

《买房那些事》

图书基本信息

书名：《买房那些事》

13位ISBN编号：9787111399575

10位ISBN编号：7111399579

出版时间：2012-11

出版社：机械工业出版社

作者：李石养

页数：240

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介以及在线试读，请支持正版图书。

更多资源请访问：www.tushu000.com

前言

给置业安家朋友的建议因为长期浸淫在房地产行业，我经常会被身边的朋友拉去看房子。我从大量的亲身案例中发现许多买房置业的误区，有些完全就是盲点。这些误区或盲点，不但包括思想层面的，还包括操作流程、操作技巧层面的。鉴于此，我认为非常有必要写一本只给刚性需求型及改善型置业安家的朋友看的参考书，帮助他们构建一个科学的可操作性强的置业安家体系，引导他们理性买房，这是本书的初衷，也是全书的宗旨。置业安家是一项系统性工程，是人生大事，当然要通盘考虑，三思而后行。既要考虑个人的问题，也要考虑家人的问题；既要考虑现在，还要兼顾未来；既要考虑房子本身的品质，还要考虑自身的支付能力；既要对房地产市场有所判断，也要对国家宏观调控政策有所判断；既要懂些法律合同、交易流程的知识，又要懂些房产工程知识；既要懂得大概如何买，还要懂得卖房子的人是如何卖的，等等。在总结了大量的经验技巧后，我建立了一个较为完善的买房置业流程体系，可以有效地确保“买得放心、买得称心、买得划算”。这里，我给置业安家的朋友们9条建议。第一，买房之前，应当全面考虑需求问题。这个需求包括自身的需求，还有核心家庭成员（比如父母、妻子、儿女）的需求，当自身需求与家庭核心成员的需求存在矛盾时，应当想方设法达到某种一致，找到妥善的解决办法。全面地考虑需求对于买房是至关重要的第一步，只有充分清晰地了解需求，才可能买到称心如意的房子。第二，住房需求的问题充分考虑后，应当充分考虑自身的支付能力。应当充分衡量自己及家人的现金流状况，既要清楚现在的现金流状况，也要对未来的现金流状况有所预测，以确保你可以“供得起”房子。第三，在做了充分的需求定位和现金流状况评估后，就可以执行看房的环节了。在看房中，应当从大到小地看，从地段看到规划，再从规划看到具体的户型。而且，在看房中，还要看房子是哪个开发商开发的，或者说带你看房的是哪家中介机构，它们的资质和信誉记录怎么样。一般来说，选择一个口碑好的开发商或者中介机构，会大大减少买房过程中产生各种纠纷的可能性。第四，一边看房子，一边要作比较。你可以把看过的房子的各种特点列成一个表格，给每个特征都打上分数，再对比一下房子的价格，就可以发现哪套房子是性价比最高的。第五，看房子的过程中，你还需要花很多的精力在房地产市场的观察上，你要清楚市场最新的交易数据是怎么样的，最新的宏观调控政策具体又是怎么样的。为了能够更好地看懂房地产市场，你还需要全面了解房地产的产品特征，从而掌握其市场特征，这样，才有可能选择到有利的时机置业安家。第六，在看房过程中，如果发现了符合自身需求的好房子，你应当对房子的相关产权问题进行初步的确认。对于新房子而言，你可以做一些准备工作，比如去参加开发商的开盘活动。第七，当你确定购买某套房子时，不必着急签署各种合约，你首先要做的是把需要签的合约认真全面地阅读一遍（不要放过任何一个条款），并且应当将需要签约的文件与当地城市房管部门提供的标准合约文件进行细致的对比，有任何差异及疑问的地方，都应当及时询问，或者你可以带上律师进行相关合约的审察。一定要记住：你的签字是一字值千金，千万别大意了。第八，在签约之前，你应当和开发商或者二手房的中介机构、业主进行充分的协商，达成完全一致的买卖条件，有些需要特别指明的条件，可以在合约补充条款中写明。第九，收房是买房中最后可以有效确保你的权益的环节，你可以拒绝签收不符合商品房买卖合同中约定条件的房子，甚至可以要求退房。记住，收房并不仅仅是拿一把钥匙那么简单的事，对于二手房的收房尤其应当细心。以上建议只是置业安家整个流程体系中重要步骤的只言片语，具体的专业性、技巧性内容在本书中有详细论述，希望你能喜欢，祝你好运！

《买房那些事》

内容概要

本书系统讲述了购买二手房或新房的方法，从前期的准备工作、市场调研开始，到最后成交，完整地给予购房者专业的指导，使购房者可以一本书学会选好房、买好房的方法，避免买房陷阱，成为精明的买方。

