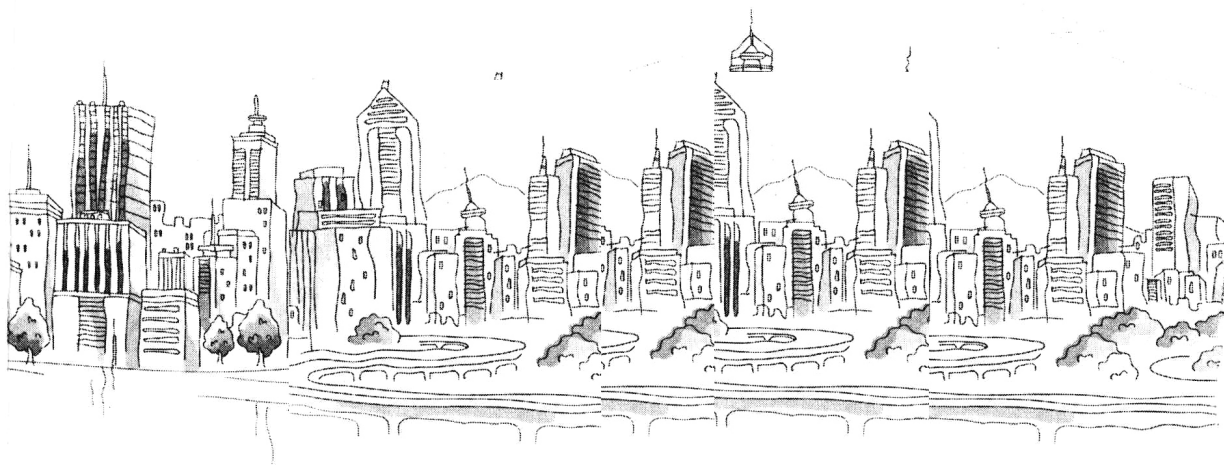


“80后”
购房指南

告别“蜗居”

孙超 康瑞锋 / 编著



企业管理出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

告别“蜗居”/孙超,康瑞锋编著. —北京:企业管理出版社, 2010. 1

ISBN 978 - 7 - 80255 - 379 - 8

I. ①告… II. ①孙…②康… III. ①住宅 - 选购 - 基本知识 - 中国 IV. ①F299. 233. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 233017 号

书 名: 告别“蜗居”: “80 后” 购房指南

作 者: 孙 超 康瑞锋

责任编辑: 周灵均

书 号: ISBN 978 - 7 - 80255 - 379 - 8

出版发行: 企业管理出版社

地 址: 北京市海淀区紫竹院南路 17 号 **邮编:** 100048

网 址: <http://www.emph.cn>

电 话: 出版部 68414643 发行部 68414644 编辑部 68428387

电子信箱: 80147@sina.com zbs@emph.cn

印 刷: 香河县宏润印刷有限公司

经 销: 新华书店

规 格: 170 毫米×240 毫米 16 开本 15 印张 200 千字

版 次: 2010 年 1 月第 1 版 2010 年 1 月第 1 次印刷

定 价: 25.00 元

版权所有 翻印必究·印装有误 负责调换

前言

眼下，“80后”这个词，已经逐渐被定义为一个特殊的群体。严格来说，它指的是我们国家实行计划生育后出生在80年代的年轻人。同上一代人相比，我们的童年更加衣食无忧，接触了更多的新鲜事物，也就有了更多新观念；我们玩同样的游戏，吃同样的零食，唱同样的歌，经历了同样的社会变化，也就有了很多同样的性格特点。我们不爱叠被子，爱喝饮料，讲究穿衣打扮，现在又离不开网络。在公众的眼里，我们总是“以自我为中心”、“不愿承担责任”。事实上，我们并不否认这种说法，因为这在某种程度上确实是“80后”人共同性格的写真。不过，这或许还是我们的“优点”，因为自我，所以积极；因为不愿承担责任，所以我们很重视朋友。

