

买房 佳爷 谈

购房租房一本通

王 佳◎著

佳
爷

房
谈

购
房
租
房
一
本
通

王 佳◎著

中国人民大学出版社
• 北京 •

图书在版编目 (CIP) 数据

佳爷房谈：购房租房一本通 / 王佳著. -- 北京：中国人民大学出版社，2018.5

ISBN 978-7-300-25717-4

I . ①佳… II . ①王… III . ①住宅—选购—基本知识—中国②住宅—租赁—基本知识—中国 IV . ① F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 073734 号

佳爷房谈：购房租房一本通

王 佳 著

Jiaye Fangtan: Goufang Zufang Yibentong

出版发行 中国人民大学出版社

社 址 北京中关村大街 31 号

邮政编码 100080

电 话 010-62511242 (总编室)

010-62511770 (质管部)

010-82501766 (邮购部)

010-62514148 (门市部)

010-62515195 (发行公司)

010-62515275 (盗版举报)

网 址 <http://www.crup.com.cn>

<http://www.ttrnet.com> (人大教研网)

经 销 新华书店

印 刷 北京中印联印务有限公司

规 格 170mm × 230mm 16 开本

版 次 2018 年 5 月第 1 版

印 张 16 插页 1

印 次 2018 年 5 月第 1 次印刷

字 数 220 000

定 价 75.00 元

版权所有

侵权必究

印装差错

负责调换



推荐序一

十数年初心不变，用心帮您找好房

姚劲波 58 集团 CEO

我喜欢稻盛和夫所著的《活法》这本书，我在接受采访时，也经常提到书中打动我的那句话，即稻盛和夫对“你该如何活”的回答：“你应该追求事物本身，而不是事物带给你的其他东西。”我在创业过程中做了很多正确的选择，也走过很多弯路，但“创业就是这样，只要最终走到了对的路上，就没有大的失误”。创业十数年，我可以向任何我能接触到的人学习。三人行，必有我师焉；择其善者而从之，其不善者而改之。

我第一次知道王佳，是偶然间听了北京广播电台的《1039 都市调查组》节目，王佳在节目中以朴实的语言给购房者最诚恳的建议。无论你是刚需购房者还是改善购房者，无论你的需求是为离工作地点近一些还是接送小孩更方便一些，王佳都能在最短的时间给出最靠谱的建议。王佳没有把自己当成“高高在上”的专家，这点我非常欣赏。

就像大家都比较熟悉的安居客，以“帮助人们实现家的梦想”为企业愿

景，全面覆盖新房、二手房、租房、商业地产四大业务，同时为开发商和经纪人提供高效的网络推广平台。我希望这个平台能够更加完善，更能贴近普通的购房者。我们不仅要为大家提供好的房源，更要提供优质的内容服务。我们要面对的不仅是开发商和经纪人，更是千千万万的购房者。“两条腿”走路，才能走得稳。

以此为考量标准，王佳恰好出现在我面前，个子不高，眼神坚定，他懂房子、研究房子，更热爱房子，可谓三句话离不开房子。在购房租房方面，无论你怎么为难他，他都能一一化解。他说想做最优质的内容，目的很简单，就是服务全国购房者。这和安居客、58集团的理念很契合，作为互联网平台综合体，58集团始终秉承着深入老百姓的生活，服务每一个人的宗旨。我认为有共同的理念、同一个目标，才能聊得来，合作才能更顺利。

在《佳爷房谈：购房租房一本通》这本书里，我看到了王佳这十余年丰富的房地产从业经历，他将自己碰到的买房租房常见问题，做了汇总和解答。这本书和王佳本人一样，非常接地气。书中取材均来自一线购房者，覆盖新房、二手房、租房三个方面，只要有购房租房的需求，王佳在书中都提供了权威的解读。

真理来源于实践。王佳可以妙语连珠，凭的就是日常不间断的积累。为了服务好购房者，十年间，王佳每周风雨无阻去《1039都市调查组》做特邀主持人，坚持每周四晚上8点做直播，每月做数场公益性质的购房大学讲座，在你买房路上看看这本书，听听王佳的话，所有难题都能迎刃而解。

