

购房大于天！提前准备省钱省时间！
本书拿在手，打造购房战场上的“利器”！



百姓购房、装修实用丛书

百姓购房

要知的**120**件事

李少聪 王威 ◎ 编著

堪輿学问大，位置精选择！合同猫腻多，逐字细琢磨！
贷款有技巧，择优省钱多！验房有窍门，切莫轻放过！
房产证，重中重，拿到手中房归我！



中国电力出版社
www.cepp.com.cn



百姓购房、装修实用丛书

百姓购房

要知的120件事

李少聪 王威 ◎ 编著



中国电力出版社

www.cepp.com.cn

购房是百姓生活中的大事，甚至关乎后半生的幸福。购房有很多学问，如地理位置优劣、房屋格局是否合理、升值潜力大小等。同时，由于当今我国房地产市场很不规范，处处藏有玄机，我们购房时要听得懂售楼人员口中的“专业术语”，要识别售楼广告中美丽的“谎言”，要重点防范购房合同中的各类陷阱，要了解购房贷款中的种种学问。另外，购买二手房需要注意的事情也不少，验房、收房、办理产权证更不能掉以轻心……本书从这一系列流程中精选了120件必须要知道的知识点，分别加以详细阐述，希望能给购房者以最大的帮助。

图书在版编目（CIP）数据

百姓购房要知的120件事/李少聪，王威编著. —北京：中国电力出版社，2010.9

ISBN 978-7-5123-0770-4

I. ①百… II. ①李… ②王… 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（2010）第159212号

中国电力出版社出版发行

北京三里河路6号 100044 <http://www.cepp.com.cn>

责任编辑：梁瑶 联系电话：010-63412605

联系方式：yao-liang@ydm.sgcc.com.cn

责任印制：郭华清 责任校对：丁秋慧

航远印刷有限公司印刷·各地新华书店经售

2011年1月第1版·第1次印刷

700mm×1000mm 1/16·16.5印张·217千字

定价：32.00元

敬告读者

本书封面贴有防伪标签，加热后中心图案消失

本书如有印装质量问题，我社发行部负责退换

版权专有 翻印必究

本社购书热线电话（010-88386685）



前言

近几年，房价一路飙升，很多人耗尽多年、甚至几十年的积蓄，还凑不够房子的首付款，即便东拼西凑付了首付款，后半生还要背着沉重的银行贷款，更何况贷款利率还在一变再变。对这样一件关系一个人一辈子的大事，百姓怎能有丝毫的马虎大意？

购房，从选房到签合同，到贷款，到验房收房，再到办理产权证，最后到售后物业，这其中每一个环节，都需要购房者动用全体脑细胞，去规避风险，绕过陷阱。可以说，稍有不慎，就有可能留下后患，引发纠纷。

本书分八章为读者一一介绍购房的详细流程。

第一章是如何选房，这就需要购房者具有伯乐的慧眼，不仅要看质量，看“风水”，还要善于识别售楼广告中的美丽“谎言”。

第二章是购房过程中的关键环节，即如何签合同。

我们知道法律注重的是证据，而合同就是最有力的证据，所以签好合同就是日后维权的根本。2000年12月1日，北京开始使用中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家工商行政管理总局发布的《商品房买卖合同示范文本》作为北京商品房预售的标准合同，2003年12月北京国土房管局根据北京新出台的《北京市城市房地产转让管理办法》对合同进行了第二次修改，合同条款增至26条。

很多购房者在面对合同繁琐的条文时，都会显得无所适从，再加上销售人员的“甜言蜜语”，很多时候都稀里糊涂的签了字，掉进了开发商设的陷阱里还不自知，直到发生了纠纷，才恍然大悟，但是为时已晚。近些年，由此产生的纠纷日益增多，比如开发商会在购房者签字后在空白处写上对自己有利的条款，会利用“不可抗力”条款设置陷阱等，这很容易使不具有专业知识的普通购房者上当受骗。为了维护购房者的正当权益，避免纠纷的发生，本章选择了较易发生纠纷的条款，逐条给予说明解释以及防范方法，手把手教你如何签订购房合同。