我们生活在新时代，伴随着社会的迅猛发展，我们经历了很多“大事”。之所以觉得“大”，是因为我们小时候的生活太“甜蜜”。现在长大了，成年了，要独立面对生活了，才真切地感觉到社会的压力。这压力来自父母、亲戚、朋友和恋人，体现在衣、食、住、行的各个方面。

一部《蜗居》呈现出当下“80后”的生活窘况，道出了这一代人活在这个社会中回避不了的现实问题。《蜗居》中的现实刺痛了“80后”心中最脆弱的地方，尤其是对于那些漂泊在外的年轻人而言。有一处自己的房子，然后结婚、生子，这看起来再简单不过的事情，对这些人来说竟然成了一种奢望。围绕“房子”的问题，我

们的爱情、工作、生活、父母等一系列的问题都铺陈开来。

“购房”问题是大多数“80后”感受到社会压力的核心部分，因为我们刚进入社会，因为我们的物质没有保障，而房价却一直在涨，涨得大多数“80后”只能望“房”兴叹。但是自己的房子总是要买的，因为没有房子就没有“家”。所以，“购房”对于广大“80后”来说，是一件看起来很远，实则很近的事情。

“80后”购房，绝大多数是为了自己住，有时代价甚至是父母几十年的积蓄，而自己还要去申请房贷，所以这是一件需要慎重对待的事情，但缺乏理智和慎重好像一直就是这个时代很多年轻人的通病。本书针对这种情况，把繁琐的购房流程简单叙述，切合“80后”的性格特点和切身实际，对中国房地产现状、购房程序、办理贷款流程以及购房过程中需要注意的地方一一表述，目的是让“80后”的年轻人对购房的各个环节更加清晰明确，帮助他们规避购房中的各种欺骗行为，减少不必要的损失。全书表达明确，脉络分明、通俗易懂，适合所有有意向购房的年轻人阅读。

无论现实如何，“80后”都是一群朝气蓬勃的人，我们在未来几年或几十年注定将成为社会的中坚力量。眼下的困境就好像是一道关卡，为了通过它，吃点苦是应该的，也是必须的。一旦迈过这道坎，幸福就离你很近了。

相信随着时间的推移，人们将会越来越多地看到“80后”留下的光辉业绩，我们建成的大厦、我们经营的企业、我们创造的文化将会展现在世人面前，因为我们这一代是如此自信！

编者

《蜗居》被称为今年最现实主义的电视剧,讲述的是大城市白领的“房奴”生涯。

一对名牌大学毕业的年轻夫妻,在类似上海的城市当“白领”,结婚、工作了5年仍然付不起一套房的首期,蜗居在一个10平方米的出租屋里。因为没有房,他们只能把幼女送回老家养,因为要攒钱买房,他们为吃挂面还是方便面吵架……就在他们眼看着要存够钱的时候,交了订金的房子又被更高价格卖给了别人:他们攒钱的速度永远跟不上涨价的速度……

很多人都说《蜗居》现实得可怕:因为真实生活里,我们的爱情、亲情、婚姻……就围绕着“房子”发生了一系列的变化。

作为渐渐步入适婚年龄的“80后”,不能回避“买房”这个话题。

第一章 “80后”——激情与痛苦的混合

第一节 激变年代造就的特殊群体 / 3

第二节 素描“80后” / 8

第三节 “80后”的八大派 / 13

第四节 蜗居:“80后”的痛 / 16

第二章 中国房地产现状及预测

第一节 中国房地产现状分析及2010年走势预测 / 21

第二节 2009年房市的怪、冷、谜、热 / 30



第三章 “80后”购房叹息连连

- 第一节 房价高烧中的“80后”买房困局 / 45
- 第二节 高房价剥夺了中国年轻人的发展权 / 49
- 第三节 买房租房哪个划算 / 51
- 第四节 年轻人是否该买房 / 53
- 第五节 “80后”购房置业分步走 / 56
- 第六节 “80后”买房必看的十大建议 / 59
- 第七节 “80后”女性的购房心经 / 62
- 第八节 “80后”结婚,该怎么买房 / 65
- 第九节 “80后”购买二手房初探 / 68

