

rise
牌

乾震巽坤
兑离坎艮

● 张述任 编著

好家旺宅



买房优选与旺宅福地



气象出版社

旺宅策划丛书之二

好家旺宅

——买楼优选与旺宅福地

张述任 编著

气象出版社

内容简介

本书详细介绍了旺宅选楼五步法、旺宅大环境地理位置、旺宅中环境居住环境、旺宅小环境户型、旺宅优选案例分析、旺宅品质商品房知识、旺宅必得买楼流水线、旺宅价值银行贷款、旺宅生活物业管理知识、旺宅品牌楼名理念及楼宇词典。

特别着重从秀水、明山、左右护持、座实朝空、楼宇纳气、宅门生旺、阳光充足、吉星高照、好楼层、楼宇外型、阴阳平衡、忌阴阳煞、忌天桥压宅、忌噪音、楼盘的完整性、楼盘不独耸、厨厕不宜中、西高东低、南北长、东有流水、门前路曲、竹林环抱、西有大树、宅前后种植、不成剪路房等多方面论述选楼的原则。配以写字楼、公寓、住宅、别墅、SOHO、TOWN-HOUSE、SOLO、STUDIO 等三十个选楼案例。

本书理念新颖，内容翔实，配以大量图片，适合于各阶层人士及专业人士阅读。

图书在版编目(CIP)数据

好家旺宅：买房优选与旺宅福地/张述任编著. —北京：气象出版社，2003. 1

ISBN 7-5029-3523-1

I. 好… II. 张… III. 住宅—选购—基本知识—中国 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 002892 号

好家旺宅

——买房优选与旺宅福地

张述任 编著

责任编辑：吴庭芳 终审：纪乃晋

封面设计：名人轩 责任技编：吴庭芳 责任校对：张旭

气象出版社出版

(北京市海淀区中关村南大街 46 号 邮政编码：100081)

北京金源印刷厂承印

新华书店总店北京发行所发行 全国各地新华书店经销

开本：850×1168 1/32 印张：11.875 字数：260 千字

2003 年 3 月第一版 2003 年 4 月第二次印刷

印数：5001~10000 册 定价：22.00

ISBN 7-5029-3523-1/K · 0058

前 言

《旺宅策划丛书》酝酿在十年前,那是我刚刚创办述任工作室的时候。那时的我是想把古代的太古思维理念,忙于呈现给大家。但迟迟没有动笔,一晃10年过去了,我的工作室在成长,我的合作伙伴们在成长,我的家庭在成长,我也在成长,我相反倒不急了。我深深地认识到这十年实践的重要性。做学问、做业务、做人是同出一辄的。

在掬水、弄花、听月、悟禅之间我想说几句话:

十个字:历练、入道、觉悟、着迷、真我。

历练:历,为经历,用脚去走;炼,为修炼,用心去修。

入道:道为法门,干什么有干什么的门道。

觉悟:自己觉悟,自己快乐。

着迷:是人迷,着迷研究。

真我:真心的自己。守真抱一,真气自凝,阳神自聚。

四个心:爱心、信心、责任心、喜悦心

爱心:爱你身边所有的人,喜欢你正在做的所有事。

信心:信心决定你的决心,只要怀着志在必得的信心,你就会寻找成功的方法。

责任心:对自己要自律,对他人要负责。

喜悦心:紫气东来,平安喜悦。

二个知:知识、智慧

知识:要快速地学习新知识,厚积薄发。

智慧:要勤于思考,通达你的智慧。

三个境界:

千江有水千江月，万里无云万里天。

寻常一样窗前月，才有梅花便不同。

无一物中无尽藏，有花有月有楼台。

在这其中，我找到一些超前意识和意味，并把它应用到实践当中，总结了一套现代人可行的、可实施的旺宅策划理论。我把它命名为 Geomancy Success System 即旺宅福地成功系统，即现在的《旺宅策划》。