第三章也是购房过程中的关键环节，即如何办理贷款。

近年来，银行贷款频频加息，例如在2007年短短的一年中，中国人民银行（以下

简称央行）就5次加息，这无疑大大加重了贷款购房者的负担。很多家庭每个月基本上需要拿出总收入的一半甚至更多去还贷款，压力可想而知，于是越来越多的人沦为了房奴。

买房本来是为了提高生活质量，对房奴来说却恰恰相反，生活质量不仅没有提高，反而严重影响了自己的幸福指数。为避免房子成为生活的累赘和负担，购房者在买房的时候一定要遵循量力而出的原则，有多大的经济实力就买多大的房子，不宜“好大喜贵”，追求置业必须一步到位的思想。除此以外，就要在贷款上下点功夫，不同的贷款方式，能给你省下几万元的利息，仅仅差一个小数点的贷款利率也能为你省下几万乃至十几万的利息。所以，要根据自己的实力，选择最适合自己的贷款方式、贷款利率、贷款期限等，以及在加息时选择正确的提前还贷时机，以达到省息、缓解还贷压力的目的。

第四章为读者介绍了购买二手房过程中需要知道的知识要点。近年来，由于新房价格的一路猛涨，价格相对低廉的二手房市场也日益火爆，本章根据我国二手房现实情况选取了关于购买二手房的重要知识点，供购房者参考。

第五章至第八章中分别介绍了关于验房、办理房产证、如何维权、售后物业服务等相关的重点知识。

本书具有以下特色：

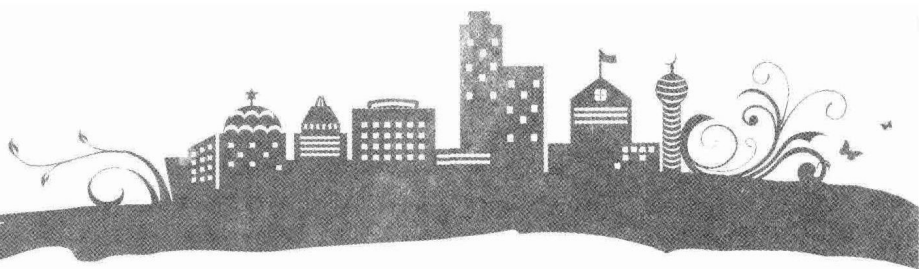
权威性强，本书作者是本领域的资深专家，有着丰富的购房知识。

实用性强，本书几乎囊括了购房中的所有重要的知识要点。如果业主在购房之前了解了这些知识，不仅为业主节省了很大一笔开支，还节省了宝贵的时间。

知识点新，内容中所涉及的均是最新的知识和信息，包括最新出台或者修改的相关法律法规，房地产市场最新的信息等。

在本书的编写过程中，以下各位老师也参与了编写工作，他们是：邢玲娥、于明琪、郑志远、梁顺利、刘长明、孙慧、王刚、郭燕、尚成、张学会、蒙海滨、穆学军。不能在封面上为其一一署名，只能在此表示感谢。

编 者



目 录

前 言

第一章 选房要有伯乐的慧眼

1

要买房了，你准备好了吗？不单单是准备钱，还有关于购房的基础知识。你知道现在风行的“大产权”和“小产权”有什么区别？是居住还是投资？哪里能淘到物美价廉的房子？选择什么户型最好？样板间可信吗？买现房的质量如何查？那些美丽的售楼广告下藏有哪些陷阱？……慧眼才能识金，借你一双慧眼，让你迅速而准确地挑选出适合自己的“黑马”。

