

第六版

如何避免

10 个最大的 购房陷阱

〔美〕 A.M. 沃特金斯 帕特里克·郝根 著



沈志勋 黄昭宇

郑须弥 汪 淼 译

中华工商联合出版社

责任编辑：徐海鸿
译著策划：徐海鸿
平面设计：郑 红

图书在版编目 (CIP) 数据

如何避免 10 个最大的购房陷阱/(美)沃特金斯(Watkins, A. M.), (美)赫根(Hogan, P.) 著: 沈志勋等译.
北京: 中华工商联合出版社, 1998
ISBN 7-80100-411-6

I. 如… II. ①沃… ②赫… ③沈… III. 住宅-商品-购买-基本知识 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (98) 第 19634 号

© 1996 by Real Estate Education Company ® a
division of Dearborn Financial Publishing, Inc.

本书中文版权通过上海市版权代理公司获得

版权登记号: 图字: 01—98—1309 号

中华工商联合出版社 出版、发行

北京东城区东直门外新中街 11 号
邮编: 100027 电话: 64153909
北京顺义振华胶印厂印刷
新华书店总经销

850×1168 毫米 1/32 印张: 6.625 170 千字
1998 年 8 月第 1 版 1998 年 8 月第 1 次印刷
印数: 1—6000 册
ISBN7—80100—411—6/F·133
定 价: 14.80 元

(版权所有 违者必究)

本书根据美国伊利诺斯州（芝加哥）房地产业教育公司
1996年第6版译出

中文版前言

购买一套称心如意的房子，是每个购房者的愿望。

购买一套质量合格的房子，自己将终生受益。

我国已经实行了数十年的被人们习惯了的福利分房制度取消了，人们的住房消费进入了市场，无论是新建的公房还是原有的旧房都成为人们的选购对象。由于住房价值大，投资多，因而购房已成为人们生活中的头等大事。

但是，人们要真正买到自己称心如意的房子，实际上并不容易。我国的房地产市场尚处于发育阶段，人们对房地产这种商品的认识及了解还不深刻，尤其是对如何挑选房子等问题更是知之甚少。

常言道：他山之石，可以攻玉。为了帮助人们减少选房、购房中的盲目性，避免不必要的损失，我社组织翻译出版美国不动产专家 A. M. 沃特金斯撰写的《如何避免 10 个最大的购房陷阱》一书。

虽然美国的购房背景与我国不完全相同，但书中关于购房的问题和忠告，读后会给每个买房者以启示，对人们避免花大价钱犯错误，摆脱未来可能遇到的像马拉松式的维修或诉讼等诸多麻烦有所裨益。

本书的英文版自 1968 年面世以来，在美国已经连续 6 次修订和出版，十分畅销，深受美国大众的欢迎。本书作者多

年来从事不动产业务，在住房设计、布局、造价、质量以及与购房业相关的法律、金融等方面有着相当丰富的知识和经验，因而书中内容贴近生活，可读性强。

我们翻译出版本书，旨在通过介绍美国寻常百姓购房中经常碰到的 10 个最大的购房陷阱，让我国的广大购房者了解挑选和购买房子中存在的问题，吸取经验教训，从而顺利地“跳”过陷阱，梦想成真。同时，本书对于中国的房地产经营者也有借鉴作用。

中华工商联合出版社

1998 年 8 月

序 言

“人们无论何时买房必定在一年之内重新装修,这是为什么呢?”

