

堵效才 杨海明 主编

精明购房

帮您买到称心如意的住房



机械工业出版社
China Machine Press

精明购房

——帮您买到称心如意的住房

堵效才 杨海明 主编



机械工业出版社

本书编写的初衷就是帮助普通百姓在购房消费时，面对花花绿绿的售楼宣传品能分辨出真伪优劣；分清是现房还是期房，搞清商品房、经济适用房、房改房及二手房的区别在哪里；房屋购买后的产权有多大等。通过读这本书可以了解购房的程序、洽谈的方式、合同的签订、贷款的手续和应注意的问题；购房后的物业管理和房屋维修由谁来管；如果一旦出现纠纷如何处理等等。我们希望能帮你在购房过程中排忧解难，选购到满意的住房，建立起温馨的家。

图书在版编目（CIP）数据

精明购房：帮您买到称心如意的住房 / 堵效才，杨海
明主编. —北京：机械工业出版社，2001.9
ISBN 7-111-09442-5

I. 精… II. ①堵…②杨… III. 住宅—选购—基
本知识 IV. F293.35
中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 071055 号

机械工业出版社（北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037）

责任编辑：曲彩云 封面设计：姚毅

责任印制：路琳

北京机工印刷厂印刷·新华书店北京发行所发行

2001 年 10 月第 1 版第 1 次印刷

787mm×1092mm 1/16·11.75 印张·287 千字

0 001—4000 册

定价：19.00 元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社发行部调换

序 言

最近有一项对北京、上海等六城市居民的调查显示：在过去的两年内，28.2%的居民已经购买了住房，其中购买房改房的占已购房的40.2%。在未来两年内有26.9%的居民有准备购房的计划，而其中准备购买商品房的占44.9%，打算购买经济适用房、房改房、二手房的比例分别为28.4%、15.5%、6.6%。这一调查结果表明，富裕起来的中国百姓已把购房置业的梦想逐步变为现实，个人住房消费已在百姓生活中启动。随着国家取消福利分房，住房政策改革的进一步深化，相关税收政策、金融政策的不断完善和实施。消费者对于商品房的需求量将大幅增加，商品房、经济适用房会成为消费者购房的首选。百姓的居住观念将由原来的“人适应房”逐步转向“房适应人”，使百姓的居住条件不断改善，更加适应人们的个性化需求。

房屋作为一种特殊的商品，既有不言而喻的使用价值，也有保值增值的投资价值。购买房屋消费是一个家庭的最大支出。它不仅要花掉十几年甚至几十年的积蓄，还得预支未来的收入。另外，我国的房地产市场还属于刚刚发展的初级阶段，但发展的速度很快。面对迅速发展的房地产市场，各地方的相关法律法规没有能够及时跟上。因此就造成了有些开发商在巨大利润的驱动下，利用法律法规的不健全不完善，制造种种理由来损害消费者的利益。使有些消费者蒙受经济损失和精神伤害。为了帮助消费者在购房时能够购买到称心如意物有所值房产，避免不必要的纠纷，我们特编写了这本书。

本书编写的初衷就是帮助普通百姓在购房消费时，面对花花绿绿的售楼宣传品能分辨出真伪优劣；分清是现房还是期房，搞清商品房、经济适用房、房改房及二手房的区别在哪里；房屋购买后的产权有多大等。通过读这本书可以了解购房的程序、洽谈的方式、合同的签订、贷款的手续和应注意的问题；购房后的物业管理和房屋维修由谁来管；如果一旦出现纠纷如何处理等等。我们希望能帮你在购房过程中排忧解难，选购到满意的住房，建立起温馨的家。

参加本书编写的还有堵光磊、鲍云瑞、白雪超、刘娟、孙秀英、徐光鑫等几位朋友，如果没有大家的通力合作，这本书是很难顺利完成的。同时对机械工业出版社对于本书的支持与肯定，在这里表示感谢。