希望这本实用的工具书能帮到更多的老百姓，也希望王佳能够给安居客带来更多优质的内容，希望在58集团的支持下佳爷房谈能够发展得越来越好！



推荐序二

再“序”前缘

沈力男 泰禾集团 副总裁

王佳其人，吾视之，次次喜感十足，语速像打机关枪，胖墩墩、肤色极白的小鲜肉是也，但江湖人送“佳爷”名号。爷，断不是年龄使然，却是江湖地位、气场强大的体现，或舍我其谁的那个范儿、那个架式、那个干劲儿。中国房地产界若未见过此人，江湖上也多听过他的传说。

佳爷又出书了。

这次与上次不同，上回出书其还是搜狐焦点的主编，不知算不算公差、公干？此番创业开办“佳爷房谈”，做了演播厅，拉起了队伍，收获了风投，又要著新书，“爷”之成色，我觉得较过往更胜一筹，从而也就更加期待这本新书。而我，有幸第二次被佳爷选定，为新书作序，再“序”前缘。

王佳这个“爷”，不是谁封的，其实是辛苦来的。在房地产圈搞咨询与服务或做分析与传播，一头连着政府部门、开发商，一头连着购房者、租房者，两头抓，两头都要硬。但明显的是，王佳更看重后一头。不管是办“购房大

学”，还是在公众号、微博互动中，只要是购房者有疑问、有需求，他就是第一责任人，一抓到底，不容含糊，是必须有个说法的。我也几次被其“骚扰”，要求迅速回复其学员、听众有关我所在企业楼盘的相关信息。

这类所作所为是不求回报、没有红包的，也是很烦心、很琐碎的，佳爷却乐此不疲、百问不厌、任劳任怨，长年如一日。从这个角度讲，他这个“爷”很累，是操心的“爷”，是把客户当爷的“爷”。

此书有近 300 个问答，以一问一答的方式，把购房者、租房者极具代表性的疑问，一一予以解答。买房，中国最大宗的消费，不可不察也，不可不慎也，购买之前听听佳爷的意见，百利而无一害也；租房，是否也能过上美好生活，也请他这个房地产活地图、活字典、接地气的真专家，道个究竟，论个明白吧。

最后，我也想问他一问：“工作节奏这么快，压力这么大，您佳爷为什么总不见瘦一丁点呢？过劳肥，这算个典型么？”

写于由己斋



前言

在房地产这一行从业 15 年以来，我都是秉承着“帮购房者找好房”的理念，线上通过广播、电视、微博、微信、互动直播平台、语音问答平台、手机 App 等形式，线下通过购房大学讲座、佳爷团购会、推介会、佳爷会客厅等形式，多渠道解决购房者（大多也是我的粉丝）在买房租房过程中遇到的困惑。每次线下活动举办之后，热情的粉丝都会将我团团围住，向我咨询一些个性化的买房租房问题，如“同区域同地段的两个新房楼盘怎么判断”“办理不动产增名流程”“手里攥着 300 万元现金买哪里比较划算”等。我觉得，能竭尽全力帮助有需求的人解决买房租房问题是一件非常令我满足的事。我深知大家买房不易，对于普通老百姓来说，一套房可能会拿出毕生积蓄，而我想尽我所能，帮助更多的人。

之前尽管我已写了几本书，但是众所周知，房地产买卖相关的很多内容并不是一成不变的，而是随着市场、金融、政策的变化而发生变化。房价会变，房产政策也会变，所以我又花费了大量的精力和时间重新编写了本书。很多年前就有人建议我写一本如何炒房的书，那样的话关注度会更高。我一直没有同意，虽知那是大家更愿意关注的，但是我始终觉得房子是用来住的，买房一定要有自己的需求，没有目的地买房是非常可怕的行为。

伴随着 2017 年史上最严调控政策的来袭，房地产政策核心从“去库存”到“稳房价”，供需两侧发力，房价逐渐回归理性通道。我相信，2018 年房地产市场在调控上将进一步提高精准调控的能力和水平。无论政策如何变动，购房需求并不会消失，特别是刚需买房人群。为了让这本书更具实操性，我在书中例举了大量真实案例。为了让内容更加精准，我曾多次致电很多城市的住房建设和城乡委员会或是公积金管理中心，并查阅了大量资料。为了让这本书更接地气，我将购房者们通过微信、微博向我反映的真实的困惑一一列举，并且给出解决办法；我想让这本书成为购房者最实用的工具书。

