

冯仑 买房这些事儿 中信出版社

冯仑 买房这些事儿 中信出版社书籍信息

书名：冯仑 买房这些事儿 中信出版社

I S B N : 9 7 8 7 5 2 1 7 0 5 3 7 9

作者：冯仑 & n b s p ;

出版社：中信出版社

出版时间：2 0 1 9 - 0 7

页数：3 3 6

价格：3 7 . 7 0

纸张：轻型纸

装帧：精装

开本：3 2 开

语言：未知

丛书：

T A G : 投资理财 & n b s p ; 购房置业 & n b s p ;

豆瓣评分：

版权说明：本站所提供下载的 P D F 图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

信息来源：冯仑 买房这些事儿 中信出版社 t x t e p u b k i n d l e 下载 电

冯仑 买房这些事儿 中信出版社

冯仑 买房这些事儿 中信出版社寄语

版权说明：本站所提供下载的P D F图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

信息来源：冯仑 买房这些事儿 中信出版社 t x t e p u b k i n d l e 下载 电

冯仑 买房这些事儿 中信出版社

冯仑 买房这些事儿 中信出版社书籍简介

时代充斥着资本和转型的气息，无论是普通买房者还是房地产从业者，总是纠结、迷茫着，难以抉择。虽然市场上不乏房地产类的书籍，以系统化思维、浅显易懂的语言探讨购房逻辑与房地产商业模式等问题的却很少。

在本书中，作者凭借20余年房地产从业经验和对市场的观察，用有趣的故事把复杂的房地产问题讲得通俗易懂，同时，为普通买房者及房地产从业者提供了一种新的视角。

本书从心态与观念、政策与调控、趋势与方向、税收与成本、数据与涨跌、时机与准备、城市与房价等多个层面直击买房者关心的核心问题，帮读者厘清买房全流程，精准分析楼市政策背后的逻辑，拓展房产财富视野。

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

信息来源：冯仑 买房这些事儿 中信出版社 txt epub kindle 下载 电

自序 "房事" 大于天

0 1 心态与观念

买不到房的 8 种人

你给房子送终，还是房子给你送终

大城市一张床，还是小城市一套房

学区房就是一面照妖镜

买房可以买来幸福吗

男性买房 v s 女性买房

0 2 政策与调控

中国楼市的无规律调控

解决房价问题不看市场，看市长

向新加坡学调控智慧和社会公平

调控房价，不如调控预期

为什么我要去美国学习房地产

降准落地是大利好

0 3 趋势与方向

.....

致谢

版权说明：本站所提供下载的 P D F 图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

信息来源：冯仑 买房这些事儿 中信出版社 t x t e p u b k i n d l e 下载 电

冯仑 买房这些事儿 中信出版社

冯仑 买房这些事儿 中信出版社作者简介

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

信息来源：冯仑 买房这些事儿 中信出版社 txt epub kindle 下载 电

冯仑 买房这些事儿 中信出版社

冯仑 买房这些事儿 中信出版社摘录

& n b s p ; & n b s p ; & n b s p ; & n b s p ;

版权说明：本站所提供下载的P D F图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

信息来源：冯仑 买房这些事儿 中信出版社 t x t e p u b k i n d l e 下载 电

0 2 3

对那些买不起房的人来说，踏踏实实地租房有什么不好？现在长租公寓市场发展良好，线上看房、线上交租金，房源照片也都是真的，租房难道不幸福吗？租房者一边好好赚钱，一边好好享受租房生活，等钱存够了，终于买得起房，就可以开心地告别租房生活，喜迎买房生活。

内心自由的人才会与自由相遇。第一种人，明明房产挂牌能卖到1000万元，如果他永远是房思路，永远不会开心。稍微转换思维，把房子卖掉变现，他就可以做其他事情，人生的丰富性、趣味性、可能性截然不同。

拿我来说，如果我是第一种人，我马上把价值1000万元的房子卖掉，租一个比原来更舒服更高档的房子住。和房价相比，这么多年北京的租金上涨幅度有限。一线城市租售比非常低，第一种人完全可以用租房的方式换一个比以前更高档的房子住。

卖了房子以后，是不是可以用这笔钱灵活投资，买点债券或者做天使投资？在大众创业、万众创新的时代，投资渠道真的只有楼市和股市吗？当然不是。不过前提是你得具备理财能力，擅于跑赢通货膨胀。

当大部分人都走同一条路，且人人走得都很辛苦时，是不是代表那条路可能有问题？中国人每天被房子问题困扰，感受不到幸福，是因为追求幸福生活的方式错了。

买房归根到底是在追求三个方面——幸福感、自由度和安全性，这三点分别对应的是居住体验、产权拥有和财务稳健。买房者搭上了财富增值的列车，心里有了安全感，便踏实多了。可是

的钱，老了都得花了，要么留给子孙后代花，要么给自己花。老年群体应该变成一个积极消费人群。花钱带来快乐，花钱是件快乐的事。

人的一生被太多东西束缚，在年轻时不快乐，因为不敢说错话，不敢办错事，不敢走错路，不敢爱错人。老了以后，反而不再惶恐至极，很多事情也都看得开了，意识到说错话、办错事走错路、爱错人也是人生的一部分。随遇而安，随心而动。我60岁了，如果严

