

#F003 房屋购买流程之准备工作（一）

Q姐 Q姐的传家宝 2017-08-08

当宝贝购买人生中第一套房子时，先别急着上网查看房源。我们先弄清一些问题，再开始行动。

1) 购房资格

第一个问题当然是需要弄清是否有购房资格？

如果中介带看半天，结果一问发现没有购房资格，估计脸都会气绿掉。

由于“**国家限购**”，绝大部分城市都要求只有本地户口的人才具有购买资格。如果外地户口需要工作证明和连续n个月缴纳社保的记录。



比如2017年北京限购政策是：

有北京户口的：①已婚京籍家庭（除通州外）：无房的可购买两套住房，已有1套住房的可再购买1套。②单身京籍家庭（包括未婚、离异、丧偶家庭）：在京无房的，可购买1套住房。
没有北京户口的：①在京无房且已连续五年在京缴纳社保或个税的非京籍家庭，可购买1套住房。

一定要仔细看清自己属于哪种情况，比如非京籍必须连续缴纳5年社保或个税，这意味着跳槽的时候上下家公司一定要衔接好，不能断缴或补缴，否则就要再等5年了。

每个城市的限购政策都不同，比如2017年重庆不限购，杭州要求非本地户口在杭州无房且有一年以上在杭州缴纳社保或个税的证明，还有更奇葩的2017年保定除要求必须本地

户口外，还要求新购买的房屋10年内不准卖，真是脑洞大开，自己买的东西还不准卖。

目前全国房交所不联网，不认异地房，意思是如果在北京名下有一套房，到重庆再买一套，重庆房交所只能查到本人在重庆名下无房，因此算首房，首房在税费贷款方面会有优惠。

如果实在不确定，最好的办法是打电话多咨询几个中介。

总之北京的房票很珍贵，不要浪费在无用的地方。

对于不限购的城市，除了重庆，基本都是中小城市或东北三省或海南，国家鼓励你去那买房，宝贝千万别去，几十万砸在那，租又租不出去，卖又卖不掉，每月还要还房贷，到头来真会哭晕在厕所。总之国家鼓励你去干的事千万别干，国家不鼓励你干的反倒可以干。

破限购一直是“火少房”的核心技能之一，比如代持、离婚大法、接力贷、公司、法拍等，这其中每一个都可以拿出来单讲一章，以后再说。

2) 名字

生活中经常有男女双方为了房产证上到底该写一个人的名字还是两个人的名字，临结婚闹翻的悲剧。各自心怀鬼胎，婚不结也罢，只是这房产证到底该写几个人名字呢？



答案是，绝对应该只写一个人的名字。

首先因为政府各项奇葩规定，导致房票异常珍贵，必须充分利用每张房票。比如北京目前非普首套房首付比例40%，二套首付比例80%。如果房本写了两人名字，二套房基本是

买不起的。如果只写一人名字，则通过离婚还能有一次首房资格。

其次双方上产证导致所有涉及房屋买卖的手续都必须双方到场，本地购房已经很繁琐，如果异地购房简直就是灾难，每次请假几天加往返机票住宿至少4、5次，耗时耗力且毫无意义。

但写一个人名字，就是考验夫妻双方感情的时候了。如果是婚后购买，则根据婚姻法默认是双方共同财产，所以写一个人名字是没问题的。但在中国一般习俗是男方出房女方出嫁妆或出车，共同还贷。如果是婚前购买，政府很“贴心”的颁布法规，谁买算谁婚前财产，这样的政策对女方是很不公平的，一旦离婚，房子归男方，女方嫁妆和还贷基本打水漂了，最多男方把这些钱和利息还给女方，但随着房价上涨、货币贬值，这些钱算什么呢。

仔细想想，这就是国家插手家务事，破坏婚姻市场平衡的实例。男女结婚都是经过双方家庭协商，利益达到某种平衡才进入婚姻。一般来说，女方主要负责怀孕生孩子抚养下一代操持家务的责任，男方主要负责挣钱养家提供物质基础的责任。这是千百年来不断博弈的结果，这样才是效率最高的做法。**只要是双方自愿的，就是公平的，毕竟谁都不傻，谁都不愿吃亏。**政府横插一脚，破坏了这种平衡，结果会导致女方家为保障自身利益，会提出更高的彩礼要求。

题外话，妈妈想起之前的一个上司，他是清华本科、中科院硕博、38岁未婚，一天吃午饭他跟我聊天很高兴地说，新婚姻法一颁布，他家知道婚前买房算个人财产，赶紧买了一套，这样和女友结婚后就不怕被分财产了，随时可以让女方净身出户。妈妈顿时很厌恶他，名校光环让他交过很多女友，但此人内心险恶，如此算计身边人，他女友算是跳火坑了。宝贝择偶时要擦亮双眼，需要退却所有光环（有钱，名校，出生，有才等），最重要的还是人品。

好的婚姻关系，夫妻间应该互相信任，这样心往一处想，力往一处使，生活才能越来越好。目前两套房都只写了妈妈的名字，这是爸爸信任妈妈，妈妈内心很感激爸爸的信任。

To be continue....