

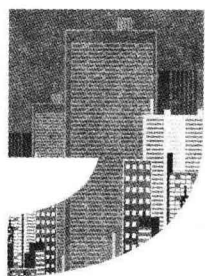


把房子 彻底 说清楚

涉足地产十五年老总退出江湖
誓把房子这玩意儿彻底说清楚
房老祖◎著



珠海出版社



把房子 彻底 说清楚



珠海出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

把房子彻底说清楚 / 房老祖著. — 珠海 : 珠海出版社, 2011.1

ISBN 978-7-5453-0508-1

I. ①把… II. ①房… III. ①住宅—选购—基本知识—中国 ②住宅—私人投资—基本知识—中国
IV. ①F299.233.5 ②F832.48

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第256411号

《把房子彻底说清楚》

作 者: 房老祖

责任编辑: 姜 蓓

策划编辑: 苏善生

封面设计: 荆棘设计

出版发行: 珠海出版社

地 址: 珠海市香洲银桦路566号报业大厦3楼

电 话: 0756-2639330 邮政编码: 519000

网 址: www.zhcbbs.net

E-mail: zhcbbs@zhcbbs.net

经 销: 全国各地新华书店

印 刷: 北京嘉业印刷厂

开 本: 787mm×1092mm 1/16

印 张: 18.75 字数: 260千字

版 次: 2011年3月第1版

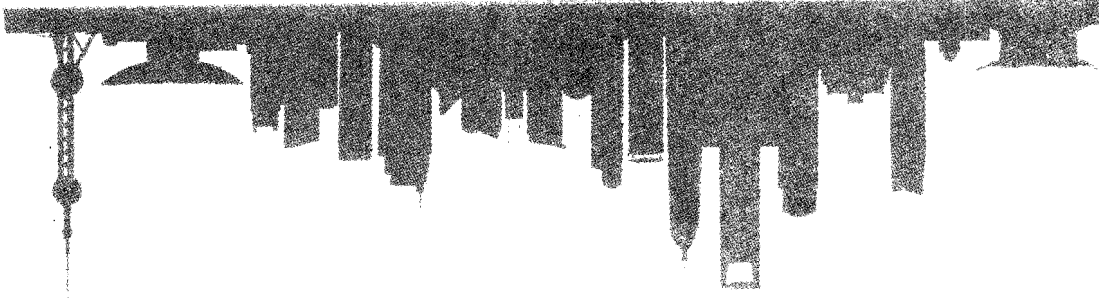
2011年3月第1次印刷

书 号: ISBN 978-7-5453-0508-1

定 价: 32.80元

版权所有 翻印必究

本书如有印装质量问题, 由承印厂负责调换



序

从 1995 年开始，我在一家国营企业做房地产开发。如今，房子成了完全商业化的东西。我从一个小职员到某集团华北大区的副总裁，从月薪 450 元整到年薪几十万。我的 15 年基本是中国地产最风云波诡的 15 年。我的这 15 年也是整个时代超速发展的 15 年。3 个月前回老家过年，和朋友喝酒吹牛的时候，我说，我不干了。所有人都瞪大了眼，一个人能有几个 15 年，我从 22 岁的毛小伙到如今人到中年。怎么说不干就不干了？到今天，也算是一般的成功人士了。所有人纷纷以为我喝大了开玩笑。却不知我是真下了决心。

因为，我明白，我这些年在地产产业做了几乎所有的职位，从销售到策划，从打字员到总裁助理，从工程监理到营销副总。房地产这个越来越被唾骂甚至充满了神秘的行业，我涉足过所有的环节。

