

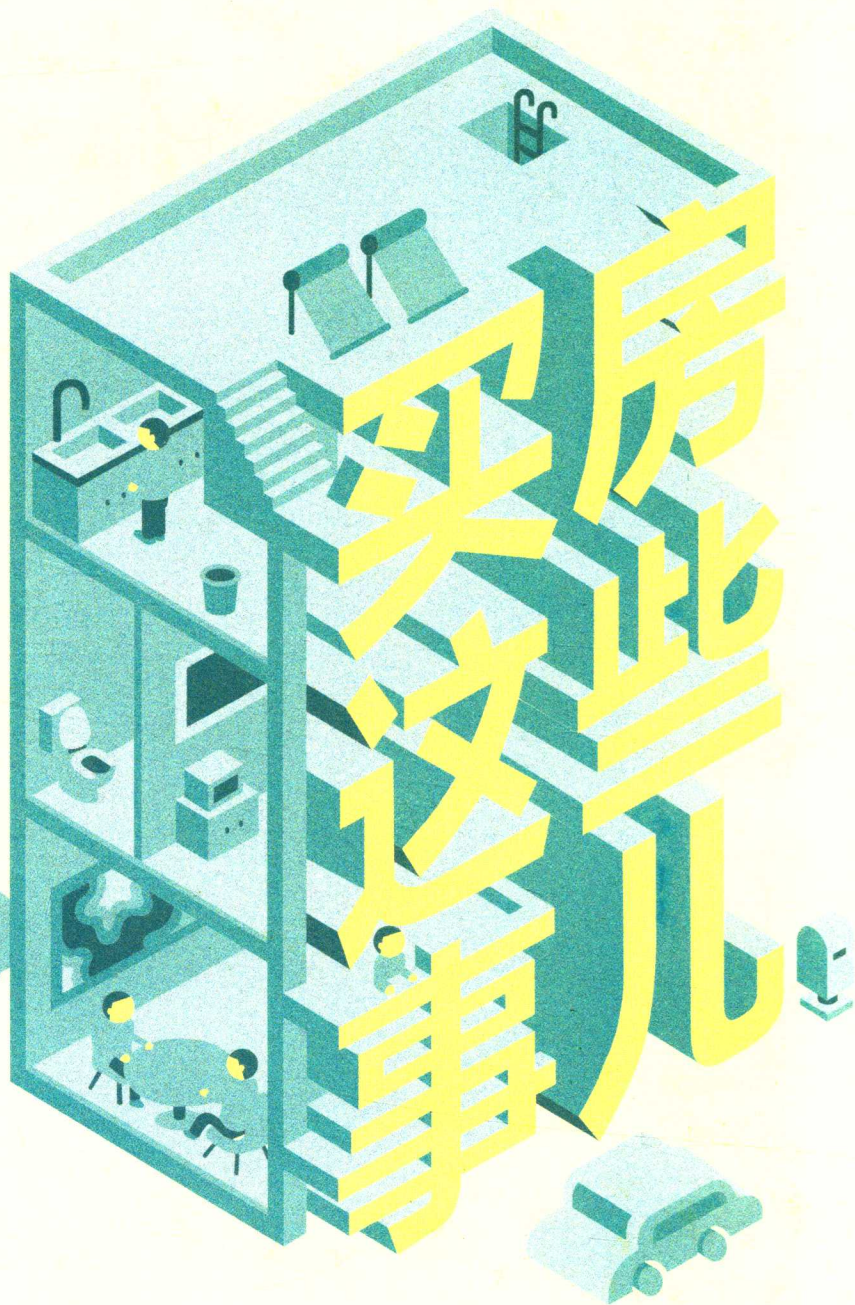
冯仑

讲讲人人都要懂的
房产知识

鼎力推荐
薛兆丰
潘石屹
吴晓波

雷文涛

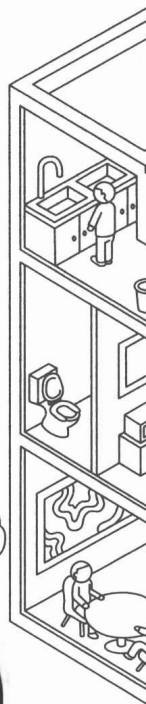
避开楼市迷雾，解析政策逻辑
规避买房陷阱，把握投资时机



冯仑： 买房 这些 事儿



冯仑
著



图书在版编目(CIP)数据

冯仑:买房这些事儿/冯仑著.--北京:中信出版社,2019.7

ISBN 978-7-5217-0537-9

I. ①冯… II. ①冯… III. ①房地产投资—中国—指南 IV. ①F299.233.5-62

中国版本图书馆CIP数据核字(2019)第086128号

冯仑:买房这些事儿

著者:冯仑

出版发行:中信出版集团股份有限公司

(北京市朝阳区惠新东街甲4号富盛大厦2座 邮编 100029)

