

房地产买卖
指导丛书

购房心经

购房者的 38堂 必修课

使自己成为一名精明的购房者
放心大胆地踏上购房的征程

陈信林 编著



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



房地产买卖
指导丛书

购房心经

购房者的

38堂必修课

使自己成为一名精明的购房者
放心大胆地踏上购房的征程

陈信林 编著



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

本书以购房流程为基础,涉及了百姓购房过程中可能遇到的方方面面的问题。全书共分为8个部分,38堂课。即使是对房地产一窍不通的普通购房者,也能通过这些精彩课程学会如何制订购房计划、如何看懂各种房地产广告、如何选房、如何与开发商斗智斗勇、如何验房入住并办理产权,从而为自己正在进行或即将进行的购房活动保驾护航,避免落入不良开发商和售楼人员精心设计的陷阱,最终实现自己的购房梦想。

图书在版编目(CIP)数据

购房心经:购房者的38堂必修课/陈信林编著. —北京:
机械工业出版社, 2008.2
(房地产买卖指导丛书)
ISBN 978-7-111-23095-3

I. 购… II. 陈… 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194960号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

责任编辑:宋晓磊 责任校对:袁凤霞

封面设计:鞠杨 责任印制:李妍

保定市中华美凯印刷有限公司印刷

2008年2月第1版第1次印刷

160mm×239mm·10.25印张·1插页·265千字

标准书号:ISBN 978-7-111-23095-3

定价:24.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

销售服务热线电话:(010)68326294

购书热线电话:(010)88379639 88379641 88379643

编辑热线电话:(010)68327259

封面无防伪标均为盗版

前言



很多外国人都对中国人的购房热情感到困惑，因为他们不明白，也许永远无法明白，中国人心中的那份“房子情结”。

对于中国人而言，房子并不只是一个遮风避雨的居住场所，其本质更是人的一种情结，一种归属感。租房，永远是寄居在别人的篱下；只有拥有了自己的房子，才能让自己和家人有生根、安定之感。累了，困了，倦了，第一个念头就是回到自己的“窝”。不管外面的住所有多豪华，只要走进家门，心里就踏实了，回家了。因此，很多人即使在仔细计算过后，明知买房不见得比租房划算，还是愿意咬着牙根，苦撑几十年的房屋贷款，做一个名副其实的“房奴”。

不过，更让“老外”感到不解的是，虽然中国人心中那份“房子情结”是如此的强烈，虽然购房对于绝大多数人而言都可以称得上是一项重大的经济决策，但却没有几个购房者会在购房前认真学习一下有关的常识，没有几个人真正懂得要如何买房。于是，落入陷阱、导致纠纷不断的大有人在，买了房子又后悔买错了的大有人在，甚至一辈子的积蓄打水漂的也为数不少。

总体而言，购房是一个系统性的工程，必须按步就班、一步一个脚印、踏踏实实地走下去。只要稍一不留心，忽略了其中某个关键环节，就可能落入陷阱不能自拔。

在购房之前，首先必须明确自己为什么要买房，能买得起多少钱的房子。只有明确自己的购房目的，并做好科学的购房预算，你才能

做到理性购房，而不是头脑发热、冲动购房。除此之外，学习一些相关的专业知识也是必不可少的，否则你就只能被那些看似清纯可爱的售楼小姐、售楼先生们牵着鼻子走。

花花绿绿的、各种各样的房地产广告，总是无时无刻不在冲击着你的视觉神经。千万别被这些信息迷惑了，要知道，这里隐藏着许多“秘密”和“水分”：起价不是真正的价格，楼盘模型只是一种构想，各种图样是计算机设计水平的体现，花园可能只是稀稀疏疏地种了些杂草杂树，样板房……

挑房选房是一门学问，凭着感觉走是买不到好房子的。无论是地段、环境、配套，还是朝向、楼层、户型，都必须经过深思熟虑，根据自己的需求和实际情况进行合理的选择。记住，世界上没有十全十美的房子，买房不是要买最好的，而是要买最适合自己的。

现在社会上不良开发商实在太多了，售楼人员也都是经过专业培训的。要想不上当受骗，就必须谨慎行事，看好自己的钱包，多留点心眼，多做些考察，多看几遍合同，发挥你的聪明才干去和他们斗智斗勇。当然，收房验房也是丝毫马虎不得，在利益受到损害的情况下，要勇于拿起法律武器保护自己的合法权益。

即使已经住上了新房子，也不代表着你的购房活动就此结束了。没有产权证这个小小的红本本，你就不是真正意义上的房屋主人。只有拿到了产权证，你的整个购房活动才算真正结束。

不错，以上就是本书的内容线索。这些内容通俗易懂，语言生动，现学现用。当你看完了本书，你就可以成为一名精明的购房者，你就可以放心大胆地踏上购房的征程，圆了自己的购房梦想，也给自己和家人一个真正的归属。

