

- 
- 纵横江苏购房天地
 - 经纬百姓安家大业
 - 专家指导 ——

助您圆温馨家园之梦

江苏购房指南

江苏省房地产业协会 编著



河海大学出版社

F29-62/40

江苏购房指南

江苏省房地产业协会 编著

基藏



10389437

河海大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

江苏购房指南/江苏省房地产业协会编著. —南京:
河海大学出版社, 2000. 2

ISBN 7-5630-1462-4

I. 江… II. 江… III. 住宅-选购-江苏-指南
IV. F299.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 00284 号

河海大学出版社出版发行

(南京市西康路 1 号 邮编:210098)

扬中市印刷厂印刷

江苏省新华书店经销

2000 年 2 月第 1 版

2000 年 2 月第 1 次印刷

开本:787×1092 毫米 1/16 印张:12.5

字数:300 千字

印数:1~12000 册

定价:16.80 元



江苏购房指南

编委会

名誉主任	徐益民				
顾问	秦廷栋				
主任	孙云卿	张先铭	雷红军		
副主任	石正尧	张永谦	鲍来林	张震	
委员	马志生	孙普庆	闵一峰	宦瑞庭	
	王永民	唐永安	李一新	陈雅娟	
	林雁	张晓锋			

编辑部

主编	孙云卿					
副主编	石正尧	张永谦	鲍来林	张震	马志生	
主任	鲍来林					
副主任	黄举唯					
编辑	张晓锋	黄举唯	张婷			

前言

怀着美好的憧憬,带着殷切的希望,我们告别了旧时代,走进了新世纪,同时也告别了实物分房的时代,迈向了货币购房的新世纪。然而——

蓦然回首,在鳞次栉比的高楼大厦间,在玉带环绕的高速公路旁,我们惊喜地发现,生活的家园正变得美丽多姿,而我们对改变居住的希冀也与日俱增。家——这个灯火阑珊中的恋人,众里寻她,她在那里?

“居者有其屋”是千百年来人们心中烂漫的理念。从斫木搭屋到秦砖汉瓦,从唐窑宋庭到明清院落……,人们创造生活的愿望亘古未变;从傣家村到景颇寨,从沪上里弄到京城四合院……,人们改善居住的梦想如此强烈!然而,在创造梦想的背后,更多的是人们对居住现状的无奈和窘迫,以致一声“安得广厦”的呐喊,令无数寒士梦中欢颜;一曲“我想有个家”,令多少男女眼泪在飞。

“有恒产者有恒心。”现代人虽拥有“陋室德馨”的洒脱,却更想摆脱蜗居一隅的窘境。改革开放以来,我们的住宅建设突飞猛进。单元式住宅、跃层式住宅、公寓楼、别墅……,使人产各得其所,居住也更加舒适;“三三”制建房、合作建房、房改房、安居工程,又使人们轻易地圆上了安居的梦。然而,实物分房的结果是几家欢乐几家愁。因此,早在20年前,邓小平就指出,住宅商品化是大趋势。

今天,为使更多的人公平、公正、合理地获得属于自己的一片天地,住宅商品化、私有化的进程已步入正轨。相信“人人享有适当的住房”——联合国第二次人居大会提出的这一战略目标在新世纪一定能够实现!

新世纪的中国——将创造更多温馨的家园!

目 录

前 言	(1)
第一章 购房选择因素	(1)
第一节 开发商的选择	(1)
一、选好开发商	(1)
二、审查房屋在开发与销售方面的合法性	(2)
第二节 房屋位置的选择	(3)
一、方位与距离合适	(3)
二、交通便捷	(4)
三、城市设施水平高	(4)
四、生活方便	(4)
五、环境良好	(4)
第三节 房屋环境的选择	(4)
一、环境污染	(5)
二、自然、人文景观	(5)
三、居住区的内部环境	(5)
四、居住区的规模与档次	(6)
第四节 市政基础设施和综合配套设施因素	(6)
一、市政基础设施	(6)
二、交通状况	(6)
三、综合配套设施	(6)
第五节 房屋户型结构的选择	(7)
一、套型面积	(7)
二、户型功能	(7)
三、现代户型特点	(8)
四、特殊户型结构	(8)
五、朝向、层次、采光、层高、通风	(9)
第六节 房屋的质量因素	(10)
一、注意考察工程质量	(10)
二、查验《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》	(11)
三、优先购买品牌与“星级”房	(12)
第七节 房屋价格因素	(12)
一、商品房的价格构成	(13)
二、房价的影响因素	(13)
三、房价谈判的注意事项	(14)