《买房那些事》

作者简介

李石养

房地产流通行业达人，炒股爱好者，《地产股攻略》、《炒股一定要懂上市公司分析》作者。

多年来就职于某境外上市房地产流通服务公司，本来喜欢文学艺术，却偏偏和房地产扯上关系，还爱上玩股票。偶有心得之际，斗胆写了两本股票投资的拙作，一本关于地产股，另一本关于上市公司分析。

从事房地产行业多年，对买房置业颇有些心得体会，亲身经历过不少因为不懂行情而造成买房失误的案例，在帮助一些朋友买房的过程中，也发现了不少老百姓不了解或有误解的购房常识。鉴于此，写成这本小书，希望能帮助身边的朋友，也希望作为读者的您能喜欢。

书籍目录

前言 给置业安家朋友的建议

第1章 住房需求定位：合适就好

这个世界上没有绝对完美的房子。适合你动态的核心需求的房子，才是真正的好房子。

第2章 看房先看地段：地段的的核心在气场

许多人对地段的识别感觉“无从下手”，主要是因为并没有掌握要领。我这里给大家开个方子，那就是看“四流”。

第3章 了解你的卖家：资质与口碑很重要

房子的质量及社区服务水平将会如何，很大程度上取决于开发商的开发能力、信誉和管理水平。所以了解你的卖家很重要。

第4章 看楼盘规划的技巧：“望闻问切”少不得

一个楼盘是否可以称得上高水平的楼盘，首先就看其规划设计。高水平的规划设计，可以在地块既定的容积率条件下形成最优的产品组合，给买房人提供性价比最高的居住产品。

第5章 户型是看房的重中之重：应尽可能想象生活情形

户型的设计是否科学合理直接决定了居住的舒适性。好的户型并不仅是它的内部设计得很好，也和它所在楼层、楼栋有非常大的关系。

第6章 户型之外的识别：各种配件不可小视

除了规划和户型外，我们仍应当看看诸如电梯、楼间距及园林景观等非核心要素。

第7章 二手房看房原则：多看少承诺

二手房看房重要的不同之处在于：全部都是写实的，没有沙盘、没有平面规划图、没有平面户型图。但是，它有全部的实体让你亲身体会。

第8章 看房还要算性价比：建立你的量化指标

进行性价比衡量时，应当紧密结合买房的动态核心需求，在满足核心需求的前提下进行各项性价比指标的对比。

第9章 理性看待房价的基础：弄清楚房地产的产品逻辑

我们应当确立房子的核心特性是满足居住的基本理念，只有这样，才有可能在变幻莫测、乱象丛生的市场中保持真正理性的头脑。

第10章 判断房价合理性的重要支点：房地产市场逻辑

通过一些特别的“预兆”性的事物或现象，进一步思考房地产市场的未来状况，这是理性刚性需求购房的必要条件。

第11章 房价走势的非市场因素：宏观调控政策

认识国家对房地产行业的宏观调控本质，进而了解相关的政策措施，对于买房置业时机的选择有相当的帮助。

第12章 房价合理性判断的原则：一房一价看指标

房价是个极度敏感的问题，有人说房子太贵了，有人说房价合理，还要涨。我们到底该如何去衡量房价呢？

第13章 掌握卖方的销售策略：知己知彼方可百战不殆

充分了解开发商惯用的销售控制方法，可以非常有效地帮助我们实现理性买房。熟悉中介卖房的艺术，才能在购买二手房中尽量做到精明。

第14章 弄清房产交易市场状况：查看真实成交价

我们该去哪儿查看最全面、最真实的房产交易数据呢？

第15章 签约谈判前应弄清楚产权状况：查询并核实

在未与卖方商谈买卖条件之前，应当尽可能亲自查其产权状况，以确保你接下来的房产交易安全可靠。

第16章 可以积极参加开盘活动：并非一定要现场成交

参加开盘绝对有技巧，参加开盘前你应当告诉自己：并不一定要在这次开盘时抢到房子，更重要的是我可以更了解这个楼盘！

第17章 签约前的买卖条件商定：多往坏处想

《买房那些事》

买房人和开发商、中介或者卖主如何进行买卖条件的谈判？切记：只有商定好买卖条件后，才进行签约。

第18章 买卖签约：弄清流程，细看条款，谨慎签字

谈判之后，新房和二手房的买卖签约如何进行？一定要弄清流程、细看条款、谨慎签字。

第19章 收房环节操作要点：先验文件后验房

收房验房是买房的最后环节了，这个环节其实你大可不必担心，如果之前的流程环节走得正确，收房验房只是一个自然的结果。那收房时应该注意哪些问题呢？

附录1 商品房预售合同范本

附录2 存量房买卖合同范本

章节摘录

