情况需要办理转移登记等。

第9章，验房与收房。主要对验房收房及退房的相关问题进行解答。比如，如何检验小区环境是否合格，购房者收房的一般流程是怎样的，什么情况可要求退房等。

第10章，家庭装修。主要对家庭装修设计以及选购装修材料、家具与装饰品的要点等进行阐述。比如，如何判断装修公司是否有实力，客厅装修要注意哪些要点，选购木地板要关注哪些要点等。

第11章，物业管理。主要对业主委员会、物业管理与物业服务企业的相关问题进行解答。比如，什么是业主大会、业主委员会，物业管理服务费的收费标准是怎样的，如何划分物业服务企业和业主的维修责任等。

第12章，房产投资。主要对不同物业类型的投资要点进行阐述。比如，如何选择最佳的购房投资时机，商铺投资要注意哪些要点，是选择投资高端写字楼还是投资低端写字楼，哪些类型的车位不能投资等。

第13章，房屋出售与出租。主要对房屋出售、出租以及租房的要点进行阐述。比如，委托中介公司出售二手房要注意哪些问题，什么情况可以解除房屋租赁合同，租房者看房时要关注哪些要点等。

本书的编写具有以下六个特点：



第一，实操性。本书一如既往地保持我们编写房地产图书的实战性风格，提炼总结了常见而且实用的房地产知识要点与房产交易过程常见问题的处理方法。

第二，全面性。本书的内容涵盖了房产术语、选购房产、房屋销售价格、购房合同、交易税费、购房抵押贷款、产权登记、验房与收房、家庭装修、物业管理、房产投资、房屋出售与出租等，内容详尽。

第三，简明易懂性。由于大多数购房者并非专业的房地产从业人士，并且可能是第一次购房，简明到位的表述既有助于读者理解并掌握相关知识和问题的处理方法，又可以节省读者的时间和精力。本书正是出于这方面的考虑，在语言表达上尽量做到通俗易懂，使读者能充分理解作者想表达的意思，从而更快地解决购房置业的难题或者日常碰到的与房产相关的问题。

第四，工具性。本书编写脉络清晰，按照读者经常遇到的各类房产问题分章编写，便于读者快速查阅所要了解的内容。读者在日常生活或工作中遇到有关房产问题时，可以直接在书中对应章节找到相应内容进行参考借鉴。

第五，可操作性。本书所编写的各种方法、技巧均具有可操作性，读者一看便可快速掌握其要领。

第六，时效性。本书是根据新的房地产政策与相关的法律法规进行编写的，希望对读者具有参考价值。

本书是广大购房置业人士了解房产知识的必备书籍，是购房置业人士规避购房风险，顺利购房和装修入住的置业指导手册。本书也适合房地产开发企业、房地产中介服务企业等的从业人士在日常工作中学习和查阅，是一本内容详尽、使用便捷的工具书。本书还适用于对房地产有兴趣的读者了解房地产相关知识，以及有意进入房地产行业工作的读者自学阅读。

本书编写过程中，得到了广州市智南投资咨询有限公司相关同仁以及业内部分专业人士的支持和帮助，在此一并表示感谢。本书是我们编写的“房地产实战营销丛书”中的一本，有关房地产营销各环节的实战性知识，请读者参阅我们陆续编写出版的其他书籍，也请广大读者们对我们所编写的书籍提出宝贵建议和指正意见。对此，编者将十分感激。

编者



前 言

第1章 常见的房屋类型

1.1 房屋开发类型 / 002

1. 什么是商品房? / 002
2. 什么是存量房和增量房? / 002
3. 现房、准现房、期房、楼花分别指什么? / 002
4. 什么是尾房? / 002
5. 毛坯房、成品房和装修房有什么区别? / 003

1.2 房屋产权类型 / 003

1. 什么是私房和公房? / 003
2. 什么是房改房? / 004
3. 保障性住房有哪些类型? / 004
4. 什么是经济适用住房? / 004
5. 哪类家庭可以申请购买经济适用住房? / 004
6. 什么是集资房? / 005
7. 什么是廉租住房? / 005
8. 什么是公共租赁住房? / 006
9. 什么是限价房? / 006
10. 什么是安居房? / 007



1.3 房屋产品类型 / 007

1. 住宅和非住宅分别包括哪些类型? / 007
2. 普通住宅和豪华住宅分别指什么? / 007
3. 什么是花园式住宅、公寓式住宅和单元式住宅? / 008
4. 公寓和住宅有什么区别? / 008
5. 普通公寓、商务公寓、酒店式公寓、产权式酒店公寓有什么不同? / 009
6. 什么是商住楼、商务楼和办公楼? / 010
7. 什么是STUDIO? / 011
8. 什么是LOFT? / 011
9. 什么是SOLO? / 011
10. 什么是智能化住宅? / 012