第四章 “80后”购房特训营

- 第一节 购房常用词汇解释 / 75
- 第二节 好房子区位要合适 / 87
- 第三节 好户型决定好心情 / 92
- 第四节 “80后”买房,价格是核心 / 100
- 第五节 房子“风水”稍了解 / 103
- 第六节 购房流程介绍 / 108
- 第七节 买房认购知识 / 111
- 第八节 怎样签订购房合同 / 118
- 第九节 收房细则 / 123
- 第十节 办理产权证——重中之重 / 135
- 第十一节 如何买卖二手房 / 140
- 第十二节 北京购房攻略——手把手教你买房 / 149

第五章 防范购房中的那些“花招”

- 第一节 识破售楼三大虚假表情 / 157
- 第二节 购房八大陷阱 / 160
- 第三节 小心开发商三大“花招” / 163
- 第四节 莫被“新名词”欺骗 / 165
- 第五节 “广告陷阱”知多少 / 167
- 第六节 直击“签约陷阱” / 170
- 第七节 避免“交房陷阱” / 174
- 第八节 房屋产权问题要知道 / 178

第六章 “80后”购房贷款全知道

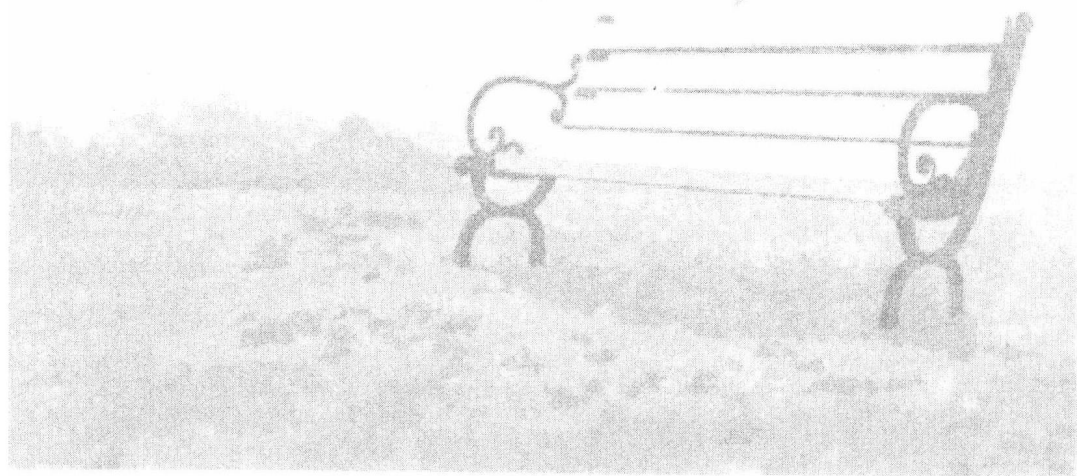
- 第一节 贷款常识 / 183
- 第二节 如何办理商业性银行贷款 / 188
- 第三节 如何办理个人住房公积金贷款 / 193
- 第四节 如何办理个人住房组合贷款 / 197
- 第五节 其他新型房贷品种 / 200
- 第六节 房屋贷款“七要七不要” / 202
- 第七节 二手房贷款流程 / 208

第七章 “80后”购房要懂法律、会维权

- 第一节 房地产纠纷案例的处理程序 / 213
- 第二节 购房常见纠纷法律分析及应对策略 / 215
- 第三节 购房法律纠纷案例汇编 / 220

第一章

“80后”——激情与痛苦的混合



本章主要内容

第一节 激变年代造就的特殊群体

第二节 素描“80后”

第三节 “80后”的八大派

第四节 蜗居：“80后”的痛



第一节

激变年代造就的特殊群体

“80后”——一个颇受争议的群体，一个被持续关注着的群体，一个见证了中华民族伟大复兴的群体。

刚出生时，他们被称为“含着汤匙”出生的一代；小时候，这一称呼变成“小皇帝”，后来又变成“追星族”；再后来，他们上了大学，整个社会又开始讨论他们的心理问题和性观念；大学毕业了，甭管是找工作还是考研，都会有人说他们“盲目”；要是再换个工作，又会有人说这恰好证明了他们“害怕挫折”。随着时间的流逝、对他们称呼的改变，包括“80后”自己在内的很多人都对这个群体产生了困惑：他们究竟是“垮掉的一代”还是“充满希望的一代”？