在本书编写的过程中，虽然我们广泛地收集和分析资料，但仍难免存在不足之处，殷切希望读者提出宝贵意见，以便再版时完善。

编 者

堵效才 杨海明

目 录

序言

第1章 购房学习篇.....	1
1.1 掌握基本知识.....	1
1.1.1 购房一般程序.....	1
1.1.2 学会看图.....	1
1.1.3 克服购房误区.....	2
1.2 名词解释.....	3
1.2.1 商品房类型.....	3
1.2.2 房地产价格术语.....	6
1.2.3 房地产名词.....	7
1.2.4 关于房屋实用率.....	8
1.3 有关的法律常识.....	10
1.3.1 售房合同相关的问题.....	10
1.3.2 您知道购房者的权益吗?	12
1.4 房屋价格.....	14
1.4.1 房价包含哪些费用.....	14
1.4.2 买套商品房到底要花多少钱.....	15
1.4.3 购买商品房花费举例.....	17
第2章 选择合适自己的商品房.....	18
2.1 购买商品房第一步.....	18
2.1.1 购买商品房第一步就是制定一个适合自己的购房计划	18
2.1.2 要买房就要掌握足够多的购房信息.....	19
2.1.3 《商品房销售管理办法》对广告做出了很大的限制	19
2.1.4 辨别出真实信息, 避免受骗上当.....	20
2.1.5 面对众多的咨询公司, 哪家确实值得信任呢?.....	21
2.1.6 买期房还是购现房要由您自己权衡利弊.....	21
2.2 选择适合您的户型与层高.....	23
2.2.1 新房应有机结合实用功能、投资功能甚至艺术功能	23
2.2.2 一定要仔细观察、反复推敲拟购房屋的建筑平面	25
2.2.3 除了客厅以外, 其它空间的形状以规整为宜	27
2.2.4 关于房屋建筑朝向.....	27
2.2.5 房屋建筑层高需要注意的问题.....	28
2.2.6 多层住宅和高层住宅各有利与弊.....	29
2.2.7 挑选高层住宅要注意哪些问题呢?	30
2.2.8 还要看室内的高度和楼间距是否符合国家标准	30

2.3 挑选拟购房屋需要注意的其它问题.....	31
2.3.1 选房同时要注意住宅配套设施.....	31
2.3.2 还要提前了解物业管理.....	32
2.3.3 应该对房地产公司进行进一步的考察.....	33
2.3.4 选择购置物业的区域.....	34
2.3.5 关注的住宅电气指标, 确保安全.....	35
2.3.6 在买房时对房屋的抗震性能不可忽视.....	36
第3章 购房“流水帐”	37
3.1 购房者须知.....	37
3.1.1 介绍购买一套商品房的大概步骤.....	37
3.1.2 购房风险有几多?	39
3.2 开发商资格是否合法?	41
3.2.1 保证五证俱全, 是挑选房屋时要特别关注的	41
3.2.2 《商品房销售(预售)许可证》是关键.....	41
3.3 购房谈判技巧.....	42
3.3.1 谈判前, 要做一些准备.....	42
3.3.2 识别开发商的花样经.....	43
3.3.3 一物必有一物降, 这里也教您几着.....	44
3.3.4 律师将是您购房置业过程中的一个有力保障	46
3.4 购房合同是您的保护神.....	47
3.4.1 搞清认购书及其定金的法律作用是避免纠纷的第一步	48
3.4.2 区别“定金”、“订金”、“认购金”.....	49
3.4.3 怎样签定购房合同.....	50
3.4.4 补充协议不可忽视.....	61
3.5 购房付款与纳税.....	63
3.5.1 购买商品房的付款方式主要有三种.....	63
3.5.2 购房者需纳何种税?	64
3.5.3 申请个人住房贷款时, 须购买财产险.....	66
3.5.4 如何获得退税?	67
3.6 合同的登记与公证.....	68
3.6.1 为什么要办理合同登记?	68
3.6.2 如何办理合同登记.....	69
3.6.3 买房是否需要做公证?	70
3.7 房屋验收.....	71
3.7.1 交房入住前验房最重要.....	71
3.7.2 交房先看“两书”	72
3.7.3 需要测绘部门实测面积数据.....	73
3.7.4 测算核实所买房屋的实际面积的简单方法.....	74

