

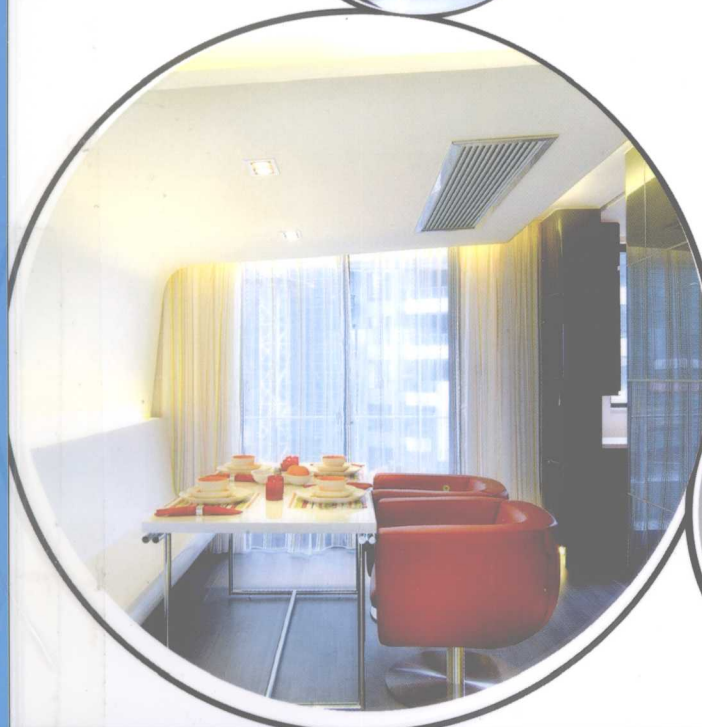
就爱二手房

系列

● 骁毅文化 编

二
手
房

选
购
及
装
修
常
识



化学工业出版社



就爱二手房

系列

● 骁毅文化 编

二
手
房

选
购

及
装
修
常
识



化学工业出版社

· 北京 ·

图书在版编目(CIP)数据

二手房选购及装修常识/骁毅文化编. —北京: 化学工业出版社, 2009. 7
(就爱二手房系列)
ISBN 978-7-122-05672-6

I. 二… II. 骁… III. ①住宅-选购-基本知识②住宅-室内装修-基本知识 IV. F293.35 TU767

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第077927号

责任编辑: 王 斌
责任校对: 吴 静

装帧设计: 骁毅文化

出版发行: 化学工业出版社(北京市东城区青年湖南街13号 邮政编码100011)
印 装: 化学工业出版社印刷厂
720mm×1000mm 1/16 印张 9 字数 220 千字 2009年7月北京第1版第1次印刷

购书咨询: 010-64518888 (传真: 010-64519686) 售后服务: 010-64518899
网 址: <http://www.cip.com.cn>
凡购买本书, 如有缺损质量问题, 本社销售中心负责调换。

定 价: 29.80元

版权所有 违者必究

前言

FOREWORD

衣、食、住、行是人类社会生存的四大基本条件，住房也在其中，可见拥有一套属于自己的房子对人的一生是多么的重要。

随着这几年房价的不断上涨，如今买房已经成为了众多家庭的沉重负担，不少城市的房价已经大大超出了普通百姓的承受范围。虽然国家采取了一系列的政策手段，但各地房价仍然是居高不下，买房已然成为了制约人们生活质量提高的一道“锁链”。既然新房如此昂贵，部分购房者自然就转向了价格稍低的二手房，由此在全国范围内掀起了一股二手房交易热潮，而且至今为止，这股热潮不仅没有退去，反而有愈演愈烈之势。

二手房与新房相比存在购买方式不同、装修理念不同、使用目的不同、装修方式不同等差异之处，因此，二手房从购买到装修与新房都存在着很大的区别，例如，房屋质量的评定、装修的整体布置、不同空间的改造、材料的应用、色彩的搭配等，二手房都有其独特之处。二手房装修不是简单的砸完重装，更不是一成不变，而是要依据不同的使用目的、不同的房屋状况，采取不同的装修手段，才能获得最为经济合理的装修效果。

无论是长期自住也好、短期过渡也罢，还是作为投资理财，二手房始终都在社会的基本要素——住房中扮演着极为重要的角色，而且随着时间的推移，将会有越来越多的二手房进入市场。选择二手房并不是一种无奈之举，在许多情况下，二手房拥有比新房更大的优势。因此，二手房装修的特殊性也应该被人们所认识，而不能简单套用新房的装修方式。