感谢我在创业路上遇到的所有朋友及伙伴，是大家的陪伴与鼓励，让我能有机会服务更多的购房者，让我可以将全部精力奉献于房地产这个行业。感谢正在阅读此书的您，可以帮助您解决购房疑惑，我感到无比的快乐和荣幸。希望大家看完此书后，也能成为半个房产专家。

最后，由于房地产政策瞬息万变，并且许多流程并没有统一的标准，书中疏忽之处恳请大家通过我的新浪微博（@佳爷房谈王佳）或是我的微信公众账号（goufang365）予以指正。

第1章 基础知识 // 1

1.1 房地产常用名词 // 3

1. 板楼 // 3
2. 塔楼 // 3
3. 容积率 // 4
4. 梯户比 // 5
5. 建筑面积 // 5
6. 套内建筑面积 // 6
7. 层高与净高 // 6
8. 绿化率与绿地率 // 6
9. 公摊面积与得房率 // 7
10. 住宅专项维修资金 // 8

1.2 房屋产权 // 9

1. 房屋产权是什么 // 9
2. 70年产权的房屋 // 9
3. 50年产权的房屋 // 10
4. 40年产权的房屋 // 10

- 5. 不同产权的房屋有何区别 // 10
- 6. 房屋产权从什么时候计算 // 11
- 7. 70 年产权的房屋能注册公司吗 // 11
- 8. 小产权房如何辨别 // 11
- 9. 产权不明的房屋不能买 // 12
- 10. 婚前婚后房屋产权如何划分 // 13

1.3 购房资格 // 14

- 1. 2017 年全国楼市开启“五限”时代 // 14
- 2. 新房什么时候做购房资格核验 // 18
- 3. 新房购房资格核验流程是什么 // 18
- 4. 北上广深购房资格申请条件 // 19
- 5. 对购房资格存在异议应该怎么办 // 23

第 2 章 购买新房 // 25

2.1 新房类型 // 27

- 1. 期房、准现房、现房的区别 // 27
- 2. 尾房能买吗 // 27
- 3. 北上广深政策性住宅有哪些 // 28
- 4. 平层、错层、跃层、复式、Loft 的区别 // 28
- 5. 共有产权房与普通商品住房有什么区别 // 31
- 6. 共有产权住房的配售对象包括哪些 // 32
- 7. 申请家庭再申请其他共有产权住房时需要重新提出申请吗 // 32
- 8. 共有产权住房可以抵押吗 // 33
- 9. 共有产权住房如何办理不动产登记 // 33
- 10. 共有产权住房何时可以出售 // 33

2.2 买新房前的准备 // 33

- 1. 怎么制订资金计划 // 33

- 2. 买板楼如何选择最好的楼层 // 34
- 3. 买塔楼如何选择最好的楼层 // 35
- 4. 各个楼层都有什么优势 // 35
- 5. 购买顶层需要注意什么 // 36
- 2.3 挑选合适的购房地段 // 37
 - 1. 房屋总价相同如何选地段 // 37
 - 2. 公交车站在社区门口的房子值得买吗 // 38
 - 3. 步行 10 分钟到地铁的房子会有噪音吗 // 38
 - 4. 入手临近地铁的房子需要注意什么 // 39
 - 5. 紧邻公交站与紧邻地铁站哪个升值空间大 // 39
 - 6. 临近高速公路的房子可以买吗 // 40
 - 7. 临街的房子可以买吗 // 40
 - 8. 周边的商业配套对房屋有什么影响 // 40
 - 9. 楼下是底商这样的房子适合自住吗 // 41
 - 10. 附近有菜市场的房子值得入手吗 // 42
 - 11. 周边无商业配套的房子能买吗 // 42
 - 12. 家有老人怎么选地段 // 42
 - 13. 家有小孩怎么选地段 // 42
- 2.4 选对开发商很重要 // 43
 - 1. 开发商在售楼处都要公示什么文件 // 43
 - 2. “五证”不全的房子能买吗 // 44
 - 3. 开发商真“赠送面积”吗 // 45
 - 4. 如何判断开发商的综合实力 // 48
 - 5. 大开发商与小开发商的区别 // 51
 - 6. 品牌房企是购房时重要的考量因素吗 // 52
 - 7. 2017 年中国房地产销售额千亿企业排行榜 // 52
- 2.5 到售楼处购房者要干什么 // 53
 - 1. 初进售楼处应该先看什么 // 53