3.7.5 对住房质量仔细把关.....	75
3.8 如何签定物业管理合同.....	77
3.9 办理房产证.....	78
3.9.1 须查验开发商提供的新建商品房房地产权.....	78
3.9.2 识别房产证真伪.....	79
第4章 二手房的挑选.....	80
4.1 二手房的选房.....	81
4.1.1 确定选购二手房.....	81
4.1.2 挑选二手房的注意事项.....	81
4.1.3 二手房的楼层选择.....	83
4.1.4 二手房的朝向选择.....	84
4.1.5 二手房选房其它技巧.....	84
4.2 二手房的产权.....	85
4.2.1 警惕二手房的使用权交易.....	85
4.2.2 了解二手房的产权.....	86
4.2.3 二手房产权特征.....	87
4.2.4 二手房涉及的住房产权.....	88
4.2.5 二手房交易中产权发生的变化.....	89
4.2.6 二手房交易中产权的确定.....	89
4.3 查看房屋质量.....	90
4.3.1 检查二手房的质量.....	90
4.3.2 检验底层和顶层二手房.....	91
4.3.3 检验二手房空间组合.....	92
4.4 确定房屋面积.....	92
4.4.1 二手房房屋面积.....	92
4.4.2 二手房土地面积.....	93
4.4.3 二手房的建筑面积.....	94
4.4.4 二手房不能算作建筑面积的地方.....	95
4.4.5 二手房的公共面积.....	95
4.5 考察环境因素.....	96
4.5.1 二手房的地段.....	96
4.5.2 自用购房与投资购房在位置选择上的不同.....	96
4.5.3 二手房的周围环境.....	97
4.6 选择二手房时的价格评估.....	99
4.6.1 一般因素.....	99
4.6.2 区域因素.....	99
4.6.3 个别因素.....	100

第 5 章 二手房的交易.....	100
5.1 二手房交易的流程.....	101
5.1.1 卖方需提供的材料.....	101
5.1.2 买方需提供的材料.....	101
5.1.3 二手房交易的办证程序.....	101
5.1.4 二手房买卖合同.....	102
5.1.5 办理过户手续.....	103
5.1.6 房产证.....	104
5.1.7 过户.....	105
5.2 二手房价格.....	105
5.2.1 二手房交易需要房地产估价的情况.....	105
5.2.2 二手房估价的方法.....	106
5.2.3 影响价格的一些因素.....	107
5.2.4 判断二手房价格公道与否.....	108
5.2.5 杀价方法.....	109
5.3 付款方式.....	109
5.3.1 定金.....	109
5.3.2 二手房贷款.....	110
5.4 房地产中介.....	110
5.4.1 房地产中介简介.....	111
5.4.2 请中介办理的形式.....	112
5.4.3 房屋中介公司的选择标准.....	112
5.4.4 警惕中介公司的不规范行为.....	113
5.5 二手房交易的有关税费.....	114
5.5.1 二手房交易税费政策.....	114
5.5.2 二手房交易买主应缴纳的税费.....	114
5.5.3 二手房交易的税费优惠政策.....	116
5.6 二手房交易中的安全.....	117
5.6.1 正规交易的环节.....	117
5.6.2 降低二手房交易的风险性.....	117
5.6.3 两种不安全的交易方式.....	118
5.6.4 安全交易的保障.....	118
第 6 章 经济适用房.....	119
6.1 购买经济适用房的条件.....	119
6.1.1 对高收入者的限制.....	119
6.1.2 年收入在 6 万元以下解释.....	120
6.1.3 房屋面积的规定.....	120
6.1.4 购买经济适用房应该注意的问题.....	121

