

房子

是中国最好的投资吗

J  
A  
N  
E  
7

?



简七出品

简七

# 目录

## CONTENTS



- 01 **第一章** /  
未来5年, 何时买房更划算? (独家工具)
- 02 **第二章** /  
绕开无良中介, 自己怎么买房?
- 03 **第三章** /  
贷款买房, 更赚or更亏? 你得知道 3个真相
- 04 **第四章** /  
3步巧选房贷, 帮你省下十几万



关注简七读财  
和我一起开启财富之路

# 01

## 未来 5 年，何时买房更划算？（独家工具）

最近朋友豆子吊着一脸愁容，跑来咨询我们买房的事。

“我现在到底该不该买房啊？”

现在呢，我手头有点钱，首付差不多，但最近楼市成交量又下来了，不太敢买。如果投资的话，说利息也够付房租，又怕房价继续涨。

两头都放不下，脑袋想的都要报废了呢.....”

“哈哈，甜蜜的纠结啊。先别急哦，来吧，我们一起来梳理一下。”

如何买房才不是负担？

“是啊是啊，都说买房后还房贷的人们都在背负着‘甜蜜的负担’呢！不管怎么样，都带‘甜蜜’两个字啊。要不我还是买吧！”

“别急别急，这不是还有‘负担’两个字吗？房贷压力不容忽视啊！”

所以为了不让买房成为负担，我们到底应该怎么做呢？

第一步：客观上，我们来算一算

1、要想买房不成负担，我们一定要保证在首付完毕后，仍然能够拥有6个月以上的日常生活费和房贷还款金额用作为积蓄，以防手头周转不开，一旦来一个突发事件就懵逼了。

2、每月收入中，要保证还房贷的部分不要超过收入的三分之一哦，否则就算首付款没问题，之后还贷款的日子也是举步维艰，想想就很苦逼呢。

3、有了房贷，家庭收入支柱，必须配备保额足够支撑房贷余额的意外+寿险+重疾险的标配。

“啊？原来还有健康的指标要求啊，快让我算算着！”

豆子的 dream house 目前大概 200 万元，首付 40 万，房贷未来预计每月 1 万左右。

豆子算了算，手头上有 50 多万闲钱，付完首付还剩 10 多万；而夫妻二人月入 4 万+，房贷压力也不大。现在买房基础不错。

只是，夫妻俩还没配备商业保险，不管买不买房，我们都提醒他趁早考虑。

“哦哦，原来买房还有这么多门道呢，还要有商业保险的保障呢，这什么鬼的，我从来没有想过哎.....”  
豆子也连忙记下了这一点。

第二步：主观上，别被房贷绑架了我们的心

“别急，还有心理上的考量哦~” 算完后，我们继续聊起来。

在心理上，如果对房贷的考虑让我们畏手畏脚，正处在事业打拼期，就有点得不偿失了。

“我说豆子，你买了房，还准备去你前一阵说起的XX公司吗？你说你挺喜欢的，但竞争有点激烈？”

“诶.....这么一说，我潜意识里，好像还真会因为房贷这事犹豫一下。，工作时间越久人都变得拘束了，总是觉得好多因素有待考虑，考虑来考虑去，自己就越来越不敢了.....”

豆子的想法并不是个例，简七也了解到好多小伙伴有这样那样的顾虑。

### 第三步：简七小工具帮你算

不要着急哦，除了心理因素，我们再用实际数据，给自己的选择加一些有分量的依据吧。

一些准备工作：

- 1、公积金贷款、商业贷款的具体情况；

- 2、目标房子的房价、首付及税费情况；
- 3、通过房产网站、线下中介，了解下近 10 年目标房区域的房价涨幅；
- 4、通过房产网站、线下中介，了解下近 5 年目标房区域的房租涨幅、租房成本。

怎样买房才划算呢

“我看中两套房子一套很便宜，2 年内我就能买，另一套有点小贵，估计要等四五年才能买吧，你看，这我怎么决定呢？是买那个便宜的？还是先租几年再买呢？”

其实豆子的考虑也不无道理，房价一直涨，但租金也不便宜。就算手头上有了首付的钱，到底应该如何决定什么时点入手呢？

第四步：让买房与租房来一次成本决斗吧

1) 买房成本，不外乎这 3 大块：

买房时的首付成本和相关税费；

贷款成本；

机会成本（高额的首付和房贷，本来可以投资赚收益）。

2) 租房成本比较杂乱，但由于都是现收现付的，相对比较容易统计：

房租

押金及押金的机会成本

简易家具成本

日常维修成本

.....

