

<<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

出版时间：李石养 机械工业出版社 (2013-01出版)

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，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<买房那些事>>

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查。

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。

<<买房那些事>>

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

《买房那些事：从看房到成交精明买房一本通》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。

<<买房那些事>>

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 第2章看房先看地段：地段的核⼼在⽓场
第3章了解你的卖家：资质与口碑很重要 第4章看楼盘规划的技巧：“望闻问切”少不得 第5章户型是
看房的⼜中之⼜：应尽可能想象生活情形 第6章户型之外的识别：各种配件不可小视 第7章二手房看房
原则：多看少承诺 第8章看房还要算性价比：建立你的量化指标 第9章理性看待房价的基础：弄清楚房
地产的产品逻辑 第10章判断房价合理性的重要支点：房地产市场逻辑 第11章房价走势的非市场因素：
宏观调控政策 第12章房价合理性判断的原则：一房一价看指标 第13章掌握卖方的销售策略：知己知彼
方可百战不殆 第14章弄清房产交易市场状况：查看真实成交价 第15章签约谈判前应弄清楚产权状况：
查询并核实 第16章可以积极参加开盘活动：并非一定要现场成交 第17章签约前的买卖条件商定：多往
坏处想 第18章买卖签约：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
附录1商品房预售合同范本 附录2存量房买卖合同范本

<<买房那些事>>

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>>

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:<http://www.tushu007.com>