编者

目 录

前言

第一部分 心理准备	1
第 1 堂课 明确你的购房目的	3
第 2 堂课 评估你的购买能力	7
第二部分 知识准备	15
第 3 堂课 确定想买的房产类型	17
第 4 堂课 了解销售面积的计算	29
第 5 堂课 弄清房价的真实面目	41
第 6 堂课 看懂相关的房产概念	47
第三部分 识别信息	55
第 7 堂课 揭开广告与楼书的面纱	57
第 8 堂课 睁大眼睛看“沙盘”	67
第 9 堂课 购房图纸有“门道”	77
第 10 堂课 样板房只是给你个想象	84
第 11 堂课 促销不是让你捡便宜	91
第 12 堂课 认清商品房的销售形式	96
第四部分 市场考察	105
第 13 堂课 注意土地使用年限	107
第 14 堂课 摸清开发商的“底细”	112
第 15 堂课 评价社区环境的好坏	119
第 16 堂课 认识房屋的建筑结构	125

第五部分 精挑细选	131
第 17 堂课 期房 VS 现房	133
第 18 堂课 板楼 VS 塔楼	145
第 19 堂课 多层 VS 高层	148
第 20 堂课 如何选择区位	151
第 21 堂课 如何选择楼层	160
第 22 堂课 如何选择朝向	169
第 23 堂课 如何选择户型种类	177
第 24 堂课 如何选择户型结构	183
第 25 堂课 如何选择户型面积	195
第六部分 精明谈判	201
第 26 堂课 别被“假热销”迷惑了	203
第 27 堂课 讨价还价要讲求技巧	206
第 28 堂课 慎签《房屋认购书》	214
第 29 堂课 预防“定金”陷阱	223
第七部分 签订合同	229
第 30 堂课 了解购房合同的内容	231
第 31 堂课 小心谨慎地签合同	254
第 32 堂课 留意合同生效的条件	261
第 33 堂课 别忽视了补充协议	265
第 34 堂课 申请按揭贷款	270
第八部分 收房验房	285
第 35 堂课 收房手续要办妥	287
第 36 堂课 验收房屋要仔细	298
第 37 堂课 发现问题要处理	305
第 38 堂课 房屋产权须办理	312
参考文献	321



第一部分

心理准备

- 第1堂课 明确你的购房目的
- 第2堂课 评估你的购买能力

第 1 堂课

明确你的购房目的

购房时，人们总是会考虑到很多因素，比如价格、地段、交通、环境、配套、户型等。但是，一个楼盘不可能在所有方面都做得尽善尽美，总是既存在着某些优势也存在着某些不足，购房者只能根据自己的关注重点，综合权衡利弊做出取舍。

不同的购房目的有不同的关注重点。所谓购房目的，简单地说，就是你为什么要买房，或者说你买房是为了做什么用。大多数老百姓的购房目的主要可以分为自住和投资，或者二者兼备。明确了购房目的，你就更容易对房屋的诸多考虑因素进行有效的取舍。

自住

对于大多数普通百姓而言，买一套属于自己的房子是人生是一件相当重要的大事。即使某些人在计算过后，明知买房不见得比租房划算，还是愿意咬着牙根，苦撑几十年的房屋贷款。这其中，最重要的原因莫过于拥有一个属于自己的家，可以让自己和家人有生根、安定之感。

即使同样是自住，不同的人还是有不同的购买动机，比如为了过

渡、为了改善生活、为了方便孩子上学，等等。动机不同，对于房屋的关注点也是不同的。

1. 为了过渡

以“过渡”作为购房目的的主要是年轻人，包括为了结婚而购房。所谓“过渡”，即购房是为了解决阶段性的住房问题，而不是为了长久性的居住。

以“过渡”作为购房目的的，价格通常是最为重要的考虑因素。当然，由于年轻人生活丰富多彩，工作必不可少，交通是否便利也是应该关注的另外一个重点，谁都不想买了新房就天天迟到，不管是上班迟到还是约会迟到。通常情况下，首次购房的年轻人可选择单价较高但总价较低的繁华地段小居室户型。如果交通条件良好，购买城市周边的住宅也不失为好选择。

2. 为了改善生活

经过几年的摸爬滚打，在有了一定的经济基础之后，大多数人都会选择换房，为自己为家人买一套更好的房子，以改善生活水平，提高生活质量。此时，价格已经不是最为重要的考虑因素，住得舒服才是最为重要的。

因此，以改善生活为目的的购房者，通常应优先考虑诸如交通、环境、配套、户型、物业等关乎生活品质的问题，而不要跟风选择片区和楼盘。当然，邻里素质也很重要，“物以类聚，人以群分”，谁也不希望住在一个鱼龙混杂的地方。