本套丛书正是针对大部分购买二手房的业主在装修上存在的误区，从二手房的选购到整体装修设计再到局部改造，对二手房装修的一些常识以及禁忌都做了详细的介绍。《二手房选购及装修常识》，让您在意识层面上了解二手房装修的大概情况；

《二手房设计》从整体装修设计上介绍，让您充分做好房屋装修方案；《二手房改造》使您具体了解到不同户型、不同空间的改造方法。三者的有机结合，能够让您在最短的时间了解二手房、认识二手房、装修二手房，为自己营造一个最为合适的“新家”！

参与本书编写的人员有潘伟强、王晓玲、徐蕾、王敏、王勇、华颖、张宁、周翔、郑雪、黄肖、邓毅丰、于庆涛、陈艳、赵莉娟、彭书勤、程波、王刚、许静等，在此一并表示感谢。

编者

目录

CONTENTS

第一篇 二手房选购	1	第二篇 二手房装修常识	61
第一章 购买二手房	2	第四章 了解二手房装修特点	62
第一节 为何选购二手房	2	第一节 二手房PK新房装修	62
第二节 二手房的种类	5	第二节 二手房装修经验最重要	63
第三节 购买二手房的利弊	6	第三节 二手房装修实惠为上	66
第四节 哪些人群适合选购二手房	9	第四节 装修队伍有特点	69
第二章 如何挑选二手房	12	第五章 二手房拆除工程	72
第一节 明确购房目的	12	第一节 拆与不拆	72
第二节 合理选择户型	14	第二节 合理进行二手房拆旧	76
第三节 了解房屋相关术语	20	第三节 二手房拆除宜忌	78
第四节 购房前的考察要点	24	第六章 二手房装修禁忌与预算	84
第五节 房屋验收	32	第一节 二手房装修禁忌	84
第三章 二手房交易	37	第二节 二手房预算	98
第一节 如何避免二手房交易中的陷阱	37	第七章 常见二手房装修难点及解决方案	101
第二节 房产中介	42	第一节 装前疑难	101
第三节 如何签订二手房买卖合同	47	第二节 设计疑难	112
第四节 二手房交易流程及税费	49	第三节 装修疑难及解决方案	121
第五节 二手房贷款指南	53	第四节 验收疑难	136
第六节 二手房交易术语	58		

PART 1

第一篇 二手房选购

第一章 购买二手房

第一节 为何选购二手房

> 1 什么是二手房

通俗点说，二手房即旧房。新建的商品房进行第一次交易时为“一手”，第二次交易则为“二手”。二手房是相对开发商手里新建商品房而言，它是房地产产权交易二级市场的俗称。凡产权明晰、可在房地产二级市场流通，买房人具有完全处置权利的房屋，其中个人购买的新竣工的商品房、经济适用住房及单位自建住房，办完产权证后，再次上市买卖，这些房都称为二手房（图1）。一些无房的人，可以买一套别人多余的房；而另一些手里有些积蓄又有小房子居住的，可以卖掉旧房买新房；而那些住房富余户，也能卖掉自己的多余住房换取收益。现在市场上的二手房源比较丰富，从老式的砖混结构到现代的框架结构，从板楼到塔楼等一应俱全。一般来说，由于设计年代的差别，二手房的户型设计通常相对差一些。

> 2 为何购买二手房

随着房价的不断攀升，特别是自2000~2008年间房价的持续高速增长，已经让现在的房价居于一个较高的水平线（图2），这对于普通大众来说，居高不下的房价已经成为了他们生活中的沉重负担。实话实说，没有哪个人是一开始就愿意购买二手房的，无论是新婚成家也好，还是换个居住环境也罢，大家总希望能够住上一套漂亮的新房，借以开始一段新的生活。但是，一来过高的房价挡住了人们向往更高生活的道路，现在的房子从县城的几十万到大都市的几百万，住房，这个最为基本的生存条件，也成为了时下最为艰难的实现目标。例如北京四环附近普通



