

(香港) 南王授权唯一合法版本

Con Business
Classic Series

CON 南王
南王商业经典

购房术精要

防止购房隐患与陷阱的技巧

投

(香港) 南王作品

居

资

家



江西人民出版社



南王商业经典④

购房术精要

防止购房隐患与陷阱的技巧

(香港) 南王作品

应佳全、夏煜焯、宁志斌/主笔

江西人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

购房术精要——防止购房隐患与陷阱的技巧/南王作品

—江西南昌:江西人民出版社,1998·1

(南王商业经典/南王作品)

ISBN7—210—01874—3

I. 购……

II. 南……

III. 通俗读物,购房,技巧—经济

IV. F7

购房术精要

—防止购房隐患与陷阱的技巧

南王作品(香港)

江西人民出版社出版发行

成都市成新印刷厂印刷 新华书店经销

1998年1月第1版 1998年1月第1次印刷

开本:850×1168毫米 1/32 印张:11.625

字数:237千 印数:1—8000册

ISBN 7—210—01874—3/F·258 定价:27.00元

江西人民出版社 地址:南昌市新魏路5号

邮政编码:330002 电报挂号:3652 电话:8331534(发行科)

(赣人版图书凡属印刷、装订错误,请随时向承印厂调换)

需要扩大开放，吸收和借鉴世界各国包括资本主义发达国家的先进技术和管理经验。

——江泽民《在中国共产党第 15 次全国代表大会上的报告》，1997 年 9 月 12 日

发展与挑战

——写给《南王商业经典》书系的话

江西人民出版社社长、总编辑 林学勤

南王国际（香港）有限公司董事长 刘一泽

邓小平有句话：发展才是硬道理。这句极为朴实的话，却是对社会发展最简洁而又最本质的概括。

常听一些海外友人回到中国内地后发出感叹：“中国变了，中国发展得真快呀！”是的，中国在变化，其速度令世界瞩目。特别是1997年，中国对香港恢复行使主权，令世界华人扬眉吐气。香港的回归，不仅标志着一段屈辱历史的终结，更重要的是它向世界昭示着中国的发展与强盛。从割让到回归，百年沧桑，向世人揭示和印证了一个颠扑不破的真理：落后就要挨打，发展才是硬道理！

——发展就是迎接挑战和通过挑战。

无论是香港还是内地，回归——无疑是一种机遇，能否抓住机遇，我们面临着严峻的挑战。在世界发展大潮中，内地与香港该如何发展？内地与香港能否优势互补、共同发展？作为一名中国人，在发展的挑战中应该如何发展自己、发展自己的

祖国？作为一种传播媒介的出版，能否在促进内地和港台的交流与发展上起到一种积极的作用？我们在寻找一种答案，我们在追求一种结果，我们在期待一种证实，我们在迎接一种挑战！

——于是，我们，江西人民出版社—南王国际有限公司，携起手来。

——于是，就有了《南王商业经典》书系的问世。

我们怀着极大的自信，经过艰苦的努力，选辑了一批优秀的港澳台及其他地区华文图书在内地出版，同时亦将选辑一批优秀的内地图书在港澳台及其他华人区出版。我们期待着广大华文出版界、发行界、经销界和广大创作者与读者的信息反馈。我们愿与所有有志于这一事业发展的仁人志士一道，开拓华文出版的新天地！

目 录

发展与挑战——写给《南王商业经典》书系的话

..... 江西人民出版社社长、总编辑 林学勤 (1)
南王国际 (香港) 有限公司董事长 刘一泽

第一章 购房目标：居住与投资双重价值..... (9)

1. 什么是房地产，它有哪些特性？ (10)
2. 何谓房地产市场，我国房地产市场是怎么组织的？ (14)
3. 影响房屋供给和需求的因素有哪些？ (19)
4. 购房也是投资吗？ (23)
5. 如何制订好购房计划？ (27)
6. 怎样筹措购房款？ (31)
7. 如何操作房屋投资的重要形式——炒楼花？ ... (33)
8. 拆迁中，如何提出合理补偿？ (38)