当我们中的许多人正准备购买第一套房子时,总有某个熟人酸溜溜地这样发问。入住新买房子的头一个月,你会盘算着再找找新房的某些毛病。我们编写本书就是为了帮助你消除不良期望。

当你研究房地产业消费意向调查表或者消费者的抱怨和诉讼时,你将看到反复出现的一些相同问题。我们已经看到这些问题,进而产生了选择10大购房陷阱问题编书的想法。我们考虑到了房子的功能设计、材料和结构要素。我们也建议,以正当、商业化的态度,处理住房交易中的法律和财务问题。

如果你盯住这些陷阱,当你看到实质问题时你也就有了底。这本书囊括买房时作出最佳决定的所有有关问题。它是指,懂得如何与房地产代理人周旋,知道她是否为你或是卖主服务。它是指,识别什么才是较好的房子内外部设计。它提倡选择存钱抵押的买房方式。

你会买套新房或者二手房吗?如果你像大多数人那样,你的意愿就是基于先入为主的一些观念:“他们不会像过去那样建房子,”或者,“有了一套新房我们就不必操心什么维修之

事了,因为它是崭新的。”我们提出了可供选择的启发性建议。

你或许会认为,买套优质新房将使你免除烦恼,但是如果你是与一个见不着面的建筑商做交易就不会如愿以偿。我们将提醒你注意一些预警信号。如果你正准备买一套二手房,我们将帮助你避免上当受骗。我们指出了最普通的一些“房病”,包括像氡、铅和石棉等辐射的环境问题。

当你准备避开陷阱时,你就会攒钱。你将谈下最佳交易。在众多的抵押品中,你将明智地作出最适合你的财务状况的选择。你将远离可能掏空你的钱包的惹事房。你将不会支付无底洞,它带来的麻烦远超房子本身的价值。

我们在书中祝愿,当我们买到第一套房子时,我们对房子就别无所求。

我们希望它向你提供有益的想法和建议,特别是如何避免长期损害购房者的主要陷阱。祝你走运!

目 录

中文版前言	(1)
序言	(1)
第一章 高价房	(1)
了解你的市场	(2)
评估人如何确定市场价值	(3)
地点的重要性	(5)
购买一套房主自售的私房	(6)
新房子	(8)
房地产经纪人与他们的代理人	(9)
你的代理人代表谁?	(11)
买房的谋略	(15)
报价	(17)
买房谈判	(20)
第二章 买产权房的开支无法预计	(25)
首先考虑成交价	(26)
没有预见到的增税情况	(34)

新住房的费用·····	(35)
购买旧房子时可能出现的各种意外费用·····	(36)
你买得起什么样的房子? ·····	(37)
购买房屋需要多少现金? ·····	(41)
 第三章 条件苛刻的抵押契约 ·····	 (43)
货比三家·····	(45)
抵押的基本要素·····	(46)
你预付的定金应该是多少? ·····	(49)
在 15 年期贷款与 30 年期贷款之间进行选择·····	(51)
固定利率的普通抵押·····	(52)
浮动利率的抵押·····	(52)
美国联邦住房管理局贷款·····	(55)
退伍军人事务部的贷款·····	(56)
其他抵押·····	(57)
抵押的诀窍·····	(60)
如何为你自己建造的住房筹集资金·····	(61)
 第四章 建筑商不露面 ·····	 (65)
让我们认识这伙不露面的建筑商·····	(66)
这些情况是如何发生的呢? ·····	(70)
问题建筑商的其他原因·····	(72)
好建筑商的标志·····	(74)
如何调查一家建筑商·····	(74)
 第五章 没有设计的房子 ·····	 (79)
良好的外观·····	(80)

建筑风格.....	(85)
住房层次多少为宜?	(92)
你的房屋应该面朝哪个方向?	(95)
 第六章 房子布局杂乱无章	(103)
保持住宅内良好通道的六项标准.....	(104)
室内的分区.....	(106)
厨房.....	(108)
浴室的设计.....	(113)
其他房间的设计.....	(114)
 第七章 低档次的旧房子	(119)
旧房子的概念.....	(120)
为什么要买旧房子?	(121)
如何避免购买破旧的房子?	(124)
房子到底要花多少钱?	(125)
危害家居环境的因素.....	(125)
旧房屋最常见的弊病.....	(129)
最后的几点看法.....	(135)
对旧房子的保障服务.....	(136)
 第八章 勉强合格的房子	(137)
为什么会有这么多的缺点?	(137)
质量的代价.....	(138)
如何避免买到勉强合格的房子及获得 一宗更好的买卖.....	(141)
有关 FHA 的质量	(142)