其中，房屋及押金是最主要的成本。

开始拿着笔算，最后强迫症的简七，终于忍不住用 excel 设计了一个简易工具，一站式帮豆子解决问题。



这个表格的计算看似复杂（放心，复杂的部分我们帮你设计了自动计算），原理却很容易理解：

面对一套能承受的房子，在考虑货币的时间价值的基础上：

如果我们现在买入，假设在  $n$  年时卖出，可以赚钱，就应该现在买，而非到了第  $n$  年末再买。

豆子告诉我们，他现在自己投资年化收益大概在 8% 左右，其实每年也有小几万的理财收益。

我们用这个工具，最后得到了如下结果：

### 适用说明

当你觉得未来  $n$  年后买房时，

实际房价会  $>$  a) 计算所得临界值，

或者，未来这  $n$  年，实际房价年涨幅  $>$  b) 的临界涨幅，

则现在买房更划算；

否则就先租房，到时候买房更划算。

根据结果，我们告诉豆子，如果他准备 2 年后买房，又觉得房价年涨幅会高于 5.3%，房价 2 年后会超过 232.8 万元，现在买房更划算。

你是不是也很想用这个工具？我们当然已经准备好啦！

关注简七读财（jane7ducai）微信公众号，发送“工具包”，即可获得下载链接。



在工具包中，下载名为《【简七理财】未来 5 年，什么时候买房更划算（原创工具）》的文件即可。

对了，工具包中宝贝还很多，挖掘起来吧^^

“哈，原来什么时候买房划算都能算出来啊，我得赶紧回去合计合计！，谢谢简七！”

“哈哈，也谢谢豆子逼我原创了一个小工具呢！”

# 02

## 绕开无良中介，自己怎么买房？

超级攻略

四步，自己买好房

咱们可以按照这 4 步 DIY，下面我们就以上海为例做个说明：

### 一、准备

1、确定自己的买房资格问题（交易阶段会审核）

比如夫妻双方都是上海户籍时，夫妻双方在 2011 年 1 月 30 日之前各自和父母共有不超过 2 套（含 2 套）可买 2 套住房。

## 2、搞清楚自己的信用状况

如公积金能贷款多少，商业多少，从贷款金额和自己的付款能力来大概制定自己买什么价位的房子。

## 3、搜索房源和房价信息

虽说找中介的最大目的在于害怕自己找不到心意的房子，但是现在互联网也很发达。买房子货比三家绝对是没错的。

官方二手房交易平台是存在的哟~

比如上海就有官方交易平台：上海市房地产交易中心主办的“网上房地产”网站

(<http://www.fangdi.com.cn/>)，在这个网站挂牌是免费的。



网上交易平台和相关 APP 不妨也了解一下

你还可以在其他平台（比如微博有个“互助卖房”，以及一些网站：篱笆、58 同城等）挂牌。当然，要尤其注意识别伪装为房东的中介人。

## 二、选择

最考验体力和脑力的时刻来了！看人识人，看房识房，火眼金睛练起来。

## 1、房子也重视 “个性化”

房市是大牛市的时候，基本上攥着个房子就能涨了，就好比村子里 100 个小伙抢 10 个姑娘，不管丑女美女，攒够了聘礼先娶一个，否则就等着打光棍吧。所以，那个时候房子，尤其是用来投资的房子，大家不太关心它到底好不好，有钱就买，买了肯定涨。

