最新购房政策　最佳投资策略　购房技巧分析　投资风险防范

购房技巧与忠告

程　军　编著

九洲图书出版社

图书在版编目（CIP）数据

购房技巧与忠告/程军编著，-北京：九洲图书出版社，1999.2
ISBN 7-80114-370

Ⅰ.购… Ⅱ.程… Ⅲ.住宅-选购-基本知识-中国
Ⅳ.F299.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字（1999）第 00630 号

购房技巧与忠告

出版：九洲图书出版社（北京市车公庄大街 6 号，北京市市委党校 2 号楼） 邮编：100044 电话：68366742
经销：新华书店
印刷：三河残联印刷厂
开本：850×1168 毫米 1/32
字数：250 千字
印张：9.625
版次：1999 年 2 月第 1 版 第 1 次印刷
印数：1—5000
书号：ISBN 7-80114-370-1/G·185
定价：12.00 元

目　录

第一章　个人购房市场分析 ……（1）

1.　未来的消费热点……（1）

房改——启动经济增长点

市场和购买力之间差距有多大

何时买房最合适

2.　站在经济学角度看市场……（6）

投资？消费？

买还是租——哪一种更有利

让你的钱发挥最大的效益

3.　怎样买房最合算……（13）

购房的出发点

做一个成功的投资人

投资不动产——升值的潜力有多大

附录一……（23）

1. 国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知
2. 关于大力发展经济适用房的若干意见
3. 中国人民银行个人住房贷款管理办法
4. 公房出售具体办法的通知
5. 购房流程图

第二章　购房交易 ……（40）

1.　信息收集……（40）

收集渠道
信息的收集与分析
广告陷阱
案例 1
2. 购房选择……（49）
购房渠道的选择
考查销售条件
选房技巧
3. 选房的具体方法……（56）
位置
户型
价格
质量
挑选期房的方法
房屋面积的测算
案例 2
附录二……（88）
1. 国有土地使用证
2. 商品房销售许可证
3. 建设工程开工证
4. 建设用地规划许可证
5. 建设工程规划许可证
4. 购房谈判……（93）
谈判前的准备
谈判技巧
谈判陷阱
案例 3

5. 签定合同…… (101)
合同条款
合同陷阱
合同公证
案例 4
附录三…… (116)
1. 委托书
2. 商品房买卖认购书
3. 商品房买卖（预售）合同
6. 付款…… (125)
付款方式
资金来源
风险防范
案例 5
附录四…… (139)
1. 贷款流程图
2. 贷款利率表
3. 北京市住房公积金制度实施办法
4. 北京市关于建立住房公积金制度有关问题的规定
7. 交税…… (148)
纳税的种类及税率
减免税
手续
附录五…… (151)
北京房地产交易相关税费一览表
8. 办理入住…… (153)
入住手续的办理

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

产权证的办理
产权陷阱
附录六…… (160)
1. 建筑质量合格证书
2. 房屋所有权证书
9. 物业管理…… (163)
合同的签订
收费标准
维修责任的划分
维修基金的管理与使用
案例 6
附录七…… (171)
物业管理委员会成立的法律程序
第三章 公房及经济适用房的买卖 …… (174)
1. 公房…… (174)
房价与折扣
产权和维修管理
出售与出租
附录八…… (180)
房屋租赁许可证
2. 经济适用房…… (181)
3. 二手房市场…… (186)
私房的买卖
房屋的优先购买权
房产的转让与置换
附录九…… (194)
外地人怎样在京购房

第四章 房地产纠纷及诉讼 …… (197)
1. 纠纷种类 …… (197)
2. 房地产纠纷的调解与诉讼 …… (202)
调解
仲裁
诉讼
3. 消费者的自我保护 …… (212)
违约责任的追究
退房条件
如何调查开发商
识别房产证的真伪
律师能为你作什么
案例 7
第五章 家庭装修 …… (235)
1. 家装的规则 …… (235)
2. 家装的安全 …… (237)
3. 家装防宰一、二、三 …… (241)
附录十 …… (243)
1. 北京市家庭装饰工程质量验收规定
2. 北京市家庭居室装饰合同
第六章 海外房地产市场概览 …… (257)
1. 美国，住房金融带动房地产 …… (257)
2. 新加坡，实行住宅商品化和公积金制度 …… (261)
3. 英国，实行售房自有化政策 …… (263)
4. 香港，对中低收入者实行福利售房政策 …… (265)
附录 …… (267)