第八节 物业管理因素	(15)
第九节 购房因素的综合比较	(16)
一、定性分析	(16)
二、定量比较	(16)
三、各类型住宅的经济性比较	(17)
第二章 房屋的购置	(18)
第一节 商品房的购置	(18)
一、期房的购置	(18)
二、现房的购置	(21)
三、外销房的购置	(21)
四、商品房购销合同(契约)的签订	(22)
五、商品房的交付	(24)
第二节 “二手房”的购置	(25)
一、“二手房”的购置	(25)
二、上市已购公房(房改房)的购置	(27)
三、“二手房”买卖合同的签订	(28)
四、“二手房”买卖的交付	(28)
第三节 享受国家政策性优惠房屋的购置	(29)
一、经济适用住房(含安居房)的定义	(29)
二、经济适用住房的特点	(29)
三、购买经济适用住房的程序	(30)
第四节 购房纠纷的处理	(30)
一、购房纠纷的类型	(30)
二、购房纠纷的防范	(31)
三、购房纠纷的处理	(33)
附:《商品房购销合同示范文本》	(35)
第三章 房地产权属登记发证	(43)
第一节 房地产产权	(43)
一、土地所有权	(43)
二、土地使用权	(43)
三、房屋所有权	(44)
四、房地产他项权利	(44)
第二节 房地产权属登记	(45)
一、常见的房屋产权形态	(45)
二、房屋权属登记种类	(46)
三、房屋权属登记的基本程序	(47)
四、遗失、破损房屋权属证书的补办	(49)
五、如何识别房屋权属证书的真伪	(49)
第三节 房产测量	(52)

一、房产平面图	(52)
二、面积测算的内容及方法	(52)
三、房屋建筑面积的测算	(53)
四、房屋共有公用建筑面积的分摊	(53)
附:表 3-1 江苏省部分省辖市新建商品房登记、发证程序表	(55)
表 3-2 江苏省部分省辖市二手房(存量房)登记、发证程序表	(58)
表 3-3 江苏省部分省辖市已购公有住房(房改房)和经济适用住房上市出售 登记、发证程序表	(63)
第四章 资金筹措	(67)
第一节 自有资金	(67)
第二节 住房公积金	(67)
一、住房公积金的缴存	(68)
二、住房公积金的提取	(68)
第三节 住房补贴	(69)
一、住房补贴的发放对象	(69)
二、住房补贴的面积标准	(69)
三、住房补贴的计发方式	(69)
四、住房补贴的发放程序	(70)
第四节 个人住房贷款	(71)
一、政策性个人住房贷款(公积金贷款)	(71)
二、商业性个人住房贷款	(73)
三、个人住房组合贷款	(76)
第五节 房地产抵押	(77)
一、房地产抵押的概念	(77)
二、房地产抵押的范围	(78)
三、房地产抵押的限制	(78)
四、抵押合同的签订	(78)
五、办理房地产抵押的注意事项	(79)
六、房地产抵押合同登记的办理	(79)
第六节 付款方式比较	(80)
第五章 房地产中介	(82)
第一节 房地产中介	(82)
一、房地产中介服务机构	(82)
二、房地产中介服务合同的主要条款	(82)
三、国家对房地产中介服务的要求	(83)
第二节 房地产咨询	(84)
一、对从事房地产咨询业务人员的要求	(84)
二、国家对咨询机构的要求	(84)
三、房地产咨询的收费标准	(84)