可是现在，大家发现许多地区房子开始过剩了（鬼城啦，各地房屋空置率居高不下说的就是这个事），加之大家的开始觉得房子可能不会再这么涨了，下手的人也更少了。

这就好比村里大部分小伙子现在都结了婚，单身的姑娘倒是越来越多，大家再要挑对象，可就得仔细看看这姑娘是胖是瘦，是活泼还是文静啦。

总之，再要挑房子，大家开始看个性，看具体房子的好坏，无论自住还是投资都需要更加关注房子本身的品质、房子的个性，而不再是仅仅买个叫房子的东西了。

## 2、哪些因素开始成为值得关注的点？

恰巧看到某电视节目里检验某新楼盘水管质量的一幕，结果实在惨不忍睹。许多人吐槽，现在产权 70 年的房子，说不定能住上几年呢。

再去各个中介逛逛，各种二手楼盘信息琳琅满目，买二手楼盘的要求也是五花八门。所以，买个楼想投资，也可得有两把刷子咯。

如此一看，这年头，无论是想买房子自住还是买楼盘投资，都是需要“大量淘沙”的本事，真不比挑一只好股票容易。

### a、位置

这因素应该没有人会忽略。有个 1+5 公里生活圈的说法，建议在居住地一公里以内，有最基本的生活设施，比如超市、菜场、银行等，再大型一点的配套设施和工作地最好不要超过 5 公里。

年轻的家庭，孩子的学区不得不考虑。



## b、交通

对于大城市的小伙伴，生活区附近有便捷的公共交通实在太重要了好吗。

## c、环境

住得得舒心，小到小区绿化（比如建议绿化率大于35%），大到周边环境（你总不想住在尘土飞扬，噪声连天），都很重要。不如在目标地多打听打听吧。

## d、楼层

一般楼梯房，选择3、4层是最好的，楼层太低比较潮湿，防盗性差；太高走起来太累。

电梯房最好选择10层以上，空气污染少，通风性好，也比较安静。

## e、朝向、结构

面积的利用、采光、不同生活区的划分，都由这个决定，作为一个家装论坛，噢不对，作为一个理财社区，咱就不多说了。术业有专攻，欢迎大家到更专业的地方搜索一下。

#### f、开发商、品牌

这一点其实越来越重要了，因为房子的质量，其实就是由开发商的良心决定的。先看看你这开发商的过往楼盘吧，尤其是开发时间长的楼盘更能显出问题。日久见人心，用在这也挺合适么。

#### g、毛坯 VS 精装

毛坯房和精装房之间存在很大的差价，但是你装修毛坯房也需要花费大量的金钱和时间。

算算你自己装修的机会成本，也看看精装修房的档次、质量和风格再决定吧。

#### h、新房 VS 二手房

大部分都想住新房，可是想实现不一定容易，钱够不够？这个地段新房还有吗？这些问题可能都会绊倒你。

挑个二手房还有一堆税费，满不满 5 年，面积大不大？是不是房主唯一住房，买二手房的隐形成本不得不考虑哦。

### i、期房 VS 现房

买了房子还不能马上住进去？时间成本和期间的租金，可都是钱啊钱啊钱，好好比较一下吧。

随便一列就这么多因素，自住房难选，投资房更要眼光了。无论如何，现在买房子得有选“好股”的思路和耐心，不能再“以不变应万变”了。

## 3、签约

依旧以上海为例：

### 1) 参考标准合同，明确细节（非正式签约）

(<http://www.fangdi.com.cn/service/download.html>), 首付, 交房, 户口, 违约责任和金额等全部要写全。


[www.fangdi.com.cn/service/download.html](http://www.fangdi.com.cn/service/download.html)


[www.fangdi.com.cn/service/download.html](http://www.fangdi.com.cn/service/download.html)

服务社会

公开信息

方便百姓

首页

一手房

二手房

房屋租赁

交易统计

资质证明

服务指南

关于我们

当前位置: 服务指南--> 下载中心

合同下载

房地产经纪委托合同	上海市房地产买卖合同
上海市房地产经纪合同	上海市房地产租赁合同
上海市房地产代理合同	《上海市居住房屋租赁合同示范文本》(2006版)
上海市房屋租赁合同(商品房预售)	上海市商品房预售合同
上海市商品房出售合同	定金合同 ( 商品房预订时使用 ) 出售
定金合同 ( 商品房预订时使用 ) 预售	上海市房屋租赁合同
上海市房地产买卖合同 ( 监管版 )	上海市房地产交割监管合同