版权页：插图：给你的“桃花源”附加未来预期 当然每个人都希望自己的房子能够满足最多的需求，欲望是无止境的，什么都想要。可是，通常来说，能够满足你的动态的核心需求的房子就已经是你的“桃花源”了，别指望什么都能满足——有了大浴缸，有了游泳池，有了名牌学校，你还想要更多什么？对于富豪级的人来说，当然这些并不是问题。但是，大多数人都不是富豪，都是普通市民，因此，要量力而行——在既有条件下考虑如何满足核心需求，当然，更应当结合你的事业方向、家庭可能的变迁等动态因素形成一个既可以满足现有核心需求又可以适当应对未来某些变化的买房决策。仅仅满足于现有条件下的核心需求的买房决策虽然是合格的，但并不是最明智的。每个人都处于成长变化中，每个家庭也同样面临各种可能的变数。世事无常，当我们做一个买房决策时，同样也要从动态发展的角度审视我们的核心需求。换句话说，我们应当附加一些对未来的预期。或许你正处于事业上上升期，你的收入可能在一两年内面临非常大的提升，同时，你的生活圈子将发生很大的变化，你的生活方式也可能有很大的变化。这个时候，你的买房决策肯定是不能满足于现有条件的核心需求了——你可以适当地拔高，基于你即将要面临的升迁重新审视自己的买房核心需求。比如，你要考虑：你要买的这个社区大部分都住了些什么人？居住人群是否非常杂乱？还有，你更要好好考虑，当你事业有成时，你是不是要有个像样的书房？你的阳台是不是要大点的？你的卫生间是不是一定要能放得下浴缸？你的社区里是不是一定要配套有高级会所？等等。这是合情合理的考虑，因为你在短期内会面临很大的变化。不是你贪心，而是，如果你不考虑变化因素，那么，极有可能是：你买了一套在一两年内就要被你“淘汰”的房子——这是一种资源浪费，你买了别人应该买的房子，而你该买的房子你没有买。对未来有所预期，是一种艺术。聪明的买房人会非常好地处理买房、事业升迁、孩子上学等一系列可能面临的动态因素（有正面的也有负面的）。借鉴美美的“桃花源”智慧 美美用自己的双手和智慧，巧妙地实现了拥有自己“桃花源”的梦想。美美是个普通的上班族女生，她是个极爱好文学也很有文学天赋的人，大学看的是小说，写的是小说。毕业后在一家时尚杂志做编辑，还是坚持不懈地利用业余时间写小说。工作5年后，她已经非常想要一套属于自己的房子。怎么办呢？

《买房那些事》

编辑推荐

《买房那些事:从看房到成交精明买房一本通》编辑推荐：买房置业——人生最大的投资，第一次买房，更要买得明明白白，买得放心、买得称心、买得划算。房子买对了，人生才幸福。为刚性需求、理性买房的您定制全流程买房攻略；二手房、新房一网打尽。

《买房那些事》

精彩短评

- 1、有案例，买房的人可以看看
- 2、很适合木有买过房的童鞋，这是中国未来20年的主旋律，谁也不可避免，学会规则总比站在规则的另一端要好得多~当然如果在8年前读到此书，说不定你已经在北上广深拥有10+套房产。。
- 3、同事们都表示看不懂。。
- 4、买不起房子还没看过房子跑么？！！！！
- 5、还不错对于扫盲族很有用。
- 6、内容写的蛮详细的 基本面都顾及到了 不过我觉得这本书只适合一二线城市 三四线城市我觉得不太现实
- 7、买新房的时候，售楼小姐会拼命的说，放心吧，给您的是最低的折扣了，上周成交的您的楼上，比您贵1000呢买二手房的时候，地产中介会说，放心吧，您算是赚到了，比旁边的成交价低两万呢其实呢，其实无论是北京、还是广州、上海，你都可以通过各种信息通路找到实际的成交价格你旁边的房子，和你同楼层，同朝向，多钱成交的别再被忽悠了买房那些事从此不是事儿！
- 8、没什么收获，或许是我懂得太多了。
- 9、买房的基本知识 适合没有经验的人看
- 10、租售比的指标挺可爱的。
- 11、用很容易接受很容易理解的语言描述了我们自己的需求，知己知彼，方能帮助你能得到你想要的。送货的小伙子也很赞了
- 12、很实用，质量很好，很值
- 13、看的是《别说你懂买房》这本书
- 14、特同意里面关于买房就是买生活方式的观点。买前要做许多功课，包括踩点，查数据等，更要冷静和耐心才行。看来整个过程肯定少不了聘用专业人士参与。
- 15、科普基本知识的一本书。对于小白如我还是能学到一些，但明显感觉不够用。
- 16、东西看着不错，多用几天试试。推荐一下
- 17、这么多书让我一本一本评，评死人啊
- 18、垃圾书，各种讲风水，CA。
- 19、对于我这种菜鸟级别的，这本书非常实用。。。介绍的细致，且有系统性，一看就是出自专业人士之手。。。对于初次购房者非常有用。。。这也是我近期遇到的好书之一哦