四、咨询机构的选择	(85)
第三节 房地产价格评估	(86)
一、房地产价格评估人员资格认证制度	(86)
二、估价机构等级分类及营业范围	(86)
三、房地产估价原则、方法	(87)
四、目的不同的房地产价格评估	(88)
五、房地产价格评估的程序和收费	(90)
第四节 房地产经纪	(92)
一、《房地产经纪人资格证》	(92)
二、房地产经纪人	(93)
三、房地产代理	(94)
五、房地产经纪与房地产代理的收费	(94)
第六章 物业管理	(96)
第一节 物业管理的目的、属性	(96)
一、物业管理的概念	(96)
二、物业管理的目的	(96)
三、物业管理的属性	(96)
第二节 物业管理的交接	(97)
一、新建房地产项目的交接	(97)
二、购买物业后,业主和使用人需办理的入住手续	(97)
第三节 物业管理机构	(98)
一、业主及业主委员会	(98)
二、物业管理企业及其权利义务	(99)
三、对物业管理企业的选择	(100)
第四节 物业管理的内容	(100)
一、公共服务	(100)
二、专项服务	(101)
三、特约服务	(101)
第五节 物业管理的资金筹措与使用	(101)
一、物业管理专项基金	(101)
二、物业管理服务费	(101)
第六节 物业管理的其他问题	(102)
一、物业管理维修责任的划分	(102)
二、《物业管理委托合同》的签订	(103)
三、物业管理中应注意的问题	(103)
附:《物业管理委托合同示范文本》	(105)
第七章 房地产基本知识	(115)
第一节 房地产的分类和特性	(115)
一、房地产的特性	(115)



二、建成物业的分类与土地使用年限	(116)
第二节 房地产的转让	(116)
一、房屋产权的转让	(116)
二、土地使用权的转让	(118)
三、房地产转让的无效形式	(119)
第三节 房地产置业投资	(120)
一、房地产置业投资的利弊	(120)
二、房地产置业投资的主要方向	(121)
三、房地产置业投资的决策	(122)
四、房地产置业投资的注意事项	(123)
第四节 住宅名词解释	(123)
一、公有住宅、私有住宅、新建公有住宅、公有旧住宅	(123)
二、高层住宅、多层住宅、住宅组团、住宅小区	(123)
三、单元式住宅、公寓式住宅、花园式住宅、小康型住宅、别墅式住宅	(124)
四、砖混结构住宅、钢混结构住宅、框架结构住宅、跃层式住宅、复式住宅	(124)
五、住宅的套型、户型、朝向、进深、开间、层高、净高、建筑面积、使用面积、套内建筑 面积、产权面积、销售面积、容积率、户室比	(124)
六、商品房、高档房、经济适用住房、安居房、康居房、解困房、廉租房、增量房、存量房、 集资房、房改房、二手房	(125)
附 录	(126)
1. 中华人民共和国城市房地产管理法	(126)
2. 城市房地产转让管理规定	(132)
3. 城市商品房预售管理办法	(135)
4. 已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法	(137)
5. 商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定	(139)
6. 商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)	(141)
7. 住房公积金管理条例	(143)
8. 个人住房贷款管理办法	(147)
9. 城市房地产抵押管理办法	(150)
10. 城市房地产中介服务管理规定	(155)
11. 城市房屋租赁管理办法	(158)
12. 城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法	(161)
13. 住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理办法	(163)
14. 城市异产毗连房屋管理规定	(165)
15. 城市房屋修缮管理规定	(167)
16. 江苏省住房制度改革领导小组关于进一步深化城镇住房制度改革的实施方案	(171)
17. 江苏省城市住宅区物业管理办法	(175)
18. 江苏省城市房屋置换服务管理暂行办法	(180)
19. 江苏省城市房屋拆迁货币安置补偿管理办法	(182)
后 记	(185)

第一章 购房选择因素

选房是购房的首要环节。购房者都想能买到规划合理、环境宜人、设施完善、物美价廉、方便舒适、经济上又能承受、日后还可以保值增值的房屋。然而,面对房地产市场千态万状的房屋和开发商诱人的承诺,人们往往良莠难辨。因此,如何把握购房选择因素,挑选满意的房屋,就显得尤为重要。