1. 建筑面积计算规则 …… (267)
2. 北京市建筑面积计算规则的补充规定 …… (269)
3. 商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则 …… (270)
4. 北京市商品房销售价格管理暂行办法 …… (273)
5. 关于房地产中介服务收费的通知 …… (275)
6. 北京市普通居住小区物业管理服务收费暂行办法 …… (279)
7. 北京市普通居住小区物业管理服务收费标准 …… (281)
8. 北京市高档住宅物业管理服务收费暂行办法 …… (285)
9. 北京市城市房屋拆迁管理办法 …… (287)
10. 家庭居室装饰装修管理试行办法 …… (295)

后记 …… (299)

第一章　个人购房市场分析

1. 未来的消费热点

房改——启动经济增长点

1998 年可以说是中国的房改年，这一年无数的中国人将告别几十年来的实物分房，全面实行货币分房。城镇居民用自己的积蓄、政府的补贴和银行的贷款来购买现住房或需要的住房，真正实现居者有其屋。政府计划在 2000 年争取达到人均居住面积 12 平方米的目标。房改已成为牵动亿万百姓生活的热门话题。

同时，'98 房改不仅关系百姓的生活，它还将担负起带动国民经济发展，启动新的消费热点的作用。

回顾中国房改的历程，我们不难看出，政府所作出的极大努力和良苦用心。自 1980 年国务院宣布实行房改以来，政府相继出台了一系列房改方案和扶持政策，在全国大中城市进行试点，并投入大量资金在城镇住房建设上。据统计，从 1980 年至 1997 年国家对全国城镇住房累计投入资金 1.2 万亿元人民币，城镇人均居住面积从 1979 年的 3.6 平方米/人均，提高到 1997 年的 9 平方米/人均；一大批解困房、安居房的建设，更为城镇住房特困户带来了福音。可以说，房改的成绩是巨大的。

要使国民经济保持持续、快速、稳定的增长，就必须寻找新的消费热点，住宅建设正是这样一个启动点。据我国有关部门测算，建筑业每增加1元产值，可直接带动相关产业增加1.7—2.2元的产值。可以说，加快我国住宅业的发展，不仅将带动金融、房产交易、物业管理、交通、通讯等第三产业的发展，而且将创造更多的就业机会，这对社会稳定和经济发展，都将产生深远影响。

随着房改工作的全面实施，和各项措施的大力推动，我国房地产市场的外部环境、运作方式和内部结构都在发生着显著变化。一些大型房地产开发企业先后在海外金融市场上融资成功；南方城市的房地产市场已经从土地开发权和资金实力的竞争发展到专业化和品牌化竞争阶段。1997年至1998年，央行5次调低存贷款利率；放开个人住房贷款限制；加大国家对住房贷款的投入，1998年增加投入1000个亿；并大力发展经济适用房。这一切都为房地产市场注入了极大的活力。而规范住房交易市场，大力整顿违章建筑项目，减免各项不合理收费等措施，更为市场运作的规范化起到积极的作用。

据统计，1998年我国城乡居民储蓄已突破5万亿元，同时，城镇居民家庭消费的恩格尔系数逐步下降，城镇居民家庭收入中可以拿出更多的部分用于住房消费。此外，随着住房公积金制度的加速推进，住房补贴、个人住房按揭贷款业务的全面展开，以及以发展经济适用房为主体的住房供应新体系的建立，可以预期，住房消费将逐步成为百姓生活中的真正热点，并将对国民经济的增长起到它应有的积极作用。

注：书中利率根据人民银行1998年7月1日公布标准计算。

市场和购买力之间差距有多大

国民经济的发展迫切需要住宅销售成为消费热点和经济增长点，百姓生活水平的提高迫切要求改善居住条件，然而，要使住宅真正形成消费热点并最终成为带动国民经济的增长点，关键是要解决好两个问题：一是要让人们买的起，二是要让人们买得到。那么住宅市场和购买力之间差距到底有多大呢？

