

JUJIAZHUYE

Yongcheng bairixing goufang zhidao shu

75.53

居

置

业

家

甬城百姓购房指导手册

主编：陈东曙 副主编：柳荣华 肖青
上海科学技术文献出版社

责任编辑: 吕 梅 萍

封面设计: 华艺图文

居 家 置 业

——甬城百姓购房指导手册

主编 陈东曙 副主编 柳荣华 肖 青

×

上海科学技术文献出版社出版发行

(上海市武康路2号 邮政编码 200031)

全 国 新 华 书 店 经 销

同济大学印刷厂印刷

×

开本 850×1168 1/32 印张 11.125 字数 312 000

1998年11月第1版 1998年11月第1次印刷

印数: 1—3 050

ISBN 7-5439-1330-5/Z·868

定价: 19.80元

12A

内 容 提 要

1998年,“住宅建设”成为了新的经济增长点,“住宅消费”成了城市生活中的焦点问题。本书致力于宣传与普及宁波市“住宅消费市场中的各种知识与做法,从商品房购买的三个阶段——选房、购房、居家装潢,叙述了住宅消费的基本知识。又从“专家看城市发展的角度”,选编了一系列城市经济、人口与房地产业发展的论文,力图给宁波市将要购房的各界人士与房产界的同仁提供一份了解城市发展概况的基础性资料。

顾 问:(按姓氏笔划)

马东辉	王志明	付百奇	冯禾安	孙行腾
孙士洲	邬明德	汪友诚	张鸿兴	张殿远
沈福熙	吴技能	李 昕	杨新华	高 勤
钱 勤	葛震明	韩一平		

主 编:陈东曙

副主编:柳荣华 肖 青

编 委:

陈中宇	刘照鑫	蒋 红	张静怡	叶子明
褚列军	张伟军	毛善杰	丁 莉	唐荣灿
沈 可	王 丽	刘万兴		

写在前面

长期以来,我国的住房主要是靠单位福利解决的,这种分房体制存在一系列弊端,一方面城镇居民的住房需求矛盾没有彻底解决,另一方面城市商品房的积压正日趋严重。目前,政府已明确提出要将住宅建设培育成新的经济增长点和启动市场消费的热点。“老百姓住宅水平是衡量一个国家文明程度的重要标志”、“百姓房子问题不解决好,是不会让我们在这个位子上呆下去的”已成为社会管理者的共识,为此政府出台了一整套措施以加快住宅建设。例如,加快住房改革,取消福利分房,培育消费群体,扩大完善公积金和住宅抵押贷款等住房金融改革。

“住房是可消费、可投资的商品”、“选房是生活方式的选择,购房是新生活的追求历程”、“要坚持有利于学习,有利于工作,有利于生活,有利于身体健康等标准来买房、来装饰”等观念也正深入百姓的心田。这也正是本书问世的大气候、大形势。

本书作为目前市场上第一本较为全面介绍购房等知识的书籍,力求成为您购房的速成指导;您幸福人生的投资指南;您走向温馨家园的第一把钥匙。

本书在编写过程中得到众多有志于“普及知识、服务百姓、引导观念、能动思考”的业内人士的协作,得到专家、学者、教授们的指导,得到房地产界业内人士的支持,得到上级领导和主管部门的关心,在此,谨向他们致以衷心的感谢。

宁波市经济技术开发区
城市建设总公司总经理

陈东曙
98.8.28

序一

不断改善人民的居住条件,是我们党和政府一贯的主张。经过几十年的积极探索,特别是十一届三中全会以来,中国的住宅业已经进入了一个全面发展的新阶段。

到2000年,我国将以实现小康居住水平作为主要目标。自今年7月1日起,我国由原来的实物分房、福利分房逐步转变为货币分房,这使房地产业面临新的挑战,更是一次新的发展机遇。因此,营造一个与当前社会经济发展水平相适应的或是适当超前的理想住所,是当前房产开发商、规划师、设计师、施工人员等有识之士必须要达成的共识,各级政府为此目标也需作出不懈的努力。