我却累了，在人到 40 的时候决定不做了。

我说，我不能再做了，这些年，到处送礼，送来送去，我早晚得把自己送进去。

我又说，世界上有两大经济泡沫，第一个是美国国债，第二个是中国的房地产。

我再说，我不做这个行业了，我退出后，写一本书，把和房子有关的事情说得清清楚楚。希望对在买房的人、已经买房的、打算买房的、不打算买房的、一辈子买不起房的、一辈子不用买房的、还有二次改善住房的人，能有一点用处，能多长一个心眼。我做得不多，只想把这 15 年中国地产的黑幕一一揭露出来。写得详细点，啰嗦点不要紧，但是不严肃，不说教。而是要通俗的、有趣的、诙谐的、幽默的、嘲讽的、无聊的、娱乐的、把房子这玩意儿弄个明明白白。

再次警告，本书凶猛：房地产商、炒房团以及 XX 请绕行。欢迎咬牙！
是为序。

目录 contents



选房篇

- 01 住宅结构的初级扫盲 / 002
- 02 不能不研究的房子的建筑形式 / 003
- 03 选套合适的房子其实很简单 / 008
- 04 期房？现房？购房时好纠结的一个问题 / 020
- 05 用追女人的伎俩去挑楼盘的刺 / 025

买房篇

- 01 详细地和你唠唠房价的五脏六肺 / 030
- 02 买套房到底要花多少钱 / 036
- 03 买房时条件该提就得提 / 046
- 04 用心去找，不信买不到便宜房子 / 055
- 05 该出手时就出手，砍价有讲究 / 059

验房篇

- 01 验房无小事，看人做对事 / 070
- 02 验房进行时，教你几步走 / 075

- 03 让你的设备武装到牙齿 / 091
- 04 别看不起眼，影响可不小 / 098
- 05 顾了小家，莫忘大家 / 101

贷款篇

- 01 手头紧，找贷款啊 / 108
- 02 用最经济的方法贷款 / 110
- 03 做房奴也要巧心思 / 122
- 04 二手房也可以贷款 / 126
- 05 该退房时就退房，曲折的还贷之路 / 131
- 06 提前还贷，工薪族的理财方式 / 136

投资篇

- 01 股市、银行、基金、生意、楼市风险大 PK / 144
- 02 选对房子，投对资 / 150
- 03 不同对象，收益悬殊 / 158
- 04 以房养房，投资妙招 / 163

物业篇

- 01 物业公司，业主的朋友和敌人 / 168
- 02 我是业主，我怕谁 / 175
- 03 业主委员会，尴尬而难堪的组织 / 181
- 04 物业公司，业主的管家婆 / 190
- 05 保安，保的是什么平安 / 199

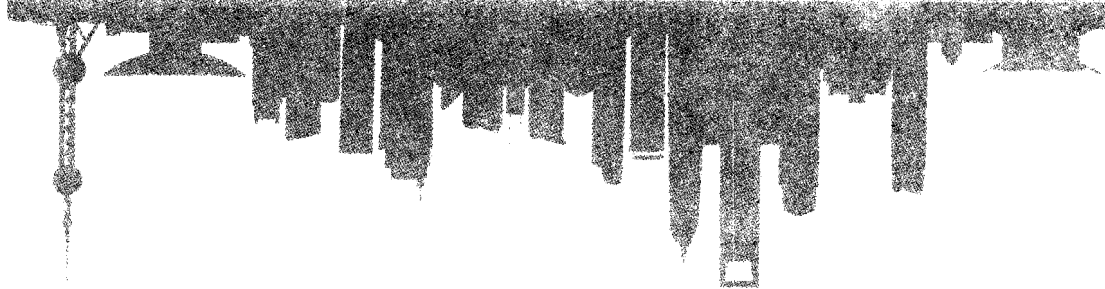
法规篇

- 01 法律，重要的维权武器 / 208
- 02 买房前，你看了吗 / 214
- 03 签合同前，你了解了吗 / 219
- 04 购房合同，别被忽悠了 / 226
- 05 贷款时，千万别忽视 / 238
- 06 收房前，你注意了吗 / 243