房地产市场在经历了九十年代初的过热炒作，和其后的全面整顿，已逐步趋于稳定。但房地产市场产品开发结构的不合理，和个人住房消费需求之间的差距依然存在。据有关资料统计，1997年底全国房地产市场空置房面积仍达7000多万平方米。这其中主要以高档公寓、写字楼及远郊区县商品房空置率最高。而与此同时，我国还有近300万户（1997年统计数）人均居住面积在4平方米以下的城镇住房特困户，3000万平方米左右急需改造的城市危房。如果要达到2000年我国人均居住面积12平方米的小康目标，九五期间还需新增住宅面积12亿平方米。巨大的需求和大量的空置房形成了极大的反差，其根本原因，在于高房价和不合理的产品结构，使我国房地产市场中大量的需求和市场供给无法接轨（附四类城市房价图）。

	市中心	城近郊区	远郊区
北京	8000～12000	4500～8000	3500以下
上海	8000～10000	4000～7000	3500以下
天津	5500～6500	3500～5000	2000以下
广州	6000～8000	4000～6500	3000以下

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

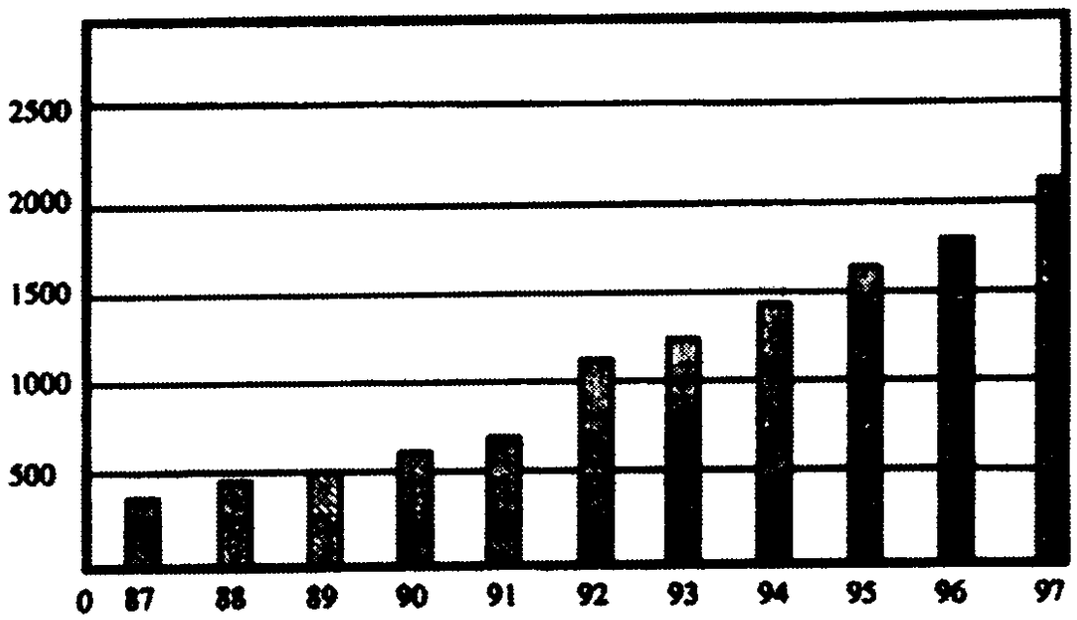
以北京市为例，据一份对北京158个内销住宅项目销售价格的调查，城区项目平均售价8237元/平方米，近郊项目平均售价5396/平方米，远郊区县项目平均售价2103/平方米。而在另一项个人购房消费问卷调查中，70%以上的人选择4000元/平方米以下的价格，而在购房地点上绝大多数人选择四环以内的城区。从中我们不难看出，二者之间存在着很大的差距。

在1998年全国房改工作会议上，提出建立住房供应新体系，即高收入者购买商品房，中低收入者购买经济适用房，最低收入者租赁廉租房。根据世界各国通行的住房供应结构合理比例1：7：2，即价格适中的经济适用房应占70%。因此，调整住宅产品结构，大力发展经济适用房，将是今后住宅业发展的主要方向。

何时买房最合适

随着'98房改的全面展开，人们纷纷预测房地产市场未来走势。其中，购房者最为关注的是商品房价格是否会下降，许多人持币观望，对何时入市举棋不定。

其实，我们只要稍加分析就可以看出，房地产市场和其他投资或消费品市场一样，也有其相应的周期。我国前几次房市周期为5～8年，与经济发展周期大致同步。我国商品房开发建设始自1980年，风风雨雨十几年间，商品房市场经历了政府统一定价（1980～1987年）、政府分地区定价（1987～1992年）和商品房价格部分放开（1992年至今）三个时期。商品房价格从最初的每平方米三、四百元稳步攀升到今天最高达每平方米10000元以上，可以说房地产市场基本运行在一个上升通道之中。（附：近十年全国房价图）



