



循序渐进置房产

—— 站式家居服务 ——



刘 青 / 编著



HOME

- 盘算好了，再购房
- 挑选好房子，选择付款方式
- 谨防购房风险
- 先验收，再收房
- 安心入住
- 关注产权证



中国轻工业出版社



循序渐进置房产

—— 一站式家居服务 ——

刘 青 / 编著



中国轻工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

循序渐进置房产 / 刘青编著. —北京: 中国轻工业出版社, 2006.6
(一站式家居服务)
ISBN 7-5019-5386-4

I. 循... II. 刘... 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(2006)第 038141 号

责任编辑: 安雅宁 白 晶
策划编辑: 安雅宁 责任终审: 劳国强 封面设计: 王仕茂
装帧设计: Y 青于蓝文化 责任校对: 李 靖 责任监印: 胡 兵

出版发行: 中国轻工业出版社 (北京东长安街6号, 邮编: 100740)

印 刷: 北京国彩印刷有限公司

经 销: 各地新华书店

版 次: 2006年6月第1版第1次印刷

开 本: 850 × 1168 1/32 印张: 5.5

字 数: 140千字

书 号: ISBN 7-5019-5386-4/TS·3135 定价: 19.80元

读者服务部邮购热线电话: 010-65241695 85111729 传真: 85111730

发行电话: 010-85119817 65128898 传真: 85113293

网 址: <http://www.chlip.com.cn>

Email: club@chlip.com.cn

如发现图书残缺请直接与我社读者服务部联系调换

51436S4X101ZBW

循序渐进置房产



➔ 一站式家居服务



前言

超市是一个很好的购物场所，人们置身其中，基本可以完成多种商品的采购，这一购物方式被称之为“一站式购物”模式。第一个成功运用这一模式的人，不能不说他是智慧和成功的！

而今，我们沿袭“一站式”模式，推出“一站式家居服务”系列图书，包括：《循序渐进置房产》、《装修选材支妙招》、《家具电器全接触》三本图书。

每个人都希望自己拥有一个舒适的家，更希望自己的家里充满了温情，在这个属于自己宁静的港湾中与家人分享着生活的快乐。

购房，是一个人一生当中非常重要的事情之一。有的人一路走来，总也买不到称心如意的房子。有的人则一而再，再而三地置办房产，并从中获得巨大的利润。贯穿始终的是买房技巧，从开始计划要买房子，到选择合适的房源，从与开发商签订购房协议，到最后的验收、入住以及日后和物业的沟通，都是让人大伤脑筋的事情……

房子买好了，面对空荡荡的毛坯房，接下来要做的就是怎样将这个已经属于自己的新家打扮一新！

地面、墙面、卫生间、浴室，以及厨房和门窗，这些都是新居的组成部分。对于很多老百姓来说，装修选材是外行，看到所有的产品都感觉一样，很难分辨出质量好坏与品质高低……

等辛辛苦苦把装修的事情忙完了，家具电器的选购又摆在您的面前！

我们选购家具和电器的目的是让这个家更完整，生活更温馨，那么怎样挑选既安全又实用，价格也合理的家具和电器呢？

本套丛书将以图文并茂的形式为您一一进行介绍。

书中集知识性、实用性、可读性于一体，立意深入浅出，内容翔实生动，条理清晰分明，从多角度、多侧面阐述了现代家庭的买房、装修、配置家具电器的观点和方法，并对大家普遍关心的问题进行详细的剖析。对注重家居质量，热爱家庭生活的百姓都具有相当高的参考价值和指导意义。

“一站式家居服务”系列丛书向大众传递的是一种系统而广博的现代家庭生活文化信息。

作者在创作过程中借鉴了很多资料，书中在专业性知识方面难免会有失精准，一些条款或法则在今天也可能被更新应用，在这里敬请读者原谅，我们也将不断补充和完善，将“一站式”家居理念深入到千家万户，给您带来最大的实用与便利。

目 录



盘算好了，再购房

买房子，是我们一生中最大的事情，怎么能马虎呢？买房前需要下足了工夫，比如，你的资金是否充足，你的投资是否恰当，购买的风险是否也都考虑周全？

如果以上这些疑虑，你还没有好好想过，那就先坐下来好好盘算盘算，等你盘算好了，再去挑选房子吧！

买房前先理清账目 / 2

估算房产投资价值 / 5

购期房巧避风险 / 7

买房后还要交多少“费” / 10

TIPS：降房价就买得起房吗 / 13



挑选好房子，选择付款方式

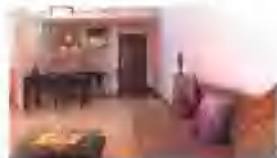
现在，你准备好了资金，投资的地点，以及相应的风险也考虑周全了。下面我们就去挑选房子吧！

