

买房详细教程

版本：v1.0

Crifan Li

摘要

本文主要介绍买房之前需要了解的很多概念和要考虑哪些因素，以及通过一个真实的购买首套房的实际流程来说明如何买房，再总结了买房之后还要做哪些事情



本文提供多种格式供：

| | | | | | | | |
|-------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 在线阅读 | HTML ¹ | HTMLs ² | PDF ³ | CHM ⁴ | TXT ⁵ | RTF ⁶ | WEBHELP ⁷ |
| 下载（7zip压缩包） | HTML ⁸ | HTMLs ⁹ | PDF ¹⁰ | CHM ¹¹ | TXT ¹² | RTF ¹³ | WEBHELP ¹⁴ |

HTML版本的在线地址为：

http://www.crifan.com/files/doc/docbook/buy_house/release/html/buy_house.html

有任何意见，建议，提交bug等，都欢迎去讨论组发帖讨论：

http://www.crifan.com/bbs/categories/buy_house/

修订历史

| | | |
|-----------------|------------|-----|
| 修订 1.0 | 2013-08-02 | crl |
| 1. 把之前教程的地址整理过来 | | |

¹ http://www.crifan.com/files/doc/docbook/buy_house/release/html/buy_house.html
² http://www.crifan.com/files/doc/docbook/buy_house/release/htmls/index.html
³ http://www.crifan.com/files/doc/docbook/buy_house/release/pdf/buy_house.pdf
⁴ http://www.crifan.com/files/doc/docbook/buy_house/release/chm/buy_house.chm
⁵ http://www.crifan.com/files/doc/docbook/buy_house/release/txt/buy_house.txt
⁶ http://www.crifan.com/files/doc/docbook/buy_house/release/rtf/buy_house.rtf
⁷ http://www.crifan.com/files/doc/docbook/buy_house/release/webhelp/index.html
⁸ http://www.crifan.com/files/doc/docbook/buy_house/release/html/buy_house.html.7z
⁹ http://www.crifan.com/files/doc/docbook/buy_house/release/htmls/index.html.7z
¹⁰ http://www.crifan.com/files/doc/docbook/buy_house/release/pdf/buy_house.pdf.7z
¹¹ http://www.crifan.com/files/doc/docbook/buy_house/release/chm/buy_house.chm.7z
¹² http://www.crifan.com/files/doc/docbook/buy_house/release/txt/buy_house.txt.7z
¹³ http://www.crifan.com/files/doc/docbook/buy_house/release/rtf/buy_house.rtf.7z
¹⁴ http://www.crifan.com/files/doc/docbook/buy_house/release/webhelp/buy_house.webhelp.7z

买房详细教程:

Crifan Li

版本 : **v1.0**

出版日期 2013-08-02

版权 © 2013 Crifan, <http://crifan.com>

本文章遵从 : [署名-非商业性使用 2.5 中国大陆\(CC BY-NC 2.5\)](#)¹⁵

¹⁵ http://www.crifan.com/files/doc/docbook/soft_dev_basic/release/html/soft_dev_basic.html#cc_by_nc

目录

| | |
|-----------------------------|----|
| 前言 | iv |
| 1. 本文目的 | iv |
| 1. 买房之前要了解的概念和要考虑的因素 | 1 |
| 1.1. 购房之前需要了解的基本概念 | 1 |
| 1.1.1. 几种价格：备案价，均价，实际成交价 | 1 |
| 1.1.2. 各种面积和得房率 | 1 |
| 1.1.3. 关于首付比例 | 1 |
| 1.1.4. 贷款类型，利率，月供 | 1 |
| 1.1.5. 扬灰层 | 1 |
| 1.1.6. 购房有哪些税要缴 | 2 |
| 1.1.7. 如何查房子的详细信息 | 2 |
| 1.2. 购房时要考虑的因素 | 2 |
| 1.2.1. 购房主要因素 | 2 |
| 1.2.1.1. 限购政策 | 2 |
| 1.2.1.2. 房地产开发商 | 2 |
| 1.2.1.3. 楼层 | 2 |
| 1.2.1.4. 附近环境 | 3 |
| 1.2.2. 购房次要因素 | 3 |
| 1.2.2.1. 电梯品牌 | 3 |
| 1.2.2.2. 车位 | 3 |
| 1.3. 和购房相关的一些知识 | 3 |
| 1.4. 和购房相关的一些国家的政策 | 3 |
| 1.5. 可以使买房时更方便的一些措施 | 4 |
| 1.5.1. 选择合适的公积金中心 | 4 |
| 1.6. 买房前值得看看的一些资料 | 4 |
| 2. 买房详细操作流程 | 6 |
| 2.1. 购买首套房的实际流程 | 6 |
| 2.1.1. 步骤1：付定金 | 6 |
| 2.1.2. 步骤2：签订购房合同+交首付款的现金部分 | 6 |
| 2.1.3. 步骤3：公积金一次性提取 | 6 |
| 2.1.4. 步骤4：交首付款的公积金部分 | 6 |
| 2.1.5. 步骤5：申请贷款 | 6 |
| 2.1.6. 步骤6：按月摊还 | 6 |
| 3. 买房之后要做的事情 | 7 |
| 3.1. 买房之后要要做的事情 | 7 |
| 3.1.1. 交房时间 | 7 |
| 3.1.2. 如何适当改造房子 | 7 |
| 参考书目 | 8 |