6.2 经济适用房的购买.....	122
6.2.1 经济适用房购买所需审批.....	122
6.2.2 经济适用房所需费用.....	123
6.2.3 经济适用房的物业管理收费.....	124
6.2.4 经济适用房贷款.....	125
6.2.5 几种不能购买的经济适用房.....	126
6.3 经济适用房与商品房.....	127
6.3.1 经济适用房与商品房的联系.....	127
6.3.2 经济适用房与商品房的不同.....	127
6.4 经济适用房存在的问题.....	129
6.4.1 经济适用房名称的滥用.....	129
6.4.2 经济适用房不经济.....	129
6.4.3 对经济适用房的质疑.....	129
第7章 购买自住公房.....	130
7.1 公有住房的面积.....	131
7.1.1 住房面积的核定标准.....	131
7.1.2 面积的核算.....	132
7.1.3 住房面积未达标户的补偿.....	133
7.1.4 住房面积超标的处理.....	134
7.2 公有住房的购买.....	134
7.2.1 公有住房的价格.....	134
7.2.2 购买公有住房的优惠.....	136
7.2.3 公有住房的调节系数.....	136
7.2.4 购买公有住房所交费用.....	137
7.2.5 公有住房的产权.....	137
第8章 花明天的钱做今天的事.....	138
8.1 个人住房委托贷款.....	138
8.1.1 个人住房委托贷款的种类.....	138
8.1.2 办理个人委托贷款具备材料.....	139
8.1.3 委托贷款办理手续.....	139
8.1.4 偿还贷款方式.....	140
8.1.5 委托贷款利率和还款金额.....	140
8.1.6 委托贷款程序流程.....	142
8.1.7 借款合同的变更和终止.....	143
8.1.8 有关公积金买房常见问题.....	144
8.2 个人住房(自营)贷款.....	145
8.2.1 申请个人住房贷款业务条件.....	146

8.2.2	申请个人住房贷款需办理的手续.....	146
8.2.3	确定贷款利息及月均还款额.....	147
8.2.4	个人住房贷款程序.....	147
8.2.5	借款合同如何变更或终止.....	147
8.3	个人住房组合贷款业务.....	148
8.3.1	组合贷款的申请、办理、还款的有关规定及手续	148
8.3.2	利息及合同变更.....	149
8.4	家庭装修贷款.....	149
8.4.1	家庭装修贷款的对象和条件.....	149
8.4.2	家庭装修贷款担保方式.....	149
8.4.3	家庭装修贷款的发放额度及期限利率.....	150
8.4.4	家庭装修贷款的办理手续.....	150
8.4.5	借款人如何支用和偿还贷款.....	151
8.4.6	借款合同的违约和终止.....	151
8.5	家具贷款.....	152
8.5.1	家具贷款的对象和条件.....	152
8.5.2	家具贷款的担保方式.....	152
8.5.3	家具贷款的发放额度和期限利率.....	153
8.5.4	家具贷款的办理手续.....	154
8.5.5	支用及偿还贷款方式.....	154
8.5.6	家具退货和合同变更.....	155
第9章	二手房贷款.....	155
9.1	二手房贷款的前期准备.....	156
9.1.1	选择银行.....	156
9.1.2	申请二手房贷款需具备的条件.....	156
9.1.3	申请二手房按揭贷款须提交的资料.....	157
9.2	二手房贷款的获得.....	157
9.2.1	在中介公司签订合同进行阶段性担保.....	158
9.2.2	二手房贷款资格初审.....	159
9.2.3	二手房贷款办理.....	159
9.2.4	二手房贷款的种类.....	160
9.2.5	二手房贷款的额度及利率.....	161
9.2.6	办理二手房贷款涉及的收费.....	161
9.3	二手房贷款的本息归还.....	162
9.3.1	还款方法.....	162
9.3.2	二手房贷款中的风险.....	163
9.4	用公积金买二手房.....	163
9.4.1	公积金贷款申请的条件.....	163