然而,选房又绝非是一件容易的事情,需要考虑的因素很多,诸如开发商的信誉和所售房屋的合法性如何,房屋的位置和环境、功能和设施、户型和质量、价格和售后物业管理怎样,等等,对每项因素都要认真考察,分析比较,尤其要强调的是百闻不如一见,要深入实地察看,方能做出正确的选择。决策得当,可以取得事半功倍的效果,否则会买非所愿,甚至上当受骗,后患无穷。

本章着重介绍购房选择时所要考虑的几个基本因素,这些因素主要涉及购买商品住房,同样适用于购买其他房屋。至于置业投资、生产经营等其他用途的购房选择将在第七章《房地产基本知识》中介绍。

第一节 开发商的选择

购买商品住房首先要和卖主打交道,即首先要对开发商进行了解。要搞清楚开发商的“身份”是不是合法,具有几级资质,以往的业绩、资信情况如何,所开发销售的房屋手续、权属证明是否齐全。应把实力强、信誉好、知名度高的品牌企业及其推出的名牌房屋放在首选位置,这样容易选到“放心公司”,买到权属完整、服务质量有保证的放心房,减少购房风险。

一、选好开发商

1. 查看开发商的法人营业执照和资质等级证书

要搞清楚开发商有没有合法的开发房地产的资格,即开发权;开发的实力如何。为了加强对房地产开发企业的管理,国家对房地产开发企业实行资质管理。对以房地产开发经营为主的专营企业,按规定要申请资质等级;以开发项目为对象从事单项房地产开发经营的项目公司(包括外资、独资、中外合资、合作企业)不定资质等级,但必须有项目一次性《资质证书》;对不具备资质的开发商建设销售的房屋不能作为商品房来交易。因此,购房者在选房时应当要求开发商出示《资质证书》。考察《资质证书》应注意四个方面:

(1)要注意项目型公司。如果《资质证书》上标明开发商只具有对某一特定项目的开发资格,并标明开发经营期限,对此可能产生的售后风险,购房者应引起高度重视。因为项目型公司在开发销售完毕后一段时间内往往不再存在,购房者在以后使用过程中,若发生诸如房屋质量等问题,往往找不到投诉对象,引发不必要的纠纷。

(2)要注意《资质证书》上标明的等级。目前,我国把开发企业的资质划分为五级,一级最高,二级次之,五级最低。开发商资质的高低,虽然与新建房屋质量没有直接的关系,但可间



接地反映出开发商在资金规模、技术力量、开发经历和信誉度等方面的实力。资质等级越高,则显示的实力越强,表明开发商对开发的商品房在性能质量和服务等方面的保障能力就越强。

(3)要注意《资质证书》的合法性和时效性。《资质证书》是由有关建设主管部门统一制发的,根据规定,未获《资质证书》的企业不得从事房地产开发。同时,《资质证书》一般情况下每年审定一次,购房者应留意开发商是否以旧充新。

(4)要注意对在我省行政区域内从事房地产开发的外埠房地产开发企业是否具有三级(含)以上的资质等级。

2. 了解开发商的声誉和形象

开发商的声誉形象如何,可以通过开发商的主管部门和用户等途径去了解。要对开发商开办的时间、过去开发项目的工程质量、服务管理收费,以及其他有关承诺的兑现等情况进行验证,得出对开发商资信业绩方面的总体印象。

3. 考查销售商的“身份”

商品房销售主要有开发商下属营销部门直销和委托代理商代销两种方式。选房时,如果从开发商所属的营销部门购房,则要查实其能不能及时提供购房者所需的资料,并要看其与开发商的从属关系。对于开发商的销售代理商,则要查看其是否有开发商的委托代理书,是联合代理还是独家代理;代理的权限、时间期限等有哪些规定。审查这些资格文件的目的是要弄清开发商授予销售代理商哪些权利,哪些问题仍由开发商负责,代理商是否有合法权利售房,开发商是否认可销售代理商的销售行为,并是否承担销售代理商相应的责任。