表格下载

成果调查	权属调查
面积测定	存量房交易挂牌
存量房交割监管-买方需付款	存量房交割监管-双方有贷款
存量房交割监管-卖方有贷款	存量房交割监管-双方无贷款
委托书	挂牌信息变更申请书
国有建设用地使用权出让竞买申请表(仅供参考)	国有建设用地使用权出让竞买单(仅供参考)
联合竞买申请表(仅供参考)	授权委托书 ( 挂牌 ) (仅供参考)
购房人家庭成員及名下住房情况申报表 ( 存量房 )	上海市居住房屋租赁合同登记备案申请书/网签申请书
挂牌信息续报申请书	挂牌信息续报申请书
购房人家庭成員及名下住房情况申报表 ( 一手房 )	

诚信承诺书下载

诚信承诺书	
-------	--



我的平台

## 2) 现场交易（正式签约）

交易当天，买卖双方可以按照上述已经签好的合同，直接到房屋所在区县的房地产交易中心网签买卖合同，并只需要缴纳少量的合同工本费（这是正式的签约，有了上面一个步骤这步会快些）。

因为签约非常重要，还是建议你到先去交易中心领取一份合同注意事项，回家看清合同条款，然后双方再根据提示操作。

### 3) 查询、确认自己的购房资格

签好约后，买方带好经双方签字并盖章的买卖合同和身份证、户口簿等相关证件到房产交易中心查询一下买方是否有购房资格。

### 4) “核价” 和 “审税”

“核价” 是交易中心核定房价是否合理，需提供房产证和买卖合同，本人身份证。

“审税” 审税就是审房产税和审限购,名下房产结果出来就可以交营业税、个税和契税,交完税就可以过户

注：3/4 步并非必须在签约当天办理，但如果有时间当天办理最好。

#### 4、过户

审税完成后，审税窗口会出具房屋查询单，买方拿着查询单和买卖合同所有证件，到查询窗口办理告知书，然后根据告知书上的日期来完税（通常 21 天后）。

这期间，买方可以办理贷款，贷款申请批准即可办理缴税过户（必须是告知书上的日期当天后）。

提醒：

过户需卖方所有权利人必须到场，买方至少一人到场，不能到场的可以委托。

过户过程中需交手续费，工本费等（要现金，几百块钱吧），过户窗口会出具收件收据。一般最长 20 个工作日就可以出产证了。

同时，不要忘了去财政局指定的金融机构开具购房款发票（一般在房地产交易中心都有窗口）。

如果买方有贷款的话，银行会办理抵押权他项权利登记证书（根据办理机构不同，有时候这个证需要买方送到银行）。银行收到他项权证后，向卖方发放贷款。

## **五、武林秘籍**

绕过中介几大坑

### **1、交定金前，注意核实房屋信息**

尤其是是否存在抵押状况和查封状况。除了去房管局查询，还可以留心去实地调查一下，问问左邻右舍。

### **2、二手房，千万使用房地产交易中心推出的资金监管服务**

原理类似支付宝，独立第三方代管可以避免纠纷。

### 3、与中介的协商事项，留好证据

许多小伙伴都会吃中介出尔反尔、描述不实的闷亏。所以留下白字黑字的证据是最好的。

另外一个小技巧是，与中介的交流都建议私下录音。除了留下证据外，也适合自己整理信息。（买房真的很消耗脑细胞）

### 4、除了中介，办理手续可以考虑代办公司

如果你自己就可以找到比较满意的房子，又觉得后续手续（第三、第四步）比较复杂，不如试试找代办公司进行代办业务，只需几千元。比起传统中介费，完全不是一个数量级哦。



# 03

## 贷款买房，更赚 or 更亏？你得知道 3 个真相

最近，遇到好几个姑娘，一本正经地和我们讨论着房价的问题，热情大有超过衣服包包的架势。我们有些诧异，仔细一问，各有各的故事：

小 A 盘算着，自己尽最大努力去隔壁市买个房子，为了和爱的人能有个小家，也想着资产保值。可是，贷款和房价的不确定性让她的语气里透露着深深的压力。

小 B 父母身处一座发达的小城，父母手头有 2 套房，最近计划着卖掉一套，可是小 B 倒觉得那房子位置好，还能涨，但又觉得贷款利率高好像应该见好就收。

荣升妈妈的小 C 准备换房，正在权衡各个地段的升值潜力和贷款比例。

.....