格按照健康专家的嘱咐，虽然吃得健康，我却不开心。

老了，意味着有更多的时间去尝试新的事物，拥有更多的包容和体谅。老了等于再次选择，勇敢改变就是选择新生活的开始。虽然每个人都会变老，但是我们可以通过改善与房子和生活的关系，避免为房所奴役，从而安享晚年。

他们手里的活钱少了，不自由了。租房者能够享受更灵活、更自由的生活，可是安全感差一点。怎么解决这个问题呢？租的时间长一点嘛。签一个长期租约，一下子租10年，即便租金上涨，房子也和你没太大关系

归根结底，每个人都有追求幸福生活的权利，也要找对追求出不幸福生活的方式，要把幸福、自由和安全三个因素结合好。我并非买房子饱和，

不是说买房有问题。背一点贷款其实并不是坏事，对年轻人来说崭露头角贷款是改善生活的杠杆，也会激发工作的动力和创业的热情。我太多问想说的是，我们每个人都要在有限的人生中尽可能更智慧地把握时前进的方向，尽最大努力去触摸幸福。

幸福的第一重境界是吃饱饭、睡好觉。但达到这种最低境界其实也不是特别容易的事情，很多人一生气就不吃饭了，喝闷酒，睡不着，真要活到没心没肺、能吃能睡也是了不起的心态。

幸福的第二重境界是当个正经人，正常过日子。人活着靠本能，该正经的时候正经，生活该正常的时候让它保持正常，这就很幸福。做一个正常的俗人也没那么容易，需要修炼角色转换能力。

幸福的第三重境界是明是非、辨善恶。释迦牟尼和孔子都有一套是非善恶标准，他们都是按照自己的标准行事的人。人之所以有烦恼就是因为被是非善恶左右，因此我们需要树立一套自己的是非善恶观，不受外界标准干扰。这样的活法会很舒服。

有多少幸福可以重来？确实可以重来，只要解放自己，奋斗

的目标不是只有买房这一种。另外，千万别光看别人怎么做，还要听自己内心怎么说。

来龙去脉，并且将重点展开房价确定后的流程和步骤——这个阶段也是最容易有变数的阶段。

首先，卖方先把房源信息挂出来，同时买方从不同渠道寻找房源。买卖双方在这一阶段都可以选择跟几个中介同时打交道。卖方为了接触到更多客户，更快成交，可以将房子同时委托给多个中介（有利于提升办事效率）；而买方也可以多找几个中介看房，有些房源是单个中介机构独有的，多找几家中介可以看到更多房源。

其次，中介介入，带买方看房源。当买卖双方匹配以后，还有4件事要做：卖方与买方达成交易意向，谈妥一个双方都能接受的价格，买卖双方签署《买卖定金协议书》等文件，买方向卖方支付定金，签署《存量房屋买卖合同》等交易文件

在买卖双方预约网签时间并通过网签后，这套房只能卖给已签约的买主，若违约需赔付违约金。网签发生在贷款之前，并非贷款批下来之后才进行网签。商业贷款的流程是：先评估交易房屋现值，由此推算出买方应支付首付的数额；接下来贷款银行面签，批贷款；在完税过户后办理物业交割，办理抵押登记，领取他项权利证，领取抵押后的房产证，贷款银行发放贷款。公积金贷款的流程是：在交易房屋现值评估、买方支付首付之后，还需要由公积金管理中心做初审，进而完税过户和进行物业交割，然后贷款银行放贷，办理抵押登记，领取抵押后房产证，至此整个流程完成。

即使步骤如此明了，仍有三个地方需要特别注意。第一，对于没有解除抵押的房子，在卖家还清贷款并由银行出具抵押注销材料后，才能进行产权过户。

第二，现在有很多交易是连环单，比如“卖一买一”，可能同时牵扯到至少2套房子的买卖，买卖双方应该在交易前期达成协议，因为二手房交易涉及交定金、等待过户等相对耗时的环节。

第三，充分了解房地产市场政策是一次成功交易的基础。除了明确到底要交多少税、多少首付，可能在哪个环节出问题，还要做好充分的市场调研，比如，房子是否有抵押，能不能过户？房子是否．．．

要等几年才能收房，且有可能是毛坯房。买二手房，所见即所得；新房最终什么样子可能要靠想象。如果是期房，开发商承诺的交通、小区规划、学区、配套设施、周边产业等利好，也不一定可以完全兑现。每一枚硬币都有两面。由于一系列不确定因素，新房（尤其是期房）反而比二手房的预期空间、升值空间更大。