《旺宅策划丛书》分三部：第一部是《旺宅策划》之环境布局与旺宅福地；第二部是《好家旺宅》之买楼优选与旺宅福地；第三部是《蓬竿生辉》之吉祥物布局与心理暗示。

好的环境布局(旺宅福地)是我们心之所向之处，除了有明山、秀水、绿地、蓝天、白云外，还要有你的喜悦和心境。

正如禅诗所说：春有百花秋有月

夏有凉风冬有雪

若有喜事挂心头

人间总是好时节

真诚地希望《旺宅策划丛书》给您带来百花盛开、人生喜悦。

张述任

2002 年 12 月 26 日圣诞节于北京名人轩



目 录

目 录

前言:旺宅福地	张述任(1)
第一章 旺宅大环境·地理位置	(1)
一、地段、地段还是地段,地段好是旺宅	(1)
1.地段是购房的首选因素	(1)
2.选择居住性房屋地段要考虑的因素	(3)
3.选择办公性房屋地段要考虑的因素	(8)
二、藏风聚气、地润天和是好旺宅	(11)
三、择邻而居,邻居好是旺宅	(12)
四、生活便利是旺宅	(13)
1.选择购置好物业区域是旺宅	(13)
2.旺宅的环境	(15)
五、前有秀水是旺宅福地	(16)
六、后有明山为靠是旺宅福地	(18)
七、看左右手,左右有护持是旺宅福地	(21)
八、座实朝空,有远望发展空间是旺宅福地	(24)
九、楼宇的大门要纳来路气	(26)
十、楼宇的旺气、生气、进气为旺宅福地	(27)
十一、住宅门生旺,是旺宅福地	(31)
十二、东四西四配合好是旺宅福地	(34)
十三、吉星高照是旺宅福地	(39)
十四、有个好楼层是旺宅福地	(40)
十五、要观楼宇的外形,楼型方整是旺宅福地	(44)
十六、阴阳平衡的楼宇是旺宅福地	(48)
十七、选楼要忌孤阳煞	(50)
十八、选楼要忌孤阴煞	(52)

十九、选楼忌天桥压宅	(53)
二十、选楼要忌噪声过强	(53)
二十一、楼盘的整体形状缺位、缺角要慎重	(54)
二十二、楼盘孤独一耸,有孤独感	(55)
二十三、厨厕居中不宜,应引起注意	(56)
二十四、楼盘的外观颜色不宜涂成黑色	(57)
二十五、西高东低是旺宅	(57)
二十六、南北长,东西狭是旺宅	(58)
二十七、东有流水,南有大路是旺宅	(58)
二十八、门前路曲则有情	(59)
二十九、楼盘竹林环抱是旺宅	(60)
三十、楼盘西北有大树是旺宅	(61)
三十一、楼前不种桑,宅后不植槐	(61)
三十二、楼盘不宜形成路剪房	(65)
第二章 旺宅中环境·居住环境	(68)
一、绿色环境是好旺宅	(68)
1.住宅发展新趋势——绿色住宅	(68)
2.窗外春秋抵万金	(69)
3.什么是住宅郊区化	(71)
4.世纪新概念——住宅郊区化	(71)
5.住宅郊区化可调整优化城市空间布局	(72)
6.组团式的优越性	(73)
7.小区设计与居住品质密不可分	(74)
8.社区是否越大越好	(75)
二、楼盘建筑平面	(77)
三、楼盘建筑层高	(80)
四、楼盘的层数	(83)
五、旺宅与建筑外观	(86)



六、旺宅与施工质量	(89)
七、旺宅与建筑类型	(92)
第三章 旺宅小环境·户型	(93)
一、功能性标准	(93)
二、经济性标准	(93)
三、具体评判标准	(94)
四、户型的缺陷	(95)
五、旺宅是实用功能、投资功能甚至艺术功能的总和	(95)
六、户型挑选总原则	(97)
七、起居室	(97)
八、卧室	(98)
九、餐厅	(98)
十、厨房	(98)
十一、卫生间	(99)
十二、阳台	(99)
十三、考察房间的空间组合	(99)
十四、除客厅外,其它空间的形状以规整为宜	(100)
十五、朝向	(101)
十六、多层住宅和高层住宅各有利与弊	(103)
十七、高层住宅要注意哪些问题	(104)
十八、室内的高度和楼间距是否符合国家标准	(105)
十九、旺宅的微环境配套设施	(106)
1. 注意住宅配套设施	(106)
2. 提前了解物业	(107)
3. 对房地产公司进行进一步考察	(109)
4. 关注旺宅电气指标,确保安全	(110)
5. 抗震性的考虑	(112)
6. 背景音乐	(112)