“80后”成长大事记

2004年2月，美国《时代》杂志的封面是一位中国女孩——少女作家春树。她和韩寒、曾经的黑客满舟、摇滚乐手李扬，这四个中途辍学、性格叛逆的年轻人被《时代》视为是中国“80后”的代表，拿来与美国著名的“垮掉的一代”及嬉皮文化相提并论。当然，这四个年轻人身后，是一个更为庞大的“80后”名人阵营。而对他们产生深远影响的，是他们所处生活时代的巨



告别“蜗居”·不做“房奴”

大变革。

1980年，中国提倡“一对夫妻只生一个孩子”。

1982年，“计划生育”成为一项基本国策。

1983年，第一届春节联欢晚会在中央电视台第一次面向全国播出。

1985年，乔丹当选NBA年度最佳新人。

1986年，为节约能源、早睡早起，国家规定每年5月4日至9月14日全国实行夏令时。

1987年，电视连续剧《红楼梦》播出。

1990年，第一部大型室内电视连续剧《渴望》获得巨大成功。

1991年，“希望工程”开始实施。

1994年，《大话西游》在高校流传走红，出现“大话一族”。日本漫画家青山刚昌的《名侦探柯南》开始在报刊中连载。

1995年，“3+2”高考模式开始在全国范围内执行；《狮子王》作为美国“动画大片”首次引进中国内地。

1996年，任天堂推出“任天堂N64”，该产品是最后一款使用游戏卡的游戏主机。

1997年，香港回归，小说家王小波去世，互联网开始普及。

1998年，《甲方乙方》公映，冯小刚开创国产贺岁电影先河。

1999年，中国高校开始扩招。

2000年，安全套发放机开始广泛进入大学校园，网络游戏、博客开始流行。

2004年，电视选秀节目开始火爆，吸引了无数怀揣明星梦的“80后”。

2005年，继神舟五号之后，神舟六号发射成功，多人航天任务圆满成功。

2006年，胡锦涛提出以“八荣八耻”为内涵的社会主义荣辱观。

2007年，“红楼梦中人”选秀活动令《红楼梦》再成热门话题。

2008年，奥运圣火护卫战中，以及5·12汶川地震发生后，“80后”年轻人的血性表现，作为有力的中坚力量点燃了国人一次又一次的爱国热潮，



充满活力地宣传了爱国、思辨、正义、人性的积极思想，改变了人们对他们的看法，至此各种媒体对“80后”进行的积极报道和正式宣传开始进入主流趋势。



“80后”概念的由来

“80后”一词来源于国际社会学家们讨论社会发展的一个代名词，是指我国依法执行计划生育后所出生的一代人（计划生育发展的新阶段1979年至今）的代名词。以此讨论中国有史以来第一次用法制限制人类生育后所面临的问题及80年以后所出生的独生子人群所面临的生活、成长、文化发展问题。后来此词被广泛的作为1980年1月1日~1989年12月31日出生的人群代名词，也由此出现了“70后”、“90后”等一些类似词汇。

“80后”这个词由少年作家恭小兵提出，本来是文坛对1980年~1989年出生的年轻作家的称呼，后被各个领域借用，指代整个20世纪80年代出生的年轻人。

2006年3月15日，上世纪60年代出生的作家简宁在《南都周刊》撰文指出：“‘80后’一代人身上存有普遍的缺陷，有的缺陷还是致命性的。”在列举了“不叠被子”、“爱喝饮料”、“爱看动画片”等特征后，这位作家继续说道：“这就是‘80后’的一代，我真是担心，20年后这个社会要由他们来支撑。”文章发表后，迅速被各BBS转载。“80后”的年轻人用自己的方式调侃着这些指责，比如“如此火星（网络语言，指发帖者距离地球遥远，思想内容古旧），都长满陨石坑了。”



公众眼中的“80后”

为了了解公众眼中的“80后”到底是什么样子，有媒体在2006年3月开展了一项网络民意调查。调查结果显示，共有3457名“80前”和6010名“80后”的网友参与了调查。