高质量房子的特征·····	(143)
其他的特征·····	(151)
 第九章 能耗大的房子·····	 (153)
什么使人舒服? ·····	(155)
绝缘: 舒适的先决条件·····	(155)
太阳能供暖·····	(162)
最高级的新供暖方法·····	(166)
哪一种供暖系统? ·····	(170)
舒服的夏季与空气调节·····	(174)
检查旧房的能量效率·····	(178)
 第十章 暗藏花招的噱头房·····	 (181)
什么是噱头房? ·····	(181)
购房动机·····	(183)
新房子与旧房子·····	(184)
算得上数的重要特征·····	(186)
关键时刻·····	(187)
 避免购房陷阱的注意事项·····	 (189)
 后记·····	 (197)

第一章

高价房

尽管经常发生买房时由于付超所值而多花钱，但是没有人愿意这样做。每个人都认识到，通过了解如何避免购买高价房，他们能够长久受益。还有，因为相当多的房子价格过高，为买房付钱过多是常见的陷阱。

我们曾经看到一套4居室售价43.5万美元。太惊人。它的确不值那么多钱。果真，直到过了一年半，在房主将房价降到了29.5万美元之后，那套房子才得以卖出。同时，另一套临街房是以38.5万美元标价上市。它的面积和款式与前一套房相似，但在三个礼拜之内就卖出了。这是因为这套房综合条件更好。第一套房被冷落了一年多。它的价格过高，买房的人凭直觉就知道它贵。

超高确定房价是卖主所犯最普通的错误之一。许多有产权的卖主滥抬他们那些不大不小家宅的价格，或者他们得意洋洋梦想着宰人一刀。但是，风没有煽起来，似乎房子也永久卖不出去。卖主可能要为这种失算付出昂贵的代价。

高价房成为一个沉重的包袱。由于孤零零地座落一处，显然也无人想要，它逐渐生出污点，就像泥灰附着木材一样。最后，房子不得不像地下室廉价市场上的剩余商品那样压价出售。

■ 了解你的市场

防范自己买房时不多付钱的最好办法是，当你准备买房时就去了解房地产市场的形势。80 年代，美国房价上涨创下纪录。那似乎表明，房价只会上升。当时房地产市场正值繁荣，房子出售很快，而且常常面临多人竞买的局面。买房的人有种紧迫感。似乎是，你等待越久，你最终付钱越多。许多买房的人明知付钱太多，还决定买下他们梦寐以求的房子。他们确信房价飞涨会立刻形成差距。但是你不会认同这种涨价。80 年代房地产业的繁荣在 1987 年证券市场狂泻之后逐渐走向停滞。在国防工业削减引起高失业之后，南加利福尼亚的许多新房产商也面临困境，许多房子的价格跌落到买入价以下。

简言之，房地产业像其他产业一样经历了剧烈的市场波动，从增长到成熟再跌落，接着一路下降直到谷底，然后复又回升。供需规律始终存在。作为一个明智的买主，理应懂得市场兴衰的周期；观察各项经济指标。在经济增长时期，商业在发展，失业率低，建筑业活跃，房子卖得快。在经济下滑时期，报纸上充斥着解雇、关闭和停产之类不祥的消息。新房还在继续建，但房地产较难售出。获得资助更难；最重要的是，卖主更愿意让价，甚至延长支付期作为卖主的资助。随着市场走出谷底，建筑业缓慢复苏，需求再次开始增长并赶上供给。

一项可以看见的特殊经济指标是利率。80 年代初，许多房子的价格由于高抵押利率而下降。当利率下降时，房子销售爬升，价格稳步上涨。房价还会受地方经济的影响。例如

在西雅图、华盛顿，房价会随着西雅图最大的雇工者——波音公司的景气状况而变化。波音公司的大解雇会在该地区引发一次震荡。同样，80年代石油业的不景气使休斯敦的房地产市场陷入暴跌，数年之后方才复苏。不管你住在何处，与地方和全国性房地产市场相邻这一点，就能让你意识到要去买套对于尚在大笔储蓄的你有益处的房子。

