

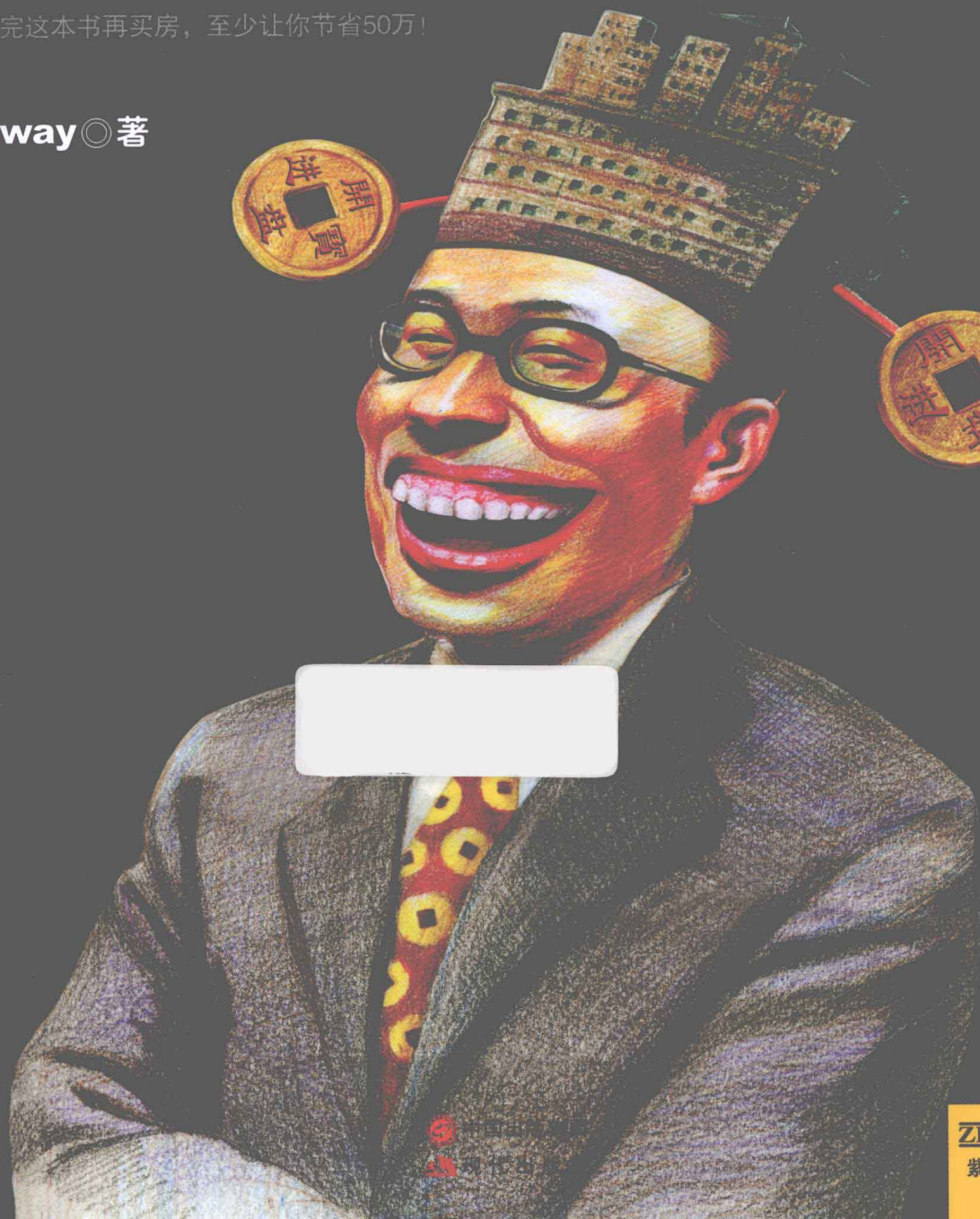
黑心开发商的告白

买房前不看会哭的17堂课

台湾“反黑心房第一勇士”全面爆料“你在任何地方都看不到的卖房诡计”

看完这本书再买房，至少让你节省50万！

Sway◎著



中国出版集团
现代出版社

ZITE
紫图

图书在版编目 (CIP) 数据

黑心开发商的告白：买房前不看会哭的 17 堂课 / 思危著 .

