

房地产 市民须知

严祖铭 / 编著

- 如何选择自己的住房？
- 买房应注意些什么？
- 房屋拆迁有哪些安置补助费？
- 如何评估房屋的价格？

275.1

上海三联书店

F289.2054
Y21
Shimin Xuzhi

房地产

市民须知

严祖铭 / 编著



A0909580

上海三联书店

前 言

“一切为了方便市民”是本书编著的出发点。

《房地产市民须知》提供给读者的仅仅是一部分市民在购房、租赁、贷款、拆迁、装饰、物业管理和办理有关手续等方面的知识,回答了市民在房地产方面所关心的问题。只要读者手头有了这本小册子,感到方便,感到有所帮助,我的心愿也就达到了,并激励我进一步写下去,在房地产业发展过程中去回答读者更多的问题。本书在编著过程中有不到之处,望专家、行家和读者不吝赐教。

作 者

1999 年 3 月

小康住宅的标准是什么？

国家有关部门制订了“小康住宅标准”，它充分考虑了住房发展趋势以及 2000 年我国的经济发达程度、收入预期水平，是一种集居住性、舒适性、安全性为一体的文明型大众住宅。“小康住宅标准”如下：

一、套型面积较大，居室、客厅、厨房、卫生间等配置合理，扩大客厅、厨房、卫生间以及贮藏室的空间；

二、平面布局合理，室内公用面积与独用面积分开，食、寝分开，并为室内装修、改造留有余地；

三、炊食行为合理化，留有饭厅，配置成套厨具，厨房通风性好，冰箱入厨；

四、分隔卫生间，厕所、洗浴分隔，减少如厕、洗浴、化妆的相互干扰；

五、管线隐蔽，室内电线、电话线、电视天线入墙，水、电、煤三表出户，增加电源插座、扩

大电表容量,增设保安装置,配备电话、空调、电视专线;

六、设门斗,方便入室后更换衣服、鞋。加宽阳台,为室外休息活动提供空间;合理设置室内外过渡通道;

七、房间阳光充足、透风性好,优质的声、光、热、空气环境,室内各居室间及室内与室外隔音效果好,室内照度大于现在标准的1~2倍;

八、居住区环境好,便于治安,防噪声,道路网组织合理,社会配套服务设施齐全,达到文明标准的文化、物质条件;

九、社区内绿化好,景色宜人,保留地方居住文化特色,体现出节能、节地的特点,有利于保护生态环境;

十、垃圾处理袋装化,自行车就近入库,留有充足的汽车车位。

上海将要修订的《住宅建筑设计标准》有哪些内容?

上海市建设委员会已将修订住宅标准列入

1998 年工程建设标准规范修订编制计划。

据了解,建议修订《住宅建筑设计标准》的内容有:

一、小区选址应交通方便,上下班时间不应大于 2 小时;

二、小区所在地应具备较好的文化教育及医疗卫生设施;

三、小区多种工程管线应全部入地;

四、多层住宅层高达 3 米,日照间距扩大到 1:11 至 1:12;

五、要有独立贮藏空间,吊柜不作贮藏空间计算;

六、厨房不小于 6 平方米,卫生间不小于 4 平方米至 6 平方米等。

居室卫生应掌握哪些标准?

居室的卫生条件与人体健康有着密切的关系,因此,现代居室必须注重五项卫生标准。

1. 居室日照:太阳可以杀灭室内空气中的微生物,给人以清新的青春活力,因此,居室里

每天日照应不少于二小时为宜。

2. 居室采光:是指室内能得到的自然光线。窗户的有效面积和房间地面面积之比最低不应小于 1:15。

3. 室内净高:适宜的净高给人以良好的空间感,净高过低会使人感到压抑。实验表明,居室净高低于 2.55 米时,室内二氧化碳浓度较高,会影响室内空气质量,因此,室内净高应不低于 2.8 米为佳。

4. 微小气候:室温冬天不应低于 12 摄氏度,夏天不应高于 30 摄氏度;相对湿度不应大于 65%;风速在夏天不应少于 0.15 米/秒,冬天不应大于 0.3 米/秒。

5. 空气清洁度:是指居室内空气中某些有害物质、代谢物质、飘尘和细菌总数不能超过一定的含量。这些有害气体主要有二氧化碳、二氧化硫、氨气、甲醛、挥发性苯等。

建筑间距有何规定?