如果你计划就地买套房子，请睁开眼睛到处逛逛。有没有许多待卖的迹象？房子出售有多快？房地产经纪人有办法进入多元化编目服务网络，该网络记录所有上市房屋情况，包括近期出售房屋的售价。如果你打动了某个经纪人，你应该能够获得特定地区近期售房情况的打印件。尽管那些买卖可能过去了几个月，但房屋售价常在当地报纸上发布。

这类信息的作用通过与计算机数据库联网日益增强。这类服务之一是住房销售热线，即一种交互式计算机系统，人们可以在不同的许多国家以电话和传真通过800的号码进入本系统，以寻求价格信息。请四处打听并看看报纸上有关房地产的部分，以便了解你所在的地区的类似服务情况。

■ 评估人如何确定市场价值

当你购买一套房子时，你通过密切注意与询问了解到现行的房价。研究市场、比较价格，察看时价，然后找出最近已卖的房子。经过一段时间后，你将对房价具有鉴别力。看到一套房子，你将很快对房价有个恰当的评估。你也可能从房地产代理人那里得到对房价的恰当评估。他们将给你开出每套待售房子的要价。

在大多数情况下，职业评估人将对房子作出估价。通常，

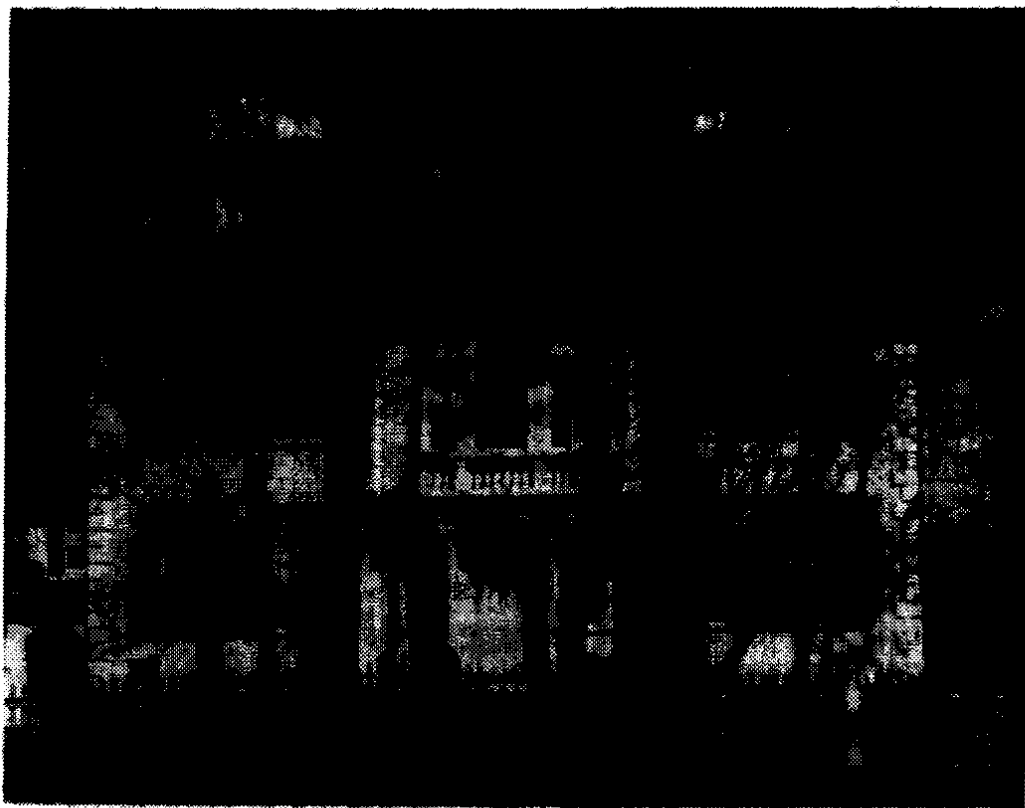


图 1.1

一所好的旧房子，就像这幢 18 世纪殖民地时代的房子，几乎能值任何价钱（从价值上和满足需要上说均是如此）。瞧它的设计多么匀称、比例多么协调。这所位于康纳狄克州里奇菲尔德的朱丽斯·特明房子建于 1790 年，是典型的古典风格的美式建筑（怀内·安德鲁斯 摄）。