房地产代理有全权代理与一般代理的区别。全权代理是开发商只委托一家代理,并要求代理方对委托事项承担责任;一般代理是开发商委托一家或若干家代理,但不一定要求代理方对委托事项承担责任。在涉及房屋定价、房号选择、签订《认购书》、《商品房购销合同》等重要问题时,如由代理商代办,购房者一定要核实开发商对代理商的授权委托书,及其约定代理商所能承担的和应承担的各项责任。否则,购房者应要求开发商亲自出面。(有关房地产代理,请参阅本书第五章《房地产中介》)

二、审查房屋在开发与销售方面的合法性

为了保证购房者的合法权益,维护房地产市场的正常秩序,国家对房地产开发与销售实行了严格的归口管理。购房者在购房时,有权要求开发商出示行政主管部门颁发的下列证件(最好是原件):

- (1)计划部门下发的立项和可行性研究的批复文件;
- (2)规划部门下发的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》;
- (3)国土部门下发的《国有土地使用证》;
- (4)建设部门下发的《建设工程开工许可证》;
- (5)房管部门下发的《商品房销(预)售许可证》。

上述“五证”中,《国有土地使用证》是证明土地使用者向国家支付土地使用权出让金,获得了在一定年限内某块国有土地使用权的有效法律凭证,按照《城市房地产管理法》规定,开发商只有依法登记,领取《国有土地使用证》,才能转让房地产。购房者查验《国有土地使用证》,应着重验证《国有土地使用证》中土地用途是否用来建造商品房,否则,就是开发商擅自

改变土地用途,是不合法的。

《建设用地规划许可证》是建设单位在向土地管理部门申请征用、划拨土地前,经城市规划行政主管部门确认建设项目位置和范围符合城市规划的法定凭证。按照规定,开发商即使取得建设用地的批准文件,但未取得《建设用地规划许可证》而占用了土地的,其建设用地批准文件无效。

《建设工程规划许可证》是有关建设工程符合城市规划要求的法律凭证。国家核发《建设工程规划许可证》的目的,是确认有关建设活动的合法地位,保证有关建设单位和个人的合法权益。该证件同时也是建设活动中接受监督检查时的法定依据。开发商如未取得《建设工程规划许可证》,或者违反《建设工程规划许可证》的规定进行开发建设,严重影响城市规划的,由城市规划行政主管部门责令停止建设,限期拆除或者没收违法建筑物、构筑物及其他设施。

《建设工程开工许可证》是建筑施工单位符合各种施工条件,允许其开工的批准证件。未取得《建设工程开工许可证》的,任何建筑施工单位不得擅自开工。

《商品房销(预)售许可证》是市、县房地产行政主管部门允许开发商销售商品房的批准性文件,按照《城市房地产管理法》的规定,开发商必须办理预售登记,领取《商品房销(预)售许可证》后,才能预售商品房。审查《商品房销(预)售许可证》,应重点看其内容是否和预售房屋的栋号相符。

这里特别要提醒购房者,尤其是期房购买者,还要进行实地调查,了解工程的施工进度。一般而言,开发商取得《商品房销(预)售许可证》时,其建筑物的外观形象进度应具备如下条件:如果是多层建筑,应当已完成基础并建成两层左右;如果是高层,应当已完成基础或已出地面。若低于该进度,购房者应作谨慎考虑。

第二节 房屋位置的选择

房屋所处的位置十分重要,因为房地产具有位置的固定性与不可移动性的特性,其所处位置与房屋的保值增值和居住的生活质量密切相关。好位置往往居住舒适,工作、生活处处方便,日后交换、转售也较容易,位置差则样样为难。因此,在购房时必须对住宅所处的区位、地段进行权衡比较,根据各自的具体情况,选出理想位置。按照现代人城市生活标准,通常较为理想的位置一般要有以下五个特点。

一、方位与距离合适

方位指相对于城市中心区的方向。距离指与城市中心区或与购房者关心的某一点,如工作、上学及父母的居住地点等之间的距离。选择方位要考虑城市的主导风向,城市地表水、地下水的流向;与工业区特别是污染的工业区以及文教区、风景名胜区、商业中心区等各功能区的相互位置关系。对于距离的考虑,购房者一方面要考虑道路的实际长短和通畅程度,另一方面要考虑通常采用的交通方式所需要的通达时间。