如果把调查结果拿出来比较一下，我们很快就会发现，以1980年为界划

分开的这两群人，在看待“80后”的态度上高度不一致。

在“80前”眼里，“80后”“永远以自己为中心”（61.4%）、“不愿意承担责任”（53.1%）、“总是高估自己的能力”（64.2%）。而承认自己确实如此的“80后”分别占28.7%、22.4%和28.1%。

在调查列举的30个选项中，只有“独生子女”、“生活离不开网络”和“讲究穿着打扮”三条特征得到了多数“80后”的认可。他们中的大多数，几乎拒绝了上一代人的一切指责。



“80后”眼中的自己

有人说“80年代出生者”最大的特点就是自我。然而面对“你自信吗”这样一个问题，所得到的答案却有点出人意料。回答“比较自信”的有63.2%，“十分自信”的有23.8%，“不自信”的有13%。他们不愿张扬，自我意识在他们看来已经潜移默化到生活中的各个方面。

十分有意思的是，在被调查者的状况与“你自信吗”这一问题的交叉分析中，被调查者的学历严重影响着其自信程度。在“大专”这一类人群中，“十分自信”的比例最低，仅有12%，“初中”最高，有50%，其余类人群均为33%~35%；而在“不自信”这一回答中，“大专”的比例又最高，约有28.6%的人做出了这种回答。“小学”“初中”“高中/中专”，却几乎没有人回答“不自信”。

“80年代出生者”的自信，67.1%的源自“自我认定”，27.9%的是“朋友评价”，“权威评价（论断）”的有4.9%。

“80年代出生者”对自己外表的认可度中，43.9%的是“满意”的，34.9%的是“无所谓”，“不满意”的有21.2%。

对“整容术”的看法是，41.4%的认为“只要效果好，就接受”，31.1%的是“无所谓”，27.5%的因为“反自然，所以坚决不接受”。尽管有34.9%的人表示对自己的外表无所谓，可是仍然有41.4%愿意接受“整容术”。

从对“目前”这一状态的把握，也可窥见“80年代出生者”的“自我”。



调查中，“80年代出生者”中有36.7%觉得最美好的年龄是“现在”，有33.5%的认为在“比现在小的时候”，而29.8%觉得在“将来的某个年龄”。

另外，有10.1%的“80年代出生者”形容自己目前的生活是“幸福”的，认为目前生活无聊的则比前者多一倍，占20.8%，认为生活得“充实”的占16%，生活得“累”的占16.6%，大部分都是认为自己生活“还可以”，占35.3%。可见，超过60%的“80年代出生者”对自己的现状是满意的。

67%的“80后”对自己的未来的看法是“主要看个人努力”，14.7%的认为“想要的一切都可以得到”，12.8%的认为“主要看运气”。

在“80后”的社会新闻里，关于他们如何不能承受挫折的消息常常让社会震惊，以至于感慨：“80后”是“抱大的一代！”调查又显示了怎样的结果呢？

在面对“如果遇到挫折，你会觉得怎么样”这样的问题时，67%的“80后”认为未来“主要看个人努力”，63%的人能够坦然面对挫折，觉得这是“人生必经之路”。只有14.9%的“80后”相信“星座可以解释人生”。大部分的“80后”对人生的认识是正确的，也是明确的。

素描“80后”

上世纪80年代是值得铭记的，80年代出生、跨度10年、被硬归到一堆的这两亿人，也成了最爱被人议论的一群。

“80后”已经不再是孩子了。即使最年轻的1989年生人，也已经超过16岁，步入了国家法定的劳动力年龄。“80后”是一个庞大的青年群体。根据《中国统计年鉴》数据，从1980年~1989年的10年中，中国约有2.04亿人出生。即使排除中途“夭折”的，“80后”也有2亿人左右。要想画出他们的形象，实在是一件近乎不可能完成的任务，在这里，我们只能尽力勾勒出这个群体的素描像。