第二章 购房第一题：了解房屋建筑..... (43)

1. 如何选择建筑的平面？ (44)

2. 如何选择建筑的层高?	(48)
3. 如何选择建筑的层数?	(51)
4. 如何选择建筑的外观?	(55)
5. 如何选择建筑的施工质量?	(58)
6. 如何选择建筑的室内空间?	(61)
7. 如何选择建筑的朝向?	(65)
8. 如何选择建筑的类型?	(67)
9. 如何选择建筑的环境?	(70)
10. 如何选择建筑的厨房和卫生间?	(73)

第三章 购房取舍首选因素：地点..... (77)

1. 为什么说地点是购房的首选因素?	(78)
2. 选择居住性房屋地点要考虑的因素有哪些? ...	(80)
3. 选择办公性房屋地点要考虑的因素有哪些? ...	(85)
4. 选择中小型经营性商业店铺地点要考虑的因素 有哪些?	(89)
5. 大型商业物业经营地点选择要考虑的因素有哪 些?	(94)
6. 地点因素是如何决定房屋价格的?	(99)
7. 自用购房与投资购房在地点选择上各自应侧重 什么?	(101)
8. 中国古代风水术对房屋地点选择有何启示? ...	(105)

第四章 购房决策的重心：价格

1. 商品房价格是如何产生的?	(110)
-----------------------	---------

2. 影响房地产价格的主要因素有哪些? (113)
3. 如何正确看待目前商品住房的价格? (118)
4. 如何区分人们通常购买的几种住房概念? (121)
5. 房改房的出售是如何进行的? (124)
6. 买卖和租赁房屋, 哪种方式更合算? (129)
7. 怎样付款购房比较适宜? (133)
8. 怎样准确判明当前房地产市场的价格水平? ... (134)
9. 如何分析房地产涨跌趋势? (139)

第五章 购房的艺术: 谈判与签约技巧..... (145)

1. 如何选择开发商和中介商? (146)
2. 如何把握销售商的销售心理? (149)
3. 签订购房合约应注意哪些问题? (152)
4. 如何搜集与分析商品房销售的信息与资料? ... (155)
5. 如何克服谈判心理障碍? (157)
6. 如何识别和规避常见的购房谈判陷阱? (160)
7. 如何把握谈判压价技巧? (163)
8. 房地产谈判的主要内容有哪些? (167)
9. 购房合同的主要内容有哪些? (170)
10. 常见的购房签约陷阱有哪些? 如何识别及规避? ...
..... (174)

第六章 购房缺钱的解决之道: 银行按揭..... (179)

1. 贷款购房, 你接受吗? (180)
2. 什么是房地产抵押贷款? (183)

- 3. 怎样选择合理的购房抵押贷款? (187)
- 4. 抵押房屋的价格是怎样评估的? (191)
- 5. 怎样办理房地产保险? (197)
- 6. 你了解房地产证券、信托与典当吗? (201)

第七章 购房实施要件：交易手续..... (209)

- 1. 购房交易有哪些主要法规? (210)
- 2. 交易市场的管理部门是谁? (210)
- 3. 怎样区别和计算房屋结构、面积和类别? (211)
- 4. 场外交易为何不可取? (213)
- 5. 交易中需注意的事项? (214)
- 6. 不能办理的交易件有哪些? (215)
- 7. 交易前需做哪方面的准备? (216)
- 8. 为啥要查验商品房的外销许可证? (217)
- 9. 如何签订交易合同? (217)
- 10. 如何在购房中办理房地产的有关手续? (219)
- 11. 房屋交易中应缴纳的税费有哪些? (227)

第八章 房屋的未来：物业管理..... (231)

- 1. 物业管理是什么? (232)
- 2. 新的物业管理模式应该是个啥样子? (237)
- 3. 物业管理究竟由谁管? (245)
- 4. 物业管理委员会担任什么角色? (249)
- 5. 物业管理公司有哪些职能? (255)
- 6. 物业管理费用如何收取和使用? (260)