图1

的两居室期房总价也要一百多万，这不仅对于工作不久的年轻夫妇是个庞大的数字，对于有一定经济基础，想换房的家庭来说，同样是一笔非常大的开支；二来，城市土地面积有限，好地段早已被开发殆尽，新楼盘逐渐在向城市边缘延伸，伴随而来的社区配套问题、交通问题、甚至日常的生活都会有一个从无到有的发展过程。也就是说，住新房，你必须适应一个新社区的逐步成长、完善。因此，目前很大一批人转而将目光投向价格稍低、配套完善的二手房。当然，目



图2

前国家对于二手房交易的各种利好政策也为购房人提供了更为优惠的购房条件。对于投资者来说,二手房也比新房具有更为稳定的投资价值(图2)。

概括起来说,购买二手房主要有以下一些优势:

(1) 二手房的价格便宜

众所周知,相同地理位置的楼盘,绝大多数情况下,二手房的价格都比新房的要低,对于经济基础不够的人来说,买不起新房,购买一套温馨的二手房,再进行后期全新装修,一样也可以完成人生的首次置业。不管怎么说,有了房,那在咱中国的传统观念中,就算是备下了一份撑得起门面的家产了,也算是成家立业了!如果碰上那些急需钱钱的卖家,说不定您还可以压压价,毕竟总价在那里搁着,随便浪费点口舌也够为家里换来相当可观的装修准备金了。如果您运气再好点,也许能够挑到比新楼盘更合适自己的房子,谁说便宜无好货,好好挑一挑,也许就能淘到好房子。

(2) 二手房的价格更为丰富

这里不是说二手房的价格区间比新房的大,而是说,在二手房的价格变动中,有时候往往包含有其他的因素。新房因为纯粹的是从商业角度去开发的,因此,起价格一定是随其附加值的多少而变化,或者因为地段、或者因为设计、或者因为环境,甚至因为某一种理念都会引发房价的变化。但是这种变化是可见的,或者说,仅仅是体现了房屋商品本身的市场价值。而二手房的卖家,变成了个人,虽说商业利益仍旧是首要因素,但因为个人的参与

而变得更具变化性。最典型的,同一栋楼,同一种户型,在新楼盘中,价格几乎一样,而在二手房中则往往不同。也许是因为个人的工作换动、也许是由于小孩的上学,甚至由于某些个人原因,房屋的价格都表现得有所不同。二手房的价格是在商业价值的基础上,掺入了更多人为的因素,因此,对不同的购买者来说,在同等金额的基础上,可以挑到比新房更为丰富的二手房。

(3) 二手房的周边配套设施相对齐全,生活比较方便

二手房通常都有很健全的配套设施,如:菜市场、医院、学校、公交车等,日常生活很方便(图3)。房子毕竟只是人们的必要物资生存条件,住着方便往往是许多人的理想状态,其实这也是选房的要素之一。许多人并不是经济基础不够,仅仅只是为了住的更为舒适、生活更为方便,也会舍弃不成熟的新房,转而选择更为理性的二手房。



◎ 图3

(4) 选择以谁为邻

“俗话说,远亲不如近邻!”尽管现在在城市社会中,人们的人情味日益淡薄,但不可否认的是,好邻居谁都想要。一个好的居住人文环境,能够起到非常好的促进作用。旧的

楼盘社区因为早就已经形成自己的居住人文气息，因此，在挑选二手房时，你就可以直接考察周边的居民都是什么人，并挑选出最适合自己的居住环境。喜欢热闹的年轻人，自然不愿意居住在寂静的老年社区；而喜爱安静的人，肯定不能挑选一帮活力四射的年轻人做邻居。最为重要的，如果是有小孩的夫妇，小孩的生活环境将直接影响到他今后的成长，因此，一个好的文人居住环境，对小孩的成长非常关键。不过，话也说回来，现在有些家长削尖了脑袋要把小孩往重点学校送，已经到了不可理喻的地步。在二手房的交易中，就有相当一部分，是专门为小孩上学而购置、或者换置房屋的。且不说这类房价往往高的离谱，但就小孩就读重点学校就一定能够成才而言，家长们或许真的做过头了。教育是一个复杂的综合社会系统，并不是单单只是学校一方面，只要培养得当，非重点也能出人才。

（5）房屋质量一目了然

二手房都是经过了好几年，甚至一二十年的使用期，房子潜在的问题都已经暴露出来，很容易看出来，如：房屋漏水、地面塌陷等短时间不会出现的问题，在二手房中都可以发现。另外，也可以通过探访周边的街坊邻居，了解房屋质量状况（图4）。值得一提的是，八九十年代的房子，

