



# 买房心理学

可以用于实战的买房心理博弈全书

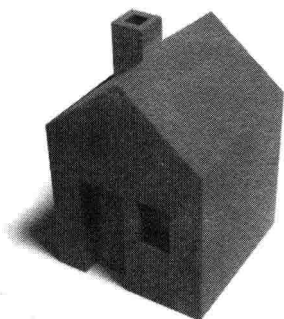
从买房意向到乔迁新居  
一本书讲尽安居乐业的智慧

章岩 ▶ 著

 企业管理出版社  
ENTERPRISE MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

# 买房心理学

可以用于实战的买房心理博弈全书



章岩 ▶ 著

图书在版编目 ( CIP ) 数据

买房心理学 / 章岩著. —北京: 企业管理出版社,  
2013.10

ISBN 978-7-5164-0516-1

I. ①买… II. ①章… III. ①房地产—消费心理学  
IV. ①F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字 ( 2013 ) 第217288号

---

书 名: 买房心理学

作 者: 章 岩

责任编辑: 张超峰

书 号: ISBN 978-7-5164-0516-1

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: 编辑部 ( 010 ) 68453201 发行部 ( 010 ) 68701638

电子信箱: [emph003@sina.cn](mailto:emph003@sina.cn)

印 刷: 北京中新伟业印刷有限公司

经 销: 新华书店

规 格: 160毫米×230毫米 16开本 16印张 186千字

版 次: 2013年10月第1版 2013年10月第1次印刷

定 价: 32.80元

---

版权所有 翻印必究·印装错误 负责调换

## 买房是每个中国人的必修课

中国人对于土地的爱，是根植于心的。

从古到今，中国人一旦有了钱，第一件事就是买房买地，然后往往不到万不得已的时候，绝对不会轻易卖地。这说明土地才是真正的财产，远比股票、金银珠宝来得更为实在。

曾经看到一个笑话，说的是如果买彩票中了1个亿，各国人的表现：美国人要去投资电影，日本人要去开工厂，韩国人要去整容，而中国人呢，当然是买房子啦！这虽然是个笑话，却真实地反映出中国人对土地的认识。

是的，土地就是财富，房子是土地的衍生品。土地越多象征着一个人的财富越多，不然封建社会最有钱的怎么公认是皇帝呢？

就今天来看，假设一个房子的土地年限是70年，如果父母在孩子出生的那一年买房，正好就变成了孩子的固定资产，随着



人口增加，土地的减少，房价肯定会不断因为各种因素上涨，买房不仅是为自己现实的需求考虑，更是为子孙后代留下一笔遗产。说白了，没有大量的刚性需求，房价又怎么会节节攀升，屡限不降呢？

正是基于以上中国人心理以及现实考虑，本书希望读者明白的一点是，我们买房，首先是为了自住而买房，没有房子，内心的安全感是没有保证的。我们投资买房，是为了自己的人生能够过得更舒服，更有保障。

要知道，如果你买了奔驰宝马，获得众人的羡慕和崇拜，可是当几十万公里跑下来，再名贵的车也就不过尔尔，而后面奔驰宝马还在不断诞生着新的款式，技术在革新，科技在创新，20年前你花100万元买部车，20年后这车能卖10万元吗？又有多少人会花钱买个古董车回去当摆设？而房子不一样，房子是增值品、保值品，就算是随着时间的流逝，房子越来越破旧，但是土地却一直在保值和增值。

这是投资房产最显而易见的好处，也是中国流传千年的财富智慧结晶。其他更不要说，比如，房子不会被小偷偷走，可以抵押贷款解燃眉之急等。

当今社会，没有一套房子是不行的，如果在国家政策条件下，你能够有机会和资格，最好还是投资购买房产。要知道，目前炒股票和期货的，本指望几个涨停板赚个满满当当，可现实往往是失望，没有多少人真正能依靠股票、期货赚钱；炒农副产品的，钱少了操作不起来，钱多了稍有不慎，血本无归；房子呢，你买了可以自己住，也可以出租，即使有一天你在别的地方亏本了，房子也能帮你换钱，你赚了房子也飞不走。

时间无情，就算是身体再好的人，也敌不过岁月的摧残，李嘉诚在变老，霍英东已经去世，财富毕竟是生带不来，死带不



去，钞票也不过是纸印的，而房子却是可以世代相承。见过许多北京的老房子，老四合院儿住着儿孙几代人，在地价飞涨的今天，一个四合院卖到千万元也不稀奇。造福的，还不是子子孙孙吗？