— 北京：现代出版社，2012.9

ISBN 978-7-5143-0676-7

I . ①黑… II . ①思… III . ①住宅—选购—基本知识

—中国 IV . ① F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 154227 号

版权登记号：01-2012-5309

Copyright © 2010 Sway (思危)

本书由推守文化创意股份有限公司授权

北京紫图图书有限公司

通过现代出版社出版中文简体字版

未经书面同意，不得以任何形式任意重制、转载

丛书主编 / 黄利 监制 / 万夏

项目创意 / 设计制作 / 紫图圖書 ZITU

纠错热线 / 010-64360026-180

作 者：Sway

责任编辑：张 霆

出版发行：现代出版社

地 址：北京市安定门外安华里 504 号

邮政编码：100011

电 话：010-64267325 64245264 (传真)

电子邮箱：xiandai@cnpitc.com.cn

印 刷：北京瑞禾彩色印刷有限公司

开 本：787 毫米 × 1092 毫米 1/16

印 张：14

版 次：2012 年 9 月第 1 版 2012 年 9 月第 1 次印刷

书 号：ISBN 978-7-5143-0676-7

定 价：38.00 元

版权所有，翻印必究，未经许可，不得转载

黑心开发商的告白

买房前不看会哭的17堂课

台湾“反黑心房第一勇士”全面爆料“你在任何地方都看不到的卖房诡计”。

看完这本书再买房，至少让你节省50万！

Sway◎著



中国出版集团
现代出版社

ZITC
紫图

台湾“反黑心房第一勇士” Sway告诉你：

“给力刚需” “海景房” “精装现房” “**又现排队买房” “距公园仅5分钟”
“准地铁房，极具升值空间” “闹市中的静土” “多条公交线路抵达小区”……

这些美丽的说辞——

只是开发商找广告公司制作出的梦幻宣传语！

“房市回暖，**地再次出现日光房”，甚至“***名人、**明星也在看我们这个楼盘！”之类的
“利好消息”也不过是媒体与房地产商“亲密”配合的“新闻”，再加上那些并不配套的公共设施，就能让你甘心情愿贷款去买房，无良商人赚翻天，你还欢天喜地以为买到了梦想房！

但无论开发商有多黑，买房预算有多紧张，还是必须买房，你该怎么办？
幸好有本书，先把17堂课学完再来谈买房。

Q1：建好并且精装的房子与预售楼盘的销售各有什么玄机？

Q2：实地去看在建房有多重要，周边公共设施究竟如何看重点？

Q3：涂料也能偷工减料？防盗门、水龙头、弱电设备品牌相差很大？

Q4：你看上的房子是不是一箭穿心？厨、卫设计合理吗？

Q5：售楼小姐真热情，推荐我买A栋9楼不如省钱买B栋10楼，有这么好吗？

以上问题，你能确定回答吗？

Sway，大学毕业于房地产相关科系，随即进入不动产行业至今，并成立了台湾最大、流量最高的“智邦不动产”社区。Sway用犀利的语言写成《黑心建商的告白》这本书，却被开发商以“加重诽谤罪”告上法院，他的开发商朋友不再理他；随后他又写成《黑心房仲的告白》，揭露了房屋中介的种种黑心伎俩，他的房屋中介同行纷纷“不认识这个人”；《黑心投资客炒房告白》声讨房产交易中的种种黑幕，结果他炒房的客户从此不再和他做生意……

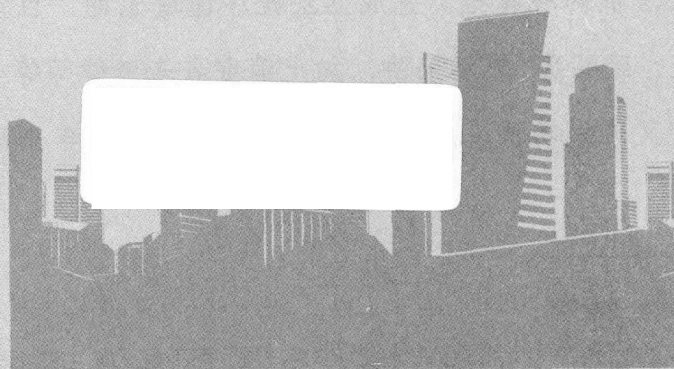
Sway的“反黑心房产”系列图书推出仅仅3个月后，就促成了意在打压岛内房地产投机行为，降低民众“购屋痛苦指数”的奢侈税的出台，Sway功不可没。书中的一切都是真的，之所以看起来如此尖酸、刻薄，是因为如果不这样写——你根本意识不到这是真的！