目前，由于经济发展整体趋缓，房地产市场也持续低迷，竞争激烈，各地房市仍在谷底附近徘徊。国家近期推出的大力发展经济适用房政策，虽会对普通商品房市场产生冲击，但对高档商品房市场不会产生太大影响。

同时，住宅作为特殊消费品，与其他耐用消费品有所不同。首先土地的开发是不可再生的资源，城市的容量也是有限的；而城市的人口却在不断增长，住房消费需求也在逐年提高。因此，住宅作为商品其成本随着开发规模的扩大不仅不会降低，有的部分（如地价）还会上升。而处于理想地段（如市中心等）的房屋因为供需矛盾，价格也会有所上扬。

今后几年，政府将住房建设作为启动经济的增长点，在政策上给予大力的扶持；住房建设作为国民经济的支柱产业，国家投入大量的资金，大力推动房地产市场的发展，房地产市场的启动和新一轮房地产投资热潮的来临相信应该为时不远。

另据国家统计局投资司、中国经济景气监测中心测算发布的最新数据显示，1998 年上半年全国房地产业总体景气水平明显回

升。住宅分配制度改革作为新一届政府五项改革之一，正在产生强烈的政策效应。从中长期看，选择经济启动初期投资房地产应是明智的选择。

2. 站在经济学角度看市场

如何看待我国的房地产市场，一直是房地产业内人士和广大购房者议论的话题。其中关于房价的高低更是人们争论的焦点。而中国的房地产市场由于起步较晚，人们对房地产市场的了解和认识还存在一定的差距，尤其是消费心理上还存在一些误区。

投资？消费？

个人购房以解决居住问题，一直是作为一种消费行为存在的，然而在商品经济发达的当今社会，市场经济的规律又提醒人们，买房绝不仅是一种消费行为，更是一种投资。

一直以来，人们享受政府无偿分配的公有住房，低廉的租金使之成为一种实实在在的福利品，住宅的商品属性和投资价值难以体现。如今，人们一觉醒来，竟发现不花钱的公共福利品变成了完完全全的高价商品，这已经够让人脑筋急转弯了，再言投资岂不更远？

事实上，房地产一直是社会经济生活中的一个重要投资领域，一些先知先觉的个人投资者早已靠租售房屋大发其财。几年前，我从一位资深记者的采访实录上读到一则颇具代表性的案例。北京很早以前就有一批业余房屋中介人，当地人称之为“房虫”。他们平时以替他人租售房屋牵线搭桥谋取点劳务费。其中有一位L先

生在为一座老四合院寻找买主时突然心生投资之念。当时这所老四合院因年久失修而显得极为破败，房主因要调往外地急于脱手，开价 10 万。这在八十年代初，是一笔不小的金额。如此的外观和价格，一时很难找到买主，然而 L 先生却看中了它优越的地理位置和房屋原有的良好基础，一番讨价还价之后，以不到 10 万元的价格成交。当时 L 先生手头上的积蓄连一半的房款都不够，在求亲告友之后，最后凑齐了一半房款，另一半经协商半年后付清。买下老宅后，L 先生开始了紧锣密鼓的装修。将塌了一半的院墙重新砌好，买来一小车石灰将房子里外刷新，房前院中栽上两棵柿子树，再埋上两个大金鱼缸，如此这般一番忙活，一个青砖红瓦、四白落地、绿树红花、生机盎然的清雅民宅以全新的面貌显露出它的投资价值。其后不到半年，这座四合院被一个归国侨民看中，以 100 万元的价格买下。半年时间 L 先生净挣 90 万元。