第一节 选房前期准备

2

- | | |
|-------------------------|----|
| 1. 2010年以前的政策与房价总结 | 2 |
| 2. 未来几年我国主要大城市房价走势预测与分析 | 2 |
| 3. 未来几年部分中小城市房价走势预测与分析 | 4 |
| 4. 70年产权是怎么回事 | 5 |
| 5. 认清近年各种不足70年产权的楼盘 | 6 |
| 6. 认清“大产权”和“小产权” | 8 |
| 7. 你具备购买经济适用房的条件吗 | 11 |
| 8. 经济适用房——想要卖你不容易 | 12 |
| 9. 选择可靠的房地产商是关键 | 14 |
| 10. 区别对待用来居住和投资的楼盘 | 15 |
| 11. 挖出尾房市场藏着的“金子” | 16 |
| 12. 购买期房的优势和风险 | 18 |



第二节 实地考察，眼见为实还要多留心 21

- | | |
|-----------------------|----|
| 13. 楼间距——带着米尺实际丈量 | 21 |
| 14. 隔声试验——可以请朋友一同现场测试 | 22 |
| 15. 选现房看清房屋质量 | 22 |
| 16. 怎样选最佳户型 | 24 |
| 17. 小户型选择讲究多 | 26 |
| 18. 不要上了样板间的“当” | 28 |

第三节 购房看风水，更要讲科学 29

- | | |
|-------------------------|----|
| 19. 购房风水与堪舆学——住宅风水的科学根据 | 29 |
| 20. 选择良好住宅环境需注意的细节 | 31 |
| 21. 住宅选址讲究阴阳和谐及其科学依据 | 34 |
| 22. 构成好风水旺宅的8个要素及其科学依据 | 35 |
| 23. 需要避讳的10类住宅 | 37 |
| 24. 看楼盘位置替你选择绝佳住房 | 38 |
| 25. 购房时楼盘方位、朝向的优劣比较 | 39 |
| 26. 最适宜居住的三大风水布局及其科学依据 | 40 |
| 27. 住房绝对要远离7种建筑 | 41 |

第四节 识别售房广告中的美丽“谎言” 43

- | | |
|----------------------|----|
| 28. 售楼书有“水分”，不可轻信免上当 | 43 |
| 29. 商品房广告中惯用的“承诺”欺诈 | 45 |
| 30. 名为“赠送”，实为促销“陷阱” | 47 |
| 31. 提防广告背后的四大“陷阱” | 50 |

第二章 签合同是维权的根本 53

众所周知，法律注重的是证据，而一旦纠纷发生，合同就是最有力的证据。所以，要避免纠纷的发生，或者纠纷发生后通过法律途径维权，都需要一份对自己有利的合同。签合同前，要做好充分的准备，比如察看开发商的“五证二书”，了解什么样的购房合同无效，“定金”与

“订金”到底有什么区别等。在拿到合同文本的时候，面对那些繁琐的条文，第几条需要格外注意？合同的第几条开发商最容易设圈套？买精装房签订合同需要什么特别的注意事项？

第一节 合同签订前的准备工作 54

- 32. 签订合同前请准备好录音设备 54
- 33. “五证”“二书”要细察 55
- 34. 七种无效的房屋买卖合同 57
- 35. 房屋认购书中的“定金”与“订金”的区别 61
- 36. 如何签订“认购书” 63

第二节 手把手教你签合同 64

- 37. 合同中的“当事人”不可忽视 82
- 38. 当心开发商在合同空白处做手脚 83
- 39. 建好的房子也不一定是“现房” 84
- 40. 预售许可证最关键 85
- 41. 建筑面积和套内建筑面积的约定 87
- 42. 小心开发商在面积误差上设陷阱 90
- 43. 警惕购房合同中的数字游戏 92
- 44. 防止开发商利用“不可抗力”条款设陷阱 93
- 45. 避免房屋交付生纠纷 95
- 46. 约定装饰、设备标准承诺的违约责任 96
- 47. 基础配套设施的约定不可少 99
- 48. 保修约定里的玄机 100

第三节 签合同的其他注意事项 102

- 49. 谨防开发商恶意违约 102
- 50. 识破合同中的“霸王条款” 104
- 51. 买精装修房签合同更需细心 105
- 52. 双方另行商定的条款一定要写到备注条款中 107