7. 宽带接入	(113)
8. 智能化高	(113)
二十、建筑的室内空间艺术化	(113)
第四章 旺宅优选·案例分析	(115)
一、旺宅选楼典型举例	(115)
二、旺宅福地选楼五步法	(161)
第五章 旺宅品质·商品房知识	(168)
一、商品房类型	(168)
1. 按建筑高低分	(168)
2. 按工程进度分	(169)
3. 按使用功能分	(169)
4. 按权利状态分	(169)
5. 按销售对象分	(170)
6. 按建筑式样分	(171)
7. 其他分法	(172)
二、房地产名词	(174)
1. 容积率	(174)
2. 建筑面积	(175)
3. 居住面积	(175)
4. 剪力墙结构	(175)
5. 环保小区	(175)
6. 花园式住宅	(176)
7. 公房	(176)
8. 使用权房	(176)
9. 不可售公房	(176)
10. 单位产权房	(176)
11. 尾盘房	(176)
三、关于房屋实用率	(177)

1. 与实用率有关的几个术语	(177)
2. 实用率计算要看分摊了多少公用面积	(178)
3. 要辨别实用率	(179)
四、房价	(179)
五、买楼到底要花多少钱	(181)
六、买楼花费举例	(184)
七、售房合同的相关问题	(185)
八、买楼的权益	(188)
第六章 旺宅必得·买楼流水线	(191)
一、买楼者注意事项	(191)
1. 买楼的步骤	(191)
2. 买楼风险	(193)
二、开发商资质	(196)
1. 五证是什么	(196)
2. 《商品房销售(预售)许可证》是关键	(196)
三、买楼谈判技巧	(197)
1. 谈判前	(197)
2. 识别真伪	(198)
3. 不要被买房搭送迷惑	(200)
4. 教您几招	(200)
5. 律师是您买楼的法律保障	(203)
四、买楼合同签订	(205)
1. 认购书及其定金的法律作用	(205)
2. 区别“定金”、“订金”、“认购金”	(207)
3. 怎样签订购房合同	(208)
五、买楼付款与纳税	(228)
1. 买楼付款三种方式	(228)
2. 纳税	(230)

3. 保险	(232)
4. 如何获得退税?	(233)
六、合同的登记与公证	(235)
1. 为什么要办理合同登记?	(235)
2. 如何办理合同登记	(236)
3. 买楼是否需要做公证	(237)
七、房屋验收	(239)
1. 交房入住前验房最重要	(239)
2. 交房先看“两书”	(240)
3. 需要测绘部门实测面积数据	(242)
4. 测算核实买楼的实际面积的简单方法	(243)
5. 对住房质量仔细把关	(245)
八、签订物业合同	(248)
九、办理产权证	(250)
1. 须查验开发商提供的新建商品房房地产产权	(250)
2. 识别房产证真伪	(251)
第七章 旺宅价值·银行贷款	(253)
一、个人住房委托贷款	(253)
1. 个人住房委托贷款的种类	(253)
2. 办理个人委托贷款具备的材料	(253)
3. 委托贷款办理手续	(254)
4. 偿还贷款方式	(255)
5. 委托贷款利率和还款金额	(256)
6. 委托贷款程序流程	(258)
7. 借款合同的变更和终止	(258)
8. 有关公积金买房常见的问题	(259)
二、个人住房(自营)贷款	(261)
1. 申请个人住房贷款业务条件	(261)



2. 申请个人住房贷款办理手续	(262)
3. 确定贷款利息及月均还款额	(262)
4. 个人住房贷款程序	(263)
5. 借款合同如何变更或终止	(264)
三、个人住房组合贷款业务	(264)
1. 组合贷款的申请、办理、还款的有关规定及手续	(264)
2. 利息及合同变更	(265)
四、家庭装修贷款	(265)
1. 家庭装修贷款的对象和条件	(265)
2. 家庭装修贷款担保方式	(266)
3. 家庭装修贷款的发放额度及期限利率	(267)
4. 家庭装修贷款的办理手续	(267)
5. 借款人如何支用和偿还贷款	(268)
6. 借款合同的违约和终止	(268)
五、家具贷款	(269)
1. 家具贷款的对象和条件	(269)
2. 家具贷款的担保方式	(269)
3. 家具贷款的发放额度和期限利率	(270)
4. 家具贷款的办理手续	(271)
5. 支用及偿还贷款方式	(272)
6. 家具退货和合同变更	(273)
第八章 旺宅生活·物业管理知识	(275)
一、物业管理是什么	(275)
二、新的物业管理模式应该是个啥样子	(279)
三、物业管理究竟由谁管	(286)
四、物业管理委员会担任什么角色	(289)
五、物业管理公司有哪些职能	(294)
六、物业管理费用如何收取和使用	(298)

