作者：面包君  
链接：https://zhuanlan.zhihu.com/p/29990740  
来源：知乎  
著作权归作者所有。商业转载请联系作者获得授权，非商业转载请注明出处。

前两天看了一篇文章《看了100多套房，交易了5套，我的总结》，感慨炒房的快变成人精了。除了普通的买房限购限贷的政策研究，市场房价信息掌握，对如何买房也是有一套一套自己的总结小99。

买房是每个国家每个人关注的话题，谁都希望能够住的大住的好，所以特意要多写写这方面的内容，分享和个人回顾。

原文总结的25个经验如下：

*看了100多套房，交易5套，我总结了25个经验：*  
*1、每年6.30，12.25是营销节点，能拿到破底价。*  
*2、在传言—规划—动工—建成几个节点之前买，能立即升值。*  
*3、想尽快转手，全款别过户，只做公证。*  
*4、中介费给1个点人精，2个点懂行，3个点太蠢。*  
*5、房子基本不存在一分钱一分货，同地段卖得贵的楼盘是因为拿地晚。*  
*6、不买地王楼王旁边的，或提前在地王楼王出现之前的附近买。*  
*7、限购限贷就是供不应求，政策利好买了必涨，越早越好。加息严审则应多观望下手准。*  
*8、开发商常留好房在最后，清盘能淘到好货。*  
*9、第一期优惠力度最大，整盘价格最低。*  
*10、一个区域的整体房价不是政府决定，是由那几套在卖的二手房房主定的。*  
*11、谁买商住房谁傻蛋，开旅馆除外。*  
*12、宁要好地段老破小，不要郊区大空新。*  
*13、红线区不能交易，要买得赶在划线前。*  
*14、三室以上租不起价，装修大头卫生间，租金先涨的地方房价必涨。租售比差额高的小心别碰。*  
*15、多认识点地产或金融圈朋友，消息秒杀。*  
*16、依山傍水永久热门区域，自然环境良好通常舍不得砸钱新建。*  
*17、自住刚需，只看当下，够得着就下手。如果选择投资，看未来，闲钱收益达不到15%，不如买房，说明实体经济可能在萎缩。*  
*18、在我看来，租房会压缩人对自己生活的需求，卖房创业是做慈善。*  
*19、多购入资产，少购入消费，比如汽车。详见：年轻人，想想149万的差距，你还要那么早买车么？*  
*20、大杠杆买房不合理，借钱一时爽，人情背一世。这时就需要考虑到我们的承受能力，房价和月供是首要因素。*  
*21、看土地原本性质，如果不会首先就去了解采光。此外还要考虑开发商实力、周围配套设施的规划。*  
*22、看周边环境，有排污口排烟口消防的商铺才能做餐饮，离住宅15米+。*  
*23、遗产、继承、离婚协产税费很高。查封的不能买，开始拍卖可以试试。*  
*24、步梯不买顶，电梯不买底。*  
*25、爱惜自己眼睛一样爱惜征信。*

其中这里面也有很多是我目前没尝试过的，比如

1、为了尽快转手不过户只做公证，这个有点类似借同学名额买房一样，有风险；

2、投资收益达不到15%不如买房，这个如果是首套贷款的加了3倍杠杆还可以，如果是全款购房涨的幅度有限那也比较亏，建议可以多配置点金融产品；

3、借钱买房的，这个对于很多没有首付买房的人来说也是没办法，在银行不借你钱的时候依靠亲戚朋友借钱也是可以的，就有身边不少同学通过这样实现了财富快速上升，到了卖房转手再还上，现在也只有2年的限售条件。

这些这些其他也都基本上认同，对于买房的来说是比较宝贵的建议。

另外除了这些我还想有几点要说的，欢迎多讨论：

1、能上车尽早上车，15年的那个卖房的就和我说这话，当时没信，过了2年已经从2.1万/㎡涨到3.5万/㎡，唱空军一直没有兑现他们的市场承诺；

2、能买一线就不买三线，一二线的热钱和人口净流入量保障了房价下跌的风险很低；

3、不要想着一步到位，位置好？环境好？学区房？地铁房？市区郊区？这些就决定了房价不会便宜，看你在乎什么，郊区环境好的大户型还是市区小户型的学区房；

4、提前查询自己的征信和贷款情况，有些上了征信的消费贷和分期会影响你的申请房贷资格，很多是交了首付才发现自己贷款有问题会很麻烦，找中介贷款公司多花冤枉钱；

5、对于需要有社保要求的城市，可以先转个集体户口变成本地人再购（淘宝中介很多），购好房再落户到自己的房子，比单纯缴满几年社保快很多；

6、对于二套或者多套的，首付都需要5成或者8成等，可以先全款再房产抵押贷款（一般能做到7成）；

7、实地考察，不要只看开发商和中介吹嘘，承诺的学校、商圈都是未知数，靠近马路、小区绿化很差比比皆是；

8、能买车位早点买车位，车位紧张，以后也好转手；

9、楼层很重要。一般6层的板楼3-4层位置较好。小于18层的小高层10-15层最贵。小于33层的中高层高26-28层最贵。这些都是好楼层，但是买房的时候还是要考虑资金问题，所以不一定都能买到较好楼层的房子；

10、贷款不到，合同作废，订金返还，这条能加上尽量加上，不然后面吃亏的是自己；

11、房贷尽量找商业银行，四大行真的很慢，很慢；

12、落户了解情况，政策和前房东户口迁出。

这些大概就是这几年买的经验教训吧，也欢迎多补充。

-END-

微信公众号：bread2156（面包茶话会）

二维码（链接：[二维码链接](http://link.zhihu.com/?target=http%3A//weibo.com/2009753993/FpJE81SLE)）

[http://weixin.qq.com/r/1UXF3STEKXlWrWC\_9xDH](http://link.zhihu.com/?target=http%3A//weixin.qq.com/r/1UXF3STEKXlWrWC_9xDH) (二维码自动识别)