

阅读本书使你减少买房的烦恼

人人都希望有一个温馨舒适的家，家是能让我们从外面的世界中解脱出来独处的地方，它让人可以在这里彻底地放松下来。

第一次 买房



讲述买房的方法与技巧

李天生 贺庆平 主编

为什么要买房
到底需要什么样的房子

对许多家庭而言，买房是一笔巨款的支出。对中国人来说，尤其是在大城市生活的人，买房子真是一件大事。在城市工作这么多年头了，不能总是租房子住。



 中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

第一次

买房



买房是刚需，也是投资

买房是刚需，也是投资

为什么要买房 到底需要什么样的房子

买房是刚需，也是投资
买房是刚需，也是投资
买房是刚需，也是投资

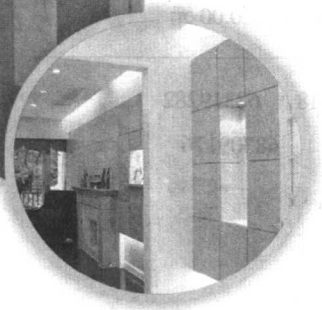


买房是刚需，也是投资

第一次 买房

讲述买房的方法与技巧

李天生 贺庆平 主编



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

第一次买房 / 李天生 贺庆平主编. — 北京: 中国经济出版社, 2005.6

ISBN 7-5017-0246-2

I. 第... II. ①李... ②贺... III. 房地产 - 基本知识
IV. F293·3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 122398 号

出版发行: 中国经济出版社(100037·北京市西城区百万庄北街3号)

网 址: WWW.economyph.com

责任编辑: 戴玉龙(电话: 81458038)

责任印制: 石星岳

封面设计: 红十月工作室

经 销: 各地新华书店

承 印: 三河市华润印刷有限公司

开 本: 880mm × 1230mm 1/32 印 张: 8.625 字 数: 195 千字

版 次: 2005年10月第1版 印 次: 2005年10月第1次印刷

印 数: 5000 册

书 号: ISBN 7-5017-0246-2/Z·75 定 价: 20.00 元

版权所有 盗版必究 举报电话: 68359418 68319282

服务热线: 68344225 68369586 68346406 68309176



前言

随着生活水平的提高，人们手中的余钱越来越多了，很多人会考虑用这些钱进行投资。不同的人会考虑不同的投资方向或投资品种，有的投向证券市场，有的投向其他领域，其中有一部分人将房产作为重点投资方向。据资料显示，目前北京房地产市场商品的成交量中有 10% 至 20% 是投资型买家购买，即这部分人买房的目的不是为了居住，而是作为一种投资获利的方式。

美国理财专家刘易斯认为：房地产是典型的不动产，不同于普通股票；只要地点好，房地产一般不会因为生活形态或科技的发展而过时。因此，除非房地产价格暴涨或狂跌，那么购房长期持有，利润稳定、可观。我们可以从租金上计算房地产投资的收益。假设房屋的总投资为 10 万元，每月房租 500 元，那么一年的房租就是 6000 元，扣除物业管理费等费用约 1000 元，即可获利 5000 元，同时该房屋还会有一定的升值空间。

我们还可以将房地产投资与其他投资做个比较。

购买股票。购买股票的优点是投入资金可大可小，盈利机会比较多，变现能力强，不需要太多的专业知识。虽然股票价格上扬可以获得较大的利差，并且周转时间短，但是风险极大。特别是遇到股灾将血本无归。一般中小投资者购买股票存在较大的风险，安全性差。而购买房屋虽然不能在短期获取暴利，但长期持有，盈利面大于股票，风险小，安全性强。

存入银行。把钱存入银行，在我国还是大多数人的选择。把钱存入银行，相当安全可靠，无风险，变现能力强。不过银行利



率较低，在经济高成长阶段，所得的利息往往被物价上涨所抵消，甚至还有亏损。

购买债券。国债安全性高，基本无风险，利率高于银行利率，但变现能力较银行存款、股票差。此外，企业债券，其收益略高于国债，但是购买者对企业信用认知缺乏，即使有担保，风险也较大。

购买期货。期货交易，以小博大，投机性极强，变现能力强，与股票有相似之处。但是期货交易涉及全球政治经济情势和 world 市场价格变动走势，对国内投资者来说，不能捕捉到必要的信息，难以把握期货市场变动情况，因此风险性极大，安全性差。

购买黄金。黄金一直是人类用于资产保值的基本方式。购买黄金安全可靠，保值功能好，不足的是储存黄金并不能使黄金升值，没有利息收入。同时黄金价格除随通货膨胀率变动而调整外，一般波动平衡，难以获得利差。

购买古董和艺术品。由于古董、艺术品具有极强的个性，不能再生，供给量极少，因此投资古董、艺术品会取得丰厚的盈利。但是古董和艺术品的鉴别确非专业人士不可，一般人鉴别能力差，并且不容易找到买家，变现能力极差，购买古董、艺术品，非普通百姓所能为。