虽然普遍户型设计不如新房好，但质量通常都很不错。尽管国家一直以来都严格控制房屋质量问题，但不可否则，过去的房屋



◎ 图4

质量普遍较现在的新房要好，对于追求房屋质量的人来说，二手房反而成为了优先选择。

（6）没有污染问题

如今人们的生活水平大大提高，各种新材料也不断涌入家居装修中，随之而来的却是令人恐惧的环境污染问题。即使你全部采用环保材料装修出来的房子一样也会有污染，甚至有可能超标。装修中产生的甲醛、苯等会直接危害到人的身体健康，新房总是在所难免。二手房经过长时间的实用，有害物质基本挥发的差不多了，如果你不打算进行彻底的改头换面，简单装修的二手房其实是最为健康的居住环境。此外，再



（图5），既

◎ 图5

然要挑选，自然是要挑个好的。

（7）诚实交易，不宜出纠纷

一套房子的价值实在太太，有的可能是一辈子的“工程”，这样的大件商品，估计任何人都得小心购买。然而，不管你怎么小心，总会有一些不法开发商敢冒触犯法律之威严，弄虚作假，获取不义之财的险。虽说大多数此类事件最终都会由政府出面保障购房者的权益，但如此大的纠纷，不管结果如何，其过程必然是对身心的极大摧残。而二手房的交易，你完全可以做到在买房前去房产部门检验房产证，至少导致纠纷的风险大为降低了。此外，再破的二手房也能凑合住，而碰上烂尾楼，您就只



◎ 图6

能睡马路了(图6)。

(8) 适合理性投资

二手房虽然不像新房那样具有“炒”的价值,但也不会像新房那样,大起大落。二手房的起伏主要还是受宏观环境的影响,因此如果用于投资的话,相对比较理性。尤其是用于出租,基本上可以做到完全的理性投资。

第二节 二手房的种类

> 1 商品房

商品房是指具有经营资格的房地产开发公司(包括外商投资企业)开发经营的,建成后用于市场出售出租的,能办产权证和国土证,可以自定价格出售的产权房。由于我国长期以来在住房体制上实行的是供给制,所以,商品房是80年代以后才在我国出现的。而自建、参建、委托建造,又是自用的住宅不属于商品房范围。

另外,从法律角度来分析,商品房是指按

法律、法规及有关规定可在市场上自由交易,不受政府政策限制的各类商品房屋。但不包括公有房屋、廉租住房、经济适用房等政府对其交易有限制条件的房屋。

商品房是目前二手房交易市场中份额最大的房源,相对而言,这类房屋因为全部都是市场化运作,即所谓的“商品”,此类交易也可以简单归于商品交易,因此只要买卖双方达成一致,就可以交易,只需要在房产管理部门办理相关过户手续即可。

> 2 经济适用房

经济适用住房是面向中低收入家庭的普通住宅,是指具有社会保障性质的商品住宅,具有经济性和适用性的特点。经济性是指住宅价格相对于市场价格比较适中,能够适应中低收入家庭的承受能力;适用性是指在住房设计及其建筑标准上强调住房的使用效果,而非建筑标准。经济适用房是国家为解决中低收入家庭住房问题而修建的普通住房,这类住宅因减免了工程报建中的部分费用,其成本略低于普通商品房,故又称为经济适用房。

现阶段,经济适用住房的来源主要有三种:一是由政府提供专项用地,通过统一开发、集中组织建设的经济适用住房;二是将房地产开发企业拟作为商品房开发的部分普通住宅项目调整为经济适用住房;三是单位以自建和联建方式建设的,出售给本单位职工的经济适用住房。

对于经济适用房的交易一定要熟悉相关的法规政策,因为其属于政策保障性住宅,因此在出让时会有一些交易限制。经济适用住房属

于政策性住房，卖房者只拥有有限产权。只有购买经济适用房满5年后，购房人才可以自由转让经济适用房。出售后卖方需按房屋成交总额的10%补交综合地价款（有部分城市实行按照原购房价格和出售价格价差的60%~70%补交）。转让价格购买经济适用房满5年起始时间以房屋所有权证上注明的实际交房时间为准。如果购买经济适用住房不满5年，不得直接上市交易，确因各种原因需转让经济适用住房的，由政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。五年以内的经济适用房可以转让给同样具有经济适用房购买资格的人，在经济适用房的交易上，政府拥有优先回购权。