2. 面对林林总总的沙盘，我们应该怎么看 // 54
3. 通过楼层平面图能判断未来养房的费用吗 // 55
4. 在售楼处看房为什么要看样板间 // 56
5. 开发商建造样板间的目的是什么 // 56
6. 参观实体楼样板间要注意什么 // 57
7. 参观临时样板间要注意什么 // 57
8. 参观精装房的样板间该如何辨别精装标准 // 58
9. 样板间里哪个房间最能体现设计师的水平 // 58
10. 精装房和毛坯房要怎么选 // 58

2.6 户型选择是一门学问 // 60

1. 认识常见的六种户型符号 // 60
2. 什么样的新房采光好 // 64
3. 南北朝向的房子为什么好 // 65
4. 好户型的标准是什么 // 66
5. 哪些户型存在面积浪费 // 67
6. 什么样的厨房朝向更实用 // 67
7. 卫生间离卧室近好吗 // 68
8. 卧室的朝向应该怎么选 // 69
9. 刚需如何选择靠谱小户型 // 70

2.7 新房网签 // 70

1. 认购新房的流程 // 70
2. 什么是购房网签 // 71
3. 期房如何进行网签 // 71
4. 购房资格核验结果出来后，必须立刻网签吗 // 71
5. 购房合同的每项条款都要逐一阅读吗 // 72
6. 购房合同总共有几本 // 73
7. 购房合同哪几页需要签字 // 73
8. 签订购房合同注意事项 // 75
9. 签约之后还能反悔吗 // 78

- 10. 购房发票是全款发票还是首付款发票 // 79
- 11. 新房购房发票有什么用途 // 79
- 12. 精装房的房子和装修的发票是分开的吗 // 80
- 13. 购房发票丢了可以补办吗 // 81

2.8 新房贷款 // 81

- 1. 贷款买房和全款买房哪个好 // 81
- 2. 商业贷款买房流程 // 81
- 3. 全款买房流程 // 82
- 4. 商业贷款和公积金贷款怎么选 // 83
- 5. 公积金贷款比商业贷款每月少还多少钱 // 83
- 6. 等额本息还款法和等额本金还款法哪个划算 // 83
- 7. 公积金贷款需要什么条件 // 84
- 8. 银行何时给购房者放款 // 85
- 9. 购房网签时承诺的利率和放款时一样吗 // 85
- 10. 基准利率调整会影响已放款的利率吗 // 86
- 11. 怎样提前还款才是真正的省钱 // 86
- 12. 贷款没有审批下来可以退房吗 // 87
- 13. 商业贷款放款后什么时候领取借款合同 // 87
- 14. 合力贷与接力贷现在还有吗 // 88
- 15. 商业贷款买房什么时候能提取公积金 // 88
- 16. 公积金贷款要注意什么 // 89
- 17. 国管公积金贷款及提取业务可以网上办理吗 // 89
- 18. 怎样的条件可以用国管公积金贷款 120 万元 // 91
- 19. 怎样的条件可以用市管公积金贷款 120 万元 // 92
- 20. 公积金可以用作购房首付吗 // 94
- 21. 违规提取市管公积金要承担什么后果 // 94
- 22. 违规提取国管公积金要承担什么后果 // 95
- 23. 办理公积金提取会影响贷款额度吗 // 95
- 24. 北京国管公积金与市管公积金的区别 // 95
- 25. 市管公积金与国管公积金相互转换需要哪些手续 // 96

- 26. 新房住宅组合贷款怎么判断首套二套 // 97
- 27. 组合贷款中，公积金贷款与商贷必须是同一家银行吗 // 97
- 28. 用组合贷款会遇到哪些困难 // 97
- 29. 组合贷款到底值不值 // 98