1994 年 10 月 1 日起施行的《上海市城市

规划管理技术规定》，非居住建筑位于建筑南侧或东西侧的，其垂直布置间距按有关规定控制。南北向的间距，在市区不小于南侧建筑高度的0.7倍。在浦东新区，市级工业区和郊县城镇不小于0.8倍；东西向的间距不小于较高的建筑高度的0.7倍；在浦东新区，市级工业区和郊县城镇不小于0.8倍。垂直布置的居住建筑的山墙宽度必须小于、等于16米，山墙宽度大于16米的，其间距按平等布置的居住建筑控制。

上海市土地级别范围 是怎样划分的？

一级地区域：

由下列路线围成的区域为一级地区域：

黄浦江西岸—北京东路—河南中路—天津路—福建中路—宁波路—六合路—牛庄路—西藏中路—牯岭路—黄河路—凤阳路—成都北路—威海路—黄陂北路—延安东路—龙门路—宁海西路—宁海东路—云南南路—云南中路—九江路—河南中路—延安东路—黄浦江西岸

二级地区域：

由一级地区域外围线与下列路线围成的封闭区域为二级地区域：

苏州河南岸—西藏中路—新闸路—黄河路—青岛路—新昌路—山海关路—石门二路—新闸路—泰兴路—北京西路—乌鲁木齐北路—乌鲁木齐中路—复兴西路—复兴中路—重庆南路—自忠路—淡水路—兴业路—顺昌路—崇德路—柳林路—寿宁路—人民路—河南南路—方浜中路—方浜东路—黄浦江西岸

三级地区域：

由二级地区域外围线与下列路线围成的封闭区域为三级地区域：

黄浦江西岸—商丘路延长线—商丘路—鸭绿江路—虹口港—四平路—海伦路—海伦西路—铁路—恒丰路—苏州河—长寿路—长宁路—江苏路—华山路—虹桥路—宜山路—南丹路—南丹东路—天钥桥路—肇家浜路—徐家汇路—重庆南路—建国东路—肇周路—大吉路—方斜路—文庙路—河南南路—复兴东路—黄浦江西岸

浦东新区：浦东南路—东昌路—黄浦江岸线

四线地区域：

由三级地区域外围线与下列路线围成的封

闭区域为四级地区域：

黄浦江西岸—大连路(延长)—大连路—大连西路—密云路—赤峰路—中山北一路—中山北路—中山西路—天山路—水城路—虹桥路—虹许路—铁路—中山西路—中山南二路—中山南一路—中山南路—陆家浜路—黄浦江西岸

浦东新区：黄浦江东岸线—源深路—浦电路—黄浦江东岸线—东昌路—浦东南路

五级地区域：

由四级地区域外围线与下列路线围成的封闭区域为五线地区域：

黄浦江西岸—宁国南路—宁国路—长阳路—隆昌路—营口路—中原路—长海路—恒仁路—政立路—(规划中政立路)—场中路—江杨南路—广粤路—广中路—共和新路—延长中路—沪太路—灵石路—岚皋路—铜川路—大渡河路—同普路—丹巴路—哈密路—哈宁路—绥宁路—虹桥机场北界—虹桥机场西界—虹桥机场南界—铁路—虹梅路—漕宝路—龙漕路—龙吴路—龙华港—黄浦江西岸

浦东新区：罗山路—龙阳路—黄浦江东岸线—浦电路—源深路—黄浦江东岸线

六级地区域：

由五级地区域外围线与下列路线围成的封

闭区域为六级地区域：

黄浦江西岸—虬江路—军工路—殷行路—
闸殷路—护场河—何家湾路—铁路南何支线—
(虹口、宝山界线)—江杨南路—保德路—三泉
路—场中路—共和新路—灵石路—沪太路—汶
水路—真北路—北翟路—绥宁路

虹井路—吴中路—新泾港—漕宝路—莲花
路—顾戴路—虹梅路—朱梅路—梅陇路—老沪
闵路—石龙路—龙吴路

浦东新区：黄浦江东岸线—川杨河—杨高
南路—龙阳路—黄浦江东岸线—罗山路—杨高
中路—金桥路

七级地区域：

由六级地区域外围线与下列路线围成的封
闭区域为七级地区域：

黄浦江西岸—长江南岸—盛石路—杨盛河
—月罗路—铁路—富锦路—北泗塘—泰和路—
蕴川路—蕴藻浜—祁连山路—丰翔路—真陈路
—真南路—南翔镇南界—铁路—春申塘—龙吴
路—吴泾南界—黄浦江西岸以及嘉定镇、金山
石化地区、安亭镇。

浦东新区：黄浦江东岸线—环南一大道—
杨高南路—川杨河

金张公路—龙东大道—申江路—川杨河—

杨高南路—龙阳路—罗山路—杨高中路

黄浦江东岸线—金桥路—杨高中路—杨高北路—五州大道

八级地区域：

由七级地区域外围线与下列路线围成的封闭区域为八级地区域(除去安亭镇)：

月罗路—沪太路—嘉罗公路—嘉定镇(南侧外围线)—沪宜公路—外青松公路—沪苏界线—吴淞江—纪王镇西界—诸翟镇西界—徐泾镇西界—九亭镇西界—新桥镇西界—茜泾浦—俞塘—女儿泾—黄浦江西岸以及青浦镇、松江镇、南桥镇、周浦镇、康桥工业区、罗店镇。

浦东新区：长江岸线—五州大道—环东二大道—浦东新区南界线—黄浦江东岸线—环南一大道—杨高南路—川杨河—申江路—龙东大道—金张公路—杨高中路—杨高北路—五州大道—黄浦江东岸线