黑心 开发商 的告白

Sway © 著

买房前不看会哭的 17 堂课



中国出版集团



现代出版社

揭穿黑心伎俩的照妖镜

谢天仁

“房事”是大事，一般工薪阶层穷其一生，可能只有一次机会，不容闪失，稍有不慎，买卖起纠纷，消费者终日烦恼；不幸的，开发商^①倒闭，消费者仍是无壳蜗牛，不可大意。

2010年5月1日起，（中国台湾地区）规定主建物、公共设施分别标价，但未订定价差最小比例（为了土地登记透明化所作的最新规定），对交易机制之健全，助益有限。助益较大系记载主建物比，免受公共设施比之误导，却为媒体所忽略。而不动产交易法迄今仍在台立法机构冷冻柜，完成立法程序遥遥无期，目前相关机制又不够完整，致买房^②充满陷阱，加上消费者未请律师等专业人员协助，交易前又未做功课，受害者比比皆是，此从历年来购屋消费申

注：①台版原文为“建商”。

②台湾原文为“购屋”，中国台湾地区习惯用“屋”而不是“房”来组词，本书中提到大量与“屋”组成的合成词用法。例如交屋（交房）、二手屋（二手房）、看屋（看房）、屋主（房主）等。

诉始终居高不下，更可窥知。

在实务上，主建物面积^①不足、广告不实等纠纷屡见不鲜。因此，消费者在买房前，勤做功课，了解其交易陷阱，可谓至关重要。

作者将历来发生买房纠纷形成之原因，一一剖析，深入浅出，举凡从开发商广告、销售、契约、内容重点、施工偷工减料，甚至到交房，把持业主委员会^②把完成后却有瑕疵的公共设施交付使用^③等黑心开发商之把戏，几无遗漏，详细记载。相信买房族，只要阅读本书，必可发现黑心开发商之伎俩，使其陷阱无所遁形，系消费者买房时不可缺少之工具。

本人执业律师逾 20 年，也参与消费者购房纠纷之咨询，与消费

注：①台版原文为“坪”，是台湾地区常用的建筑面积单位，1 坪=3.3058 平方米。

②台版原文为“管委会”，台湾地区的管委会是指由物业的所有权人，经过选举之后组成的管理委员会，负责议决与小区有关的大小事务，例如财务、活动、行政等，小区住户所缴交的管理费，也由业主委员会监督并运用。

③台版原文为“点交”，即将物品一一点数交付。

者面对面接触，深感开发商屡出奇招，交易陷阱多到不可胜数，消费者又老实，易受广告鼓动而勇往直前，消费纠纷层出不穷，亟待改善。如何帮助消费者购屋时趋吉避凶，最好方式即是将黑心开发商招数破解揭露。因缘巧逢作者准备出书，详阅所载黑心开发商之招数后，深有同感，爰乐为之序。

谢天仁

★论衡国际法律事务所所长

★中原大学财经法系讲师

★9·11 受灾户^①新庄“博士的家”义务律师

★前消费者协会^②董事长，多年来致力于消费者权益保护运动

注：① 2004 年 9 月 10 日夜到 11 日台湾地区北部暴雨，基隆河暴涨溃堤，使台北市、台北县、基隆市和桃园县等处遭遇了大水灾。

② 台版原文为“消基会”，相当于内地的消费者协会。

购房指南也可以这么好看！

庄孟翰

自从进入房地产研究领域之后，也曾执笔多本提供消费者购屋置产的相关书籍，涉及地段区位的选择、捷运车站周边环境的优劣、产品类别的差异等。当时投资房地产风气才方兴起，建筑相关产业也开始蓬勃发展，买房子只要选对地点，具备应有的知识并准备好足够的自备款，就可以放心地购买。

1999年台湾“9·21”大地震^①之后，终于全面唤起民众关于居家安全的忧患意识，台北县的一场芦洲大火^②，也让开发商与民众彻底领悟到消防安全的重要性，而经过几次经济景气的周期性循环变化^③之后，民众也逐渐了解到何谓优良地段、何种房屋较具保值性与增值性。

注：① 20世纪末期台湾地区最大的地震，1999年9月21日凌晨1点47分发生，震中在台湾地区南投县集集镇。震源深度8千米，里氏震级达7.6。此次地震全岛均感受到严重摇晃。共持续102秒，死亡2321人，负伤8000余人。

② 2003年8月31日凌晨1时，台北县芦洲市民族路422巷一栋民宅左右发生火灾，造成76户受灾，14人死亡。

③ 台版原文为“景气循环”，指的是经济景气呈周期性循环变动的情况。其过程可分为复苏、繁荣、衰退、不景气四个阶段，按周期性循环变化。

尽管如此，仍有少数开发商，尤其是只做一个楼盘开发后便关张的公司^①，不按牌理出牌地吃定消费者，稍不小心，就有人受骗吃亏。

作者对房地产业之了解颇为深入，方能将少数害群之马的恶劣行径一一道出，让更多的购房者不受伤害，或是，学习到一些购房置产的专业知识，而得以趋吉避凶。

阅读这本书，首先，可以了解到消费者购房置业之盲点所在；其次，利用完整的功课，认清自己的购房需求，进而挑选适合自己的房屋与居家环境；如果还没有拟订好购房计划，当做小说来看也很有故事性。