所有的人都在从通货膨胀中努力思考着究竟什么才是最长久的保值渠道，答案是房子。为什么你要站在一旁观望呢？学习看房，学习买房，学会验房，学会应付狡猾的房地产中介和奸诈的开发商，当你付了首付，当你付了全款，当你开始研究房地产的整体走势之后，OK，从此你拥有自己的“快乐老家”，你也有了自己的固定资产。

不要总是抱怨“为什么人家买的房子那么好，而我买的则问题多多”、“为什么别人买的房上涨那么多，而我的房子还在原地踏步”，事实上，你只是没有专心地学习这方面的知识而已。请翻阅本书，掌握买房的心理策略和刀刀见血的独特技能，让自己用最少的钱买到最理想的房子，无论自己住，还是出租和出售，都让你舒心欢畅！





## 第一章

### “钱越来越不值钱，我就相信实实在在的房子” / 1

要保值，我就相信实实在在的房子 / 2

房市里，每个人都是庄家 / 4

买房讲究“快、准、狠” / 7

自住要为自己想，投资要为别人想 / 10



## 第二章

### 买房要牢记的“常识” / 13

一定要看地段——买地段好的烂房子，还是买地段烂的好房子？ / 14

买房瞄准四“硬件”——面积、功能、地段、独立配套 / 16

饭香飘到办公室的时候，离房价下跌就不远了 / 19

房子有价，景观无价 / 21

没有房产证的房子，就像根儿上烂了的水果 / 24

房子就像女人，太老了就不值钱了！ / 25



## 第三章

看房心理学——会看的看门道，不会看的看热闹 / 29

看房，最该带上哪些人 / 30

买成屋还是买预售房 / 33

一楼，买还是不买 / 38

最具个性“毛坯房”，买房仍需多长个心眼 / 41

阳台，偷窥私密的管道还是呼吸新鲜空气的好地方 / 45

郊区的房子不是挑地段，而是挑生活环境 / 47

偏僻楼盘即使什么都好，也还有一个安全问题 / 49

物业服务不好，再好的房子也白搭 / 50

名人做邻居，就是拉升房价的活广告 / 51

有医生做朋友，但要有医院做邻居 / 53

远离这五位“恶邻”——工厂、菜市场、加油站、殡仪馆、  
车站 / 56

容积率不仅仅是一个数字，更关系着住户的舒适程度 / 59



## 第四章

识破开发商的诡计——巧对开发商的手段 / 63

自己带尺，量量样板间到底有多大 / 64

开发商销控表制造热销假象，购房者要提防从众心理 / 67

开发商以经典户型为诱饵，买房者小心“求好”心理被人  
利用 / 70





- 是真的打折，还是羊毛出在羊身上 / 74
- 当开发商挤牙膏式降价时，一定要按兵不动 / 76
- 别怕，“不卖”和“缓卖”只是开发商影响舆论的说辞 / 79
- 别让“美丽的概念”成为支撑房价的手段 / 82
- 四个“为什么”，让开发商的骗局无所遁形 / 84
- 以不变应万变，空口无凭立字为证 / 87
- 如果卖方不出示现成的购房合同，一定有猫腻 / 89
- 了解置业风险，才能让自己避开风险 / 91
- 枯木逢春，让开发商的涨价玄机无处遁形 / 93
- 别对异性售楼员太倾慕，慎防开发商的美人计 / 94
- 主动提出与开发商协商房款计算方式，被拒绝就放弃 / 96
- 要知道广告也受法律约束，拒绝商家的偷梁换柱 / 97

## 第五章

### 买与卖的心理博弈——买房时与卖方巧做周旋 / 99

- 隐藏自己对房屋的喜爱程度，谎称去看别的房子 / 100
- 罗列房屋缺点，或以现金不足为由拖延付款时间 / 103
- 以现金不足的原因迫使房东降价，关键时刻拔腿就走 / 104
- 面对卖方的假痴不癫，推迟签约是最好的自保手段 / 106
- 虚拟竞争对手，砍价“中场”电话铃响 / 107
- 随身带现金，价格便宜立即付定金，房东都是见钱眼开 / 109