> 3 已购公房

已购公房又称为房改房，是指享受国家房改优惠政策的住宅。即居民将现住公房以标准价或成本价扣除折算后（旧住宅还要扣除房屋折算）购买的公房。已购公房又分为成本价、标准价（优惠价）、央产房等类型，每种类型的房屋交易方式都有所不同。已购公房可以在交纳一定价款后将产权由房管所或者原产权单位买为个人的完全产权，这类房产在交纳土地出让金之前是不具有土地使用权的，属于部分产权。已购公房是国家住房制度向商品化过渡的产物，在购买这类二手房的时候，必须弄清其是否具有完全的产权，是否达到入市交易的条件，否则，就应该谨慎对待。

> 4 两限房

由于房价的不断上升，已经影响到了人们的正常生存基础，因此，在北京这类受房价影响较大的城市，还推出了两限房这类介于商品

房与经济适用房之间的住房。两限房全称为限房价、限套型普通商品住房，一般是中低价位、中小套型的普通商品房，可根据具体楼层、朝向在±5%的范围内调整销售价格，但平均销售价格不得超过房屋销售限价。两限房的住房面积都必须符合国家的限制政策，因此，主要还是以90平方米以内的实用住房为主。

由于两限房政策实行时间较短，目前二手房市场还没有此类房源，国家规定两限房居住满五年后才可上市交易，届时需缴纳同地段普通商品住房价格和限价房价格差35%的土地收益款。但如果你具有购买两限房的资格，则交易不受限制。

> 5 其他相关概念

除此之外，二手房市场上还有一些其他性质的房源，如早先的安居工程住房、集资建房、合作建设住房以及补贴住房等。对于这类房产，在选购的过程中，一定要事先了解相关的政策规定。特别是目前房地产市场变化比较大，不断有一些新的政策出台，购买前有针对性地查阅相关资料，做到产权清晰、购买合理，最大限度地保障自己的合法权益。

二手房交易因为受一些政策的影响较大，必须合理地分辨不同的房屋种类，以此来确定自己的购买行为。同等价位的住房，可能因为种类的不同而导致中间费用的变化，甚至导致产权纠纷。

第三节 购买二手房的利弊

百姓生存的基础条件：衣食住行，住排

第三位，也就是说，人们在吃饱、穿暖后就必须考虑自己的住宿问题。除非你是一个天生的流浪汉，否则，一个固定的居住场所，无论大小，总是应该具备的。

住房早已经随着经济改革的浪潮而变成了社会商品的一种，或许还有一些计划时代的“遗老”仍然保留着历史的痕迹，也有一些单位存在变相的福利政策，但绝大多数人还是在拥挤的商品潮流中，努力争取自己的一方乐土。君不见，就连寻找伴侣也是“有房、有车、有存款”，看来一套简单的房子，承载了个人一生太多的幸福。于是，只见拥挤的城市间，开山劈水、塔吊林立，为的只是矗立起一座座由幸福搭建起来的“梦想家园”。不管你是刚毕业的姑娘小伙，还是已经退休的大爷大妈，买房没有年龄的限制，只有经济的束缚。经济基础好的，购买别墅豪宅；条件较好的中产阶级，购买大户型住宅；而经济基础一般的大众，则只能挑选经济户型；至于经济基础更为薄弱的，则由政府出面，制定相关的优惠政策，购买受限制的住房。总之，“让居者有其屋”是这个社会为之努力的方向和目标，这一点，我们大可以不必怀疑。

如果你还没有自己的房产，那么你需要的做是：计划一下自己可以动用的银行存款，合理分析自己目前的生活状况及发展前景，再打探一番房产市场行情。由此你大概就可以估算出自己能否有基础购买住房，在哪儿购房，应该购买何种住房。

或许你认为，买房就一定要买新房，人人都愿意住新房，但事实并非如此。其一，在目

前这样的大环境下，尤其是在大城市，置业已经成为了生活最为庞大的开支，不管是新房还是二手房，其价值都不小，购买一套合适的住房已经成为人们的首选。其二，购房欲望最强烈的年轻一代，因为经济基础还不够好，不一定负担得起购买新房的费用。其三，对于土地资源十分紧张的城市来说，新楼盘一般地理位置并不理想，而城市的交通压力本身就非常大，新房带来的，也许是更为紧张的生活节奏。