9.4.2 公积金贷款的申请.....	164
9.4.3 公积金贷款的归还.....	164
附录.....	165
商品房销售许可证示意.....	165
经北京市房地局资质审查的房地产经纪机构名单.....	166
北京市 24 家房屋安全鉴定机构.....	169
建设部评定的北京市 13 家房地产价格评估机构.....	170
北京市区各换房站查询表.....	171
北京市住房资金管理中心下属各分中心查询表.....	172

第1章 购房学习篇

1.1 掌握基本知识

1.1.1 购房一般程序

1. 选房：了解房源信息，对楼盘进行实地考察，如果是期房，了解工程实际进度、施工情况、预计交房时间，选择确定前问清房价和付款方式。
2. 签认购书付定金：在确定要购买的房子后，与开发商签订《商品房认购书》，并交付定金。认购书的有效期限一般为 10-14 天。签订认购书后，销售方应给购房人发放《签约须知》，购房人应在签约前仔细阅读并理解其全部条款的内容。
3. 签订预售契约：会同律师到售楼处（外销房应到代理商指定的律师行）签订《商品房预售契约》，并按契约规定交付全部或部分购房款。契约是销售中最重要的法律文件，规定了买卖双方的权利和义务，因此购房人应逐条审查、询问，并应根据具体要求增订补充协议。
4. 办理预售登记：购买预售商品房应办理预售登记。签订预售契约 30 日内，买卖双方应共同委托律师到市房屋土地管理局市场处办理房屋预售、预购登记手续，双方的买卖协议方可生效。
5. 验收房屋：购房人可从购房面积、主体结构、外墙、房屋顶面、地面、装修、电气、水、卫、消防、配套设施等项目进行检查和验收。
6. 办理入住：开发商在统一审核购房人的付款情况后，向购房人发放入住单。入住前，购房人应与管理公司签署物业管理公约并交纳维修基金及各项管理费用。
7. 委托开发商代为办理产权证，并交付综合税费。

1.1.2 学会看图

购房与购买其他商品不同离不开看图，尤其是购买期房，在无法考察到现房的情况下，只有“纸上谈兵”通过看图纸来选择了。

一般来说，一个房地产项目从规划到设计到施工直到交房，分别有项目扩初设计图、项目规划设计图、项目建筑施工图及销售平面布置图。对于购房者，只要能看懂规划设计图与销售平面图即可。

在您选房时，应首先根据小区平面规划图，确定小区的环境布局是否理想，是否有足够的绿化率与车位，栋与栋之间间距是否够大，是否影响采光。

在看懂平面规划图后，应仔细研究销售平面示意图。销售平面图则是比较直观的示意

图，一般不标尺寸，但能为客户提供平面布局、各功能间的区别、哪些内墙可以拆卸，家具配置设计等。一般预售现场提供的平面图可以分墨线图及家具配置图。墨线图是根据建筑设计图按比例制定的，除了不标定详细尺寸与材料明细外，与建筑设计图的效果是一样的。家具配置图是代销公司为使购房人更容易了解室内空间配置，在墨线图上再添画上家具摆设，以作为参考。另外还有三维立体空间的透视图。

值得注意的是，由于墨线图、家具配置图很少标示比例尺及距离，因此很多销售平面图都有将家具的尺寸缩小的问题，使室内空间看起来更宽敞，如将床、桌子、柜子的尺寸变小，而购房人在完工交房后，才发现摆了床后，室内空间就所剩无几了。因此，您对自己不懂的事项应详细了解，或请专业人士帮助。