## 第六章

### 买房箴言——当人人都贪婪的时候，你就要恐惧了 / 113

剽悍篇：如何在房价大涨前接连吃进 / 114

权衡篇：与其花高价购买郊区的新房，不如投资地段好的  
二手房 / 116

神算篇：用未来的眼光看地段 / 118

明智篇：买房忌凑合，拒绝“负资产” / 119

勇气篇：买生不买熟——敢于进入尚未完全开发成熟的  
区域 / 122

决断篇：不要让“价格恐慌症”影响了你的判断 / 125

观察篇：盯紧具有利好因素的城市外围房源 / 127

实在篇：谈“拐点”不如谈“抄底” / 129

稳健篇：投资步行街商铺——踩出来的财富 / 131

魄力篇：市场大变时，即使付了定金也要敢于“壮士断腕” / 134

审慎篇：人人都贪婪的时候，你就要小心了 / 135

安全篇：崩盘时，小户型更容易逃出生天 / 137

机遇篇：抓住时机换房，麻雀变凤凰 / 141

机警篇：别让高层次的“房托”给涮了 / 143

现代篇：利用万能的网络绕开中介直接找房东私聊 / 144

唯心篇：如果不是百分百要买，有意向也不要交意向金 / 146

法律篇：定金与订金，要认清具有法律效力的担保形式 / 148



## 第七章

### 省钱心理学——买房就像买菜，该省就要省 / 151

最省心省钱法：团购是可以打折的 / 152



- 最用心省钱法：要想省钱，就要削减“隐性”的费用 / 154
- 最贴心省钱法：以租养房，让还贷变得轻松 / 156
- 最省心省钱法：银行贷款打折——选对银行也能省一笔钱 / 158
- 最细心省钱法：尾盘市场上一定能淘到好房子 / 160
- 最放心省钱法：二套房省钱秘方——“1+1”式置业公积金贷款 / 162
- 最爱心省钱法：爱拼才省钱——小两口财产聚合买房术 / 164
- 最小心省钱法：控制贪心，将商家的笑脸去伪存真 / 167
- 最黑心省钱法：跳单另找中介买房法——可省一半中介费 / 169

## 第八章

### 买房中的环境心理学

#### ——如何买到有助身心和谐的房子 / 173

- 买方方正正的房子，做堂堂正正的人 / 174
- 房屋的光线——阴阳平衡，万物生长 / 175
- 不要太大，也不要太小——居住人数决定房屋大小 / 178
- 孩子成长需要什么样的居住环境 / 180
- 当厕所遇见厨房——绝无浪漫可言 / 182
- 选错楼盘色彩可引发抑郁 / 184
- 采光通风，窗明几净，房价才能高一等 / 186
- 买房，要尽量避开的8个地方 / 188

附录1 买房一定要了解的房地产专业名词 / 192

附录2 房屋买卖难点解答 / 210

附录3 购买商品房的流程及注意事项 / 228

附录4 购买二手房的流程和注意事项 / 230

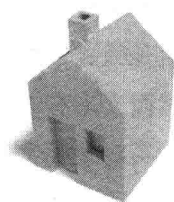
附录 5 商品房交付之注意事项与材料准备 / 233

附录 6 交房查验三十六招 / 238

后记 买房是一门技术活 / 242



# 第一章



**“钱越来越不值钱，  
我就相信实实在在的房子”**

## 要保值，我就相信实实在在的房子

很多人都感到钱越来越不值钱，但是如何让自己手中的钱保值呢？

有的朋友或许会说炒股、买黄金什么的。确实，在投资行业中，炒房子算不上是最赚钱的，炒黄金、炒股票，这些东西都比炒房子赚钱快。然而素有“东方犹太人”之称的温州人为什么会选择房子作为购买对象呢？为什么温州人不去炒黄金，不去炒股票，不去炒其他可以炒的东西，却集体买房子？关于这个问题，我们看一看温州人发家的历史就可以知道原因了。

有人观察发现，温州人做事情总是死心塌地。只要是他们认准的，不管花多大力气，他们也愿意把这个事情做得很好。从一开始温州人在创业过程中，就多了一些韧劲儿和拼劲儿。温州人的钱是什么，是他们那一代人辛辛苦苦用血汗钱赚来的。一心想赚钱的温州人，既然搞投资，就要选择十拿九稳的项目来保值，他们不可能拿着自己的血汗钱来开玩笑。随随便便选一个项目碰运气，这不符合温州人的创业理念和投资性格。温州人大把地投资房地产说明了房地产是一项最稳最实在的投资。正如温州人所说：“要保值，我们就相信实实在在的房子！”

### 关注房子的实用性

股票、基金、债券等投资工具都只是一种权益的凭证，根本不可以拿来使用。这些投资除了拿来买卖和转让以外，没有其他用处。而房子就不一样了。房子不但可以买卖，还可以用来出



租，以收取租金的方式获利，最不景气的时候还可以自住。人有了立命安身的窝，一切才算有了着落。

上海的刘超是一名国有企业的会计，自认为对财务知识掌握得滚瓜烂熟，于是便把自己家的理财计划当作小菜一碟。听人家说债券的风险性小，而且收益稳定，便毫不犹豫地买进了好几万块钱的记账式国债。就在刘超美滋滋地等着钱生钱的时候，他那部分股票型债券受股市的影响，慢慢看跌。前前后后折腾了一年多，刘超投进去的钱不但没有赚，反而还赔了一部分。刘超觉得自己的发财梦看来是无望了，很长一段时间里，他都垂头丧气，再也不想搞什么投资了。