建设部从1989年起,陆续开发了城市住宅小区试点样板工程。这项工作的目的在于以点带面,全面推进,使全国的居住小区从量变到质变,在外部的空间环境、平面组合、套型变化,内部的厨卫布局、空间有效利用、四新技术的采纳等方面,多方位、多层次地注重住宅的适应性与灵活性,同时考虑各地的习俗与气候特点,创造一批好的典型。宁波近年来的复式住宅、跃层住宅、顶层坡屋顶空间利用的住宅、带电梯的小高层住宅等各种住宅形式的出现均说明了宁波住宅市场的活跃。

目前,我国的住宅业已基本走出了一条“统一规划、合理布局、统一开发、综合配套、严格管理”的新路子。开发商们逐步纠正了社会上多少年来一贯奉行的那种见缝插针、配套滞后、平面布局兵营式、开发追求高容量、重经济效益而轻社会效益与环境效益的做法,把重点落在对优质空间环境的探索、丰富的绿化配置、富有艺术气息和文化内涵的小品雕塑的追求,开始形成了“以人为本”的新观念。在建筑设计方面,逐步摒弃了简单的盒子造型及建筑外型的单调重复,在

建筑的形体构成、立面造型、屋顶形式、色彩搭配、细部处理、整体尺度把握等方面下功夫,努力创造更为丰富、亲切、明快、细腻的建筑形象,使居住空间环境丰富多彩、舒适宜人。

宁波目前人均居住面积已达9平方米,实际人均建筑面积也达到了19.5平方米。继联丰样板小区荣获国家级“银奖”后,又相继出现了华光城、生活新境、文化家园、中兴小区、高塘花园、西河小区等一批较好的居住小区。联丰小区以其出色的物业管理、良好的绿化环境而受到住户的青睐。华光城则以其较好的空间尺度、和谐的建筑色彩、舒适亲切的整体感觉而出众。生活新境小区在室外环境的营造上别出心裁,不仅创造性地采用在混凝土道路及硬地上再铺彩色地砖的办法,使整个的环境气氛更加亲切宜人、和谐舒适,而且还采用铺装地与绿化交融的办法,既有利于地面排水,又有利于管线盖板的荫蔽。同时,运用水景、片石铺就的装饰图案来美化生硬的配电房墙面,取消屋顶水箱而采用集中供水等的一系列做法也是其中很好的创举。此外,它在其4.5万平方米的小区中共留出了1000平方米的中心绿地、两个网球场和一个俱乐部,俱乐部内设健身房、棋牌室、阅览室,为区内住户提供了有益的活动场所……为此,生活新境销售情况极佳。就这样,开发商已从不自觉到自觉地、煞费苦心地经营着竞争日趋剧烈的房产开发业。

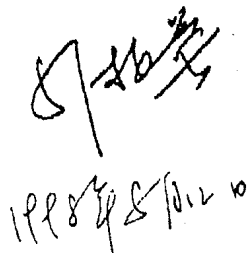
几年来,宁波城乡建委每年都对已竣工的住宅小区进行统一考核,从规划设计和环境整治、绿化配置、基础设施配套、建设工程及市政工程质量、物业管理以及相关的各项技术指标进行对照、打分,其中的细目共有80多项。根据打分结果,将前几名的优秀小区张榜公布,这一举措对促进住宅业的技术进步,提高居住小区的整体质量,营造住宅业相互竞争的气氛及规范住宅业的市场等均具有重大意义。但是,目前宁波在居住小区的建设中,仍然存在着一些不尽人意的地方,如:不少屋面仍存在渗漏水的问题,呆板的钢筋混凝土水池大多数未按规定埋入地下,机动车、摩托车的停放及进出或多或少与绿化存在着矛盾,配电房的外型还需要研究,管理用房往往没有与主

体建筑组合在一起,还没能较合理地解决地下空间的利用问题、建筑物底层能否架空、户内公共空间的组织问题、新材料 PVC 塑料下水管、塑钢门窗的推广应用问题、室内下水管下水时噪声控制问题、屋顶水箱取消、消除两次污染问题、如何合理组合和布置室内有关管线(如上、下水管线)的问题、如何弥补因阳台全封闭而失去室内外过渡空间的问题、住宅建筑的风格问题等等。

宁波的住宅业方兴未艾,相信在有关方面的协作和相互促进下,通过房改政策的进一步深入,必将成为城市发展的新的经济增长点。

最后,愿甬城百姓购得好房、住得满意、生活得愉快!