当然，众人优先选择购买新房除了有传统观念的影响外，购买二手房的一些不利因素也确实存在。二手房相对于新房来讲，有其优势，也有其弊端（图7）。



> 1 省钱但不一定省心

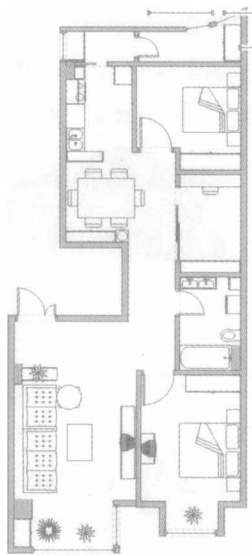
二手房相对于新房最大的优势在于其价格便宜，这也是大多数人选择二手房的主要原因。虽然房子不像汽车那样属于消耗品，但毕竟住房也是商品，随着使用年限的增加，一些设施不可避免的会出现老化，损坏的情况。入住后，结构主体的某些损耗，一些电路、管道的老化等状况，都会时不时地出现，刺激你的神经，并为之花费许多时间和费用。不管怎么说，修补永远都达不到最开始的效果，因此，

二手房虽然相对便宜，但并不一定会让您省心。

> 2 时代留下的硬伤

现代社会发展的脚步越来越快，科学技术也是日新月异，也许五年前设计的房子，在现在看来已经开始落伍了，更别说十年以前的老房了。因此，无论你购买的二手房设计多好，与现在盖的新房相比，总会有一些设计上的硬伤。很普遍的一个事实就是，二手房的户型设计

在现在看来，一般都不怎么合理。比如居室分隔的太细，或者走廊太长，又或者转角太多等设计上的缺陷，这些必然都会影响到以后的居住舒适性。从另外一方面来讲，好比你花钱买了一些不必要的空间回来，这些缺陷也确实影响到了二手房作为商品的性价比。这些由于时代进步所导致的硬



◎ 图8

伤，是二手房无法回避的事实，也是购买二手房最为主要的一个弊端（图8）。

> 3 地理环境的好与不好

二手房一般地理位置都还不错（地理位置不好的二手房，那就只能是靠价格打动人心了），这是二手房的一个非常大的优势。比如靠近某个名牌学校，或者是靠近哪个商



◎ 图9

业核心圈，这些都很难在新开的楼盘上找到（图9）。但好的环境人人想要，这就间接导致了这个环境中的主体——居民的变动。有些位置较好的社区，甚至原来的居民反而成为了少数，大多数都是后来“移民”进来的。如果碰上业主换的比较频繁的社区，人员必然就相对复杂一些，小区的管理，还有治安等就会下降，反过来又会导致居住环境的下降（图9）。

> 4 物业管理与社区环境弊端

由于很多原来的社区，最开始并没有引入物业管理，或者缺乏服务意识，管理并不完善。因此与现在的新楼盘相比，通常其物业管理水平都相对低一些。此外，老社区一般对于环境的绿化、社区环境的营造都不够，内部环境大多比新楼盘要差不少。这些居住的小空间环境往往会对自己今后的生活产生更为直接的影响。

> 5 缺乏活力

如果你选择的是年限较长的二手房，那么生活在你周围的一定是以老年人居多。虽然说“家有一老，胜过一宝”，但在咱们的日常

生活中，年轻人总是愿意追求时尚与活力。本来出门在外就没有多少亲朋好友，再加上居住环境的老年化，你也许就只能看到社区的“秧歌”晚会，而无法参加一些年轻人组织的活动了。但对于喜爱安静的人来说，这样的社区无疑是最合适不过了。暖暖的午后，懒懒地坐在广场一角，看着安详、幸福的邻居，静静地享受着生活的恬淡。

二手房的这些弊端大多与其使用年限成正比，因此在选购二手房的时候，一定要自己算一笔折旧账，否则，虽然谈不上上当受骗，但至少也不会是物美价廉！

第四节 哪些人群适合选购二手房

自古以来，“家”的概念就在国人的心里根深蒂固，“无家则无以立天下”，所以在当今社会消费水平普遍提高的情况下，购房置地则成为人们心中的首要大事。不过，目前全国的房地产市场价位都比较高，部分地区的房价甚至已经到了普通大众无法承受的境地，在这样一个大环境下，想要顺利完成自己的置业理想，对大多数人来说，成为了一件非常困难的事情。既然房价一路攀升，对部分人群来说，只能放弃新房，转而购买价格相对低廉的二手房，以解决自己的生活需要。那么，究竟哪些人群比较适合购买二手房呢？