直到有一天，刘超认识了一位温州商人。以炒房发家的温州人告诉刘超，要想发财，应该炒房才对。听了温商的建议，刘超从亲戚朋友处借了一些钱，再加上自己手头上的积蓄，他在上海的开发区购置了两套房。房子买到手里，刘超心里还七上八下的，他非常担心这次会赔得底朝天，每天忧心忡忡。但事情的转机来得太快了，没过多久，上海的房价一下子就涨了起来。刘超把两套房一转手，几十万就到手了。没过多久，刘超又买了两套房，结果当时的房市刚刚从高温中房价趋于稳定，并不见涨。可是刘超也不着急，因为他把其中的一套用来自住，另一套出租给了一对国外夫妇，一年下来，租金也相当可观。这样一算，刘超仍然是赚了，而不是赔本。

### 关注房子的不可替代性

房子才是最实实在在的，如果我们在一个好的地段投资房地产，那就算是抓住了“龙脉”，不愁不会升值。很多事物都有可代替性，比如品牌。就以买车来说吧，某人不买帕萨特的话，可以买凯美瑞，反正都是汽车，只要开着舒服自己喜欢就行了。但



是房子就不一样了，没有人不要房子，却偏偏买个山洞来住吧？

假如有人在北京一处前面有西山，后面有水库的地方买了房子，那么别人就不能买了，因为北京只有这么一座西山。具有同样景观优势的房子也只有这样，这种景观的不可代替性，决定了这些房子是必然要升值的，因为自然景观是不可复制的，这就是地段好的投资房地产的优势所在。

当然，房子的不可代替性，不仅仅表现在房子景观的不可代替，也表现在房子作为老百姓的一项消费品，是不可能被代替的。人们即使买不起房子，也要租套房子来住。房子是人们生活的必需品，没有什么东西能代替房子的，买不起风水好的好房子，差一点的房子也要住。

### 房地产可抗通货膨胀

房地产可抗通货膨胀，能给投资人以实实在在的感觉。通货膨胀时期，货币贬值，但房价不但不会贬值，反而会越涨越高。对于投资房地产的人来说，物价越贵，也就意味着房价越高。因此那些温州商人便放言，只有把钱投入房地产市场，才可以发挥钱的保值、增值的作用。那么这个时候，房地产投资也就变得非常实在了。

房子的保值效果实实在在，为无数人赢来了财富。只要人们有住房需求，房地产永远不会失宠，房地产永远不会过时。

## 房市里，每个人都是庄家

每年都有百千万的人口涌进城市，他们最需要的东西是什



么？是安身之所，一旦他们工作稳定了，最需要的就是房子。于是房子的需求量就增大了，当求与供的比例严重失调，房子当然就会贵得叫人咋舌。试想一下，如果今天中国所有应该买房的人都有房子住，那么中国将会一个什么样的景象？简直太可怕了！于是，这个潜规则决定了房子必须贵，贵到普通人买不起的地步！于是楼市火了，出现了许多人排长队买号，又有许多人没有房子、买不起房子的景象。

### 中国人的炒房百态

有人说，炒房就是拿着人民币当锅铲，然后把用人民币买来的房子放在锅里当面炒。一顿煎炒烹炸之后，房子被炒得越来越香，于是很多人跑过来排队等着买这个炒过的房子。中国不缺人，但是房子却有限，卖主一看这么多人买，于是就开始涨价。人们一看涨价，便一窝蜂似的纷纷跑过来排队抢房。但是卖主在卖房子的同时，还在不停地炒，这个房子的价格就被越炒越高，高到上面满满地飘着一层泡沫。

还有一些人很不走运，他们看见别人把房子放在锅里炒，自己也学着炒，结果把房子给炒糊了。于是这些炒房者的钱就全被套在里面了，房子卖不掉，贷款还得照样还。那么他们除了苦不堪言，就只有抱着房子吃方便面了。

对于炒房者来说，炒是一种投资，如果以居住和生活为功能的买房，便不叫投资。几乎每个投资者都害怕自己会变成那个把房子炒糊的人，所以很多人一听说要炒房，便变得畏首畏尾的。2006~2012年这段时间，北京、上海、深圳的房价简直是涨疯了。业内人士把这种疯狂的状态称为“楼市神话”。经历了这场“神话”的人，可能还记忆犹新。

当时有一个叫安强的温州人，在深圳做水产生意。几年下