7. 怎样进行物业的维护维修管理?	(263)
8. 住宅小区的物业管理是怎样进行的?	(267)
9. 高层楼宇和写字楼有哪些物业管理内容?	(272)
第九章 走出购房陷阱: 怎样打官司	(275)
1. 房地产纠纷一般有哪些种类?	(276)
2. 房地产纠纷最容易发生在哪些环节和场合? ...	(277)
3. 解决和预防房地产纠纷有哪些好办法?	(277)
4. 怎样打拆迁官司?	(282)
5. 怎样打房屋质量官司?	(284)
6. 怎样打房地产买卖官司?	(286)
7. 怎样打房地产租赁官司?	(324)
8. 怎样打房地产分割官司?	(329)
9. 怎样打物业管理官司?	(330)
附录 房地产有关政策规定	(331)
城市房地产转让管理规定	(332)
商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则 (试行)	(337)
商品房购销合同 (标准文本)	(340)
后记	(355)

购房目标：居住与投资双重价值

第一章

购房是改革开放之后实现居者有其屋的基本途径，亦是个人投资的极佳方向。现今的中国，房地产对商家和个人，无疑都蕴藏着很好的投资机会。

① 什么是房地产，它有哪些特性？

“人人享有适当的住房”是一项最基本的人权。这是联合国人类住区大会的宣言，也是每一个普普通通的人的心声。

衣食住行，乃人类的基本需要。从古代人的穴居到当代人的豪宅，无不体现着人们对居住条件的追求，“安居乐业”，意味着要有安定的居住场所，才能专心地去追求事业。对中国大陆人来说，住房以前一直是计划分配，购房只不过是近十几年的事了。80年代以来，我国房地产业蓬勃发展，房屋价格近乎直线似的上升。传统的福利性分房正退出历史舞台。你购房么？已成为人们之间谈话的问候语。

购房，理所当然首先得弄清什么是房地产。房地产顾名思义包括“房”和“地”两部分，“房”是指建筑物本身，“地”则是指该建筑物所占用的土地，因而房地产从广泛的意义上讲就是指“土地及其附着其上的建筑物”。习惯上，人们把房地产看成大厦、商场、住宅等等。

人们需要住房长期以来的观念是遮风避雨、避暑躲寒。然而在市场经济社会，住宅的功用已远远超出了居住消费的范畴，购房已成为投资保值的购买行为，成为对抗通货膨胀的良好投资工具。大家都知道，在这颗蓝色的星球上居住着50多亿的人，50亿人全都挤缩在一个地球村落。一块块田野拔去了小麦、稻谷，傲立起了一幢幢冰冷的楼宇，土地的稀缺性已到了危及人类生存的状况。而人们对住宅、楼宇的需求却在加速度的膨胀。这预示着房地产是经济发展中一颗耀眼的明星。

而这完全缘于房地产固有的品质及其在市场经济中的特殊性。

在中国大陆，房地产的经济特性、法律特性，共包括以下几个方面。

(1) 不可移动性

由于房地产是指土地及其附着物，而土地是不可移动的。广州的土地不可能移动到北京，成都的土地也不可能移动到上海，或许建筑物可以整体搬迁，却从来没听说土地的移动，固然在我国香港有以土填海获得土地的动作。马克思曾说过，“没有商品的物理运动，商品也可以流通，……A卖给B的房屋，是作为商品流通的，但是它并没有移动。”土地的不可移动性是房地产最根本的特性。这也就决定了房地产市场具有区域性，虽然现在媒介发达，销房广告满天飞，但房地产的选择交易却总是局限在某特定的区域。