出租方将在你的抵押契约可能获得批准之前任命一个评估人（由你付费）。评估人要收集影响房价的产权、市场、处在场所、分布规则和其他资料。一个评估人要考虑这些因素，诸如在同一地点建筑类似房子的成本、较少的折旧、相邻地方

近期房产和土地的销售情况，加上良好的、依据经验的专业性评判。

根据你所居住的地点，一次估价大概可能花费 200~400 美元。在决定买哪套房子前进行估价可能不会有意义，但那是一项选择。当你瞄准你想买但却无法确知它真正价值几何的一套房子时，进行一次估价可能会消除你的疑问，并让你对你所付的房价心里有底。但要聘请持证估价人。找一个身为专业评估联盟派出代表的评估机构，如美国的评估研究所、美国评估协会和独立所有权评估人全国联合会等。评估人名单列在黄色名册上。特别是如果你知道将会在哪里得到抵押，一个好主意是去请出租人推荐，询问是否你能使用估价报告作为抵押批准书，由此即可省下好几百美元。

■ 地点的重要性

因为地点对房价有重大影响，它值得多说几句。我们许多人看到，一些房子由于处在一个美丽的湖泊之滨或者位于一个理想的名人区而涨价。其中有底特律城外的格罗斯角、克利夫兰城外的莎科高地、休斯敦的俄克河区。在几英里之外的一般地区中，事实上，相同的一套房子将卖得很廉价。地点造成了差别。

相反的情况是房子可能卖价很好，除非——这就是谨慎的时候——它位于正在不声不响地走下坡路的人口密集区。你也许不了解它，但有经验的人会避开；商业开发很快勉强上马。所有旧房仅仅因为开发形势恶化而逐渐掉价。在不老练的人眼中很少见到萧条的迹象，但它却可能仍在继续。由此特别强调检验你不熟悉地区房子的价值。

另一方面，位于同一地区或者与人口密集区相邻的一些房子可能卖得较廉价，这些房子从前无人觉得满意，慢慢地又成了抢手货。受益于重修的地区或人口稀疏的地区或许不合乎潮流，只得自寻振兴之计。近些年，在大城市的老城区发现的一些古式建筑正在修复。在近邻普遍变得日新月异之前到这种地方置一套好房子，你常常会做成一桩很合算的买卖。

假使你不想看见那些美丽的跨街绿地某一天被推土机侵占，以为新的商业中心或化工厂开路，考查一下当地的分区制度也很重要。你最好的保护是一个地区被严格划分主要供居住用，很少或者根本不允许其他种类的开发利用。如果附近有商业区和工业区，当心点！

事实上，你应该特别警惕购买靠近任何大片空旷、未开发土地的房子。除非有了开发那块地的可靠计划，否则谁知道将会发生什么事？如果它日后被开发用于商业或廉价住宅，就会极大降低周围地区包括你那房子的价值。

另外，请考查当地政治家们维护分区制度有多积极。如果他们有过这方面的记录——即承认分区之内最廉价住房或其他建筑的产权，那就好。但是，如果他们对分区制度漠然置之，他们就可能对允许在你所购买房子近侧进行建筑无动于衷。

■ 购买一套房主自售的私房

房主自售私房——房地产业称之为“无经纪人售房”。大约 1/10 的买主是直接从卖主手中买房，没有房地产代理人的介入。这一数字或许让你觉得低。毕竟，当卖主聘用代理人