承印者:北京盛通印刷股份有限公司

开本:880mm×1230mm 1/32 印张:10.75 字数:188千字

版次:2019年7月第1版 印次:2019年7月第1次印刷

广告经营许可证:京朝工商广字第8087号

书号:ISBN 978-7-5217-0537-9

定价:58.00元

版权所有·侵权必究

如有印刷、装订问题,本公司负责调换。

服务热线:400-600-8099

投稿邮箱:author@citicpub.com

自序

“房事”大于天

买房是个大事儿，大到这二三十年来，几乎所有的媒体每天每个版面都会提到这个事儿。无论是东南西北的中国人，还是来中国旅行的外国人，还是海外侨胞，几乎每个人都对中国大陆的房地产有莫大的兴趣。

这个事儿涉及每个人、每个家庭，也涉及一个人的一生，从童年的记忆到晚年的回想；这个事儿涉及 GDP（国内生产总值），而 GDP 涉及经济增长、产业结构；这个事儿也涉及社会的公平与安定。如果我们今天要找到一个能够涵盖这么多领域，而且重要到需要把它放在一个隆重的地方来讲清楚的词，几乎只有这么一个词——房地产。

1987 年深圳“第一拍”，一块土地进入市场，推动了国有土地使用权改革。自从 1998 年取消了房屋分配制度，采取市场化的住房解决制度之后，房地产逐渐作为发展城市经济的一个支柱产业而存在，房地产特别是住宅便成为我们整个经济生活其中的一个热词，也是一个让我们感到幸福、痛苦和困惑的词汇。我们

买了房，当然算是快乐，娶妻生子，从此幸福地开始新生活。但是我们也会痛苦，因为背负房贷，有可能变成房奴。房屋变成了私产，人们因为房子结婚、离婚，因为分家产生纠纷，上演或滑稽或悲惨的故事。

从1998年到现在这20多年时间里，我们看到整个房地产行业有了巨大的发展，这个发展创造了一个奇迹。在城镇化的发展历史当中，我们1978年的城镇人均住房面积是6.7平方米，到2016年我们的人均住房面积到了36.6平方米。现在全国居民人均住房面积是什么水平呢？40.8平方米。

由此可见，改革开放40年以来，我们感觉到的最大的变化、进步或者说幸福，就是房子大了。不仅自己家的房子大了，而且很多酒店、写字楼、医院、学校都大了。在这个过程中，我们既有满足又有兴奋，同时也有在这个行业中摸爬打滚多年带来的一种安慰，同时也有很多疑问。这个行业的发展实际上牵动了最主要的三拨买房者——所有想买房但买不起房的人，买了又跌了的人，买了又赚了的人。买房者在过去二三十年里，兴奋更多一点。他们在20年前买的房到现在少说翻了三五倍，翻个七八倍或者十倍也是有的，但是没买房的人又怎么样了？

在这二三十年里，我参加活动时，但凡见到一个年轻人或老人，口袋里有点钱或者很多钱的人，被他们问得最多的问题就是：什么时候买房合适？房价还涨不涨？一线城市的楼市发展怎么样？二线城市的楼市发展怎么样？公寓怎么样？住宅怎么样？经济适用房到底合不合适？廉租房到底靠谱不靠谱？我们该怎样

摇号申请廉租房和限价房？什么时候最适合用公积金贷款买房？未来我们有没有房产税？房产税出台之后我们有没有遗产税？这个房子到期了怎么续？这些问题不绝于耳，无论到任何地方，同样的问题几乎都会被提起。

所以在我从业的将近 30 年里，或者说我们在开发住宅产品、推动销售的时候，都面临着同样的问题。这些问题呢，非常有意思，都与买房的人有关。现在，第一批提问者可能已经老了，但新生的提问者仍然抱着期待在向我们发问。

第二类的问题与卖房的人有关，俗称开发商。开发商这二三十年问得最多的问题主要集中在：如何跟着政府拿地？土地管理的制度会怎么改？土地是租的还是私人的？可以拿到的是农村集体用地、城市里的划拨地，还是拍卖的建设用地？拿到了地以后怎么规划、报建、设计户型、研究产品，最后怎么销售？怎么样管理自己的团队，同时怎么样用好中介？怎么样打理新房二手房？怎么样使得住宅产品更丰富？除了小户型、大户型、豪宅、别墅、城市公寓、乡村廉价别墅等一些产品，开发商是不是也可以尝试一些度假产品？