前言

1. 本文目的

本文目的在于，高清关于房子的很多基本概念，以及注意事项。

以及了解实际的购房的操作过程。

第 1 章 买房之前要了解的概念和要考虑的因素

1.1. 购房之前需要了解的基本概念

1.1.1. 几种价格：备案价，均价，实际成交价

有很多，和价格相关的概念，要搞清楚：

[【详解】关于海德公园的房价：备案价，均价，实际成交价格，砍价](#)¹

1.1.2. 各种面积和得房率

关于最基本的概念中，就是各种和面积相关的名词，以及相应计算出来的得房率了；

[【整理】以海德公园为例解释什么是总建筑面积，套内建筑面积，分摊建筑面积，赠送面积，得房率，实际得房率](#)²

1.1.3. 关于首付比例

实际上，国家之前早就规定，住宅比例要不低于30%，只是现在多数开发商，都没遵守罢了；

[【楼市新政】首付比例不得低于30%](#)³

关于首付比例的要求，每个银行，不同时期都不一样。

这个是之前的，供参考：

[苏州各大银行 房贷首付比例 及 房贷利率](#)⁴

1.1.4. 贷款类型，利率，月供

买房之前，对于如何很多各种贷款方式，需要做个足够的了解：

[【详解】以建屋海德公园为例，解释购房的公积金贷款，商业贷款，组合贷款，利率，月供](#)⁵

另外，附上，关于苏州的，组合贷款方面的政策：

[【整理】关于苏州工业园区的组合贷款](#)⁶

1.1.5. 扬灰层

关于扬灰层的概念，需要搞清楚：

¹ http://www.crifan.com/intro_haide_park_house_price_record_price_average_price_real_price_bargain/

² http://www.crifan.com/take_hypde_park_for_example_to_explain_house_total_area_real_area_effective_area_rate/

³ http://www.crifan.com/new_deal_property_shall_not_be_less_than_30_down_payment/

⁴ http://www.crifan.com/suzhou_major_banks_and_mortgage_interest_rates_mortgage_down_payment_ratio/

⁵ http://www.crifan.com/take_hyde_park_as_example_to_explain_commercial_loan_and_loan_rate/

⁶ http://www.crifan.com/summary_about_sip_composite_loan/

[【整理】关于购房考虑因素之一的扬灰层：基本就是忽悠出来的词](#)⁷

1.1.6. 购房有哪些税要缴

买房之前，搞清楚，需要缴哪些税，主要是算一下，额外要交多少钱：

[【整理】苏州个人购买住房所要缴纳的契税](#)⁸

另外这个也可以参考一下：

[买卖一套二手房要花哪些钱](#)⁹

1.1.7. 如何查房子的详细信息

买房之前，要去查清楚，关于房子的，种种信息，包括但不限于：备案信息，比如开发商是谁等等，以及你要买的房子的各种细节信息，比如分摊建筑面积，套内建筑面积，总建筑面积，得房率，房屋层高，单价，总价等等

[教你如何查看（苏州工业园区内）某个楼盘内某栋楼内某个单元内的某套房的详细信息（分摊建筑面积，套内建筑面积，总建筑面积，得房率，房屋层高，单价，总价等等）](#)¹⁰