选择靠近市中心的区位,可以取得商业经营的优势,是商业用房的首选因素。住居区位最佳的选择应该是因人而异,一般应以符合购房者的实际需要为宜。时下,购房者往往是根据来往工作地点、父母居住地的方便程度或为了孩子上学、购物的方便而选择住宅位置。要



逐步淡化住宅的市中心观念,在市内也要注意把握在热点地区即在政府投资倾斜的地区购房。这些地区综合配套设施改善快,可以直接分享到政府投资带来的好处,居住方便,增值的可能性也大。同时,也要关注城市住宅向郊外发展的趋势,特别是市区公交网络迅速向郊外扩容延伸,道路在改观,城郊间同样距离内的出行时间大为缩短。进入新世纪以后,工作在市区,居住在郊外将会越来越受到人们的青睐。在郊外购房与市内相比有许多突出的优点:首先是房价低,一般每平方米可低三至五成;其次是面积大,楼层低,套型合理;再次是生态环境宁静优美,不受噪声污染和居住拥挤等困扰。

二、交通便捷

从购房者习惯采用的交通方式如步行,骑自行车,乘中巴、大巴、地铁、小汽车等出发,从住所到工作地点或常去的其他地点或市中心区等,其合适的距离应当是在所能接受的通达时间以内,并且要有保障。有些地区的交通条件虽然暂时稍差,但根据城市规划有望得到改观。如一家几口都有此要求时,应尽可能地兼顾到各人的方便,并要考虑到将来工作、学习、年龄等因素的变化。

三、城市设施水平高

应在市政设施、道路、交通、生活服务设施配套齐全的地段挑选房子。这些地段一般以位于城市主干道、次干道附近不超过1公里的范围内较好,否则有些设施难以接通,外出交通也会带来不便。

四、生活方便

所谓生活方便,一般要求步行十多分钟即可到达各类商业、饮食服务网点,比较方便地购买到日常生活用品及满足其他服务需求,医疗卫生、幼托、文体设施、银行储蓄、邮政等场所也可就近找到。

五、环境良好

居住地区应处于城市的上风上水,环境宜人,自然人文景观优雅。需要注意的是,由于购房者的各自情况不同,对合适位置的要求也各有差异,因此,购房时应当根据自己的实际情况酌情选择位置,不仅要考虑目前该位置在整个区域中的优劣情况,而且还要了解未来市政规划的方向、发展前景等,这样才能把握未来城市发展的重点和热点,选择到一个有发展潜力的位置。

第三节 房屋环境的选择

谁都想住房周围有个好环境。各种自然环境、人文景观乃至整体环境,包括大环境、小环境,对人的工作、生活和健康都会产生重大影响。回归自然,注重与环境文化艺术的内涵融为一体是未来住宅发展的一大趋势。环境构成的因素是多方面的,购房者尤其要注意考察以下环境因素:

一、环境污染

空气、水、噪音等污染是现代城市的一大通病。购房者要对居住区内外可能污染的情况进行观察分析:区域的上风、上水方向是否有工业区等大型污染源对本区的空气、水质等造成污染;附近有可能造成固定污染的工厂、饭店、商店、集贸市场、娱乐场所等,是否排出有害气体、粉尘等污染空气;有无排出未经处理的工业或生活污水等污染水质;有无超过容许分贝的噪音污染源影响居住。对流动性污染如离主干道较近,频繁经过的机动车排出的尾气、噪音等污染亦应注意观察。购房者要通过反复的实地调查,对上述有可能造成环境污染的情况做出直观评价。如要多次观察空气的清新程度、能见度,感觉空气、水体的味道,观察水体颜色及污浊程度、烟囱的排放、环境的清洁以及垃圾和固体废弃物的堆放等。同时,对固定污染源外迁的可能性也要加以了解,以便分析、判断未来环境污染改善的可能程度。