产权篇

- 01 比命还重要的房屋产权 / 252
- 02 产权也有大小之分 / 257
- 03 帮你捋一捋产权证的办理程序 / 264
- 04 家庭中难念的产权经 / 265
- 05 二手房，产权纠纷谁之过 / 274

附录：说说楼房风水和诸多禁忌 / 280



选 房 篇

01 住宅结构的初级扫盲

都说地球在开会，调成振动模式了。先前的几次大地震，让国人对房子的质量备加关注，为什么有的建筑如同锡纸，有的建筑如同磐石？咱们小老百姓，觉得结实就成，哪考虑过房子是用什么材料建的。

我们选房子，把太多的目光放在了开发商的名气、楼盘的地段、小区的建设、物业是否完善等上面，很少去考虑这个自己幻想拥有 70 年的“笼子”是用什么建的、是怎么建的。

房子的建筑形式多种多样，结构却不外乎几种：砖混结构、砖木结构和钢筋混凝土结构。这些名字你也许耳熟能详，我简单说说，咱是买房不是盖房，略懂一二即可。

砖混结构

通俗点讲，就是砖 + 土。承重的是砖，砖的强度决定了墙的强度，墙的强度又决定了房子的结实程度。换句话说，砖的好坏在一定程度上决定你和家人的安全系数。装修的时候你可以亲力亲为，建材啊耗材啊花钱买个安心。可是房子咱是买现成的，你要是没有个当包工头的朋友，这中间的猫腻你就别自个儿琢磨了。（地基呢？不重要吗？）

砖木结构

按字直译，就是砖 + 木。承重的还是砖，楼板结构、屋架用木头，国内中小城市中非常普遍，（大城市的奢侈别墅另说）。空间分隔较方便，自重轻。你要真在农村有个一亩三分地，爱怎么折腾怎么折腾，什么环保什么低

碳都边儿去，非得把盯着房价走势的大伙眼红死。又扯远了。

钢筋混凝土结构

顾名思义，砖 + 钢筋混凝土。钢筋听起来多坚韧不摧啊，“混凝”听起来多密不透风啊，这种结构也是目前国内大众商品房最为牢靠的结构了。柱、梁、板、楼梯、屋盖用钢筋混凝土制作，墙用砖或其他材料建造。你现在去买房，售楼小姐一定会加上这句——“我们的房子抗震性能好，能抗几级几级地震。”以此来慰藉国人极没安全感的小心灵。

02 不能不研究的房子的建筑形式

从洞穴到草棚，从平房到楼房，我们赖以居住的房子，其建筑形式可谓一变再变。于是，在这变化的过程中，原来选个地儿就立马建房的时代一去不复返了，取而代之的就是 70 年有限的房产关系。这话怎么说？听我给你简单聊一聊。

也就是 70 年的事儿

要说咱们买房子第一想的是啥啊？是建筑面积。但是问你建筑面积是怎么算出来的，很少人能说明白。很多人以为自己拿了房产证，有了上面的条条框框就是爷了。其实呢，你是孙子了，因为在打算买房前你就被涮了。这其中的原因，咱先说大的，小点的不说你都明白。

房地产商在拿地时，有个文书，其中的两条就是规划用地面积，以及规划建筑面积。

什么是规划用地面积？就是规划批准的红线内占地的面积。这就好比清

朝初期，那些立功大臣跑马转了一个圈，好，这圈里的地是你的了。可惜那是清朝，咱们现在是现代社会，社会主义社会。这地还是地，可惜不能把楼盖满了。于是，内地的咱不说，去看看香港的楼靠靠。那叫一个打开窗户就是对窗的内裤。所以开发商得在这个用地面积上告诉我你的建筑面积是多少。开发商不是清朝的立功大臣，你花钱圈了地也不是让你在上面随意涂抹玩的。