在此，对于作者保护购房权益的用心与努力，予以高度的肯定。

庄孟翰

★淡江大学产业经济系副教授

★前交易安全策进会理事长

★长期研究台湾地区房地产、常于媒体为消费者发声

注：①台版原文为“一案公司”，意思是只做一个楼盘开发案就关张的公司。

用我这张“贱嘴”， 揭开房地产的潘多拉盒子

这一切都是真的，只是我用词犀利、极度尖酸刻薄而已。

还记得我写过一家黑心开发商的报道，被那家开发商告“加重诽谤”，最后虽不起诉，法官却告诉我：“虽一切都是事实，但用词也不用那么尖酸刻薄！”我倒是想告诉那位法官说，你不这样写，大家只会忽略你看到的事实，没有共鸣、没有警惕，黑心事件仍然会继续出现。

所以，本书前半段的告白，我用了一个角色的扮演，写出黑心开发商所做过的所有黑心事，让你看完后有所感触，如果有一家开发商竟可以全部符合这样的黑心态度，那么这家开发商是该被唾弃的。

《黑心开发商的告白：买房前不看会哭的 17 堂课》这本书，要从“智邦不动产”讨论社群^①说起。因为智邦网友来自四面八方，内容千奇百怪，可是我发现，大家一致想要知道的，就是：

注：①“智邦不动产”是作者与朋友合办的网上房地产讨论社区，现已成为台湾地区最大、流量最高的房地产讨论社区，网址为 <http://home.url.tw/>。

“真相”。关于价格的真相，关于开发商好坏的真相，以及关于网友是谁的真相。

早些年，在“智邦”常常因为人数众多而网站崩溃的那个时期，当时仅有这个园地，因为台湾地区房地产资讯的封闭性，每天一定有看不完的发言以及来不及回答的真相，有时候觉得，消费者还真是弱势，因为，没人告诉你何谓真相，一切只能听由开发商、代销、中介的单方说词。后来，网络开始蓬勃发展，各大讨论区、各大房地产业者相继成立网站，吸引各方好手，开始一一揭开房地产的潘多拉盒子，可是，那个盒子，依然顶多被掀开一点点，无法全面地看清面貌。

所以我开始写东西，并且采用电子报的方式，让更多的人知道真相。通过网络快速散发模式，许多人注意到了，这些文章被大量转贴，甚至有内地网友也注意到了。过了一年之久，终于被《苹果日报》发现而报道，可是，也就只有这一家。问问其他媒体，有人承认说：“有看到，但不能报道，你一写，开发商就会抽起码一个月的广告，我们承担不起。”

不要紧，这些我都清楚，不是媒体没有胆识挑战金主的权威，那是一种无奈与对现实低头的不得已。可是，好多人，包括开发商、代销公司、广告商、投资客、房产中介自己，却都纷纷在“智邦不动产的网站专栏”^①里，按下“赞”、写上“好”。

是的，批评很容易，也许你认识我，也许你曾告诉我说：“自己知道这些内幕就好，何必写出来，让大家难堪？”也许你又说：

注：①台版原文为“Sway 房产观测站”，是作者在“智邦不动产”网站上开辟的专栏，主要内容就是揭发黑心开发商的各种恶劣行径，Sway 是作者在网络上用的网名。

“写什么大话^①文章？根本就不真实，不过只有一点点的人这样做，不代表开发商都是黑心的！”当我以粗浅或粗俗的文字，告诉读者、网友一些关于房地产的知识，传授一些如何买卖房屋的知识，把一些真相说出来时，相信我同时也挡了很多人的财路、推掉业者的“供养”。然而我还是希望，你也能在任何地方分享关于房地产的常识，因为我正在做抛砖引玉的事。

掏出积蓄买房子是许多小老百姓一辈子做不了几次的大事，与其告诉你哪间房屋可以买，不如教你如何买。

如果你仍然希望黑心系列文章能够继续出现，请低调支持我，别对我起底、人肉搜索，我还有不少黑心的故事可以跟你分享，否则，当我沉到太平洋底的时候，少了个“贱嘴”说说真相，岂不可惜？