3. 为了方便孩子

孩子是家庭的未来和希望，尤其是中国人更舍得为孩子花钱。为了赢在起跑线上，绝大多数家长都想为孩子提供最优质的学习环境，很多人在购房的时候都会把孩子的教育问题考虑在内。

因此，以方便孩子作为目的的购房者，通常应优先考虑楼盘所在区位的教育资源问题，比如是否有知名的中小学校，甚至是幼儿园。

投资

目前，以投资作为购房目的的大有人在。总体来说，作为投资产品，房产要比股票和基金更为稳定。只要具有相对超前的投资眼光，投资房产大都会得到一个较好的回报。不同目的的购房选择，如表 1-1 所示。

表 1-1 不同目的的购房选择

项 目	区 别 点
价格	购买自住房的，要根据自己的经济能力确定自己所能接受的价格；购买投资房的则不必过多的考虑价格因素，只要具有合适的升值空间，即可在投资成本允许的范围内进行选择
地段	购买自住房的，对于地段的要求因人而异，主要根据个人的喜好、需求和经济实力而定；购买投资房的，则更注重考虑到商业气氛，如周边是否有写字楼、商务区，是否有强大的租房需求市场支持
户型	购房自住的，户型应满足所有家庭成员的居住需求，有合理的功能区域分布，同时兼顾舒适和方便；购房投资的，户型的结构也是不容忽视的，一般不宜购买户型过大的房子，尤其是想通过出租获利的，否则不利于以后变现
居住环境	自住房对环境质量要求较高，周边环境（大环境）和小区环境（小环境）都要舒适宜人；投资房主要侧重于投资成本及房屋本身的升值潜力，对环境质量相对要求低一些
未来变化	自住房要求环境相对稳定，以免入住后又要拆迁或改变功能；而投资则不然，要考虑将来城市规划能否令所购房屋升值，若能将不临街变为临街、由住宅变作商铺等自然是最好

1. 通过转让获利

购房投资用于转让，简单地说就是“炒房”，即通过低价买入、高

价抛出，获取买卖中间的差价。其实，炒房和炒股（尤其是短线）很类似，所不同的是在股票市场中各股的涨跌并不同向，而房产市场的行情则是看涨一起涨、看跌一起跌，仅为幅度不同而已，所以短期风险小于股市。

对于以“炒房”为目的的购房者来说，楼盘的升值潜力永远是最为重要的。影响升值潜力的因素有很多，其中地段是最为重要的一个因素，因为地段是不可复制的，好地段不多，但需求却最为旺盛。此外，还必须格外关注有关该区域的规划前景，有时候，很多在目前看来极为偏僻的地段，却可能因为某项市政规划（比如政府部门搬迁、大型交通设施建设、大型市场或学校兴建等）而一下子由“丑小鸭”变成“金凤凰”。

2. 通过出租获利

购房投资用于转让属于短期投资，而购房投资用于出租则属于长期投资，是依靠出租房产的租金收入获取收益。

对于以出租作为房产投资手段的购房者来说，首先需要考虑的因素是区位。一般来说，最好选择在人气较旺、交通便利的地段，因为这些地方往往是最好出租的。此外，在外来人员较为集中的公司聚集区域、高等院校区和商业密集区购房投资出租也是不错的，这些区域由于具有较大的商业和住房需求市场，不但好租，而且租金相对较高。

第2堂课

评估你的购买能力

对于普通百姓来说，购房绝对是一笔巨大的开支，甚至有许多人花上一辈子的积蓄也买不起一套房子。为此，在买房之前，购房者最好能够为自己拟定一个详细的财务预算。

总体而言，购房要量力而行，根据自己的经济承受能力而定，买适合的而不是买好的。如果不顾自己的经济实力，盲目求好、求大，那么买房将会成为一个巨大的负担，甚至会让你从此过上噩梦般的生活。

了解购房费用支出

很多人在购房时只是单纯地考虑房价，而没有考虑到其他一些必要的花费，最终造成资金窘迫的局面。其实，在购房过程中，除了房款之外，还会伴随出现许多其他的费用，比如契税、印花税以及保险费、公证费、产权登记费，等等。这些费用表面上看上去并不多，但如果与房屋总价结合起来计算，还是一笔不小的开支的。因此，了解与购房相关的费用支出是非常有必要的。