什么是规划建筑面积？建筑面积在法规上的意思是规划批准的项目总建筑面积。这就好比你去餐厅吃饭点菜的技巧。你点多了吧，吃不了，剩了就馊了。“馊了”这词好玩，有一次我去广州，看见一大片地就馊了。你点少了吧，自己饿着对不对？做地产的人都是坏心眼，一个比一个坏，他们总想着花最少的钱买最大的地，用最少的地搞最大的建筑面积。你别急，有国家管着他们呢。国家让他们随意乱画吗？不能。

于是国家就给房地产商个数字，这个地啊，靠近商业区，高层啊，建筑面积要在多少以上，你如果使用必须控制在多少以下。

这么一看，其实地产商也挺憋屈的，但他们的坏心眼不少。比如，竞标的时候，你一看，哪一家的建筑面积都是最少的，全是绿化面积，只有两根形似柱子的建筑戳在那里。不懂的人以为是建球场呢。然后呢，只要地拿下来了，你再去一看，足球场变台球厅了，密密麻麻的楼盘出来了。

你能让拆了重建吗？

我说这些就是给大家提个醒儿，其实这个建筑面积与规划面积的多少是与房主有很大联系的。你问有多大？其实也不大，就 70 年的事儿。

低层、多层和高层楼房之间的 PK

咱接着说建筑形式的层数问题。这一说到住宅的层数，就让人想起高层、中层、低层之说。可谓是名堂繁多。这“层数”前加了那么多不同的名堂，到底是什么意思呢？先看看国家的规定。

按《国家住宅设计规范》规定：低层住宅是指层数在 1 到 3 层的住宅，多层住宅是指 4 到 6 层的住宅，中高层住宅为 7 到 9 层的住宅，高层住宅为层数在 10 到 30 层的住宅。曾经有上限不超过 30 层的规定，但随着《高层

民用建筑设计防火规范》的修订，高层建筑突破了楼高 100 米的限制，所以市场上也出现了 30 层以上的超高层公寓，像华亭嘉园等。关于这些名目不同的楼房后面的奥秘，让我来为大家说道说道。

所谓“远近高低各不同”，那自然“层高层低也不同”了。我朋友说，站得高，看得远；我妈说，住得低，少爬楼梯。到底这些楼层都有哪些优点和不足呢？一起来盘点一下吧。

1. 低层住宅

别看低层住宅层数低，恰好这层数低成了它的优势。因为层数少，所以楼群密度低、周边环境好。同样的道理，建筑层数较低，楼梯的坡度不大，用起来就方便，尤其是咱们那些大伯大妈们，那叫一个喜欢。还有一个原因，低层住宅结构单一，平面布置紧凑，组合灵活，可谓雅俗共赏。你看，城市的低层住宅，既有 Townhouse、别墅、独门独院的标准四合院，也有大量的平房、大杂院。农村里的低层住宅就是普通的民居，可谓遍地都是，这也是民风民情。

目前，低层住宅在我国城市住宅的建设中，所占比重较小，在小城镇和乡村的住宅建设中所占的比重较大。如今在城市中，新的低层住宅因地价、环境等原因，大部分都集中在城乡结合的地区。

2. 多层住宅

多层住宅在市场占有相当大的比例，但在北京，因为成本原因，即使拥有一套普通标准的多层住宅，只要地段不太差，那你就是在享受一种高标准的生活了。多层住宅的优点到底好在哪儿？咱们来看看：

首先，与低层住宅比，多层住宅可以提高土地的利用率；与高层住宅相比，工期短，工艺简单。你不服不行，看看那些多层住宅，每一层少说也住 4 家。一次我去一朋友那儿，愣在他住的那层转了半天儿才找到他家的门。

其次，多层住宅不需要电梯、泵房等辅助设施，因此，像公共走道等公摊的面积就比较小。自然物业管理费和修护费用相对就较低了，这可是让咱寻常百姓省下不少钱。

第三，多层住宅在建房时，建材没有特殊要求，建筑构件可以大规模工

业化生产。因此,总体来说,造价也比较低。那相对来说房价自然要便宜多了。当然,目前市场上也有框架结构的高标多层住宅。这又是另一码事儿了。

当然了,普通的多层住宅一般寿命比较低,加上大部分没电梯,那人要是老了,爬这样的楼梯是够受的。

3. 高层住宅

高层住宅是城市化、工业现代化的产物,它满足了像我朋友他们那些人想站得高,看得远的心愿。这个庞然大物,由于形状不同,被美其名曰为塔式、板式和墙式、蝶式。又由于内部空间组合的方式不同,可分为单元式和走廊式。