挑选房子可是一个需要体力和智慧的苦活儿，你可准备好了！

看地段选房子 / 16

看房技巧 / 19

不同房子不同选法 / 34





选择合适的付款方式 / 42

买房技巧 / 49

TIPS: 住宅内各房间的讲究 / 59

谨防购房风险

购房者都想买套放心的房子，但是什么样的房子是放心的呢？除了房子自身的特点之外，还要考虑买房的方式、技巧，以及处理买房时遇到的突发事件等。

怎样和开发商谈判 / 62

怎样和卖方签订购买协议 / 72

学会应对买房中的突发状况 / 93

TIPS: 买房增值关键词 / 100



先验收，再收房

钱也交了，合同也签了，下面是不是就等着交房，入住了呢？

千万不要忘记验收，这是你检验开发商是否兑现承诺的关键时刻！拿好签订的合同，对照着验收吧！验收完了再入住，这样才能保障你最大的利益，千万不要等你住进去了，再发现问题，这个时候可是很难对证到底是谁的责任！

验收哪些内容 / 104

发生意外怎么处理 / 111

TIPS: 毛坯房验收清单 / 120





安心入住

什么都安排好了，下面该入住了吧？入住如果没有什么问题，该充分享受自己的这点空间了吧？

还千万别先放松，入住有入住的说头。从入住前7天您的准备开始，到怎样和物业打交道，怎样维护自己的权利，还要一点点接触！

入住前7天 / 130

怎样和物业打交道 / 135

维护业主的权利 / 144

TIPS：避免物业纠纷的对策 / 153



关注产权证

房产证是每个购房者关心的事情，办理房产证要注意哪些问题，办理房产证件受到哪些约束等问题，都是每个购房者需要了解的问题。

办房产证须知 / 158

房产证受哪些因素影响 / 163

TIPS：产权证遗留性问题 / 168



A surreal image where several tall, modern skyscrapers are positioned like computer peripherals on a desk. In the foreground, a black calculator and a white keyboard are visible. The background is a dramatic, cloudy sky with a bright light source, possibly the sun or moon, creating a warm, orange glow. The overall composition suggests a connection between real estate and technology or finance.

盘算好了，再购房

盘算好了，再购房

买房子，是我们一生中最大的事情，怎么能马虎呢？买房前需要下足了工夫，比如，你的资金是否充足，你的投资是否恰当，购买的风险是否也都考虑周全？

如果以上这些疑虑，你还没有好好想过，那就先坐下来好好盘算盘算，等你盘算好了，再去挑选房子吧！



买房前先理清账目

很多人在购买房子的时候，会紧盯房价，而忽视了相伴而生的其他费用，这样就造成预算一再超支，甚至出现买得起房子，却住不起的尴尬局面。那么，在买房子的时候应该怎样制定买房预算呢？

首先，弄清楚要付多少首付。算清可动用的资金有多少，是否足够支付首付款的同时并保证日常生活开支。





弄清楚要付多少首付。算清可动用的资金有多少。



其次，计算清楚税费，一般来说契税应该为总房款的1%~1.5%、土地税为总房款的1%、不到1%的保险费、印花税、手续费（各地规定不同）等。

然后，买房后一般不能立即入住，还需要修理，如果是二手房，这个预算就要考虑周全了。一般来说，维修的资金为总房款的1%，如果是别墅等高档房费用还要高，同时，还要注意小高层的电梯费用，各个楼盘也不一样。

再有要预算物业管理费，按照不同档次以住房的建筑面积（一般以每平方米来计算）收取，这笔费用，一直伴随房子终身。车位费各个楼盘不等。因此，购房者在购买前应了解清楚不同楼盘物业管理的收费标准，做到心中有数。

同时，一些入住生活前的必需品也不能忽视，如缴纳初装费，一般包括开通管道煤气、有线电视、宽带网等。

再考虑一下自己的还款能力，有人对银行所要求提供的“家庭收入证明”重视不够，托人虚开证明多贷款。但是，一旦在还款过程中出现问题，担责任的只有购房人自己。因此，

专家认为，每月还款不宜超过家庭月收入的40%。此外还要选择合适自己的还款方式。

当然，房子买了，装修是必然的。装修是一个无底洞，一般说来100m²的房子需要8万元以上，精装修房子的装修费



装修也是一笔不小的开支，应该与房屋首付款一起计算，然后再考虑自己可以购买的房产价位。

用已经包含在房价里面了。如果是按揭付款的话，看看自己能支付多少首付款及总房价，预算可以购买什么价位的房产；装修费用应与首期款一起考虑，仔细算计。

最后就是购买物品了，家具、电器、饰品等。一般的家庭，此项开支的最低总数也在2万元左右，而购车族也要在自己的心里做好小算盘。

贴心提示：

在购房前，购房者必须了解的情况包括：房价、楼盘、物业、贷款、税费、装修等各个方面的情况，才能做出准确的判断，到底应该买多大的房子，在什么地段，什么档次。

估算房产投资价值

房子看好了，买还是不买？考察一处房产是否值得投资，最重要的就是评估其投资价值，怎样估算房产投资价值呢？其实，就是看房产的价格与期望的收入关系是否合理。

5年内收回投资

租金乘数，是比较全部售价与每年的总租金收入的一个简单公式， $\text{租金乘数} = \text{投资金额} / \text{每年潜在租金收入}$ ，当得出的这个数字小于12时，说明该房投资是可观的。