一套房子，少则几十万，多则上百万，对于普通的工薪阶层不是一个小数目，更多的人都是倾尽前半生的积蓄付了首付款，之后的半辈子还要背着沉重的贷款。有没有省钱的招数？有。除了砍价之外，合理的规划就是最好的省钱之道，比如年轻人置办婚房要量力，有钱没钱都要选贷款等。选了贷款，还要权衡依据自己的具体情况，哪家银行贷款，哪种贷款方式，以及哪种还款方式更划算？而在2007年央行一年五次加息的背景下，要不要提前还贷？

第一节 贷款前的准备 112

- 53. 专家帮你计算买房要交多少“零碎”钱 112
- 54. 月光族的买房理财规划 114
- 55. 年轻准夫妻置办婚房要量力 116
- 56. 有钱没钱都要选贷款 119
- 57. 买房也能“砍价” 120
- 58. 个人购房如何办理保险 121

第二节 贷款的步骤和技巧 123

- 59. 贷款前，请分清贷款利率和存款利率的区别 123
- 60. 贷款方式——住房商业贷款、住房公积金贷款、住房组合贷款 124
- 61. 三种贷款方式的优劣比较 131
- 62. 贷款银行——“货比三家”优中选优 132
- 63. 贷款期限——合适的就是最好的 134
- 64. 利率选择——浮动利率、固定利率各有千秋 136
- 65. 手把手教你计算每月应还多少钱 138
- 66. 还贷方式——因人而异是最好 142
- 67. 提前还贷——切忌盲目，权衡利弊方能省钱 148

人人都喜欢住新房，鉴于房价持续“高烧”，对于资金不是太宽裕的人来说，退而求其次，二手房也是个不错的选择。但是购买二手房也存在一定的风险，要避免买到没有产权证或者质量有问题，被抵押等之类的二手房。此外，在签合同的时候也要注意，如今在北京、上海这些大城市都已经实现了网上签约，那么网上签约与常规签约有什么不同？几条需要特别注意？只有掌握了这些知识，才能“抱得美人归”。

第一节 买房前要知道的

154

- | | |
|--------------------------|-----|
| 68. 买卖二手房的流程简介 | 154 |
| 69. 购买投资型二手房注意事项 | 156 |
| 70. 购买自住型二手房注意事项 | 157 |
| 71. 如何计算二手房的性价比 | 158 |
| 72. 如何确认二手房的房龄 | 159 |
| 73. 不经中介，二手房自主交易需要注意哪些事项 | 160 |
| 74. 什么是二手房估价？程序有哪些？ | 162 |
| 75. 如何买正在按揭中的二手房 | 163 |
| 76. 二手房贷款需要注意的问题 | 165 |
| 77. 明确哪些是禁止上市的二手房 | 166 |
| 78. 二手房更需先设计后购房 | 169 |
| 79. 如何避免买到不“吉利”的二手房 | 169 |
| 80. 检查二手房质量的几个要素 | 171 |
| 81. 二手房的产权证要细查 | 172 |
| 82. 弄清楚所买二手房是否被抵押 | 173 |
| 83. 买二手房要交哪些税费 | 174 |

第二节 签好合同，避免纠纷

175

- | | |
|-------------------------|-----|
| 84. 北京二手房网上签约，买卖价格实现透明化 | 175 |
| 85. 关于共有权的内容购房者要注意 | 189 |
| 86. 贷款约定问题 | 190 |
| 87. 房屋具体状况 | 194 |
| 88. 一房二卖有规定 | 195 |
| 89. 权属转移登记 | 196 |





第三节 提防中介玩花招 197

- | | |
|-----------------------|-----|
| 90. 买二手房，佣金多少有学问 | 198 |
| 91. 中介设圈套，购房者的意向金有去无回 | 199 |
| 92. 为“逃税”，中介玩起了新花招 | 200 |
| 93. 中介公司忽悠你糊涂交费 | 201 |