购买邮票。邮票交易属民间交易，规范性不强，投机性大，其风险大于股票，加之邮票鉴别需要专门知识和经验，普通百姓专注于邮票生意，很容易被套牢。

相比之下，现在房地产业发展迅速，房地产投资是一项有前景的领域是由我国的大环境决定的。地少人多的现实，房屋价格不断上涨的现实，国家控制土地审批的现实导致了未来数年之内房地产价格只涨不跌的趋势。从我国房屋价格变动实际情况来





看，20世纪90年代初到现在，房屋价格已翻了一番甚至两番，即便是现在，由于中国入世以及北京申奥、上海世博会等利好消息，这些城市的房屋价格仍在继续攀升。

总之，买房作为一种投资，其收益率是比较高的。据资料显示，外销房的投资收益率在13%左右，内销房的投资收益率在9%左右，二手房、底商及铺面的投资收益率也令投资者感到满意。一般情况下，如果用银行按揭的方式投资买房用于出租，那么每月的租金收入可以满足月供的需求，一般15年左右可以收回成本。

操控人们的购买动机有两种不同观念，其一是消费观念，其二是投资观念。消费观念引导人们更加注重眼前如何节省，追求低价格；投资观念则引导人们更加关注未来的回报。只有将目光投向未来的更有价值的回报上，才不会为了眼前的利益而裹足不前、犹疑不定。

可以说，购房首先是对生活的投资。购房者不但可以享受新的生活方式和更高质量的生活，同时，随着小区规模的形成、物业管理水平的提高、周边生活设施的完善，购房者的房产还会不断升值。其次，购房还是投资理财的方式。楼盘如果具有升值的前景，未来时期可以转卖获利；如果地段适合于出租，可以用来出租，通过月租供房；此外，还可以购买底商和铺面以供出租，从而获得稳定的回报。从长远来看，购房还是对孩子前途的投资。许多小区内设有名校，购买这种小区的房子，等于是为了孩子的学业、成长、未来投资。



目 录

前 言

第一章 买房有钱途吗

——投资篇

1. 如何判断房子的增值潜力 /2
2. 如何选择房产投资的时机 /5
3. 哪几种房屋需要投资者注意 /8
4. 如何做购房预算 /9
5. 投资房产需要掌握哪些法律知识 /11
6. 律师能为房产投资者提供哪些服务 /12

典型案例

- 案例 1 “韦伯豪”房价飙升，李老师错失良机 /13
- 案例 2 文先生的忠告：买房子要“量力而行” /14
- 案例 3 精明人的“以房养房”策略 /16
- 案例 4 张先生购房花费举例 /18

第二章 理想的家在哪儿

——选房篇

1. 如何选择住房的环境 /23
2. 什么是花园小区、智能小区、远郊小区 /26
3. 选择住宅小区有哪些注意事项 /31
4. 怎样考察住宅小区的绿化情况 /32
5. 住宅小区要有哪些配套设施 /33
6. 怎样通过看图来选房 /34
7. 如何选择户型 /37
8. 如何选择房屋朝向 /39
9. 如何选择自己的邻居 /41
10. 如何考察房屋质量 /43
11. 如何选择开发商 /45
12. 经济适用房与商品房有哪些区别 /47

典型案例

- 案例 1 周先生的感悟：选房≠参观样板间 /49
- 案例 2 哭笑不得的齐教授：买房要算使用率 /51
- 案例 3 白先生的教训：选房岂能忘了防噪 /54
- 案例 4 冯先生的疑惑：尾房能买吗 /57
- 案例 5 售楼书花样百出，你要细细读 /59



第三章 买房路上平平安安

——购房篇

1. 购房有哪些基本环节 /63
2. 签订认购书时有哪些注意事项 /64
3. 签订购房合同时有哪些注意事项 /67
4. 最新商品房买卖合同及详解 /69
5. 签订补充协议时要注意哪些事项 /89
6. 购房合同怎样办理预售登记 /90
7. 购房合同怎样办理公证 /91
8. 预售商品房怎样转让 /92

典型案例

- 案例 1 草率签合同，不利条款套牢张先生 /93
- 案例 2 和开发商打交道，保留证据很重要 /95
- 案例 3 广告宣传不可靠，白纸黑字好维权 /96
- 案例 4 没有销售许可证，开发商能否收定金 /97
- 案例 5 前后两份购房合同，到底哪份有效 /98
- 案例 6 如何理解购房合同中的“不可抗力” /101

第四章 与开发商过招

——陷阱防范篇

1. 如何识别开发规划陷阱 /105
2. 如何识别样板房陷阱 /106
3. 如何识别广告陷阱 /108
4. 如何识别定金陷阱 /111
5. 如何识别价格陷阱 /113
6. 如何识别住房面积陷阱 /114
7. 如何识别合同条款陷阱 /116
8. 如何识别开发商资质陷阱 /119
9. 如何识别物业管理陷阱 /121