阅读贴士

本书作者是中国台湾地区最大最著名不动产网站“智邦不动产”的版主，也是一位“前房地产从业者”，对黑心开发商常玩的猫腻认识非常深刻。台湾地区的房地产操作方式跟内地虽然有所不同，但出现的问题却大同小异，比如建材以次充好、大搞文案玄机等，所以，在买房前读这本书，具有极强的参考价值。

注：①台版原文为“唬烂”，本为闽南方言，形容人说假话，大话。又称“话唬烂”。

目录

- 序一：揭穿黑心伎俩的照妖镜 谢天仁
- 序二：购房指南也可以这么好看！ 庄孟翰
- 自序：用我这张“贱嘴”，揭开房地产的潘多拉盒子

I 黑心开发商的告白 17 堂买房必修课

1. 先别急着吃棉花糖：赚你家的钱太容易！ 18
2. 超爆！苹果橘子经济学：看不见的黑心建材（上） 25
3. 超爆！苹果橘子经济学：看不见的黑心建材（下） 30
4. 有钱人想的跟你不一样：
 房价是怎么炒上来的？（上） 34
5. 有钱人想的跟你不一样：
 房价是怎么炒上来的？（下） 38
6. 黑心开发商教你读心术（一）：神奇的关键字 43
7. 黑心开发商教你读心术（二）：说明书的奥妙 49





8. 黑心开发商教你读心术(三):千万小学堂的地产数学题 ...55
9. 银座妈妈桑说话术(一):接待中心生死斗..... 60
10. 银座妈妈桑说话术(二):
 她的销售奖金决定你的房价 66
11. 你家的保存期限只有十年:预售房监工的关键..... 72
12. 黑道商学院:开发商大战业主委员会..... 77
13. 阿基师小窍门:黑心开发商宰肥羊七大绝招..... 83
14. 散户胜经:半个专家最好骗..... 88
15. 黑心开发商的投资罗盘(一):
 旧城改造钱怎么赚? 94
16. 黑心开发商的投资罗盘(二):一山还有一山黑 97
17. 云端策略:大家都爱盖豪宅..... 101

番外篇 投资客的旧城改造梦

- 靠房产炒出发达路.....110
- 投资客对决家庭主妇..... 112

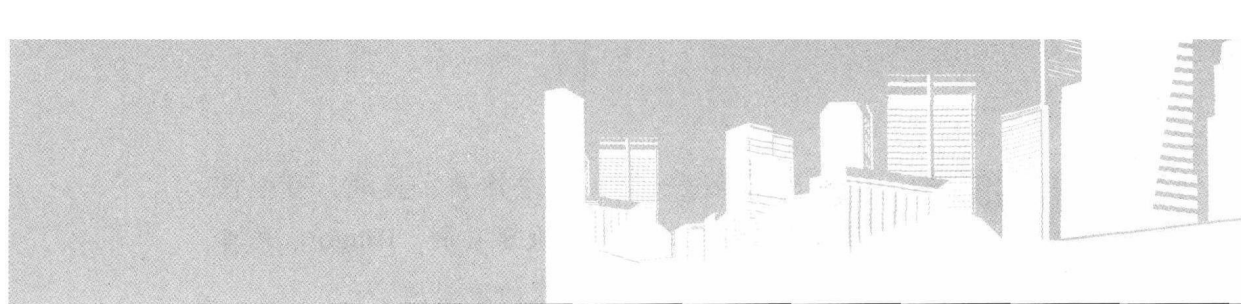
II 买房必看实战守则 黑心开发商成家日记

1. 算一算，豪宅离你有多远？ 118
2. 小心“地段”的陷阱 124
3. 我的最爱：学校、市场、大公园 128
4. 二手房实在，还是新房划算 131
5. 看房四部曲（一）基本功：社区门口学问多 135
6. 看房四部曲（二）估保值：大厅公共设施别放过 141
7. 看房四部曲（三）客厅的秘密：优劣差很多 145
8. 看房四部曲（四）查厕所，知住宅 151
9. 业主委员会，帮你管荷包 156
10. 该拿邻居的臭鞋柜怎么办？ 162

番外篇 谈科学风水

- 房屋基地的科学风水 168
- 屋外小环境的科学风水 171





门口梯间的科学风水	173
居家格局的科学风水	176
窗外的科学风水	180

附录 打败黑心开发商的好用工具

一、挑房、交房实战图解

1. 来逛样品房	184
2. 扫描大环境	193
3. 看房要留心的重点	197
4. 内行人教你的公共设施交接原则	203
5. 监工要看什么?	207

二、赏屋评鉴表、公共设施交接表

赏屋评鉴表	210
公共设施交接表	217

后 记	220
-----------	-----