高层住宅因为高,所以电梯成了必配的硬件。于是,在眼界开阔的基础上,它又多了一个优点,就是只要不停电,就不用爬楼梯。对于国家和开发商来说,高层住宅可以节约土地,增加住房和居住人口。同一面积的土地如果采用高层住宅,将住宅向高空发展,就可以实现较高的容积率,换句话说,就是可以多住几户人家。在对于目前建设用地紧张、寸土寸金的一线城市,像北京、上海来说,实在是一种最适宜的建筑方式。

当然了,高层住宅也有一些不足之处:住在这样的楼房里,大家不说做到老死不相往来,至少邻里之间的交流可是惜话如金了。再有,由于配置电梯、水泵,维持设备的正常运转,物业费和维修费自然就高了,公摊面积也不小。加上高层住宅连片建筑,追求低碳生活自然就难点儿了。

不过,从目前房地产市场上看,很多高层住宅社区,在设计方面都各显其能,有了一些独特的设计,使高层住宅的舒适度大幅度提高。

披着马甲的板式小高层

为啥把小高层单独拿出来呢?这是因为一提到小高层,我就想起那句“披上马甲就不认识你了”。

作为住宅中的新品种,板式小高层目前没有明确的定义。一般说来,8至14层、板式结构、带电梯的住宅楼被称为板式小高层。这种房子好啊。好在哪儿?你来看看:

1. 朝向好，多是南北朝向的，采光通风充分。
2. 看着小，用着不小，就是说容积率小，但视野开阔。
3. 安全可靠，人口集中，安全；多是一梯两户，私密性较好。
4. 实惠，公摊面积少，使用率高，当然，这是和塔楼相比。
5. 空间结构灵活，户型富于变化。

看看，这正应了俗语“小的是美好的”的一说。现如今，这板式小高层，摇身一变，一件马甲披在身，顿时成了楼市点金石，与“e”并肩，成就新的时尚。为什么这么说呢？让咱们看看小高层现在在上海、北京楼盘的风云变幻吧。

小高层在上海、武汉首先成为“主流楼盘”，可谓星途亨通。紧接着，进军京城也渐成气候。过去，高层塔楼曾经是高档物业的要件，相对于普通的五六层楼房，带地下车库、花园小品、错落有致的高层塔楼的确使人们的居住品质大大提升。但随着人们对于居住的舒适度要求越来越高，高层塔楼的弱点就暴露出来了。像通风、采光不良，私密性差，高容积率造成生活品质下降等。就这样，独具中国特色的板式小高层就轻扭腰肢俘获了人心。

这腰肢可不是白扭的，好处也在那儿摆着呢。板式小高层则充分扬“板式”之长，补“多层”之短，一般保持在8至14层，最高的达到18层，以一梯两户居多，私密性可谓强矣，户型均好性明显。同时，小高层设有电梯，方便出行，并且吸取了许多高层塔楼的设计经验，建有地下车库和组团绿地等。

最重要的是板式小高层建筑成本较高层为低。咱来算笔账，根据有关建筑设计规范，一台电梯的使用户数最多是90户，而14层以上要建两个楼梯，因此一般的塔楼都要建两个楼梯，配置至少两部电梯，此外，建安费用也随着楼高而水涨船高。但小高层的楼高和户数，决定了它的成本要远远低于塔楼。所以，目前北京市区的许多小高层售价30000余元，与塔楼相当甚至略低。