“80后”的关键词

1. “独”。

独生、孤独是最能概括“80后”的两个词。

作为独生子女政策的第一批体验者，“80后”集万千宠爱，也集万千压力；生活无忧无虑，性格却乖张孤僻。这种孤独感在小时候更加强烈，尤其在受人欺负时马上幻想：有个哥哥多好。

长大后，升学、就业、婚姻、家庭这些问题也只能自己扛。人多了、



扩招了、文凭不值钱了；毕业了、失业了、不知道自己能干什么了；房子涨价了、挣得太少了、爱情走远了；父母老了、身体不好了、都指着自已了……没有兄弟姐妹，没人倾诉，本就孤独的“80后”压力更大，也更加迷惘了。

2. “各”。

“各”是北京土话，大意就是怪、有个性、与众不同，说不上褒义还是贬义，但大体不是用来夸人的。

“80后”出生的人普遍比较各，或者说追求各。他们趋异不趋同，他们要独一无二。买衣服不能撞衫，做事情爱搞怪另类，扎鼻环、画文身、抽烟、泡吧，别人越觉得离经叛道的事他们越勇于尝试，因为他们觉得这才是个性。

各还表现在固执任性上。从小过于受关注，在家中地位特殊，使得“80后”习惯以自我为中心，处事浮躁、不踏实，固执、不听劝，和别人合不来，自己又难当重任，陷入高不成低不就的窘境。

3. “新”。

“80后”群体之所以格外受人关注，和他们的出生背景有着直接的关系。

上世纪80年代以来中国社会经历的大变革，使“80后”从小就接触外来文化、新鲜事物，它们密集轰炸着“80后”的神经。外来的新方式、新观念，也改变着“80后”自己的生活。

4. “变”。

(1) 吃饭：“80前”吃饭选择地点、环境、和谁吃；“80后”吃饭选择菜式、价格、谁埋单。

(2) 购物：“80前”是点钞票；“80后”是点鼠标。

(3) 游戏：“80前”的游戏是大家一起面对面地玩；“80后”的游戏是一个人对着游戏机或者大家一起对着电脑玩。

(4) 日记：“80前”是偷偷摸摸锁在柜子里自己一人看；“80后”是大方方放到网上大家一起聊。

(5) 比赛：“80 前”是层层筛选被推举为单位争光；“80 后”毛遂自荐唱歌跳舞只为秀出自己。

(6) 房子：“80 前”是单位分房，够资历房子总会有；“80 后”是贷款买房当房奴，因为有房子女朋友才会来。

(7) 工作：“80 前”一辈子在一个单位、做一份工作；“80 后”一个月内在一个单位，并且兼职做好几份工作，下个月也许就换了。

(8) 出国：“80 前”公派出国，为了长本事学以致用；“80 后”自费镀金，为了长见识回国依然当“海待”。



“80 后”的梦想、爱情和责任

有调查数字显示，只有 27.3% 的“80 后”“不相信爱情”，23.2% 的“80 后”认为“梦想是件虚无、可笑的东西”。而认为“80 后”有责任感和道德观念”的，超过六成。“80 后”对这个社会和自己的生活充满希望，这个群体仍然受着“毫不利己、专门利人、热爱祖国、关心集体”的教育长大。

但外面的世界则更多地告诫他们：提防爱情，谨防受伤，老实干活，别抱梦想，拼命挣钱，购车买房。他们不愿相信这些警告，内心却充满了焦虑和困惑。

他们心怀梦想，但在就业和提升等方面却非常现实。“80 后”对待婚姻多数很谨慎，因为这个承诺的违约成本很高。同时，他们却大胆地挑选自己的恋爱对象。

多数“80 后”对道德、国家、民族有着强烈的信仰，他们同情弱势群体，痛恨社会不公正。换句话说，他们身上的许多品质不是因为他们出生于上世纪 80 年代，而是因为他们还年轻。

一次，一名 20 岁出头的大学生去做民工生存状况调查。当他即将结束调查的时候，被工地上的两个人抢了手机。这个年轻人追了半天，总算是拿回了自己的手机。可他挨了好几拳，带着青紫回到学校。同学问他：“调查还做吗？”他说：“还做。因为，抢我的人一定是走投无路了。这些人更需要社会