每一个房价的讨论的背后，我们看到的是一个焦虑和希望的混合体，生动而具体。

关于房价涨跌的深度分析我们无力涉猎，但不少小伙伴对房贷的影响力缺乏概念。今天，简七财团想为小伙伴的房贷决策加一点科学的筹码。

至少，这 3 个真相你得知道：

- 1、房贷会放大房价涨跌对你影响；
- 2、由于房贷利息，房贷对涨跌幅的放大效果是不同的。
- 3、注意首付及买房相关税费的机会成本，说不定其他渠道投资更划算。

## **一、房 贷**

首付比例越低，“赌注”越大

过去很长一段时间的典型故事是：

简小七 30 万首付买了一套 100 万得房子，1 年后房子涨了 10%了。忽略其他税费和利息，简小七的收益收益被放大了 3 倍多：

+33.3%

$(10\% \times 100 / 30)$

但是，近几年部分地区房价下跌的情况也有，如果倒霉的八大樊同样买了这样的房子，但是一年后房价下跌了 10%，不考虑别的费用，八大樊竟然亏损也被放大了 3 倍多：

-33.3%

$(-10\% \times 100 / 30)$

所以，先不考虑其他费用、利息，房贷超人的威力是放大涨跌，放大比例为：

$1 \div \text{首付比例}$

房贷本质是就是个大杠杆，首付比例越高，越会放大房价涨跌。

明白了这个简单的原理，大家就不难理解最近上海深圳两个“房价狂魔”为什么提高二套房首付比例至70%了——希望有房的小伙伴们，不要再“赌”那么大了！

## 二、房贷利率

涨时收益降低，跌时损失更多

房价上涨时：利息降低了我们的实际收益

房价下跌时：还得按原房价支付贷款利息，我们的实际损失更大了

所以，实际上房贷对涨跌幅放大的效果方面是不同的。

继续延用简小七和八大樊的例子：

假设两人的房贷利率均为 4.9%，贷款 20 年，等额本息方式还款，第一年利息约 3.38 万（网上有计算工具）。

考虑到房贷利息，忽略其他因素和时间价值，简小七的收益从 33.3%缩水到了：

+22.1%

$$(10\%*100-3.38) / 30$$

而倒霉的八大樊的亏损从 33.3%扩大到了：

-44.6%

$$(-10\%*100-3.38) / 30$$

### 三、首付+税费的机会成本

和其他投资相比，哪个更划算？

对于一个吃心无限的吃货，总会用 200%的智慧把有限的肠胃空间留给最想吃的东西；

同样的，如果把首付和交易税费用其他投资方式能赚更多，（除了必要的自主）买房的性价比就低了。

假设简小七准备买第二套房来投资，其他条件不变，首付比例变为 70%，第一年的利息变为 1.45 万元，交易税费 5 万元。

如果简小七有信心投资的年化收益率超过  
 $11.4\%((10\%*100-1.45)/(70+5))$ ，就能跑赢1年  
涨10%的房价。

加入税费、房贷利息和提高首付比例后，贷款在房价  
上涨时增加收益的杠杆效应已经小了许多了。

另外，即使计算后自己做更常规的投资收益率稍低于  
投资房产，我们也和可能选择进行常规的理财投资。  
原因很简单：

- 1、房产投资金额大，不利于分散投资；
- 2、房子不是想卖就卖的，流动性较差。

最后，你一定想知道，按照自己的情况，到底贷款买  
房和其他投资渠道，哪个更划算？

欢迎在“简七读财”微信公众号后台回复“工具  
包”，在简七的工具包中加入了计算工具——【简  
七理财】贷款买房投资 vs 其他渠道投资，哪个更划  
算（自动计算工具），下载后我们帮你算^^。

# 04

## 3 步巧选房贷，帮你省下十几万

简小七、八大樊和所有买房的小伙伴一样，都是希望和忐忑的混合体。

两位好友相约做邻居，都准备买 100 万的房。可是，到底如何贷款呢？

### 一、首付与期限

贷多少，贷多久？

低利率环境下，贷越多，贷越长越划算；但要控制总体负债率。

简小七：现在利率便宜，多贷点！就按 30% 贷！

八大樊：欠那么多钱，我心慌。就缺 20 万，少贷些吧.....