看预售平面图时要详细了解下列事项（其中一至三项结合规划图细读）：

1. 方位：目前预售平面图上未标明南、北向，购房人可向现场销售人员询问。一般坐北朝南的建筑物冬暖夏凉，方位最佳；东、西向房屋易东、西晒，使用空调也较耗电，北向房屋则较阴冷。而室内空间如阳台，因需晒衣，也适合朝南。
2. 景观：除了平面图外，通常代销公司还会画上全区配置图，应仔细了解小区内外的道路交通情况，进出小区是否方便，小区内各栋建筑物的排列是否有序，是否有保安系统，垃圾是否集中处理等。
3. 栋距：两栋楼之间的距离最好超过 8 米，窗户不是面对面地整齐排列，否则家中的一举一动在对屋都可以看得一清二楚，隐秘性太差。
4. 采光及通风：房屋的采光面越多越好，如果某屋只有一面采光却隔着三间房，房屋采光很差，就算白天时进屋也一定要开灯。
5. 格局与空间合理性：室内格局要能完整区分公共区（如客厅、餐厅、公共卫浴）及私密区（卧房），而附属建筑物与主建筑物的面积分配也要成正比。每户都有二至三个管道区，由于管道间不好后移，因此管道间越靠边越好。厨房的空间是否可容纳双排柜，以及是否预留冰箱、排油烟机的空间，都可能影响日后使用的便利性。
6. 动线：可以试想走入房子中的情形，体会动线是否流畅，另外走道也不要有太多转折，以免浪费使用面积，厕所门不应正对走廊或餐厅、卧房、厨房。

1.1.3 克服购房误区

谁都希望能有一套令人满意的居所。看到一份份诱人的售房广告，一栋栋拔地而起的高楼，最后忍不住购房的欲望，最终加入了贷款购房的行列。然而，随之而来的是，日常生活被高昂的按揭还款压得喘不过气来，每天的上下班费时多达 2 个小时，或孩子上学不便等，这样的生活恐怕不是您所追求的吧？

误区之一：一步到位

许多人对买房都想着：面积首先要一步到位，至少要三房两厅，要有电梯。但却不知，

如今要达到这样的生活水平，至少需要 50 万元甚至更高。当然，通过银行按揭，对年收入六七万元的家庭来说，咬咬牙也能挺住。可是，还有装修款也是一笔不小的数字。其实，买房并非越大越好，关键看是否适合自己。一般说来，按揭购房的还款期限宜控制在 20 年以下，还款额度应当控制在家庭月收入的 50% 以下。因为现代人的生活并不仅仅是一个大房子可以解决的。买一套 90 多平方米的两室两厅，契税、装修和物管费用都要低得多。过几年，说不定房价降了，还可以买个大房子，小房子出租出售也要容易得多。

误区之二：向往田园生活

楼市开始流行“郊区化生活”，规模大、绿化好、依山傍水，户型更是理想。买个近郊的房子，不但面积上可以傲视左右，而且省下的钱，甚至买辆赛欧都是可能的。如果您决意远离平常的社交圈、购物圈、教育圈，郊区住宅将会是一个“不错”的选择。它会给您一份宁静与优雅地享受。但是在您没有私家车的情况下，您要有因交通问题而给您带来的不便有所准备。对小区中巴你千万不要抱太大的希望，天下没有免费的午餐，不要说班次的间隔可能在 30 分钟以上，而且晚上 8:00 后，一般的社区巴士因为人流量过少往往停开。

误区之三：配套齐全

一些小区以配套齐全来吸引住户，比如有热水、纯净水、游泳池、卫星电视、宽带网、餐馆……几乎什么都有。但是要知道配套越全，有可能社区的物业管理费会越高。而且，那些所有的配套设施对您也不一定都那么有用，不如追求社区周边完善的设施和便利的交通。

误区之四：要买新房

有的人一门心思认为买房子就要买新房。可是，却不知现在的新房子不但房价高，有的期房还要等一两年才能拿到手。而市区的二手房，只要花心思好好改造一下，除了外面不尽如人意外，衣食住行的便利自是不在话下。