那么，在这个过程中怎么经营和管理企业？怎么带团队？我们如何树立品牌，做好物业管理和客户关系管理？目前，开发商也都进入了我们所谓的后开发时代，市场发生了很大变化。如果说三年之前是开发时代，那么伴随着一系列因素的改变，比如人均 GDP 超过了 8 000 美元，城市的空间格局、交通格局基本确定，我们进入了后开发时代。另外，二手房已经超过了新房的市

场销售量，新房二手房成交比达到 1:3，现在北京、上海的比例甚至是 1:5。

除了人均 GDP、城市的空间格局以及新房二手房成交比之外，第 4 个因素就是现在人均住房面积已经超过了 40 平方米。第 5 个因素是现在人口的净增长在一二线城市放缓，多数城市已经趋近于零，甚至是负增长。当然，其他一些因素，如社会心理预期、税收、利率、政策等也会有些影响，但上述的这 5 个因素导致新开发住宅的需求量、销售量都在减少。基于此，我们认为房地产进入后开发时代，后开发时代主要指向住宅以外的产品。如果说开发时代是以住宅产品为核心，以开发模式为主导，竞争之处在于成本、规模、速度，那么后开发时代的特点可以概括为全产品线、全价值链、全商业模式。

全产品线至少有 5 大类产品，包括写字楼、购物中心、物流仓储、医疗健康和教育研发。全价值链指从拿地一直到物业管理以及不动产金融化这一完整链条。全商业模式，指有卖房的、租房的、先租后卖的，也有先卖了再返租的，然后金融化不动产的创新模式也出现了。进入后开发时代意味着一个全产品线、全价值链、全商业模式的竞争。那么，在这个过程中又将有很多新的问题产生。不同类型的商用不动产开发有不同的问题，既有国际上通行的做法，也有我们国内创造的一些新模式。

除了买房和卖房的问题，这二三十年还有第三个方面的问题——来自政府的问题。政府在过去二三十年，最重要的作用是建立一整套可持续发展的房地产制度和政策，不仅要解决多数人

住房的问题，也要促进房地产市场和建筑市场的充分发展，为经济增长提供动力和活力。考虑到我们取消了过去计划经济时代住房实物分配制度，所以政府有三个可选的政策方向，且更多地偏向市场化。

第一个可选择政策方向是美国模式，在这种模式下，无论是什么样的房子，有钱的、没钱的，低收入的、高收入的，大部分住房需求都靠市场解决，市场解决不了的就通过一些金融手段（如次级抵押贷款），帮助穷人解决住房问题。

第二个可选择政策方向是新加坡模式，80%由政府提供价格区间稳定的组屋。20%完全由市场去调节，叫私人房屋。组屋是由新加坡建屋发展局承担建筑的公共房屋，卖给多数的普通工作者。他们有公积金账户，可以拿到比较低的贷款利率，付一点首付就可以买得起房，而这个房子未来如果有所增值，那么他们也可以获利。但是，私人房屋不一样，完全由市场来调节。

你有钱创业，那么你就可以在私人房屋市场上满足需求，土地制度相应地也不一样。在美国模式下，土地基本上是私有，这意味着一些土地可以随意买卖。新加坡由于国土狭小，又要解决组屋问题，所以他们的土地中只有少量的是私有土地，而政府公开出让的开发房屋分为99年产权，999年产权和永久产权。

第三个可选择政策方向就是德国模式，以租赁房屋为主解决住的问题。一个人一辈子最多买一次房，而且不能通过房屋买卖获取暴利，也不能炒作，即“房住不炒”，更多的是鼓励大家租房。自1999年以来，政府根据不同的市场变化在政策上有所

侧重，到现在为止更倾向于德国的“房住不炒”制度。那么，房地产市场在一定程度上也会受到抑制。

关于这三个方面的问题，我作为从业者必须主动回应的问题是前两种。我在过去二三十年当中不断地回应这些问题，感觉第一类问题的解答会满足买房者的需要。我现在把这些曾经回答过的、现在要回答的问题的解答和对未来可能有借鉴意义的想法，归拢、整理成这本书，就是为了回答买房者要问的问题。另外一部分问题与开发商、从业者、行业有关，我们笼统地将其称为卖房者，如果有机会，我希望未来也写成一本书。

