

买房无忧

轻松买房的 23个细节

严行方 著



 经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

买房无忧

轻松买房的 23个细节

严行方 著



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

买房无忧/严行方著. —北京: 经济管理出版社,
2007. 8

ISBN 978 - 7 - 5096 - 0007 - 8

I. 买... II. 严... 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 114201 号

出版发行: **经济管理出版社**

北京市海淀区北蜂窝 8 号中雅大厦 11 层

电话: (010) 51915602 邮编: 100038

印刷: 北京晨旭印刷厂

经销: 新华书店

责任编辑: 王玉水

技术编辑: 杨玲

责任校对: 超凡

787mm × 960mm/16

19.5 印张 339 千字

2007 年 8 月第 1 版

2007 年 8 月第 1 次印刷

印数: 1—6000 册

定价: 29.00 元

书号: ISBN 978 - 7 - 5096 - 0007 - 8/F · 7

· 版权所有 翻印必究 ·

凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社读者服务部

负责调换。联系地址: 北京阜外月坛北小街 2 号

电话: (010) 68022974

邮编: 100836

斗智斗勇

(代序)

俗话说：“小康不小康，关键看住房。”房子被列为国人“五子登科”之一，普通百姓要为之奋斗大半辈子，可见其地位非同小可。买房的全过程，是与各色人等斗智斗勇的过程。也难怪，谁让它是咱家中最大的宝贝呢？！

这些年房价飞涨，房子成了每个人心头最揪心的事。买到新房的人，心里默默祈祷着房价“涨得更快一些”；还没有买房或者根本买不起房的人，嘴上则诅咒着“不让我们穷人活命了”，越来越失望甚至绝望！

人啊，人！

处在这样的转型期，很多人的心态会变坏。原来没准备买房的人，也在“买涨不买跌”的消费心理驱使下，纷纷加入觅房、买房行列，而全然没有考虑清楚自己为什么要这样做、这时候是不是最佳时机！

一方面，你周围的同事、邻居中，混得没你像样的都买房了，你不买心里就不是滋味。尤其是人家的孩子做作业有书房，你不买就觉得欠了孩子什么似的。就像一帮同时毕业的大学同学，眼看别人一个个结婚了，只剩下少数几个快乐的单身汉，你就不得不加快步伐，以便既省却了家人的唠叨，也避免了旁人对你有生理暗疾或心理变态的关怀。

另一方面，现在的房地产业“黑”得很，正如经济学家张维迎所说：“房地产业30%是大骗，30%是中骗，30%是小骗，只有10%可信，但是你不知道谁是那10%。”中国社会科学院研究员刘俊海，作为北京仲裁委员会仲裁员，曾参与这样一个有趣的仲





裁案例：两家开发商老总因为都不敢住自己开发的房子，只好互相买对方的房子，结果因为忍受不了对方欺诈闹起了纠纷。

两者结合起来，决定了买房处处要斗智斗勇，累得人像害了一场大病，而且还不一定会赢。

无数个前仆后继的买房“先驱”们，都有自己总结出来的独特经验教训，可是这些经验教训用过后就再也没了用武之地。可怜那些“后来”者们，还要四处打听学兄、学姐们的过来经验，祷告着自己不要受骗上当，可最后的结果往往是要吃 m 遍苦、受 n 茬罪。

乐观者把买房称之为当今最时尚的减肥秘诀！可不是吗，买房要查阅大量的资料，学习众多的技巧；踏上征途，除了多走路，还得劳神劳力地和开发商、物业管理、装潢公司斗心眼；好不容易签了合同，又要一趟趟去工地看盖到自家的那层了没有；终于拿到了钥匙，又要开始另一条征程，忙着选购材料、洽谈装潢，把以上环节在家装市场上再重复一遍。

悲观者把买房称之为“找死”：先是看广告里的动人描述对新楼盘爱得要死，然后是满世界寻找那么好的房子跑得要死，再是售楼小姐一天一个电话把人烦得要死，然后是交了钱等房子封顶急得要死，交房时发现房屋面积缩水气得要死，装修时累得要死，住进去后发现效果图上的绿地变成了马路被吵得要死……最后，每到夜深人静想起贷款要还 30 年，银行又在突然加息，蒙在被窝里哭得要死……

中庸者把买房称之为交学费，上战场。老婆抱怨，为了还贷，新衣服都舍不得买；老公抱怨，一天到晚想着挣钱给银行，人都变成了机器；孩子抱怨，自从住进了新房，肯德基、麦当劳都不知道是啥滋味了。最令全家同仇敌忾的是，当初买房受了开发商的骗、装修又上了装潢公司的当，这里感觉不如意、那里看着不顺眼，要多别扭有多别扭！

