

# 中国式买房八大常见误区 影响几代人!



楼市不消停,今年特别火,对于不少中国人来说,似乎买房已经成为一种群体效应,国内的、国外的,学区房、二套房。不过中国式买房有着几个常见误区,影响几代人。

## 误区一:买房追求一步到位

这一点在老一辈人们当中相当普遍,出生在上世纪五六十年代的人,经历过艰苦年代,深深懂得赚钱的不易。而买房对于一家人来说,需要动辄几十甚至上百万元,可以说是倾注了全家之力,不少人就想着买到地段好、户型好、楼层好……各方面都完美的房子,这其实是相当不易的。地段好户型好的价位就稍高一点,便宜的又看不上,往往就这样犹豫犹豫,房价一点点上去了,房子却还没买成。所以啊,买房不要总想着一步到位,要有一定的策略性,如果家里人不多,可以先买个小的,等过几年再把小的卖掉换成大的,不过这也要根据家里的经济情况和购房需求。

## 误区二:买涨不买跌

买涨不买跌是多数人的心理,想着现在不买以后还得涨,买了以后就盼着房子再涨得高点,没买的话就盼着房价再低一点。对于刚需族来说,需要根据自身情况做出理性的判断,

并作出长远的规划,比如自己的买房理由是什么,现在的资金能在哪买多大的房子,买房后以后有没有换房的打算等等,不要一味地在意房价涨跌,要知道现在买了以后不一定一直涨下去也不一定下跌,关键要弄清楚自己是否为买房做好了准备。

## 误区三:攒够了钱再买

大家肯定听过中国老太太和美国老太太买房的故事:一个中国老太太攒了一辈子钱终于买了房子,结果没住几天去世了,美国老太太年轻时贷款买了房子住了一辈子,不到20年就还清了房贷。在房价飞涨的今天,像美国老太太那样贷款买房的人更容易实现买房梦,而中国老太太要是放到北上广深,就是攒一辈子钱也顶多买个厕所。

## 误区四:别人炒房,我也跟着买

正如开头所说,买房已经成为一种群体效应。楼市火爆时,有一部分买房人不是因为有需求才买,而是看见周围的人买房投资,自己也跟风买,要知道,房子作为固定资产,想在短时间内转手卖出去并不容易。再者,万一投资的时候脑袋一热,买了不好的房子,以后房子贬值了,你又还不起房贷,银行不仅有权收走你的房子,并且还可能要让你补偿下跌后

的差额部分,到时候后悔都来不及。

## 误区五:房产证上写子女名字

有些人买房习惯将房子写在子女名下,认为早晚都要给孩子,以后改名太麻烦,殊不知,房产证写上孩子名字会产生一些不良影响:如孩子成年后再买房会受到限购政策影响,多付首付和利息不说,一旦征收房产税,孩子结婚后买家庭第二套房时可能要交房产税。这些在加名之前一定要考虑清楚。

## 误区六:以租房房忽略成本问题

以租房,指的是用一套房子的房租偿还另一套房子的贷款,以租房并不适合所有人,作为长期性的投资,一定要考虑到房屋空置率的问题,像一些人口流动性较小的三四线城市,房子租不出去,还要搭进去物业费、取暖费等成本费。所以打算以租房的人,一定要选好城市和地段,如人口流动性大的大中型城市、城市交通发达的地段。同时要注意了解一下该地区的空置率,并留出足以度过“空置风险期”的资金,做好十足的准备。

## 误区七:听信五花八门的广告

买房最重要的一点原则就是要禁得住忽悠,特别是像今年一样火爆的情况下,各种关于楼盘销售广告铺天盖地而来,有购房人脑袋一热就陷进去了,结果买了之后才发现广告宣传上的规划跟实际情况不符,弄不好连房产证都拿不到。因此买房时除了查看对方证件外,也要实地走访,最好找专业人士请教一下,把房子规划情况和违约条款落实到合同上,出现问题维权也有足够证据。

## 误区八:雇佣第一个见到的经纪人

一些缺少经验的购房人,会跟遇到的第一个地产经纪人合作,其实最好多见几个经纪人比较好,选出几个候选经纪人,单独约出来见面聊聊,确保跟他们合得来,并能认同他们的工作方式,选择最符合自己需求的经纪人合作。因为除了卖房人,跟你接触最多的恐怕就是房产经纪人了,靠谱的经纪人能帮助你提高购房效率,不靠谱的只能给自己添堵。

# 买房小技巧 教你如何在售楼处看房和提问

## 在售楼处看些什么

### 一、营业执照

正规的房地产企业都会到工商行政管理部门登记,您购房前务必查询该企业营业执照是否合法。

### 二、企业资质

建设部将开发企业的资质分为三级,一级最好。主要是根据开发企业的实力划分。企业资质代表着开发企业的信誉和市场业绩,查询销售机构信用档案。

## 在售楼处问些什么

购房者在选择房子的时候,不能全信销售人员的一面之词,销售员的答复、承诺不能作为今后发生纠纷时的法律依据,一切以购房合同及补充协议为准。

### 一、销售方式

您应当要求销售员明确答复是按照建筑面积销售还是套内建筑面积销售(二者主要差别在于:建筑面积包含公摊面积,而套内建筑面积不包含)。同时,按照房地产要求,凡是在2003年11月1日后取得销售(预售)许可证的项目必须按套内面积销售。