第五章 专家教你验房、收房 205

终于等到交房的日期了，每位购房者的兴奋心情都是不言而喻的，可谁知道验房的结果又是几家欢喜几家忧呢？验房、收房，这一流程比我们想象得要重要，懒一点同时经济又宽裕的购房者，可以请专业的验房师代劳。不过，验房也没有我们想象的那么难，我们完全可以在没有验房师的帮助下，靠自己成功验房。首先要审查开发商必须提供的材料，了解验房过程中经常会遇到的问题，其次要掌握一定的验房技巧，比如毛坯房如何验？精装房如何验？二手房如何验？

第一节 验收前的准备工作 206

- | | |
|-------------------|-----|
| 94. 审查开发商必须提供的材料 | 206 |
| 95. 验收房屋过程中几个常见问题 | 208 |
| 96. 摸清房产测量规范再验房 | 209 |

第二节 专家教你对房屋进行综合验收 212

- | | |
|-------------------------|-----|
| 97. 验收毛坯房的注意事项 | 212 |
| 98. 验收精装房有诀窍 | 213 |
| 99. 二手房验房应注意什么 | 215 |
| 100. 室内空气质量也在验收范围之内 | 216 |
| 101. 地暖铺设验收要分七步走 | 217 |
| 102. 商品房验收合格不能等同于综合验收合格 | 219 |

第三节 验房常见问题处理办法 222

- | | |
|-----------------------|-----|
| 103. 开发商拒绝提供“两书”怎么办 | 222 |
| 104. 房屋质量出现问题如何索赔 | 222 |
| 105. 房屋质量问题达到什么程度可以退房 | 224 |

第六章 买了房子办理产权证是重中之重 227

买房了，忙着装修，忙着入住，百忙之中还要记得一件事，那就是办理房屋产权证。房屋产权证是房屋产权归属的惟一凭证，也是产权得到法律确认的依据。也就是说，即便你交了房款，办理了入住手续，如果不办理产权证，从法律意义讲，房子还是不属于你所有。可见，房屋产权证虽然只是个小本，但是在整个购房过程中，办理房屋产权证是最关键的环节。办理产权证的程序是什么？需要缴纳哪些费用和提交哪些材料等，都是购房必须学习的知识。

- | | |
|---------------------------|-----|
| 106. 办理产权证的程序和注意事项 | 228 |
| 107. 办理产权证需缴纳哪些费用 | 229 |
| 108. 办理产权证需要提交什么材料 | 230 |
| 109. 自行办理产权证需要注意什么 | 231 |
| 110. 产权证真假要辨清 | 232 |
| 111. 房屋产权证如何让夫妻双方的姓名同时出现？ | 234 |

第七章 有了纠纷，拿起法律武器维权 237

“维权”的确是时下房地产最流行的话，但你懂得怎样正确维权吗？你懂得利用法律维护自己的合法权益吗？遇到房屋质量有问题怎么办？遇到开发商逾期不办理产权证如何应对？最近闹得沸沸扬扬的小区停车位到底该归谁？新出台的《物权法》维护了购房者哪些权益？也许不是每一位购房者都会遇到这些纠纷，但是一旦遇到，我们就必须学会拿起法律的武器维护自己的正当权益，而不是畏惧逃避。





112. 新房出现质量问题该怎么办	238
113. 逾期办理房产证，房产公司责任跑不了	239
114. 开发商变更房屋格局，购房者有权获得赔偿并退房	240
115. 小区车位纠纷多	241
116. “购房维权”关注10要点	244
117. 房产纠纷案中当事人的证据列表不能少	245

第八章 明察秋毫售后物业 247

搬进了新家，与你的生活息息相关的不只是这套千挑万选的房子，还有物业。物业是一种服务，但却完全没有选择饭店那样的自由性。现实生活中，购房者与物业公司之间的拉锯战每一宗听来都感觉头痛，更不用说置身其中了。物业服务质量的高低直接决定了购房者今后生活质量的优劣，所以，购房者一定要睁大眼睛，理智选择好的物业，维护自己的安宁生活。