买房有什么秘诀和捷径可以消除这种烦恼吗？有，那就是要“武装自己，斗智斗勇”。

概括起来说，就是要多多学习国家现行法律法规，多多借鉴

无数买房“先驱”们用泪和血总结出来的经验教训为我所用，与开发商斗，苦乐无穷；与物业管理斗，苦乐无穷；与贷款银行斗，苦乐无穷；与保险公司斗，苦乐无穷！

本书作者曾在某报担任记者、编辑，主持房地产和家庭装潢专版，著有《美居新语》、《十三不靠——家庭装潢焦点访谈》两书，在这方面有着丰富的经验。

但愿这本书能给您提供切实的帮助！

勇行方

E-mail: 5120.99@163.com



斗
智
斗
勇

3

目 录

1. 买房准备.....	1
你真的需要买房吗.....	3
怎样判断住宅的性价比.....	4
好房子的标准.....	7
你有多大的支付能力.....	9
2. 找房源	11
房展会	13
中介机构	16
网络	17
媒体广告	19
楼盘现场	21
商品房销售管理办法解读	23
3. 地段	27
地段决定生活成本	29
自然环境和人文环境	30
关注城市发展方向	31
有关地段的买房陷阱	33
4. 户型	37
好户型的标准	39
户型陷阱	42



.....

目

录

.....

I

户型缺陷	43
选择户型要自己做主	44

5. 面积

增强商品房面积意识	51
需要弄清的面积概念	53
房屋面积的组成部分	55
关注面积陷阱	59
产生纠纷的主要原因	60
面积纠纷的处理方式	62

6. 全装修住宅

什么是全装修住宅	69
全装修如何保证质量	71
全装修能不能省钱	73
全装修怎样签合同	75

7. 房价

房价是怎样构成的	81
你能承受多高的房价	83
高房价的应对策略	84
低房价陷阱	88

8. 定金

容易混淆的定金概念	93
什么情况下定金可退	96
定金是一把“双刃剑”	98
常见的定金纠纷类型	100
谨防钻入定金圈套	102



9. 商品房买卖合同	105
签约之前先做律师	107
别被标准合同唬住	108
合同不许修改怎么办	109
补充协议可能不怀好意	110
商品房买卖合同的签约技巧	111
10. 住房公积金	121
住房公积金的基本背景	123
什么时候可以支取公积金	126
住房公积金贷款条件	128
住房公积金贷款手续	130
11. 住房商业性贷款	133
住房商业性贷款的背景	135
住房商业性贷款条件	138
住房商业性贷款手续	139
怎样办理转按揭业务	142
12. 利率调整	145
利率意味着房贷门槛	148
利率意味着还贷成本	150
利率调整的计算方法	151
利率调整对买房的影响	153
13. 还贷	157
怎样确定还贷计划	159
怎样选择还贷方式	162



目

录



提前还贷的相关规定	164
提前还贷的省息技巧	168
无法正常还贷怎么办	170
14. 收房	173
收房的标准是什么	175
收房时应该做什么	177
不符合收房条件怎么办	179
收房时应交哪些费用	181
收房时的注意事项	183
15. 退房	187
什么情况下可以退房	189
什么情况下不能退房	192
商品房买卖合同对退房的规定	194
如何办理退房手续	195
退房时的注意事项	197
16. 房产证	201
买房为什么要有房产证	203
不领房产证可以吗	206
商品房买卖合同对房产证的规定	208
怎样办理房产证	209
什么是大产权和小产权	211
17. 土地证	213
买房为什么要有土地证	215
为什么有人不领土地证	217
商品房买卖合同对土地证的规定	219
怎样办理土地证	221

城镇居民不能购置宅基地.....	222
18. 二手房	225
为什么购买二手房.....	227
怎样购买二手房.....	229
二手房的性价比.....	232
二手房的投资价值.....	234
睁大眼睛看房龄.....	236
19. 经济适用房	239
经济适用房的最大优点.....	241
经济适用房的购买条件.....	242
经济适用房的交易限制.....	243
经济适用房的发展前景.....	245
20. 车库(位)	249
车库(位)行情日益看涨	251
车库(位)有没有投资价值	253
车库(位)投资的潜在风险	256
车库(位)究竟有没有产权	258
买车库(位)如何办理银行贷款	260
21. 房产投资	263
房产有没有投资价值.....	265
房产投资的四要素.....	266
要善于进行低吸高抛.....	268
密切关注政策调控.....	269
升息背景下的投资建议.....	271