1.2. 购房时要考虑的因素

买房需要考虑的因素很多，有些是相对主要考虑的，有些是相对次要的。

1.2.1. 购房主要因素

1.2.1.1. 限购政策

买房之前，第一个，不是价格，而是要知道，自己的情况，是否是属于被限购的，否则，有钱（没有特殊关系的话）也没法买的。

此处以苏州为例，总结苏州的限购政策：

[【整理】苏州的限购政策 v2013-05-02](#)¹¹

1.2.1.2. 房地产开发商

买房之前，最好对于房子的开发商，有所了解。

此处以苏州的海德公园的开发商，建屋为例：

[【详解】海德公园的开发商：建屋（发展集团有限公司）](#)¹²

1.2.1.3. 楼层

关于楼层的：

⁷ http://www.crifan.com/about_buy_house_consider_factor_fly_ash_layer/

⁸ http://www.crifan.com/suzhou_buy_house_deep_tax/

⁹ http://www.crifan.com/a_second-hand_housing_transactions_which_take_money/

¹⁰ http://www.crifan.com/how_to_check_real_estate_info_in_suzhou_sip/

¹¹ http://www.crifan.com/suzhou_policy_of_limit_buy_house/

¹² http://www.crifan.com/intro_suzhou_hyde_property_developer_genway_company/

[【详解】买房时所要考虑的因素：楼层（视野，为何次高层最贵，为何顶层便宜）](#) ¹³

1.2.1.4. 附近环境

要搞清楚，小区周围的各种环境：

[【整理】苏州园区的高教区内的海德公园周围的环境：东边的工厂，高压线，变电站，加油站，地铁，菜场，学区](#) ¹⁴

1.2.2. 购房次要因素

1.2.2.1. 电梯品牌

买房之前，对于你所要买的房子所在小区，使用何种电梯，也可以关注一下。

下面是常见的电梯品牌的介绍：

[【整理】以建屋海德公园为例，总结住宅电梯品牌：蒂森\(Thyssen\)，迅达\(Schindler\) 等等](#) ¹⁵

1.2.2.2. 车位

买了房子，关于车位的事情，也需要搞清楚：

[【详解】关于海德公园的车位：老带新优惠价，抽奖优惠价，产权](#) ¹⁶

1.3. 和购房相关的一些知识

一些值得了解的和购房相关的一些知识：

和房子，小区相关的一些的概念，比如：泛光照明：

[【整理】以建屋海德公园为例，解释什么是泛光照明，景观照明，楼道照明](#) ¹⁷

1.4. 和购房相关的一些国家的政策

一些值得了解的购房的政策：

整理的之前某段时间国家的房地产调控政策措施，供参考：

[2010.09.08 近期房地产市场调控策略](#) ¹⁸

关于精装房的：

[江苏出台《成品住房装修技术标准》，以后房子越来越多为精装房，成品房](#) ¹⁹

¹³ http://www.crifan.com/when_buy_house_should_take_account_height_level/

¹⁴ http://www.crifan.com/summary_suzhou_hyde_park_surrounded_environment/

¹⁵ http://www.crifan.com/resident_lift_brand_schindler_thyssen_hitachi/

¹⁶ http://www.crifan.com/haide_park_parking_place_price/

¹⁷ http://www.crifan.com/what_is_flood_lighting_landscape_lighting_corridor_light/

¹⁸ http://www.crifan.com/20100908_recent_real_estate_market_strategy/

¹⁹ [http://www.crifan.com/](http://www.crifan.com/jiangsu_province_promulgated_the_quothousing_renovation_finished_technical_standardsquot_after_the_house_more_and_more_room_for)

jiangsu_province_promulgated_the_quothousing_renovation_finished_technical_standardsquot_after_the_house_more_and_more_room_for

1.5. 可以使买房时更方便的一些措施

1.5.1. 选择合适的公积金中心

关于，买房之前，如果是在苏州园区的话，其实不止一个公积金中心的。

比如，独墅湖就有一个：

[【详解】苏州园区公积金中心独墅湖办事处：地理位置，咨询电话，工作时间](#) ²⁰

这样就可以避开湖西的那个，人太多的公积金中心了。

1.6. 买房前值得看看的一些资料

一个律师，给了些忠告：

[【转】\[一种声音\]律师写给购房人的七个忠告](#) ²¹

要清楚现实，国家的政策，不是让房价下降：

[【转】房产十年四轮调控：房价下跌不是施政目的](#) ²²

了解一下，国外，在房子调控方面的手段：

[美国如何限制富人炒房](#) ²³

[关注房子的人都该看看：在美华人谈真实的美国生活和房价](#) ²⁴

郎咸平的一些观点：

[【推荐】郎咸平：高层在睁眼说瞎话 中国股市出了大问题](#) ²⁵

解释房价为何会高，且不会降：

[【推荐】“巅峰”上的中国：对高房价的另一个解释](#) ²⁶

这个是道出了实情：

[政府退出房地产“利益链” 才能降房价](#) ²⁷

而背后的原因其实是招拍挂：

[郭佑雄：地王是土地财政及招拍挂制度的必然结果](#) ²⁸

²⁰ http://www.crifan.com/detail_intro_suzhou_sip_resident_fund_dushu_lake_department/