118. 签订物业合同之前要看清，谨防缺陷成后患	248
119. 稀里糊涂的煤气开通费	249
120. 装修管理费和装修押金该不该收	250



第一章

选房要有伯乐的慧眼

要买房了，你准备好了吗？不单单是准备钱，还有关于购房的基础知识。你知道现在风行的“大产权”和“小产权”有什么区别？是居住还是投资？哪里能淘到物美价廉的房子？选择什么户型最好？样板间可信吗？买现房的质量如何查？那些美丽的售楼广告下藏有哪些陷阱？……慧眼才能识金，借你一双慧眼，让你迅速而准确地挑选出适合自己的“黑马”。





第一节 选房前期准备

001

2010年以前的 政策与房价总结

近几年，关于房市的政策总是在变动，房价也随之在跌宕起伏，因此，了解多变的政策，可以帮助您看清房价走势。从2005年开始，国家针对房地产市场制定的政策法规逐渐多起来，2006年出台政策法规是数量最多的一年，目的是控制住房价格过快上涨。然而，密集的调控并未给快速上涨的楼市以实质性的遏制。

2007年应该算是房地产商的黄金年，全国大多数城市的房价一路飙升，房价几乎处于“失控”的边缘，为此，中央以及各省、市相继出台了包括土地、金融、税收以及社会保障体系结构、产品供应结构等一系列的调控政策。其中，限外令、二套房的政策出台，立即抑制了投资需求，而不断加息也耗尽了购房者的购买力。随后房地产市场急转直下，广州、深圳楼市出现价格下跌趋势，“降价”风随后席卷全国。

2008年上半年出台的税收政策还是为了抑制楼市过热，防止房价过快上涨。一个月以后，受美国次贷危机影响，房地产转而受到扶持，政策也由压转保，财政部出台一系列刺激楼市需求的政策，降息、利率7折、税费减免，虽然令开发商望政策兴叹，但购房者却保持着观望状态。

2009年继续执行2008年的优惠政策，房地产市场迎来最“辉煌”的一年，北京、上海、广州等重点城市的楼市迅速回暖，房地产开发企业表现出强烈的拿地意愿并频频出手，各地楼市上演了“地王频出”、“量价齐升”、“一房难求”的火爆场面。国家不得不出台了遏制部分城市房价过快上涨的政策，规定房地产商拿地首付不得低于50%。

2010年初，房价如脱缰的野马，一路狂奔，2010年4月，国家密集出台重拳打压，效果到底如何呢？短期内是会降下来的，那么未来几年呢？请见下面2个问题中我的分析。

002

未来几年我国主要大城市房价走势预测与分析

2010年3月10日，国土资源部下发通知，开发商今后在拿地时一律按照底价的20%缴纳保证金；成交后，需在1个月内缴清成交额50%的首付款。余款要按合同约定及时缴纳，最



迟付款时间不得超过1年。而对已签合同却不缴纳出让价款的,必须收回土地。紧接着,4月14日国务院总理主持召开的国务院常务会议确定的为抑制不合理住房需求,要实行更为严格的差别化住房信贷政策。这些政策的出台,就是其中的典型体现。这些政策的出台,透露出管理层对当前房价上涨过快的担忧,将全面加强房地产市场的调控力度,政策收紧倾向明显。

面对政府出台的很多调控和紧缩的政策,未来几年我国主要大城市的房价走势将会如何呢?这实在是一件费力不讨好的事情。还记得那场耗时1年的深圳房价赌局吗?

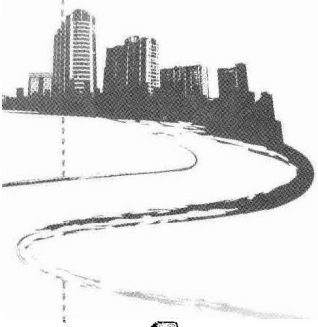
2007年,深圳房价领涨,备受国人关注。7月11日,北大教授徐滇庆在深圳会展中心语出惊人:深圳房价肯定要涨,这是经济发展的必然规律,犹如大江东去,绝对不是谁呼唤来的。我们不妨再豪放一点:如果明年(2008年7月11日)深圳的房价比现在低一分钱,我一定在《南方都市报》上用整版篇幅向深圳的市民道歉。而知名财经评论人牛刀则预言房价会跌。结果,深圳房价连续几个月下跌,深圳楼市画了倒写的V。当初二人打赌时的房价是15745元/平方米,而到2008年5月底,深圳房价是11014元/平方米。明摆着徐滇庆赌输了,房价却又柳暗花明,就在徐滇庆向深圳市民道歉后,紧接着国家统计局就为其正名,国家发改委、统计局公布了2008年6月份全国70个大中城市房屋销售价格指数。数据显示,深圳6月新房售价同比上涨0.3%,70个大中城市房屋销售价格同比上涨8.2%。