九级地区域：

黄浦江以西除去八级以上区域之宝山区；

除去七、八级区域以外的嘉定区；

太浦河以北除去八级区域的青浦县；

斜塘以东、横潦泾、黄浦东以北除去八级区域之松江县；

竹港以东、亭大路(建设中)以北、白庙港、

柘沥港、南桥镇东界(行政界)以西除去八级区域之奉贤县;

闵行区浦东区域:

大治河以北、咸塘港以西以及周祝公路以北,除去八级区域之南汇县;以及朱泾镇、惠南镇、练塘镇、枫泾镇、张堰镇、亭林镇、新场镇、下沙镇。

浦东新区:浦东运河—迎宾大道—长江岸线—浦东新区南界线—环东二大道—五州大道
十级地区域:

青浦、松江除去九级以上区域;

金山区除去九级以上区域,并除去滩涂;

奉贤县除去九级以上区域,并除去滩涂;

南汇县除去九级以上区域,并除去滩涂;

浦东新区除九级以上级别以外之区域。

十一级地区域:

宝山之长兴岛、横沙岛;

崇明除去滩涂外区域。

十二级地区域:

滩涂。

哪种土地使用权取得方式 的土地上能建商品房？

目前,建造商品房的土地使用权,取得方式有两种。一种是行政划拨,一种是有偿出让。以划拨方式取得土地使用权的土地只有在1995年1月1日以前才可建设商品房,而且并非全部都能建商品房,只有经过政府批准,符合有关规定的才可以建造商品房。因此,购房者如果要购买划拨土地使用权的土地上建造的房屋,一定要注意房产商取得土地使用权的时间。在以有偿出让方式取得土地使用权的土地上建设的商品房,根据《上海市房地产转让办法》第32条第1款之规定,商品房预售时必须符合的条件之一就是“土地使用权以出让方式取得,已经支付全部的土地使用权出让金”。由此可见,凡是商品房,其土地使用权的取得方式肯定是出让方式,在以其他方式取得土地使用权的土地上建造的房屋不属于商品房。本文中第一种商品房建设用地使用权取得方式,只是一种特殊情况。因此,购房者在购房时一定要注意房

产商开发建设之房屋的土地使用权的取得方式。

新建住宅交付使用 应达到哪些要求？

新建住宅要达到哪些要求，才能交付使用？不仅开发商要掌握，居民购房时也必须明白，否则会给自己带来不少麻烦。

第一，新建住宅的生活用水，应纳入城乡自来水管网。使用地下水的，必须经城市公用事业管理部门审核批准。

第二，新建住宅用电应按电力部供电方案，纳入城市供电网络，不能使用临时施工用电和其他不合规范的用电。

第三，新建住宅的雨水、污水的排放，应纳入永久性城乡雨、污水的排放系统。确因客观条件限制一时无法纳入的，必须拟订经市主管部门审批同意的实施计划，并经环保、水力部门同意后，方可在规定期限内，采取临时排放措施。

第四，新建住宅与外界交通干道之间，必须

有直达的道路相连。

第五,新建住宅小区,应按规划要求配建公交站。未完全竣工的住宅小区,如离公交、地铁站点超过二公里的,建房单位应安排短途交通车辆。

第六,新建住宅小区必须按规划要求配建教育、医疗保健、商业网点、环卫、邮电、社区服务和行政管理等公共设施。受建设项目周期影响暂未建成的,其附近区域必须有可供过渡使用的公共建筑设施。

第七,新建住宅周边应做到场地清洁,道路平整,并与施工工地有明显而且有效的隔离设施,不影响居民出入且保持环境整洁。

购房居民在入住前,应看清开发商是否具备由上海市住宅发展局统一颁发的《住宅交付使用许可证》。

什么是合法拆迁?

《城市房屋拆迁管理条例》第八条规定:“任何单位或个人需要拆迁房屋必须持国家规定的

批准文件、拆迁计划和拆迁方案,向县级以上人民政府房屋拆迁主管部门提出拆迁申请,经批准并发给房屋拆迁许可证后,方可拆迁”。这里清楚说明,在房屋拆迁方面关键是六个字,“必须”、“国家”、“规定”。凡持有合法《房屋拆迁许可证》属经批准合法拆迁;凡没有《房屋拆迁许可证》,或者擅自扩大拆迁范围,提前和未经批准延长拆迁时间属违法拆迁。

拆迁工作人员有守则吗?

1994年12月27日,上海市房地产管理局制定《拆迁工作人员守则》。主要内容如下:办事认真、负责、准确、迅速、注重工作质量、讲究工作效率、方便被拆迁人。树立全局观念,维护社会稳定团结,不扯皮,不推诿,共同搞好有关工作。

举止文明、作风正派、大公无私,不收受和索要被拆迁人的钱物。耐心细致地做好政策解释工作,自觉接受行政管理机关和人民群众的监督。接待和走访被拆迁人须两人以上,并佩