第五，买房者贷款购买新房时一般要等到楼盘封顶后才开始还贷，缓冲时间至少拉长了几个月，而贷款买二手房则要求买房者在过户的次月开始还贷，压力来得更快。

第六，买新房的交易过程是：去售楼处，看样板间，审核资质，交首付，买房申请贷款，还贷款，交房，交契税，入住。买二手房的交易过程是：看房，核实产权，签订买卖合同，交首付，买方申请贷款，交税费和中介费，过户，交接水费、电费、煤气费和物业费，换房产证，贷款申请通过、交付房屋。买新房的交易流程简单，风险较低。购买二手房的每个环节都有风险，比如在看房时可能遇到假房源，在过户前房东可能违约，等等。

第七，与购买二手房相比，购买新房几乎没有议价空间。开发商销售新楼盘的定价经由政府审批，不会轻易降价，买房者顶多可以找开发商申请几个点的折扣。二手房交易是一个完全自由的市场——买卖双方自主定价，自由谈判，价格上浮或下跌的可能性都有，理论上其议价空间无限大。如果卖方着急套现，那么买方极有可能谈下来一个很合适的价格。

第八，新房的风格更符合当下的产品设计理念和审美偏好而二手房的户型设计可能已经过时。

买二手房容易栽的大坑买二手房显然比买新房要麻烦得多，不仅要费更多心思算账，还涉及更复杂的交易流程，一不小心会掉入一些陷阱，所以大家在提到买二手房时，多少有点“谈房色变”。

现在二手房交易量越来越大，所以买卖过程隐藏的大坑可一定要避开了！

第一，区别定金和订金。决定的“定”和订立的“订”，这两个字的含义截然不同。定金有法律效力，订金没有法律效力。

如果卖方收了定金之后违约，要双倍返还定金。如果卖方收了订金之后违约，只要把原

来的订金全额返还，即可免责。定金一般不超过房子总价的20%，而订金在大多数情况下可以依买卖双方需求定额。

第二，买二手房必须进行资金监管。如果不做资金监管，卖家可能会在收到钱后不办理产权过户。资金监管的意义在于，只有当买方过完户时卖方才能拿到钱。

第三，当房屋属于违建或被抵押、政策变动导致买方购房资格丧失、卖方债务纠纷导致房屋被法院查封、共有产权人不同意出售等情况发生时，房屋将无法完成过户。

第四，二手房贷款按照房子的评估价值计算贷款额度，而不是简单地用总房价减去首付。那评估价值怎么算呢？楼盘位置、房屋朝向、所在楼层、房屋面积及建成的年代等都会影响到评估价值，几乎一套房子都有一个评估价值。商业贷款的评估价值一般是成交额的80%~90%。

第五，二手房物业交割要求买卖双方在房子被腾空后同时到场；如果有租户，则也要一起到场，租户要结清水费、电费、煤气费等细账；买卖双方和租户还要商量好过户后租户搬家等细节。另外，卖方要结清物业费、卫生费、停车费等。如果房屋和户口挂钩，卖方还要把户口迁出。

第六，房价低于同区域均价很多的房子，一般是假房源。如果房源展示平台没有承诺对假房源进行审查，那么这样的平台往往会出现一些假房源。如果图片与房源信息对不上，比如户型展示的是80平方米的两居室，图片看着像100平方米的两居室那...

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

信息来源：冯仑 买房这些事儿 中信出版社 txt epub kindle 下载 电

编辑推荐

书籍介绍

时代充斥着资本和转型的气息，无论是普通买房者还是房地产从业者，总是纠结、迷茫着，难以抉择。虽然市场上不乏房地产类的书籍，以系统化思维、浅显易懂的语言探讨购房逻辑与房地产商业模式等问题的却很少。

在本书中，作者凭借20余年房地产从业经验和对市场的观察，用有趣的故事把复杂的房地产问题讲得通俗易懂，同时，为普通买房者及房地产从业者提供了一种新的视角。

本书从心态与观念、政策与调控、趋势与方向、税收与成本、数据与涨跌、时机与准备、城市与房价等多个层面直击买房者关心的核心问题，帮读者厘清买房全流程，精准分析楼市政策背后的逻辑，拓展房产财富视野。

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

信息来源：冯仑 买房这些事儿 中信出版社 txt epub kindle 下载 电

尾页

版权说明

本站所提供下载的P D F图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多精彩内容请访问：[冯仑 买房这些事儿 中信出版社](#) [t x t](#) [e p u b](#) [k i n d l e](#)

P [冯仑：买房这些事儿 中信出版社](#) [p d f](#) [下载地址](#) [网盘](#) [在线](#) 2024

E [冯仑B买房这些事儿 中信出版社](#) [e p u b](#) [下载地址](#) [网盘](#) [在线](#) 2024

A [冯仑3买房这些事儿 中信出版社](#) [a z w 3](#) [下载地址](#) [网盘](#) [在线](#) 2024

M [冯仑I买房这些事儿 中信出版社](#) [m o b i](#) [下载地址](#) [网盘](#) [在线](#) 2024

W [冯仑D买房这些事儿 中信出版社](#) [w o r d](#) [下载地址](#) [网盘](#) [在线](#) 2024

T [冯仑：买房这些事儿 中信出版社](#) [t x t](#) [下载地址](#) [网盘](#) [在线](#) 2024