在 L 先生的年代，银行还没有开办个人售房贷款的业务，然而，L 先生却已开始了借钱买房分期付款的尝试。如今，售房个人贷款全面推开。现在借钱买房比之 L 先生，不论从操作上，还是金额上、时间上都要方便、优越许多倍。虽然投资条件越来越好，然而借钱买房的人却并未大幅度提高。如果回头来看看我国居民的投资结构，我们不难发现，国内居民家庭资产的构成极不合理。据北京市统计局城市社会经济调查队 1996 年抽样调查，北京市居民家庭总资产实物资产只占 42%，金融资产占 58%，与经济上比较发达的国家相比有较大差距，如美国八十年代居民家庭实物资产就已占 78%，金融资产只占 22%。调查中还发现，北京市居民贷款趋近于零，即居民家庭没有不动产抵押贷款、消费信用贷款等金融负债，而居民现有实物资产中住房和汽车分别仅占总资产的 10. 1%和 8%。而这两项恰恰是经济发达国家居民资产中占比重最大的部分。同时，我国居民无金融负债，造成债权、债务不

对称，当出现高通胀时，一方面居民因货币贬值而蒙受损失，另一方面也容易形成大规模挤兑行为，带来银行信用危机。

总之，我国居民的这种消费观念上的落后带来的资产结构不合理，无论对居民个人还是国家都是潜在的风险。

其实，不论你是买房自用，还是待价而沽，房屋都是一项较为安全的投资，正如美国已故总统罗斯福总结的那样："不动产不会被偷、遗失，也不会被搬走，只要适当注意管理，它是世界上最安全的投资。"而且投资购房较之其他投资的一个独有之处是，它在保值增值的同时，还兼有满足消费需求的功能，绝大多数商品在你消费它的同时，它的价值也在逐步减少，直至消耗光。而房屋在使用中除较少比例的折旧外，因地理位置、经济发展、人口增多等因素带来的上涨率往往超过折旧率。这也是房地产作为商品所具有的独到的双重功能和优异之处。

在国外，投资房地产是被当作一条致富的捷径而被广泛关注。许多华人到海外谋生，赚了钱第一件事就是投资买房。可以说住房、保险、债券、股票等投资组合中，住房是最不可或缺的投资品种。美国芝加哥论坛报曾介绍过一位不动产顾问比尔·约瑟夫。他早年因家境贫寒，为照顾患病的父亲，高中毕业即去修车厂当修理工，工作的辛劳、生活的窘迫，让他十分痛苦。在他 31 岁的时候，一篇百万富翁致富的文章使他的生活开始改变。他发现，多数富人都把他们的财富投资到房地产上，他们运用向银行借来的钱去投资买房，于是他也筹措资金，向银行借钱投资买了一幢 4 层的单元房。然后又买了两座 3 层的单元房，之后发展成 4 幢 12 层的房屋、两座 24 层的单元房。最后发展到投资到法兰克福郊区的购物中心和一座 21 层的楼房，拥有了庞大的个人资产。他说，我用 9 年时间，没有自有资金，完全利用银行贷款，投资购买这些产业，由小到大逐渐发展。这就像滚雪球，利上滚利。

对于普通百姓来说，买房主要是为了消费，但在消费的同时，我们也不妨转换转换观念，在购买商品住宅时，更多一份对住房投资价值的关注，在尽量满足消费需要的同时，在自己经济实力能够承受的范围下，选择一处具有升值潜力的住宅，不失为一件一举两得的好事。

买还是租——哪一种更有利

买房还是租房，二者孰优孰劣，很难用一句话去归结，它们首先是两种不同性质的经济行为。租房是直接的生活消费，它在付出租金，满足你的居住消费需求的同时，并不产生任何附加值，租金随着租期的届满而逐步消耗完。而买房则在满足消费需求的同时兼有投资的性质，它在付出购房款的同时，拥有房屋的产权。住宅作为个人资产中最重要的一个组成部分，还具有保值、增值的作用，你所付出的房款，并不因你的居住消费而消耗掉。相反，许多时候还能使你投入的资金得到增值，并能从中获利。

当然，另一方面，租房也有它的优势，首先是投入的资金少，这对于低收入家庭尤其重要。其次是灵活性强，特别是在当今信息化社会，人才流动非常频繁，租房较之买房就方便的多，而且可以省去装修等诸多麻烦。同时租房虽不能获利，但也没有房市涨跌的风险。买房虽能保值增值，但一次性投入非常大，对普通工薪族来说，是一个不小的负担，甚至要节衣缩食多少年才能达到，这对日常生活是一个不小的影响。同时，购房后的装修、维护、修缮、物业管理等也是一笔不小的开支。而且，买房后的资金流动性也较差，卖房套现往往费时较长。

以上是从投资与消费角度分析，下面再从资金的获利率来比较二者的差别。

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com