典型案例

- 案例 1 商品房套内建筑面积缩水，如何防范 /123
- 案例 2 公共面积在误差范围内增加，如何防范 /124
- 案例 3 广告承诺不兑现，如何防范 /125
- 案例 4 排号认购有陷阱，如何防范 /127
- 案例 5 预留房有陷阱，如何防范 /128



第五章 买房别忽视细节

——纳税、办证篇

1. 买房需要缴纳哪些税费 /131
2. 关于房产证有哪些法律规定 /132
3. 房产证应当如何办理 /133
4. 如何辨别房产证的真伪 /135

典型案例

- 案例 1 开发商拒不办理产权证，怎么办 /136
- 案例 2 开发商逾期办理房产证，违约责任如何承担 /137
- 案例 3 开发商能否以业主自行搭建为由不办理房产证 /139

第六章 接收一个合格的家

——验收篇

1. 入住需要办理哪些基本手续 /143
2. 房地产开发项目的竣工应当经过哪些验收 /144
3. 物业验收包括哪些内容 /146
4. 商品房有哪些常见的质量问题 /147
5. 验收应当具备哪些法律常识 /148

典型案例

- 案例 1 交钥匙等于交房吗 /150

案例 2 交房时面积有误差怎么办 /151

案例 3 验收时怎样测量房屋面积 /153

第七章 不再望房兴叹

——银行贷款、保险篇

1. 办理购房贷款有哪些技巧 /156
2. 个人住房公积金贷款与银行商业贷款有哪些不同 /159
3. 如何办理商业银行贷款 /161
4. 如何办理个人住房公积金贷款 /162
5. 如何办理个人住房组合贷款 /166
6. 什么是跨银行“转按揭”业务 /168
7. 贷款购买的房屋可以退吗 /169
8. 购房贷款如何还贷 /171
9. 如何办理购房贷款保险 /172
10. 银行对提前还贷有哪些规定 /174

典型案例

案例 1 开发商没有预售许可证，购房者能否停止还贷 /176

案例 2 银行贷款是不是已付款 /177

案例 3 怎样提前偿还贷款，才能更节省利息 /179

案例 4 提前还贷，怎样退保才划算 /180



第八章 爱家不爱麻烦

——纠纷处理篇

1. 购房时怎样聘请律师 /184
2. 发生购房纠纷后如何保全证据 /185
3. 房产官司应向哪个法院起诉 /187
4. 在哪些情况下，购房者有权退房 /188
5. 商品房实测面积与约定面积出现误差，如何处理 /188
6. 开发商逾期交房的，如何追究其法律责任 /189

典型案例

- 案例 1 合同条款有争议，定金应否返还 /190
- 案例 2 无合法理由，房子能退吗 /193
- 案例 3 无预售许可证，合同是否有效 /196
- 案例 4 开发商能否将屋顶花园出售 /197

第九章 在新房里画出一个家

——装修篇

1. 装修有哪些注意事项 /200
2. 装修前应做哪些准备工作 /202
3. 如何选择适合自己的装修公司 /204
4. 签订装修合同要准备哪些文件 /206

5. 签订装修合同有哪些注意事项 /209
6. 为什么要慎重选择装修材料 /210
7. 如何装修客厅 /212
8. 如何装修餐厅 /215
9. 如何装修厨房 /218
10. 如何装修卧室 /219
11. 如何装修浴室 /224
12. 如何装修卫生间 /225
13. 如何布置阳台 /227

典型案例

- 案例 1 装修公司有哪些惯用伎俩 /228
- 案例 2 在装修过程中如何预防甲醛污染 /229
- 案例 3 装修报价为什么这么低 /231
- 案例 4 远亲不如近邻：装修过程中要处理好邻里关系 /233

第十章 家·生活·我们

——物业管理篇

1. 物业管理包括哪些内容 /236
2. 如何挑选物业管理公司 /239
3. 怎样签订物业合同 /240



4. 如何组建业主委员会 /242
5. 业主及物业管理公司各有哪些权利与义务 /244
6. 物业管理收费包括哪些部分 /246
7. 物业管理中业主该如何维权 /248

典型案例

- 案例 1 物业公司擅自提高收费标准怎么办 /250
- 案例 2 预付物业管理费依据何在 /251
- 案例 3 选哪个物管公司做管家，谁说了算 /252
- 案例 4 业主车被盗，物业公司是否承担责任 /253
- 案例 5 业主有权自行封闭阳台吗 /254
- 案例 6 业主停车不入位，发生损坏由谁赔偿 /256

后 记

第一章 买房有钱途吗

——投资篇

百姓购置房产，大多数是为了自用，购房又是一次性支出比较大的投资，所以多数用户对价位最为在意，相似的两处房产，往往会选择价格低的。

但从长远看，即使购置自用住宅，也应有投资眼光，因为房产具有保值、增值功能，如购置的房产没有与市场的增值同步，实际上就意味着损失。那么，如何去判断一处房产的增值潜力呢？