深圳房价成了最不可琢磨的价格样本,而这其实也是未来几年我国主要大城市的缩影。一方面有专家认为房价会下降,经济评论家马光远称“房地产泡沫必破是铁律”;另一位经济人士认为“中国房价现在是一个‘神话’”。北京的房价并不会永远上升,这就像迪拜神话会破灭一样,之前谁也不会想到但还是发生了。

但更多的专家和地产界人士支持“房价长期上涨趋势不变”的论调。专家分析,政府各部门出台的很多调控和紧缩的政策,可能在短时间内让房地产的成交量有所下降,但在供应偏紧的背景下,房价在2010年仍将上涨,只不过幅度将比较温和。国金证券首席分析师金岩石大胆预测,由于货币流动性最终被注入资产价格,未来房产价格必定会涨。万科集团董事长王石表示,未来3年中国房价会继续往高走,那是毫无疑问的。

针对房价上涨的原因,有关专家也做了分析。中国著名经济学家、燕京华侨大学校长华生认为中国高房价的症结关键在于,





中国城市化严重滞后于工业化的发展步伐，两者出现严重脱节，城乡结构严重不合理。对于政府出台的抬高开发商土地出让金，提高二手房交易税费等措施，他认为非常不得力，如隔山打炮，只会减少房地产开发提供量，对平抑房价不会起到实质性作用。而中共中央党校研究室副主任周天勇表示，由于种种复杂因素，针对开发商囤地行为的有关政策并未完全落实到位。在一些地方，一些人利用对住房建设用地的相对垄断，把握土地开发的节奏和时点，从而谋求最大利益。很明显，开发商因囤地而得到的巨额收入都要转移到房价之中。这样一来，房价怎能不高呢？

因此，未来房价可以说是一团迷雾，专家也无法看清。不过，多数专家还是倾向于未来几年我国一线大城市以及省会城市的房价仍旧会以涨价为主，不排除中间随着政策打压可能有小幅波动。

综上所述，未来几年房价不甚明了，对于购房者，个人意见如下：如果是刚性买房，该出手时就出手；如果是投资客，最好谨慎出手。（以上观点仅供参考）

1003

未来几年部分中小城市房价走势预测与分析

一线城市如北京、上海等大城市的房价在经历着大起大落，处于二线的中小城市的房价也没有看热闹，出现了平稳上升的趋势。

从2006年下半年开始，西部许多中小城市的房价开始一轮悄然而快速的上涨。部分中小城市新建商品房价格比去年同期猛涨30%~50%，低收入的当地居民也被迫成为“房奴”。

中国地价动态监测网发布的2009年度第四季度地价监测报告表明，高房价正在向二三线城市蔓延，其结果会导致二三线城市的地价在2010年出现大幅度上涨。

对于中小城市楼市需求旺盛的原因，专家认为，首先是中小城市由于楼市发展的滞后性，决定了房价的“补涨”。其次，一些城市之前大量的动拆迁工程也向市场输送了不少刚性需求。第三，许多一线城市、沿海发达地区的房地产业在竞争压力下另寻出路，开始涌入西部地区中小城市淘金。这些房地产商资金雄厚、开发速度快、经验丰富，催熟了中小城市的房地产市场。最后，中小城市的招商引资政策，引进了一部分财力雄厚的房地产企业，他们在拿地方面要容易得多，也使得中小城市的房价在不断地升温。