宁波市国土规划局总工程师、
国家一级注册建筑师



Handwritten signature and date: 1998.8.10

序二

居住是人类基本的生存需求,是人类最主要的一项生活构成和行为内容。古往今来,居“家”置业为百姓关注之焦点。从穴居到聚落的形成,从平面集约型居住到以多层单元住宅为主的空间集约型居住,从仅仅关注住宅内部环境到对其外部更广阔的生活空间的追求,人类从自然走向社会,从愚昧走向科学。人类对居住环境的追求也从基本生理需求,逐步向心理与文化领域的更高层次推进。

“21世纪是人类对之充满各种期待的时代,也是人类进一步重新认识自然,亲昵拥抱大自然的新时代。”新世纪的到来,将对城市规划与建筑的观念产生较大的冲击。小康目标的实现,使我国人民生活将有一次质的飞跃;当一定的基本需求得到满足后,对生活水平的要求将会转向对理想的、高起点的生活方式的追求。在居住问题上,人们把住宅建筑当成空间的概念,逐渐发展和扩大为环境的观念,即将居住园区视作室内外各类环境的综合体。迈向新世纪的人类生态居住区规划的目标将是:强化住区作为人类生存与发展的基地作用,整合以自然环境为基础的多层次的住区环境的生态功能,加强住区自调谐能力,合理利用能源与资源,提高生活质量,创建能以优化人群身心素质,适应社会发展需要的人类栖居地,塑造有利于人类自身健康发展的整体环境。

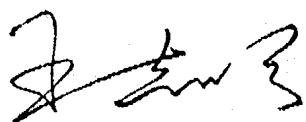
鉴于这样的整体形势,宁波经济技术开发区城市建设总公司的领导者倡议编写本书,正是在企业谋求自身发展的同时对社会的重要奉献。开发区城市建设总公司是宁波经济技术开发区管委会直属的国有全资企业,创建于1993年。它以房地产业、工程开发建设和建材业为主业,经营城市道路、桥梁、给排水、泵站、绿化、路灯等市政基础工程建设,开展房地产开发经营、建材生产、物资贸易等业务,是

开发区最具有活力和前途的企业之一。总公司成立几年来,承担了开发区新区市政基础工程建设重任,为现代化国际港口城市新城区的迅速崛起起到了积极的作用。企业在取得显著的经济效益和社会效益的同时,不断深化企业内部改革,积极推进现代化企业管理,转换企业机制,不断拓展经营领域,通过合资、联营、股份合作等形式,组建了设计、监理、管道燃气、商品混凝土、建材生产、新港建设、物资贸易等七家下属企业,初步形成了知识密集型、功能综合型、效益辐射型的企业集团模式。

在改革开放的新形势下,倡导“以人为本、善用人才”的经营理念,并且十分注重两个文明建设及企业文化建设,是开发区内较早探讨 CIS 导入计划的企业之一,在实践中造就了“科学、求实、创新、图强”的企业精神。总公司现在正处在两次创业时期,将积极贯彻十五大精神,加快股份制改造,通过强强联合、资产重组,争取通过 3~5 年的努力,形成以工程开发建设和建材业及房地产业为支柱产业,技、工、贸相结合,经营市场化、管理现代化、产业多元化、上档次上规模的企业。

同时也相信,由城建总公司组织出版的《居家置业》一书,将不仅能积极指导宁波市民的购房行为,也是对我国住房制度改革的大力配合。所谓“他山之石,可以攻玉”,尽管本书具有明显的地区特色,但是对我国其他地区的住宅消费者一定也有借鉴和启迪作用!