二、自然、人文景观

良好的自然、人文景观可以使人感到心旷神怡,品味到高尚文化的内涵。购房时,要了解居住区周围是否有大片的绿化、公园、水面、市民广场、健身娱乐设施等,可供游览、休憩、娱乐、健身锻炼等情况。评价绿化、公园、水面等对居住区的影响,可以看是否在步行可达的距离内,有公园、成片绿地或较大水质清澈的水面,对居住区直接产生清洁空气、改善景观等影响;是否能省时便捷地到达大型游览娱乐型公园等。

三、居住区的内部环境

1. 绿化

在可能的条件下,绿化率(即绿化面积占居住区用地比率)越高越好。最好能推窗见绿,绿意环抱,充分体现现代生活和自然情趣相结合的气息。按照江苏省城市居住区和单位绿化标准的规定要求,新建居住的小区绿化率不低于30%,旧城区改造的居住区不低于25%,区内人均公共绿地面积不小于1.5平方米。

2. 地势

居住区应该建在阳光充足、空气新鲜、通风顺畅的开阔地带,不应建在周边有较大屏障、通风较差、地势低洼、相对湿度较大的地方。同时,要注意地势高低,尤其要注意对洪水等灾害发生的抵御能力,尽量避免选择地势较低,不易排水而容易受淹的居住区。

3. 容积率、建筑密度

容积率是指项目建设用地范围内全部建筑物(含附属建筑物)面积与规划建设总用地面积的比值。建筑密度是指项目建设用地范围内所有建筑物基底占地面积之和(除特别说明外,计算时一般包括附属建筑物)与该项目规划建设总用地面积的比率。容积率和建筑密度过大,则周围的空间环境就显得较为拥挤。因此,购房者应注意容积率、建筑密度(即建筑覆盖率)是否符合规划设计的要求,能否满足基本的日照、通风与安全要求。

4. 住宅方位、间距

购房者应注意住宅方位、间距是否能满足日照、通风的要求,保证室内外的环境质量,并能创造出丰富多样而有新意的住宅群体空间。楼间距是否符合设计要求,符合标准的间距可使住户的隐私、日照和视觉效果等要求都能得到保障。



5. 道路、停车设施

居住区的道路应当构架清楚,分级明确,出入口位置恰当,尽可能无大型过境道路。自行车、摩托车停车位的设置应方便隐蔽,不应在住宅群落或栋与栋之间搭建车棚。有无今后可以停放小汽车的规划,是否预留可改造停车的场所。现代化程度较高的住宅区,小汽车的停车位是否已按合理比例设置。

6. 社会风气、治安状况

在城市的不同区域内,社会风气如人们的文化素养、文明程度、生活气息、邻里关系等不尽相同,人们崇尚的风格不同,生活准则和生活方式也有区别。与社会风气相联的是居住环境的治安状况如何,有没有治安机构,其管理水平、治安措施如何。如果是居民的素质较高,物业管理较好,居住区的社会风气、治安环境就会较好,就会吸引更多的较高层次人才的人入住。可以设想,一个居民素质较低,社会风气、治安状况不良的居住区,不可能被一个文明程度较高的人视为理想的居住环境。

四、居住区的规模与档次

一般地说,居住区规模越大,其综合配套设施越齐全,功能越完善,建筑档次、各类配套设施档次及管理服务档次也越高,从而为居住区自身创造了更好的入住条件,居住区内的房屋处于良好的自然与人文环境之中,居住自然更方便舒适,卫生安全得以保障。

第四节 市政基础设施和综合配套设施因素

市政基础设施和综合配套设施是保障人们日常生活的基本条件,与购房者的生活质量和舒适程度紧密相连,并与房产能否保值增值以及综合素质的提高关系极大。

一、市政基础设施

市政基础设施是指保证城市各种功能正常运行和发展的基础性设施,包括供水、供电、供气、排水、排污、邮电、通讯、广播电视、环卫等设施 and 以道路为核心的交通条件。这些设施的完备情况和保障能力,在不同区域之间因开发建设水平及功能分区的差异而存在一定的差别。因此,对某些市政设施相对滞后的区域要注意考察各种设施的保障程度及可能改善的程度和时间。特别要关注居住区生活必需设施的保障能力。