1. 购买一手房

表 1-2 是一个基本的购房费用表，各地方的具体情况可能会有所不同，购房者可根据当地的实际情况修改、完善该表格，以确定自己的购房总体支出情况。

表 1-2 购房费用明细表

序号	费用名称	费用标准	交纳时间
1	购房款	单价×销售面积	签订合同时（按揭贷款只交首付款）
2	印花税	购房合同：买卖双方各交纳房价款的万分之五	签订合同时
		房屋所有权证书：每本 5 元	领取产权证时
3	保险费	不是必须，视具体情况而定	办理贷款时
4	公证费	不是必须，视具体情况而定	办理贷款时
5	律师费	不是必须，视具体情况而定	签订合同时
			办理贷款时
6	契税	通常为总房款的 1.5%~3%，视各地具体情况而定	办理产权时
7	房屋产权登记费	视各地具体情况而定，通常在一百元以内	办理产权时
8	公共维修基金	通常为总房款的 2%，视各地具体情况而定	办理产权时
9	房产证工本费	约每本 5 元，视各地具体情况而定	办理产权时
10	其他费用	视具体情况而定	随时

2. 购买二手房

通常情况下，购买二手房所需要交纳的费用要比一手房多。这是因为，国家为了打击“炒房”出台了许多的相关政策，以增加“炒房”的成本。其中，相比一手房，二手房交易需要多交纳的费用主要有营业税（非必须）、个人所得税（非必须）、评估费（需要贷款的情况下），还有些地方开增了土地增值税。此外，购买二手房通常还需要交

纳一笔不小的中介费，一般为成交价的2.5%~3%。

虽然很多税收名义上要由卖方支付，但实际上在二手房交易中，为了避免麻烦卖方都会列明“实收”，从而将这些相关税费转嫁到买方头上。并且，购买二手房时需要支付的首付款通常要比购买一手房多得多，因为二手房贷款是按照评估价计算的，而评估价通常会低于实际成交价（没有银行会愿意冒风险）。

对于这些与二手房交易有关的税费，各地具体情况同样有所区别，购房者应根据当地、当时的政策而定。通常情况下，购买二手房所需要的缴纳的税费总额为总房款的6%~10%，所需要支付的首付款为总房款的40%~50%。

衡量经济承受能力

购房时，应根据自己的实际情况制定购房预算，合理安排购房资金。有些人在购房时喜欢“一步到位”，总是一味追求“大”和“好”；有些人在购房时只顾盯着房价，却忽略了其他相关的费用，造成预算一再超支，甚至出现买得起住不起的尴尬局面。这些做法都是错误的，饭要一口一口地吃，买房要量力而行，综合考虑自己的实际需要和支付能力，先买支付得起的再买喜欢的，买最适合的而不是买最好的。

1. 计算首付能力

每个购房者在决定购房时，手头上肯定是已经准备好了一定的款项，或者是20万元、30万元，或者是50万元、80万元，甚至是100万元。这笔金额的多少，在很大程度上决定了你能够买多大、多少价钱的房子。因此，在买房之前，购房者要对自己的家底进行系统的清算，看看自己到底能够拿得出多少钱来买房。只有这样，你才能根据自己的经济承受能力，确定自己所能购买的房屋面积和价格水平。

如果你所准备的款项并非全部是现金或者银行存款，而是包括可套现的股票、可变现或可抵押的房产，那么你就要仔细盘算一下这些可变现的资产到底能够转化为多少现金。资产价值变动是很大的，而你从决定购房到真正实现购房是有一定的时间的，在这段时间内，你的资产价格极有可能发生了贬值。

有的购房者可能已经做好向亲朋好友借款的准备，为了谨慎起见，最好还是先估计一下所能借到的具体数额，可能的话先打个招呼或者先把钱借到手上是最保险的。要知道，现在这个社会借钱是很难的，如果到时交了定金才发现不能筹集到首付款，那麻烦可就大了。此外，如果你目前还有需要偿还的短期借款，那么最好把这部分款项扣除首付能力之外。

2. 计算月供能力

除了确定首付能力外，准备按揭贷款的购房者还需要计算一下你所能承受的月供压力，是一个月 3000 元，还是一个月 5000 元？不同的月供能力决定了你的贷款金额和贷款期限。当然，即使你有很强的月供能力，你的购房贷款也是有限额的，通常只能贷到房价总额的 70% 左右（最高 80%）。

可以这么说，首付能力主要根据你的现有存款和可变现资产决定，而月供能力则是由家庭的平均月收入决定的。如果你或者你的伴侣每个月都有不小的公积金数额，通常也可以把它计算到你的月供能力中。毕竟，这部分钱原本就是属于你的，你可以用它来偿还贷款。不过，具体情况你最好还是向你存放公积金的银行咨询清楚，因为每个地方、每家银行的政策有所不同，有的可以每月提取（或者直接划转）用来偿还贷款，有的则只能一年提取一次（而月供通常是按月归还的）。

此外，在计算月供能力的时候，最好留有一定的空间，以预防央行时不时地“加息”。要知道，出于国家宏观调控的金融政策需要，这几年来银行已经加息好几次了。虽然每次加息对你的月供数额都影响