据相关统计数据表明，在购买二手房的人群中，二手房的消费主力主要是支付能力相对较弱的中青年人群。在购买者中，26~45岁的购买者占据了二手房客源的绝对主流，其

占有比率大概为：26~35岁的比重约为38%，36~45岁的比重约为27%。一些业内人士认为，在如今的市场行情下，购房投资的比例相对减小，购房居住的比例则呈上升趋势。一方面，改善性需求升级换代，以小换大成本相对偏高；另一方面，改善性购房者的买房迫切性，并非群体中最高的，而他们面对超过自己预期的房价涨幅，购房的欲望相对稍弱一些。

在二手房购买人群中，年龄分化越来越明显，而各年龄层的人也会根据自己的需求来选择不同的二手房，其大致特点是年轻人买环境，中年人买教育，老年人买地段的特点：①年轻人买交通环境。在二手房的购买群体中，年轻人购房最看重的是交通环境。大多受过高等教育的年轻人，他们有着独特的思想和生活方式，对小区的环境、管理、配套以及交通的要求较高，因此市区周边发展较为成熟的片区受到年轻人追捧。②中年人买教育。中年人置业主要关注周边教育配套。在这个年龄段，由于工作稳定，资金充沛，最看重的是下一代的发展，因此，置业名校周边，让孩子入读名校就成了培养孩子的第一步。③老年人买地段。老年人买房也有自己的需求，喜欢热闹他们比较中意老城区的二手房，这主要是因为老年人的“思乡情结”，不愿意离开以前生活的地方。老城区由于人多繁华，各项生活配套成熟，而且亲朋好友多在周边生活，老人不会觉得孤单。除此之外，老年人选择房子还要求周边配套设施完善、安全。由于行动不便，对出门方便这一要求就更高了。

就买房群体来说，买二手房最主要的还

是首次置业的，因为价格因素往往会选择二手房。能买得起二手房的应该相对来讲有一定经济实力了，但是经济实力不太好，他们过渡的时候会选择二手房买。综合二手房市场的情况，适合购买二手房的主要有以下几类人群：

> 1 毕业不久的白领

他们有一定的经济能力，但是经济实力又不足，所以面对新房价格飞涨的情况，他们大多选择购买二手房。因为作为刚刚进入社会、参加工作时间不长的大学毕业生，想购买新房手头钱还不够，新房按揭压力大，于是选择一个二手房再借助一些银行贷款，既可以减轻压力，又不必像租房那样做房东的“提款机”，无疑是一个比较明智的选择。

如今社会刚毕业的单身贵族不在少数，对于他们这类处于起步阶段的年轻人来说，购房应首先考虑方便、实用，不必一步到位（图10）。不过，值得注意的是应当尽量选择购买



◎ 图10

在市区或地铁、城铁等交通便利的区域的住宅，升值潜力较大。

> 2 35岁以下中低收入者

据国内某网站的调查显示，87.9%的“房

奴”年龄在35岁以下，78.51%的人表示不愿当“房奴”，但却有56.8%的人表示自己已经成为或即将成为“房奴”。由这个数字可以看出，低年龄层的置业人群逐渐增多，这些人多为首次置业，因此低总价、低月供的小户型无疑会成为他们的首选。实际调查显示，这些人大多会根据自己的购买能力来选择购买的区域和户型，而交通便利与否是他们首要关注问题，郊区居住，城里上班是这类人的主要的生活方式。

结婚买房，经济实力是关键问题。一般年轻人没有太多积蓄，所以对婚房要求也不应过高。小两口结婚要算计着花钱，特别是在后政策时代，购房时尽量选择像已购公房和“满五年”二手商品房等这样免税或低税的房屋，能节约开支。

> 3 外来人员

外来人员由于受到户籍等因素的限制，他们大多没有资格来购买政府为解决当地居民住房困难所提供的种种优惠措施的住房，比如限价房、经济适用房等。受到经济条件的限制，面对高昂的房价，他们常常是望而兴叹。由于二手房与一手房的众多现实条件的不同，主要还是二手房相对一手房的价钱会便宜一些，城市区域建设会比较完善，公共设施比较健全。所以一部分有一定经济基础的外来人员选择二手房是比较可取的。