如2001年时售价为22万元的房子月租金1500元，如果买房是为了投资，可以在买前将目标物业的总租金乘数与自己所要求的进行比较，也可在不同物业间比较，取其较小者。不过这个方法并未考虑房屋空置与欠租损失、营业费用、融资和税收的影响。

8~10年内收回投资

投资回收期法考虑了租金、价格和前期的主要投入，比租金乘数适用范围更广，还可以估算资金回收期的长短。它的公式是： $\text{投资回收年数} = (\text{首期房款} + \text{期房时间内的按揭款}) / [(\text{月租金} - \text{按揭月供款}) \times 12]$ 。

如2001年时首付5万元，每月按揭供款1000元，1年后交房，当时它的投资回收年数是10.3年。但是到了2005

估算房产投资价值，就是看房产的价格与期望的收入关系是否合理。



年，由于房价上涨，而租金却没有同步增长，现在购买这套房产每月的租金收入无法弥补月供款，实际上面临投资无法回收的境地。

15 年收益

物业的年收益 $\times 15$ 年 = 房产购买价，该物业物有所值；如果该物业的年收益 $\times 15$ 年大于房产购买价，该物业尚具升值空间；如果该物业的年收益 $\times 15$ 年小于房产购买价，该物业价值已高估。



物业的收益往往决定着房屋的价值，当然也有其他因素影响将来的收益。

如 2001 年时，年租金收益为 18000 元，乘以 15 等于 27 万元，大于当时的售价 22 万元，因此是值得投资的。但是现在，就以 2000 元月租金计算，合理价值为 36 万元，远远小于当前 60 万元的售价，价值已经被过度透支了。

贴心提示：

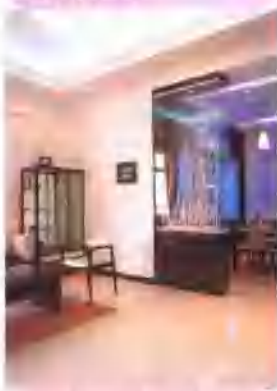
以上是三种常用的比例与比率法，有的只需进行简单的预测和分析即可帮助投资者快速做出判断，有的还需要进行专业性的投资分析，计算另外一些指标以增加可靠性。比如，一个地段好的房产可能现在的租金回报率不高，但具有较佳的升值前景，或者一套普通住宅能够享受税收减免，能够在一定程度上弥补过高的租金乘数。

购期房巧避风险

看期房和看现房是有区别的，买房子的时候一定要睁大眼睛看清楚。



期房往往以户型平面图形式呈现。



现房往往可以看见房屋的实体。有的甚至以精装修形式出现。

● 仔细看项目，再下结论

有些开发商喜欢给自己的小区起非常好听、雅致的名字来迷惑你，比如这个园、那个苑。这个时候，千万不要被迷惑了，就当它是1号房、2号房，千万别主观或被误导以为叫某某花园，就认定其一定是个花园，那可能就错了。

● 选好地理位置，再下手

期房一般会给你画好的位置示意图，而且这种具有广告效益的图越画越艺术，仿佛个个毗邻中心繁华地段。其实，可能差几十里路。只有对照地标，在真正的地图上查找，你才会知道这楼盘的确切位置。

● 看准价格，心里好好盘算

购房时应弄明白是均价还是起价。如果是起价，是楼盘房屋的最低价格，而实际价格，会因楼层、朝向、户型以及施工进度而增加。



● 学会分辨外观图

外观图分成实景图 and 效果图两种，千万别将效果图当成实景图，那是电脑拟制的，多少是有些误导成分的，千万别当真。

● 户型图不如实际看看

户型图对购房人有吸引力，但是千万不可以被它迷住，亲自去看看，因为有的户型图比例明显不当，感觉上会与实测相差甚远。

● 充分了解开发商，再慎重考虑

购房人看房地产广告时，如果对广告中列出的开发商或其他参与项目单位从不了解，就别轻易购房。

● 不要以为这很优惠

房地产广告中都登有项目的优势与各项优惠措施，聪明的你得想想是真是假，别被什么机不可失之类的优惠所迷惑，购房人更别为这优惠而心动，那一点点对大量的购房款来说算得了什么，千万别为蝇头小利，将老本栽进去。