七、怎样进行物业的维护维修管理	(301)
八、住宅小区的物业管理是怎样进行的	(304)
九、高层楼宇和写字楼有哪些物业管理内容	(308)
十、什么是公共维修基金	(311)
十一、普通住宅的物业管理费标准是多少	(311)
十二、经济适用住房的物业管理费标准是多少	(312)
十三、高档住宅的物业管理费是多少	(312)
十四、小区的车位标准是什么?	(313)
十五、小区通煤气怎么通	(313)
十六、公共区域的水电费	(314)
十七、小区绿化面积的标准	(314)
十八、什么是物业管理公约	(315)
十九、什么是业主委员会	(315)
二十、业主委员会应如何成立及业主委员会行使哪些权 利	(315)
二十一、什么是会所	(316)
二十二、什么是智能化社区	(316)
第九章 旺宅品牌·楼名理念欣赏	(317)
一、158 个楼名理念欣赏	(317)
二、斋号名设计及案例	(323)
三、旺宅的楼名设计及案例	(334)
四、旺宅网址集粹	(342)
五、楼宇词典	(344)
附录	
文摘 1 生活·家庭·我们	(350)
文摘 2 从你的“房子”里面走出来	(359)
后记	(361)
参考书目	(365)



第一章 旺宅大环境·地理位置

古代旺宅福地理论的产生,是人们希望把自身和谐地统一于自然而采取的一种自我完善手段,但缺乏现代地质学、环境学、气象学、水文学、建筑学等现代科学知识。

现代的旺宅福地理论要汲取古代的精华,去其糟粕,是研究人与自然的关系的理论。

古代的旺宅福地的应用与发展,与《周易》有着密切的关系。《易经》理论体系的发展是取材于长期的仰观俯察,“远取诸物,近取诸身”又是“其大无外,其小无内”的包罗万象,各类事物都可在其中找到对应规则。

古代的旺宅福地有一些朴素的哲学思想,但也存在一些与时代相悖的糟粕,我们在旺宅选楼中,要以现代的建筑理念及时代的精神为准。

一、地段、地段还是地段,地段好是旺宅

1. 地段是购房的首选因素

房屋因为其所在的地点,以及与这一地点部分或全部相关联的自然条件、人文条件等,共同形成所谓的“区位条件”。纵观西方经济发达国家或中国这样的发展中国家的房地产业发展史,无论是对投资型的房屋还是自用型的房屋,无论是发展商对其开发地段的选择还是消费者对其安家置业房屋的挑选,无不首先树立这样的一条亘古不变的房地产市场铁律,即:“房地产投资最重要的因素,第一是区位,第二是区位,第三还是区位!”

如果您是一位正准备购房安家置业的消费者,也许您首先计算的是您手上的钱能买到哪里的房屋、什么样的房屋、多大的

房屋；如果您是一位已经买到中意房屋的成功消费者，您的足迹也许已踏遍这个城市的东西南北，才找到您现在温馨的家；如果您是一位正在挑选购房目标的消费者，我可以担保，您呆在密密麻麻的城市地图面前的时间，绝不会少于按着计算器计算财务状况的时间！

地点是如此的重要，以致于我们说地点是购房时要考虑的首要因素。那么，究竟为什么地点是如此重要而令我们几乎无法回避呢？在我们详细讨论各种具体的地点影响因素之前，就首先为您回答这个最基本的问题。

众所周知，房地产以其位置的固定性决定了其不动产性质，这也就是房地产商品——房屋不同于其他一般商品的最重要的特性。房地产商品——房屋的位置的固定性，又决定了房地产市场的区域性，即地点上的差异性。对于房地产市场呈现的区域性，应至少从以下三个层次上理解：

第一，地区性。全国各地的房地产市场是迥然相异的。比如北京，作为全国的政治、经济、文化中心，其拥有的特殊地位决定了其房地产市场的独特性。又如深圳，作为全国的经济特区，拥有较短的历史却拥有极高的城市发展速度和特区特有的地方经济政策，加上位于中国南面沿海，拥有直接与香港毗邻的优越地理环境，深圳的房地产市场更是独具特色。再如内陆城市成都，是著名的天府之国所在地，地势平坦、气候温和、物产丰富、商贸繁荣，又有其独特的魅力。以上三例：北京、深圳和成都，由于它们各自城市的历史、文化、经济发展水平等方面的不同，特别是其独特而不可改变的地理位置决定了它们各自的房地产市场具有明显的地区性。正所谓“一方水土养育一方人”，地区性的差异是购买房屋时首先要考虑的宏观决策因素，即首先要决定在哪一个城市购房置业。