### 二、具体价格

您在楼书上往往看到楼盘“均价”这个词,顾名思义均价当然是这

个项目的平均价格,但您会发现往往想买的房子与打出的“均价”会有很大差距,一般来说,多层的楼盘接近均价的户型位于4层或5层;高层塔楼在6-8层,户型位置多为东、西向;一层二户的多层楼盘单位面积最高价与均价相差5%-8%,塔楼是在15-20%之间。

### 三、入住时间

是否能按时入住,入住时是否能取得建筑工程竣工验收备案表、取得商品房面积实测技术报告书、住宅质量保证书、住宅使用说明书。

## 四、入住条件

入住时水、电、电话、闭路监控系统是否能够正常使用,是否能保证煤气、有线电视、宽频网络入户的正常使用,以及小区内清洁、保洁、绿化、排污、照明、信报箱等私用或公用设施正常是否能正常使用。

## 五、车位

小区总车位数,车位为地上还是地下,是否能保证每户一个车位。车位收费标准,是否可售。



## 购房宝典

# 房子登记在孩子名下酿大错 这个一定要仔细看!



如今,很多家长在购置房产时,因各种原因将房产直接登记在未成年子女名下。在父母看来,“娃娃房主”的好处很多,可以规避税费、规避家庭破产风险、提前为孩子准备婚前财产等等。

不过,我们有必要提醒这些“用心良苦”的家长,你们只想到了“娃娃房主”的利,却没意识到它的弊。

## 为什么大家都想把房子放到孩子名下?

### 1、规避税费。

将房子直接登记在未成年子女名下,相比赠予、继承等既省钱又方便,能省下不少税费,还不用担心将来征收遗产税。

### 2、规避家庭破产风险,为自己和孩子都留条后路。

有些家长从事商业经营活动,在经营良好时提前策划,以孩子名义购置房产,如果面临生意失败,资不抵债等风险,还能给自己保留一部分东山再起的资本,为自己和孩子都留条后路。

### 3、夫妻感情出现危机,从保护子女权益出发,把房产登记在子女名下。

夫妻之间产生矛盾时往往互不相让,谁也不愿在财产上吃亏,此时有些夫妻会共同出于对子女的爱护,协商将房产登记在子女名下。

前为孩子准备婚前财产,不用担心其婚后被配偶分割。

但是,这样做却存在各种风险隐患!!!

### 一、买房不能贷款。

如果买卖合同约定房屋的购买方是未成年人一人,则该房屋买卖不能申请银行贷款,只能一次性付清房款。

### 二、孩子独立买房时可能多付首付。

如果孩子和父母没有共有房产,即父母房产证上没有孩子的名字,那么孩子成年后购买首套房时,按照政策首付三成,并可享受首套优惠房贷利率。如果孩子在限购政策出台前,在未成年时和父母共有房产不超过2套,根据政策,成年后可独立购买1套住房。

### 三、父母不能随意处置房屋,确需处置时手续麻烦。

父母不能随意出售、抵押未成年子女名下的房屋。必须是有利于未成年人的利益,若其出现重大疾病需要钱来治疗或生活学习需要等。必须提供监护人签名保证其具有监护人资格和出售房产是为了未成年人利益的保证书,保证书须经公证处公证。

另外,父母出售房产所得款项应全部用于抚养未成年人。否则,日后孩子一旦提出异议,认为父母侵犯其合法权益,父母还要承担赔偿责任。

### 四、父母离婚时易出纠纷。

如果夫妻离婚,以未成年孩子名义购置的房产归属往往会引起法律纠纷。如果房产不作为共同财产来分割,那么该房产应属承担抚养孩子义务的一方与孩子共同居住,可能会由此引发抚养权争夺局面。

### 五、父母想再收回房屋困难,且无法控制子女成年后擅自处分房产。

如果子女成年后不履行赡养父母的义务,父母想收回房屋将会有很大的法律障碍。实践中已有子女成年后将房屋出卖,不让其父母居住的情况发生。

之前在一起离婚案件中:张先生未成年时,其父母即以其名义购置了房产,张先生成年成家后瞒着父母将房产加上了妻子的名字,当其婚姻触礁离婚时,妻子根据约定分得了50%的产权,张先生的父母为此深受打击,悔不当初。

### 六、孩子如婚后发生意外,配偶有权继承婚前财产。

如果孩子婚后不幸去世,其配偶、孩子和父母同为第一顺序继承人,有权继承逝者的所有财产,包括婚前财产。这意味着,如果孩子未成年时和父母共有房产,孩子名下的房产也将作为遗产分割和继承。