²¹ http://www.crifan.com/lawer_give_seven_counsel_to_house_buyer/

²² http://www.crifan.com/real_estate_control_policy_four_time_ten_year_purpose_is_not_decline/

²³ http://www.crifan.com/how_the_united_states_limit_the_rich_real_estate/

²⁴ http://www.crifan.com/people_are_concerned_about_the_look_of_the_house_chinese_americans_talk_about_real_life_and_the_price_the_united_states/

²⁵ http://www.crifan.com/recommended_lang_high_in_nonsensical_chinese_stock_market_to_be_a_big_problem/

²⁶ http://www.crifan.com/recommended_quotpeakquot_on_china_another_explanation_for_high_prices/

²⁷ http://www.crifan.com/government_out_of_real_estate_quotinterests_of_the_chainquot_in_order_to_lower_prices/

²⁸ http://www.crifan.com/guo_youxiong_the_king_is_a_land_auction_and_the_financial_system_and_the_inevitable_result_of/

关于之前的四万亿的：

[政府的失策之一](#) ²⁹

了解一下，正常的房价该是啥样的：

[【转】房价怎样才是合理的](#) ³⁰

²⁹ http://www.crifan.com/one_of_the_government39s_missteps/
³⁰ http://www.crifan.com/turn_what_is_a_reasonable_price/

第 2 章 买房详细操作流程

此处，以一个实际的购买首套房的例子，来说明，买房过程中，都是如何操作的，需要涉及到哪些资料等等。



相关旧帖

[【详解】苏州工业园区购买首套住房的流程](#)¹

2.1. 购买首套房的实际流程

2.1.1. 步骤1：付定金

[【买房流程详解】步骤1：交定金](#)²

2.1.2. 步骤2：签订购房合同+交首付款的现金部分

[【买房流程详解】步骤2：签订购房合同+交首付款的现金部分](#)³

2.1.3. 步骤3：公积金一次性提取

[【买房流程详解】步骤3：一次性提取公积金](#)⁴

2.1.4. 步骤4：交首付款的公积金部分

[【买房流程详解】步骤4：交首付款的公积金部分](#)⁵

2.1.5. 步骤5：申请贷款

[【买房流程详解】步骤5：申请办理银行贷款](#)⁶

2.1.6. 步骤6：按月摊还

[【买房流程详解】步骤6：到公积金中心和银行去办理每月还贷](#)⁷

¹ http://www.crifan.com/suzhou_sip_process_of_buy_first_house/

² http://www.crifan.com/buy_a_house_process_step_1_pay_front_money/

³ http://www.crifan.com/buy_a_house_process_step_2_pay_the_fisrt_part_money/

⁴ http://www.crifan.com/buy_a_house_process_step_3_once_extract_all_reserved_fund/

⁵ http://www.crifan.com/buy_a_house_process_step_4_pay_remaing_reserved_fund_part_of_first_payment/

⁶ http://www.crifan.com/buy_a_house_process_step_5_apply_bank_loan/

⁷ http://www.crifan.com/buy_a_house_process_step_6_payment_per_month/

第 3 章 买房之后要做的事情

此处介绍，买了房子之后，要做得事情，要注意的事项。

3.1. 买房之后要要做的的事情

3.1.1. 交房时间

如果是购买的期房，那么还要涉及到交房。

就需要搞清楚，具体的交房时间：

[【详解】关于海德公园的二期交房日期：到底是2013年12月还是2014年2月](#)¹

3.1.2. 如何适当改造房子

等房子拿到手后，要涉及装修，要考虑，如何规划空间，充分利用空间，适当改造：

[【整理】关于建屋海德公园的88、90平米户型的封阳台，如何改造主卧等事情](#)²

¹ http://www.crifan.com/haide_park_stage_two_delivery_time/

² http://www.crifan.com/summary_hyde_park_90_square_meter_house_enclouse_balcony_and_transform_main_room/

参考书目

[1] [【详解】苏州工业园区购买首套住房的流程](http://www.crifan.com/suzhou_sip_process_of_buy_first_house/)¹

¹ http://www.crifan.com/suzhou_sip_process_of_buy_first_house/