1.4 房屋建筑类型 / 012

1. 什么是低层房屋? / 012
2. 什么是多层房屋? / 012
3. 什么是小高层房屋? / 012
4. 什么是高层房屋? / 013
5. 什么是超高层房屋? / 013
6. 板楼和塔楼有什么区别? / 013
7. 什么是错层住宅? / 014
8. 什么是跃层式住宅? / 014
9. 什么是复式住宅? / 015
10. 什么是钢结构? / 015
11. 什么是钢筋混凝土结构? / 016
12. 什么是砖混结构? / 016
13. 什么是砖木结构? / 016
14. 什么是承重墙结构? / 016



9. 房屋预测面积和房屋实测面积分别指什么? / 031
10. 为什么房屋预售面积和竣工面积存在差异? / 031
11. 套内建筑面积售房和建筑面积售房有什么不同? / 031
12. 使用率和实用率(得房率)分别指什么? / 032
13. 什么是阳台? / 032
14. 封闭阳台和非封闭阳台有什么区别? / 033
15. 凹阳台和凸阳台有什么区别? / 033
16. 底阳台和挑阳台有什么区别? / 033
17. 阳台和飘窗如何计算建筑面积? / 033
18. 住宅的开间和进深分别指什么? / 034

第3章 选购房产

3.1 小区环境选择 / 036

1. 如何挑选合适的地段? / 036
2. 看小区内部环境主要关注哪些要点? / 037
3. 如何避免买到有环境污染的小区? / 038
4. 如何判断房地产开发企业的实力? / 038
5. 购房者可以从哪些方面来考量小区的物业管理水平? / 039

3.2 户型选择 / 040

1. 好的户型设计一般有哪些特点? / 040
2. 什么朝向的房屋好? / 041
3. 选择几楼的房屋好? / 042
4. 选择底层房屋要考虑哪些问题? / 042
5. 选择中间层房屋要考虑哪些问题? / 043
6. 选择顶层房屋要考虑哪些问题? / 043
7. 如何选择实用率高的房屋? / 045
8. 房屋多大的进深和面宽是合理的? / 045
9. 选择哪一种供暖方式好? / 046

第4章 房屋销售价格

3.3 置业规划 / 048

1. 如何评估自己的购房能力? / 048
2. 青年购房者置业要考虑哪些因素? / 049
3. 中年购房者置业要考虑哪些因素? / 049
4. 老年购房者置业要考虑哪些因素? / 050

3.4 实地看房 / 051

1. 什么时候看房好? / 051
2. 看模型时要注意哪些事项? / 052
3. 看图样时应主要关注哪些要点? / 052
4. 看样板房时需要注意哪些细节? / 053
5. 看二手房广告要注意哪些细节? / 054
6. 看室内环境要关注哪些要点? / 055

1. 什么是总价格和单位价格? / 058
2. 均价、基价、起价、一口价分别指什么? / 058
3. 什么是楼面价? / 059
4. 什么是商品房销售明码标价? / 059
5. 影响房屋销售价格的因素有哪些? / 060
6. 影响二手房销售价格的因素主要有哪些? / 062
7. 房屋销售价格是如何制定出来的? / 063
8. 房地产开发企业一般会采用什么开盘价格策略? / 064
9. 与销售人员进行谈价前需要了解哪些情况? / 064
10. 谈价时要注意哪些要点? / 065

第5章 购房合同

1. 什么是合同格式条款? / 068
2. 房地产买卖合同中的不可抗力是指什么? / 068
3. 哪些类型的房地产买卖合同是无效的? / 068



第6章 交易税费

4. 商品房预售合同主要包括哪些内容? / 069
5. 二手房买卖合同主要包括哪些内容? / 070
6. 签订房地产买卖合同要注意哪些细节? / 071
7. 签订二手房买卖合同前要注意哪些问题? / 073
8. 房地产买卖合同未约定面积误差处理方式, 如何处理? / 075
9. 合同发生纠纷时, 申请仲裁和向法院起诉有什么区别? / 076

1. 什么是契税? / 078
2. 什么是增值税和增值税附加税? / 078
3. 什么是个人所得税? / 079
4. 什么是印花税? / 079
5. 什么是土地增值税? / 080
6. 什么是房产税? / 080
7. 房地产交易有哪些费用? / 081
8. 购买一手住房一般需要缴纳哪些税费? / 082
9. 购买二手住房一般需要缴纳哪些税费? / 083
10. 出售二手住房一般需要缴纳哪些税费? / 084
11. 采取不防范做法来避税会有哪些风险? / 084

第7章 购房抵押贷款

7.1 付款方式 / 088

1. 采用哪种付款方式购房好? / 088
2. 如何评估自己的付款能力? / 088
3. 购房抵押贷款和现房抵押贷款有什么不同? / 089
4. 什么是个人住房公积金贷款? / 089
5. 什么是个人住房商业性贷款? / 089
6. 什么是个人住房组合贷款? / 089
7. 个人住房商业性贷款和住房公积金贷款有什么不同? / 090