神秘人士：你们说的都有道理，不如来做判断题吧。

say no

每月还款额超过月收入的 1/3

如果你的月还款压力太大，你的生活质量都会受到影响。如果超过上述限额的情况，建议降低贷款额度，拉长贷款期限。

say yes

自己的投资收益率 > 贷款利率

贷款期限越长越好，首付比例越低越好

这是为了充分利用你的钱，让钱产生更大的收益。



## 二、贷款种类

公积金贷 vs 组合贷 vs 纯商贷

公积金贷款最优，组合贷里有隐形成本

神秘人士：房贷可不止商业贷款一种。还有公积金贷款和组合贷款。

简小七&八大樊：那我们怎么选呢？怎么贷款最有利？

一. 两个“纯血”贷款：公积金贷款和纯商业贷款

他们的区别有很多，最大的是这两个：

### 1. 利率

目前，9折商贷比较普遍，即使是非常优惠的8折商贷，也高于公积金贷款利率。

简小七一算，她的20万贷款按公积金利率，利息合计32.3万元，少了13.0万元，选择了公积金贷款果然划算啊。

(假设贷款 25 年，利率为基准利率的 85 折)

## 2. 公积金贷款有最高额度限制

一般来说，职工个人可贷额度由按住房公积金账户月均余额的 15~40 倍，并有封顶限额，具体根据地方标准而定。

简小七悲剧地发现，70 万贷款额度超过了她的最高限制，有没有既能充分利用公积金、又享受商业贷款的额度的方式呢？

神秘人士告诉他：有，这个“混血儿”叫做组合贷。

## 二. 组合贷

简小七高呼组合贷简直完美，神秘人士却拦住了简小七。组合贷款其实有两大问题：

1) 组合贷中的商业贷款部分不能享受折扣优惠

遇到这种情况的小伙伴也不要着急，公积金不仅可以用于贷款，在有商业贷款的情况下，也可以定期一次性提取用于还贷，如果差异大不妨试试这种方式。

## 2) 办理不便

组合贷参与的银行有限，分开收取公积金与商业贷款的服务费，所以服务费用是最高的。尤其组合贷审批放款时间长，使得急需资金回笼的开发商可能会催促。

而银行由于组合贷的成本、风险高，也会相应提高收入流水的要求。

还有些开发商，甚至会各种阻拦你使用组合贷，因为组合贷的贷款流程比较长。

两位小伙伴赶紧去咨询公积金中心和客服经理，仔细询问了以下问题：

楼盘是否在公积金管理中心备案

办理组合贷的银行，哪家更方便

各类贷款的利率如何

各家银行贷款，对银行收入流水有什么要求

顺便推荐一个房贷计算器，还能分别算出每月还款中的本金和利息：

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

三、还款方式：

等额本息 vs 等额本金

收入低增长快，选等额本息；

有积蓄增长缓，选等额本金。

准备做公积金贷款的两位小伙伴，又遇上了新的困惑：等额本息和等额本金还款，怎么选呢？

等额本息还款，贷款期限内应还贷款本息均分到每个月，每月还款额均等。

等额本金还款，贷款期限内应还贷款本金均分到每个月，每月还款额(本息合计)不同且逐月减少。

等额本金的方式实际上占用贷款额度和时间少，累计偿还利息往往就要少一些。

等额本金刚开始还款压力较重，随着一次次还款，还款压力越来越小，如果已经有一定的积蓄，未来看不到收入增加的借款人就更适合这种方式。

而等额本息还款压力均衡，暂时收入少，预期收入将稳定增加的借款人不妨选择等额本息。

这两种还款方式并没有绝对的优劣，适合自己的，就是最好的。

简小七目前收入不错，所以选择了等额本金还款，可以节省利息。

两位小伙伴最终选定了自己的理想贷款方案：

简小七选择了 60 万公积金贷+10 万等额本金商贷的组合贷；

八大樊则决定用足 60 万公积金贷款。

仔细一算，简小七发现最终的贷款方案，竟然比最初的方案省了十几万；八大樊也觉得公积金贷款，不用太可惜。

两位小伙伴的问题，终于顺利解决啦 O(∩\_∩)O!



关注简七读财，和我一起开启财富之路

 简七