目

录

5

22. 物业管理	273
买房不能忽视物业管理	275
物业管理费超过买房款	277
最典型的物业管理纠纷案	281
业主委员会是怎么回事	284
23. 打官司	287
房产官司为什么难赢	289
房产纠纷的常见类型	291
要不要请律师	293
打官司的注意事项	296
买房纠纷的司法解释	298





1

买房准备

你真的需要买房吗
怎样判断住宅的性价比
好房子的标准
你有多大的支付能力

你真的需要买房吗

在所有买房准备中，最重要的是理智。因为买房毕竟是一项巨大投资，许多人一生一世也碰不到几回。头脑发热、失去理智，将来多半会后悔。衡量是否理智，主要考虑以下几项因素：

家庭收入

要不要买房、是不是买得起房，最重要的决定因素是家庭收入高低。说句大实话，当钱多得用不掉，谁不想买房呢？如果一家老小的温饱问题还无法解决，又怎么敢奢望去买房呢？

一定要明白：买房虽然可以通过个人住房公积金贷款、个人住房商业性贷款分期付款，但归根到底这是建立在未来家庭收入能够保障支付贷款本息基础之上的。缺乏良好的收入预期，沦为“房奴”，这种日子可不好受。

事业发展

买房作为一项重大投资决策，需要与家庭成员的事业发展结合起来考虑。如果资金不是十分宽裕，由于买房而影响事业发展的资金投入，甚至买房投资回报率还没有预期投入其他行业高时，买房决策就要仔细抉择。

工作迁移

大多数人买房是为了自己住。这就决定了买房必须考虑将来是否方便上下班、是否有利于日常生活、是否有利于孩子读书。

除了考虑上下班是否方便以外，还要考虑将来的发展方向。如果将来全家要到外地甚至国外去定居，买房只是为了暂时解决居住问题，这种买房意



义就不大。

买房时机

买房的时机很重要。现在的房价已经高得离谱，呼呼呼地上了几个台阶。一个浅显易懂的道理是，包括房价在内的任何物价都不可能只涨不跌，追涨杀跌大可不必，否则到后来后悔也来不及。

不要想当然地认为房价只会涨不会跌，“过了这个村就没有这个店”了。一定要抛弃“越来越”的思维观念。任何产业发展都有周期性，越是在房价上涨过快的时候，越要保持清醒头脑。



紧迫性

买房的紧迫性，也是考虑是不是要买房、什么时候买房、买多大面积的因素之一。如果女（男）朋友谈了好几年，不买房对方就不肯结婚；或者夫妻离婚闹了好几年，急于快刀斩乱麻；或者和老人住在一起关系紧张，急于耳根清净；或者是孩子大了，一家三口再挤在一个床上实在不像话……相对来说，这时候买房的选择余地就小了许多。

怎样判断住宅的性价比

住宅性价比是从楼盘性价比而来的。在这里，楼盘的性能是指楼盘的综合素质，包括地段、质量、环境、户型、配套、景观设计、物业管理、文化底蕴等。

了解和判断住宅的性价比高低，对买房者来说并不是一件容易的事，要多比较、多学习。例如在西安市，西安房地产信息网就推出了全国首家“普通住房功能性价比评判标准”服务项目，帮助买房者加以判断。

一般来说，判断住宅的性价比高低主要看以下九大要素：

看地段

地段是决定房地产价值高低的最重要法则、最重要元素。因为住宅的一个最大特点，就是不可移动性。不但要看这个地段目前的成熟程度，更要看它的长远发展。买房者尤其要具有大地段概念，即依托大交通、大市政、大环境规划三个方面的地段概念。

看建筑质量

建筑质量毫无疑问是买房者最关心的核心要素。如果住宅质量不高或者干脆就是危房，性价比也就无从谈起。

看品牌

房地产品牌在一定程度上代表了开发商的背景和实力，是高性价比的有力保障。买房者最能体会到的是，选知名度高且实力雄厚的开发商，更容易保证入住后的维修及服务质量。

看社区配套

成熟的社区配套，能够直接给买房者入住后的生活便利和舒适性创造条件，它是决定一个楼盘项目档次及品位的重要因素。小区环境景观建设应当与建筑形式相统一，让小区环境与大社区环境相匹配。

看户型设计

好的户型设计既要符合买房者需求，顺应其所在区域的地理位置及业主的文化背景、生活习惯、经济发展水平等需求，又要体现出舒适性、合理