同时应看到房地产的不可移动性自然产生了其单一性、个别性，因为房地产位置固定，每块土地也独一无二。这不仅存在于不同城市之间，即便在同一城，各地块、各地段环境状况也有差异。更为重要的是就是在同一地段，也会因位置的不同而具有独特性，哪怕是紧紧相邻的两块土地，也不能完全替代。在成都，春熙路为繁华地段，但春熙南路和春熙北路则具有不同的价值评价。这就是为什么有的房地产热销，而有的房地产滞销的缘故了。前几年成都大建所谓豪华别墅，而今则杂草丛生，固然是因其价格昂贵，但更重要的则是其地理位置不良所致。

不可移动性，即单一性、个别性、异质性，认识到这一特

性，对普通大众购房至关重要。

(2) 稀缺性

稀缺在经济当中是一个核心概念，由于没有足够的资源生产出人们想要消费的所有物品，因此物品是稀缺的。正因为稀缺的存在，我们在需要某种物品时才支付货币，或许空气是个例外。我国的土地资源是丰富的，地大物博，也是炎黄子孙的骄傲。然而土地资源是既定的，地球上有多少土地资源，大概是可以清楚知道的。不过地大物博并非真正意味着人们对土地需要的无限满足。除了山川沼泽沙漠，能够为人们利用，用于生产、消费的土地是极其有限的。我国 960 万平方公里土地，但人均可用耕地不到 1.5 亩。不可用于生产、消费的土地是无效用的，就如家庭主妇在购买鸡蛋时总是买好蛋，不会选择坏蛋一样。而且，土地的稀缺性也是有类型的，边远山区的土地的稀缺性远远小于城市土地的稀缺性。在城市，由于土地的极端稀缺，因而对土地的利用就更加有效率，建筑物向空间拓展就是如此，因此愈稀缺的物品，其价格就愈高，对其使用就更需效率。随着我国经济发展的现代化，土地的稀缺将更为显现，保护耕地已成为每届政府亟不可缓的任务。可以想象，土地的日益稀缺意味着什么，意味着人们在购房时要不断地修订自己的开支预算，增加更多的购房开支。

(3) 持久耐用性和安全性

房地产是持久耐用物品。土地的不可移动性决定了土地是长期存在的，你现在拥有 100m^2 土地，几百年后那 100m^2 土地会依旧在它原有的位置，既不会变大也不会减少。建筑物虽然不像土地一样会永久性存在，但其持久耐用也是惊人的，其

生命周期可长达五六十年，如果维修比较好的，使用年限就更长。而且，房地产是安全的，没有谁会偷盗你的房屋，无论是外出工作，旅游，都用不着担心房屋被盗走，愚公能移山，是感动了神仙，然而神仙肯定不会帮助盗者搬动房屋。安全性还表现在质量合格的房屋不易损坏，虽然可能一年中有几次小修小补，但是房屋倒塌的现象极为鲜见；除非自然灾害或战争爆发。当然，切不可把房地产的持久耐用性，当成了经济收益的持久性。一般而言，在城市，房地产持久性就意味着收益的持久性，但是也有例外。台湾房地产投资专家杨肇锋先生曾把房屋分为四类：①明星之星，高速增长，价位尚低；②日正当中，已经成熟，居高思危；③日薄西山，面临退化或更新；④阴影幢幢，社区老化，急待更新。因此不同区位地段不同的房屋，其收益持久性不同，即使是使用年限相同。在成都市，购买南面西面的房屋，其使用持久性与收益持久性是统一的，而在东面，这种统一可要大打折扣，在东面社区购房或许持久耐用，但其收益可能甚微，缺乏收益的安全性。因此在认识房地产特性时，应从物质和经济的视角来评价房屋的持久耐用和安全性。

(4) 投资大、变现困难

购买房屋，购买整座楼宇需要庞大的资金自不说，就是购买一套自住的居室同样是一笔巨款。对普通大众来说，购房将是一生中最大的投资。由于购买房屋所需资金大，因而一般应借助于金融业。同时由于房地产具有它不像其它普通商品一样可以轻易脱手，也不像黄金股票，可以携带，进行交割，因为谁也不会只卖一堵墙或一扇窗。特别是以整体出售的住宅更是