在新的时代中，住宅进入一个“房住不炒”的阶段，整个房地产市场进入后开发时代。未来我相信房地产在住宅以外的市场空间、商业模式、金融服务以及创新发展当中还有巨大的空间，对于中国经济的成长，特别是消费升级，包括医疗健康、教育研发等方面来说，意义重大。我们这个行业继续存在 50 年、100 年没有问题。虽然我已经看到一些人开始在火星、月球和其他星球上设计房子了，但在有生之年我还是要在地球上做好开发房子的工作，回答好时代、行业和个人提出的这些问题。

目 录

自序 “房事” 大于天 VII

01

心态与观念

001

买不到房的 8 种人 003

你给房子送终，还是房子给你送终 006

大城市一张床，还是小城市一套房 011

学区房就是一面照妖镜 016

买房可以买来幸福吗 021

男性买房 vs 女性买房 025

02

政策与调控

029

中国楼市的无规律调控 031

解决房价问题不看市场，看市长 034

向新加坡学调控智慧和社会公平 036

调控房价，不如调控预期 041

为什么我要去美国学习房地产 044

降准落地是大利好 049

03

趋势与方向

051

- “房住不炒”后的 10 个变化053
- 限售：楼市新常态058
- 调控的目标、方向与结果061
- 6 个置业机遇064

04

税收与成本

071

- 房地产税落地是狼来了吗073
- 从买房到持有房产，你被“税”了几次075
- 新房、二手房、商住房哪个交税更少079
- 买房、租房哪个更划算083
- 学区房的价值与成本086

05

数据与涨跌

089

- 判断房价涨跌的 8 个指标091
- 房价下降可信吗095
- 别信“金九银十”098
- 日光盘谎言101
- 如何判断拐点104

06

判断与决定

109

首付贷比毒品可怕·····	111
小产权房不会复活·····	115
真优惠与伪优惠·····	117
房价的影响因子·····	121
当开盘摇号成为楼市主旋律·····	125

07

时机与准备

129

买房准备：多角度评估、择机买入·····	131
房价、调控与时机·····	133
年末年初，要不要买房·····	136
到底存不存在黄金出手机会·····	139
第一次买房、换房需谨慎·····	141

08

借钱与算账

145

等额本金、等额本息、公积金贷款利弊分析·····	147
如何成为一个精明房奴·····	152
提前还房贷究竟合适不合适·····	156
换房的高卖低买玄机·····	160
共有产权房弃购背后的细账·····	163

09

看房与选房

167

- 中国人适合住多大的房子 169
- 为你梳理购房逻辑 172
- 8条选房指南：新房 vs 二手房 175
- 存量房时代，为什么新房仍值得买 178
- 现房购买指南 181
- 老家棚改拆迁，如何求偿 183
- 如何跟着棚改节奏买房 186
- 为什么说共有产权房可以买 188

10

二手房

193

- 二手房买卖流程全梳理 195
- 重新审视中国房地产经纪人 197
- 房产中介能从我身上赚走多少钱 200
- 看明白中介套路，避开二手房买卖陷阱 203
- 买二手房容易栽的大坑 207
- 中介相争，买房者渔翁得利 210

11

租房

213

- 北漂租房到底贵不贵·····215
- 三个大姐的租房故事·····219
- 租购同权——多年媳妇熬成婆·····222
- 当马云开始惦记你怎么租房·····226
- 租房贷款靠不靠谱·····229
- 10年租金堪比首付，为什么还要租房·····231
- 租赁崛起有利无弊·····234

12

装修与物业

237

- 精装修二三事·····239
- 物业决定居住品质·····243
- 从杭州保姆纵火案看物业责任与价值·····248
- 居委会、物业公司、业主委员会·····251
- 小区拆墙：墙倒了就是路·····255

13

城市与房价

261

- 北京楼市新秩序·····263
- 环京买房要慎重·····265
- 天津这样的落户热门城市，何时进入不吃亏·····268
- 大连加入限购的意义·····270
- 惦记丹东楼市的人醒一醒·····273
- 海南楼市的短期下跌和长期美好·····275

14

地域与选择

279

北上广深的褪色·····	281
返乡置业是一个好选择吗·····	283
三四线城市楼市走势·····	285
新一线城市·····	287
即将大涨的城市坐标·····	290

15

投资与升级

295

当房奴，不如当岛主·····	297
度假地产购买攻略·····	302
当保险资本介入养老地产·····	307
房地产买卖的本质·····	310
地产行业有没有下一个风口·····	315
人工智能时代的居住体验·····	318
致谢·····	325

01

心态与观念