2.9 新房缴税 // 98

- 1. 新房住宅要交哪些税 // 98
- 2. 商办类项目要交哪些税费 // 99
- 3. 契税什么时候交 // 99
- 4. 契税应该去哪里交 // 99
- 5. 为什么开发商愿意帮业主统一缴纳契税 // 100
- 6. 新房退房后如何退契税 // 100

2.10 新房验收 // 102

- 1. 收房的正确流程 // 102
- 2. 收房需要请专业的验房师傅吗 // 103
- 3. 自住验房需要哪些工具 // 103
- 4. 新房验房时发现房屋问题怎么办 // 104
- 5. 实际面积与合同上标注的面积有误差怎么办 // 105
- 6. 收房时要缴纳哪些费用 // 105
- 7. 收房后需要留存哪些单据 // 106
- 8. 新建商品房的交房标准是什么 // 108
- 9. 毛坯收房注意事项 // 109
- 10. 毛坯验房注意事项 // 110
- 11. 哪些情况下业主可以退房 // 111

第3章 购买二手房 // 113

3.1 买二手房前的准备 // 115

- 1. 了解二手房的主要渠道 // 115

- 2. 首次置业的年轻人适合买二手房吗 // 116
- 3. 如何选择合适的小区 // 116
- 4. 公房可以上市交易吗 // 118
- 5. 买房龄过高的二手房会有什么问题 // 119
- 3.2 准备换房要注意什么问题 // 119
 - 1. 市场降温应不应该换房 // 119
 - 2. 如何选择适合自己的换房方式 // 120
 - 3. 卖旧房如何进行估价 // 120
 - 4. 遇到非常便宜的二手房怎么办 // 121
 - 5. “三代同堂”换房要注意什么 // 121
 - 6. 什么样的环境适合老人居住 // 122
 - 7. 什么样的户型适合老人居住 // 122
 - 8. 准备要二孩，换房要注意什么 // 122
- 3.3 如何选择靠谱的中介 // 123
 - 1. 委托中介买房有哪些好处 // 123
 - 2. 不通过中介买房可以吗 // 123
 - 3. 中介在二手房交易过程中起哪些作用 // 124
 - 4. 从哪些方面判断中介公司是否靠谱 // 124
 - 5. 找几家中介公司比较合适 // 125
 - 6. 中介公司一般怎么收服务费 // 126
 - 7. 怎么避免中介公司吃差价 // 127
 - 8. 房款是否需要过中介公司账户 // 128
- 3.4 如何判断社区的好坏 // 128
 - 1. 小区的配套设施包括什么 // 128
 - 2. 怎么判断小区的配套好坏 // 129
 - 3. 绿化对居住舒适度有影响吗 // 129
 - 4. 只关注小区的容积率对吗 // 130
 - 5. 哪些配套不能忽略 // 130

6. 如何避开嫌恶设施 // 130
7. 老旧小区有哪些优缺点 // 131
8. 新小区有哪些优缺点 // 133
9. 小区物业管理包括哪些方面 // 134
10. 自持物业与合约物业的区别 // 136
11. 如何判断一个小区物业的好坏 // 137
12. 物业的好坏跟房子有什么关系 // 138
13. 小区入住率对居住有哪些影响 // 138
14. 小区内哪些因素会影响居住舒适度 // 139
15. 小区周边哪些因素会影响居住舒适度 // 139
16. 如何权衡新旧小区的优缺点 // 141

3.5 二手房网签 // 142

1. 没拿到不动产权证的房子可以买吗 // 142
2. 签合同前核验房源的流程是什么 // 142
3. 哪些房子不能正常交易 // 143
4. 二手房购房资格核验流程是什么 // 144
5. 二手房交易的完整流程是什么 // 145
6. 二手房交易合同内容包括什么 // 145
7. 二手房交易的合同范本去哪里找 // 147
8. 新版合同、旧版合同以及征求意见稿版合同有什么区别 // 148
9. 怎么购买尚未解押的二手房 // 152
10. 给中介的委托书应该如何签 // 152
11. 购买正在出租的房屋，签订合同时购房者需要注意什么 // 153
12. 为什么合同上的价钱和实际成交价不一样 // 153
13. 深圳“三价合一”会有何影响 // 154
14. 过户指导价和成交价有什么区别 // 154
15. 不想买了，购房者能不能撤销二手房买卖合同 // 155
16. 买二手房有发票吗 // 155