其实，城市外来人员几乎都有长期的租房经历，拥有一套属于自己的房子一直都是他们为之奋斗的目标。如果在自己打下一定经济基础后，可以考虑贷款购买二手房，这样，每月

的租金都可以用于抵消一部分房贷，至少可以拥有一片完全属于自己的天地。

> ④ 拆迁户

一些拆迁居民，由于长期在市区居住，对市区比较有感情，并且资金也不是很富裕，所以往往拿拆迁补偿款购买二手房。拆迁户一般都是城里的老居民，早已熟悉了周围的一草一木，而拆迁置换房一般都远离原来居住的区域，因此，即便是有置换房，仍然有不少拆迁户选择在原居住地附近购买一套二手房，以便延续自己长期以来的生活环境。

> ⑤ 投资者

一些投资者，手头资金不是很多，由于二手房总价不是很高，地理位置较好，易于出租，所以这些人可以投资二手房。与股票、期货、外汇、黄金、基金、债券等各种其他投资形式相比，房产投资确实是一种保值、增值的投资品种。购买二手房转而投入租赁市场以获取长期稳定收益，是更多投资者所采用的理财方式（图11）。

> ⑥ 子女上学

这部分购买人群比较特殊，对于他们来说，购房不再是生活的基本基础，而是成为了一种手段，让自己的子女能够升入重点名校读书的



◎ 图11

“身份证”。由于国内教育体制的因素，学校往往划地招生，从而引发出了此类特殊购房者。不过，如果只是为了孩子上学的话，首先应该了解清楚购买此房后能不能上附近的重点学校，最好能亲自去学校去询问一下，确定后签署购房协议，以免购买后孩子无法到附近学校就读。

第二章 如何挑选二手房

第一节 明确购房目的

对于普通百姓来说，决定买房，实在是一件高兴的事情。但同时也是一项巨大的家庭支出，毕竟对任何人来讲，购买住房都是一生中的一件大事儿。普通百姓可能要花费其一生的积蓄，而且可能还要做五年甚至几十年的“房奴”。对于大多数购买二手房的购房者来说，其主要目的为居住，不管是作为向今后过渡的小户型，还是为了改善居住条件而购买的大面积住宅，其主要功能还是为了满足自己的住宿需求，而以投资为目的的只占到了较少的一部分。

房屋因为涉及的金额巨大，购买它应该是一个比较专业的行为。在一些发达国家，有比较成熟和专业的房屋经纪人可以为个体购房者提供专业的咨询和服务，个人买房已经有一套比较成熟的模式，法律法规和操作程序都比较规范，相对来讲，个人买房比较轻松。但是，现阶段我们的个人购房行为还做不到这么轻松，因为国内房地产市场是一个正在发展和逐步成熟的产业，目前房地产市场还没有专业的针对个体购房者的房屋经纪人（一般国内的房产中介公司，都只是为了推销自己的房屋而努力，很少从客户本身的需求去考虑。他们挣的是房屋交易佣金而不是为客户提供咨询所收取的服务费），因而，每个购房者都要自己学点买房常识。尤其是对于经济基础相对薄弱的购

房者而言，更需要慎重，要时刻问自己：我为什么要买房？什么样的房最适合我？

从购房目的来看，买房无非是自住或投资。其中，自住性住房者的最佳期望是花最少的钱买到最合适的房子，而投资性住房者的最佳期望是用少量的自有资金买到高投资回报的房子。目前购房人群中最典型的购房目的有三类：过渡居住、改善居住、投资置业。

> 1 过渡居住

以过渡居住为目的的购买者大多工作时间不长，经济实力有限，一般是首次置业，若一次性完成置业可能面临“买房增加生活负担”的风险。从资金实力上来说，还未达到购房最佳时期，这类首次置业的年轻人群应本着“买得起，还要住得起”的购房原则，将购房的定位在过渡性买房，未来随着经济状况的改善，分阶段多次完成置业（图12）！

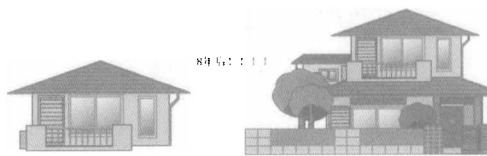


图 12

既然是过渡性住房，千万别盲目追求市中心黄金地段或期望一步到位的大户型，“小户型、低总价”就成为优先考虑的因素，这类低总价房子带来的是“低首付、低月供”，同时