1.2 名词解释

1.2.1 商品房类型

➤ 按建筑高度分

低层房屋

低层房屋是指高度低于或等于 10 米的建筑物，一般是 1~3 层建筑物，如平房别墅等。

多层房屋

多层房屋指高于 10 米、低于或等于 24 米的建筑物。多层房屋一般为 4—8 层，一般采用砖混结构，少数采用钢筋混凝土结构。与高层相比，多层房屋公用面积少，得房率相应提高，这是很多人喜欢多层房屋的主要原因。

高层房屋

高层房屋是指高于 24 米的建筑，8 层以上（可含 8 层）的建筑体。一般可分为小高层、高层和超高层。

小高层住宅一般指 8 层至 12、13 层的建筑一般采用钢筋混凝土结构，带电梯。小高层有多层亲切安宁、房型好、得房率高的特点，又有普通高层结构强度高、耐用年限高、景观系数高、污染程度低等优点，很受购房人欢迎。

高层房屋（指 15 层以上、24 层以下的建筑体）因为建筑结构和建筑形态（点状居多）的局限，房型设计难度大，要做到每套室内全明、采光通风良好是有很难度的。在城市中心区，高层有它的优势：对开发商来说，单位建筑面积土地成本（即“楼面地价”）低；对住户来说，视野开阔，景观系数高，尘土、噪声、光线污染也少，建筑结构强度高，整体性强。但高层房屋也有明显的缺点：结构工艺比较复杂，材料性能要求高，自重高，对基础要求高，施工难度较大，建筑造价相应提高；高层房屋电梯、楼道、机房、技术层等公用部位占用面积大，得房率低；如果电梯质量不可靠，物业管理不正常，就很令人担心。

超高层房屋是指超过 24 层的建筑体。超高层房屋楼面地价最低，但建筑安装成本高。它给人以气派雄伟的感觉，可以满足一些消费者对视野、景观的要求。超高层房屋一般建在城市黄金地段（最大限度地利用土地资源）或景观良好的城区（最充分地发挥景观资源的作用）。

► 按工程进度分

期房

习惯上把在建的、尚未完成建设、不能交付使用的房屋称为期房。房屋的全面建成包括：建筑工程、设备安装工程及内外装修工程结束，通过竣工验收；达到“七通一平”，即上水通、下水通、排污通、配电通、气通（煤气、天然气或液化气）、电话通、道路通、场地平整。房地产管理部门则把没有取得房地产权证的房屋统称为期房，也就是说，即使通过了竣工验收，达到了“七通一平”，甚至是取得了新建住宅交付使用许可证，只要还未办理房地产初始登记手续，未取得房地产权证，就是期房。发展商出售期房称为预售，购房人买房时就要与开发商签订房屋预售合同。

现房

现房是指通过竣工验收，可以交付使用，并取得房地产权证的房屋。开发商完成房屋全部建筑工程、配套工程，使房屋具备正常使用功能，还要通过建筑工程质量验收、规划竣工验收、环卫环保验收、消防验收，取得新建住宅交付使用许可证，才能到房地产管理部门进行产权登记，取得房地产权证。购买现房签订的是房屋出售合同，

购房人可以立即办理产权登记手续，取得房地产权证。

➤ 按使用功能分

按使用功能划分，可把房屋分为住宅、办公房、商场、工业厂房、仓库、宾馆等。

➤ 按权利状态分

无论在什么地方，房屋作为人们投资建造的成果都应有其合法的拥有者——所有人。由于历史和体制方面的原因，现在房地产市场中流通的房屋存在着产权房和使用权房之分。

产权房

所谓产权房，是指产权人对房屋（指建筑物）拥有所有权，对该房屋占有范围内的土地拥有使用权，产权人对这两项权利享有占有、使用、收益和处分的权利。这种权利是绝对的、排他的，不受其他任何人的干涉和影响，产权人可以转让、出租、抵押、典当等方式合法处置自己的房地产权利。