第二，片区性。房地产市场的地区性决定了购房者的城市

或地区的选择,而一旦决定了在某一城市或地区购房置业,紧接下来的问题就是在一个特定城市内选择哪一个片区的问题了。也许,房地产片区性更直接与大多数人的购房行为密切相关。因为大部分的购房者,特别是居家自用型,往往因为工作和生活 在某一城市是不能选择的,而面临的问题就是选择居住在这个城市的哪一个片区。房屋因为其所在的特殊位置,以及与其相关联的自然条件及人文条件,与其他房屋共同构成了“片区”。通常我们可以由各城市的城市规划知道某一城市大体的城市功能布局,其中心商业区、居住区、工业区、开发区等均有相应的确定性规定。此外,由于气候、河流、山川等自然条件的不同,各片区的“风水”也各具相应特性。

第三,区位性。房屋的具体位置,将由其区位性直接决定。一个城市内的不同片区的房屋会有交通、环境、气候、风向等的不同,一个片区内不同区位的房屋,将会有建筑品质、环境质量甚至楼层、朝向、邻街与否等方面的不同,这就牵涉到房屋的最终选择问题了。在同一城市和同一片区的房屋,也会因其不同的建筑单体,或是同一建筑物内不同的单位而令购房者实际享用的房屋不同。

以上对房屋地区性、片区性、区位性三个层次的区域性分析,只是对房屋地点是购房的首选因素的粗略概述,至于地点对房屋价格的影响、地点对购房者心理的影响、地点对建筑品质的影响等等问题,在以下的内容中您将会更详细地了解到。

2. 选择居住性房屋地段要考虑的因素

在房屋价格的构成有三大因素,即一般因素、地点因素和个别因素。自然条件、社会状态、经济水平及政策状况等一般因素决定着房地产整体市场水平;环境条件、交通状况、区域特征、配套状况、街道状况等地点因素决定着某特定使用性质房屋的基本价格;而建筑质量、管理水平、户型设计、品牌特征、产权渊源

等个别因素形成各类房屋的具体价格。这其中,一般因素往往受宏观因素及自然因素决定,改变的弹性极小;而个别因素受建设商及开发商的行为影响最大,若精心仔细选择及审查房屋现场即可作出选择。地点因素则不然,往往随着城市建设的不断推进,其因素的改变常常是始料不及的,也是某类房屋贬值的决定性因素,故其是形成房屋价格的基础。

当然,我们在考察和选择房屋地点之前,首先要明确我们的目的是什么。居住性、办公性、经营性或是工业用途等不同的物业类型,对于其房屋地点的选择考虑因素是不尽相同的。

选择居住性房屋地点要考虑的因素主要有:

(1) 自然条件

自然条件中,日照、温度、风向等气候状态,房屋景观、小区绿化、是否沿水、临街等人文和天然环境状态,空气、水流等公害污染程度等方面,均是考虑的重点要素。

对于气候状态,往往受住宅小区内环境与外环境情况影响。比如小区内大量开辟绿地或种植园林,由于局部区域绿地的变化而影响局部气候条件。有一城市某住宅小区,紧邻该市国家级森林公园,乘车从市中心穿林而过抵达该区,在炎炎夏日中顿感习习凉风扑面而来,可想而知,家居其中实是快意无比。

对于人文和天然环境状态,主要体现于所谓的“推窗望景”。首先,房屋建筑物本身的艺术造型及其与周围房屋及公共建设设施是否协调一致,往往就是居住小区内环境是否舒适宜人的直接表现,同时也是小区物业管理是否运转良好的直接性外在表现。如果一个住宅区内内部环境质量低劣,外在环境形象丑陋,可想而知,常年在此居家将绝不是乐业静修的理想居所。其次,如果房屋傍水靠园,那么水景园艺将一览无余,心情之舒畅自不待言,同时也必将远离尘嚣和噪音的污染,换来一片宁静。也许,“推窗望景”时刻享受的不仅仅是视觉上的满足,更多的是那