当然啦，前面咱也说了，开发商的心眼都是坏的。在板式小高层的建筑上，他们也想出了馊办法。什么办法？开发商想“多出面积”，于是使进深

太长，面宽又不扩大，房间呈狭长性，中部的采光通风就受到了影响，并就此产生了暗间。

03 选套合适的房子其实很简单

在房地产业中混了这么多年，常听到的就是有人说：“选套房子咋这么难。”可不是，对于不知道房子的选购方法的人来说，那就跟娶个称心如意的老婆一样，难啊，不是一般的难。可你要是掌握了选房的技巧，那就是再简单不过的事儿了。

让实用掀起概念的盖头来

买房子干什么用，自然是用来住，用来过日子的，这是首先需要记住的原则，在这个大原则的指导之下，你需要把那些花里胡哨的什么概念啊、环境啊、配套啊这些词用“实用”这个标准来衡量一下，就会发现其实很简单，表面的这么多层修饰剥去之后，要想选一套适合自己的、物有所值的房子，还是很简单。

1. 概念=什么人买什么房

什么叫概念，这词听着很玄，现在什么古典主义风格啊，什么未来的房子啊，听得人是一愣一愣的，其实你把这些词都套上实用主义这个原则，就会发现，其实很简单，概念就是市场定位。从这个概念中，你可以看出开发商这房子是想卖给谁，这直接决定着你将来的邻居都是些什么样的人，你要和这个居住环境和感觉贴合，才能住得舒服。要不符合，那就是自己找罪受了，你想啊，要是一传统观念很强的人，住进了一个很潮流、行为很现代的人居住的环境中，那还不得憋屈死，整天不是看这个不舒服，就是看那个不

顺眼，这不是自己给自己下绊子嘛，所以，概念这玩意儿虽然不能太过追求，不能盲从，但还是要稍微注意一些，要把概念当成一种标签，来判断一下这个标签适不适合你。

2. 期房=海市蜃楼

期房，真的就是一个海市蜃楼的存在，因为你看不到实物，所以就有了许多的风险存在，在“变现”的时候，有很多不确定的因素，面积可能有误差，规划设计可能被人修改了，本来该用的好的建筑材料也成了次的，种种这样的风险不能不防。就算开发商很有良心，这些方面都保持着你想象中的样子，那时间呢，是否能保证，在规定的时间内，能否如期交房。这些都是极有可能出现的问题。因此，作为一个实用主义者，在售楼小姐天花乱坠地向你宣传这个期房有多好，将来会怎么怎么样时，要把握好一个原则，想象中的永远是美好的，要想将来不接受残酷的现实，就需要在买房合同中把开发商限定死，让他不能轻易地变更，要么，就放弃期房，干脆选套现房，这些问题就可以有效地避免。

3. 样板间=时装表演

模特儿在T型台上做“秀”穿的衣服，大家都喜欢，但恐怕没有多少人会真正买来穿在自己身上，为什么，不实用，真正穿在大街上，肯定得被人当成怪物，因此，这玩意儿是没有实际的市场空间的，样板间也是同样的道理。这样的摆设工程为了能够达到吸引眼球的效果，一般会请著名的设计师设计、一流的施工单位严格地按照图纸装修、请专业的灯光师打光，使得每一片儿的灯光、线条都很富有美感，甚至就连犄角旮旯也处处体现细节，然而，这样的房子要想真正地搬到自己家中实用，是很难的，单不说造价很高，我知道有些人有钱，不在乎这个，但实际却是，这样的样本搬到屋子里，根本就派不上用场，甚至还会是阻碍。看着造型很美的旋转楼梯事实上连床都没法搬上楼，地面凹凸动感的设计根本就无法摆家具……看到这样的差异，你就得明白一个深刻的道理，样板间这玩意儿是不能作为参考的，一切只是为了表演而存在。什么时间样板间撤去了那些豪华，真正与交到你手上的实物差不多的时候，才能作为选房时候的参考，否则，还是敬而远之吧。