1、最近几年国内房价一直在疯狂增长，虽然国家多次颁布政策打压房价，但效果并不明显，房价还有向上涨的机会。不管是作为投资保值还是居住，房地产还是当前资产风险最低的最佳保值产品之一。对于一些专业炒房团而言，房地产买卖他们相当熟悉，可是，对于大多数人而言，一生中难得有几次买房的机会，买主势必会对买房的过程谨慎再谨慎，可是总有一些人陷入了交易的陷阱，最终导致权益的不到保障，甚至引发一系列家庭、社会矛盾。买房看似很简单，实际上里面的学问很大。一位快要结婚的朋友向我诉苦，为了买一套理想的房子，从看房到拿到房产证，前后花去了大半年时间，牺牲了大量的假期，现在终于有了套属于自己的房子。原本以为可以安心工作，可悲的是，糟糕的物业服务让他们的生活一团糟，早上上班，电梯坏了；开车出门，门口堵着一辆车；楼上的水管破裂，家里汪洋一片，还能安心工作吗？现在市场上有很多关于生活指南方面的书，告诉你一些生活细节，从美食、房屋设计装潢、养生到婚姻生活，可是很少见关于买房方面的指南书。资深房地产行业人士李石养最近出版了《买房那些事》这本书，填补了这方面的空白。该书最大的特点是全方位地考虑到买房过程中涉及到的种种问题，通过言简意赅的方式，向广大买房者分析了买房过程中普遍存在的交易陷阱。作者认为，首先要界定了你的住房需求定位，结合自身、家庭成员的意愿和经济条件选择合适自己的房子。买房首先要看房，看房首先要看地段，识别地段的关键在于识别气场，气场包括人流、车流、物流和空气流，虽然看起来像是风水说，实际上有一定的道理。了解气场最好的办法是亲身体会，也可以借助高科技手段识别地段。买房离不开房产中介和房产商，房产中介是搭建你和房产商交易的平台，选择一家信誉、口碑良好的中介机构很重要，如果你对它们不信任的话，可以去网上核实它们的信息真实度。对于房产商，这里面涉及的学问很多，你买的房子是期房还是现房、有没有预售许可证、房屋户型是否妥当、样板房与实际户型一致吗？楼层、车位产权、物业服务又怎么样呢？这些看似小问题，如果处理不当，麻烦很大。作者还用5章的篇幅介绍了如何理性看待房价的上涨，并提出了如何判断房价是否合理的指标。房地产不是一般的商品，供应和需求总是不平衡，影响房价的原因也有很多种，单纯依靠供求关系不能分析房价的走势，谁也无法预测房价的最终走向。对于买房者而言，当然价格越低越好，可是市场变化不以人的意志为转移。本书作者提出了衡量房价是否合理的概念，即租售比指标，一年的房租收入占该房屋总价的比率，当比率大于5%时，买房比较划算。看完房子，最后一步是签订合同，这是买房最关键的一步。看完房子不要輕易在销售人员的压力下签订任何合约，一般情况下都要支付一定的定金，如果不满意的话，要想退回来很难。即使是签订正式的房屋买卖合同，也要拘于细节，不能放过任何一条条款，必要时，签订附加协议，保证双方权益得到保障。该书末尾有两份附录，商品房预售合同和存量房买卖合同，在买房之前认真分析一下那些条款出现争议的可能性比较大，以防万无一失？买房事小，麻烦巨大！面对一去不回头的房价、站在高处的房地产商、满街的中介骗子，再加上丈母娘的多重标准，你是否还能保持矜持？如果实在不行的话，带着这本书上路吧，顺便祝你好运！未经允许，请勿转载！

《买房那些事》

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：www.tushu000.com