使用权房

使用权房是计划经济和住房分配体制下的产物，俗称公房。该房屋的产权属于国家或集体。不过，这项使用权是从所有权分离出来的一项独立的财产权，在上海等城市已经允许使用权人（公房承租人）在一定范围内通过一定方式转让或交换房屋使用权，所获收益扣除应缴税费后归使用权人所有。

产权房和使用权房的权利内容不同，使用价值、投资价值不同，交易价格当然也不会一样。同时，产权房和使用权房的交易对象、交易程序、主管部门、涉及税费都有很大差异。

➤ 按销售对象分

按照现行房地产管理制度，不同房屋的销售对象有所不同，有些房屋外国人、港澳台同胞、华侨华人购买，有些房屋只有国内人可以购买，有些房屋则只有本市居民可以购买。

外销商品房

可以出售给中华人民共和国境外的单位和个人的房屋称为外销商品房。外销商品房建设用地必须是通过土地使用权出让、支付市场价的土地使用权出让金才能取得。国内的企事业单位、机关、团体和个人也可以购买外销商品房。

内销商品房

可以出售给中华人民共和国境内的内资企业、事业单位、机关、团体、其他组织及具备合法身份的中国公民，在境外学习或工作、未取得长期居留权的中国公民。中国境内的“三资”企业（中外合资、中外合作和外商独资企业）只可购买居住房屋供本

单位员工居住。1995年1月1日起，内销商品房建设用地也必须通过出让方式取得，但内销商品房土地使用权出让金标准远低于外销商品房。

高标准内销房（原称“侨汇房”）可以出售给港澳台同胞、华侨、华人，也可以出售给境内的企事业单位和“三资”企业。高标准内销房建设用地是通过行政划拨方式取得的，转让时需补缴土地使用权出让金。

经济适用房

经济适用房是指以成本价（利润控制在3%以内）向中低收入家庭、住房困难家庭出售的住房。高收入家庭、人均居住面积超过9平方米的家庭不可以购买经济适用房。经济适用房的建设用地通过行政划拨方式取得，其建设审批程序与一般商品房不同，其出售价格须经主管部门核准。经审查符合购房条件的本市居民方可购买经济适用房，购房人取得房屋产权5年后方可转让所购房产，在补缴土地使用权出让金或所含土地收益及按规定缴纳各种税费后，收入归个人所有。

► 按建筑式样分

房屋的建筑式样多种多样，当前房产市场中流行两种住宅式样：

跃层住宅

跃层住宅是一套住宅占两个楼层，有内部楼梯联系上下层，有的还设有室外平台，充分利用楼宇的外部造型。一般在首层安排起居室、厨房、餐厅、卫生间，二层安排卧室、书房、卫生间。

跃层住宅新颖别致，易于利用空间，居室之间的独立性和私密性加强。

复式住宅

复式住宅看起来也是两层，是“楼中楼”，但它并不具备完整的两层空间，只是层高比普通住宅高，然后在局部做出夹层，安排卧室、书房等，用楼梯联系上下。复式住宅上下在同一空间内，从下层室内可以看见上层墙面、栏杆、走廊等。

复式住宅的缺点是明显的，主要是层高过低，底层一般不超过2.6米，上层多在2.3米以内，有的只有1.5米甚至更低。复式住宅款式新颖、实用，增大了使用面积，这是它受人青睐的主要原因。

1.2.2 房地产价格术语

均价

将各单位的销售价格相加之后的和数除以单位建筑面积的和数，即得出每平方米的均价。均价一般不是销售价，但也有例外，前段时期某高层物业推出的“不计楼层、朝向，以2800元/平方米统一价销售”，即以均价作销售价，也不失为引人瞩目的营销策略。

基价