二、交通状况

首先要考虑公交线路的开通,与市内各主要区域的联系是否广泛,特别是通往繁华地段、交通要道、工作场所、学校、医院以及机场、车站、码头等有无直达车,如转车要转几次;公共交通工具运行的起止时间、间隔时间;从所购房屋地点到达公交车站的距离远近;乘坐出租车方便的程度。其次是道路宽度、路面状况及其相互间联接情况,还要关注周围道路能否满足消防、救护、抗灾等要求。

三、综合配套设施

综合配套设施主要是商业服务设施和文教体卫设施。一般来说,商业服务设施要考察



包括大型综合性及各类专业性购物中心、百货、副食品(粮油)商场(店)、饭店、超市、菜市场、邮电、银行以及家电维修、建筑装潢、服务加工、理发、洗染等与生活密切相关的设施是否配套齐全、完善方便。同时要看从居住区到相应服务设施地的距离及往返的便捷程度。对居住区附近暂缺的、对生活确实构成影响的设施,要关注短期内能否得到改善。有些设施随着居住区人口的增加在市场经济调节下会自然得到改善。

文教体卫设施包括人们最关心的中小学、幼儿园、托儿所和书店、图书馆、体育场馆、电影院等文化娱乐场所以及医疗、卫生保健场所、养老院、福利院、康复中心等公益性社会设施,是否设置完备。

第五节 房屋户型结构的选择

选择设计合理的户型,可以有效地利用空间,实际上等于降低了房价,居住也舒适、温馨。判断户型的优劣,要看住房内部的各种不同用途的功能分区是否合理,空间尺度是否合适。这些直接影响到房产保值增值的潜力。

一、套型面积

套型与面积过大或过小都不尽合适。因此,要根据家庭人口的数量、年龄结构和经济承受能力等实际情况,考虑选择合适的户型与面积。时下,普通住宅一室一厅套型的建筑面积一般为40~60平方米,二室一厅为60~75平方米,二室二厅为90~100平方米,三室二厅为120~140平方米。别墅面积则更大,一般在180平方米以上。需要注意的是,购房者所购的是建筑面积,而实际使用的却是使用面积,所以在购房时,要搞清自己到底购买了多少使用面积和公有建筑面积分摊的面积。最好将每平方米建筑面积的价格换算成使用面积的价格进行比较,来权衡选择何种房型的何种套型最划算,并结合住宅内部户型结构的合理性,选择最理想的套型与面积。(关于使用面积和公共部分分摊面积的计算,请参阅本书第三章《房地产权属登记发证》)

$$\text{得房率} = \frac{\text{使用面积}}{\text{建筑面积}}$$

二、户型功能

户型功能应齐全合理,体现以起居厅为中心的原则。成套单元住宅必须有各种不同用途的功能空间,包括:卧室、厅(过厅、起居厅、门厅、餐厅)、厨房、卫生间、阳台(二层以上)、储藏室等。各功能分区结构布局要做到居住性、适应性、灵活性和私密性强,符合“公私分区”、“动静、洁污分离”的要求,这是居住适用方便、舒适的根本。

1. 户型结构

(1)厅。厅是家庭成员共同活动的中心,应位于住宅的中心位置,靠近门户,同时与其它房间密切相联,厅的大小要与整套房间的格局相协调。在挑选时,应以经济合理,能满足起居和接待活动的需要为原则。一般80平方米的户型,厅的面积以18~20平方米为佳。厅中的门尽可能减少,尽量减少不能利用的通道走廊,同时要求庄重雅观,有一个相对稳定的空间用于休闲,还应宽敞、明亮、通风,有较好的朝向和视野。

(2)卧室。卧室应当安静、舒适、私密、安全。“前厅后卧”是一种较为典型的户型结构。主卧室最好有好的朝向,窗户朝阳,采光通风要好。面积大小要合适,一般以14平方米左右