宁波开发区管委会主任助理、
国土规划局局长



1998.8.18

目 录

序一

序二

第一部分 选房——一种生活方式的选择

第一章 购房动机.....	(4)
第二章 选房参考.....	(9)
一、住房改革篇	(9)
二、城市规划篇.....	(13)
三、居住环境篇.....	(18)
四、房型趋势篇.....	(24)
第三章 购房技巧	(31)
附录	(48)
一、海曙区楼盘基本情况一览.....	(48)
二、江东区楼盘基本情况一览.....	(55)
三、江北区楼盘基本情况一览.....	(59)
四、镇海区楼盘基本情况一览.....	(61)
五、开发区(北仑区)楼盘基本情况一览.....	(63)

第二部分 购房——新生活的追求历程

第一章 购房基本知识	(70)
第二章 资金、合同、权证、税费与物业管理.....	(78)
一、资金准备.....	(79)

(一)按揭贷款	(79)
(二)公积金贷款	(86)
(三)住房抵押贷款	(99)
(四)住房储蓄贷款	(106)
(五)组合贷款	(112)
二、合同签订	(115)
(一)有关知识	(115)
(二)合同的性质	(119)
(三)合同的规范签订	(121)
三、权证办理	(127)
四、税费缴纳	(133)
五、物业管理	(136)
第三章 房改政策问答	(148)
一、公有住房出售部分	(148)
二、公房售后维修部分	(160)
三、公有住房租赁部分	(163)
四、住房分配货币化部分	(170)
五、住宅用房的拆迁与管理	(176)
六、经济适用住房建设部分	(181)
第四章 常见房产纠纷判例	(183)
附录	(187)
一、商品房购销合同	(187)
二、个人住房贷款管理办法	(201)
三、宁波市住宅小区物业管理条例	(208)

第三部分 居室装潢——理性与梦想交织的空间

第一章 室内装饰的流派与风格	(224)
第二章 居室装饰的设计与布置	(234)

一、空间的类型	(234)
二、房型与设计	(240)
三、居室装饰的特点和表现技巧	(244)
第三章 室内设计的实施与案例	(251)
附录	(267)
一、建筑装饰装修管理规定	(267)
二、宁波地区装饰材料与设备价格一览	(273)

专 家 视 线

房改热点透视	(285)
房地产项目投资分析的意义和方法	(292)
21 世纪居住小区的发展方向初探	(301)
项目开发前期定位的重要性	(309)
全方位介入的整合式行销	(312)
物业管理与社区文化	(317)
居室陈设与艺术修养	(321)
城市建设与第三产业	(327)
移民文化与房产建设	(331)
附录 各类咨询名录	(337)

第一部分 选 房

——一种生活方式的选择

- 关注生活,探求生活。选房,一种新生活方式伊始的选择。
- 一生的投资,一时的决策。购房,谨小慎微。
- 理智明晰的动机,完整全面的信息,科学量化的评判,灵活周到的技巧。选房,是一门学问。先知己,后识彼,详考察,巧挑剔,你在茫茫楼市致胜的箴言。
- 附录

如果说家是一种希望,那么住房就是演绎真情的处所;

如果说家是一种温馨,那么住房就是繁衍梦想的地方。

住房,

一种处世情调的前奏;

一种生活方式的起点。

的确,住房是人类生存的基本条件之一。住房,这是一种“家”的概念。工作、学习辛苦一天后,在属于自己的舒适的空间,人置身其中,便得以释去一肩的疲惫。住房,这是一种“根”的象征。谁也不想似一叶浮萍,尤其对那些在远离故乡的都市中漂泊的游子来说,有朝一日,能挣一间真正属于自己的“窝”,是个有着相当诱惑力的梦。在一定程度上,它甚至可能是成功的代名词。房子,多少人梦寐以求!——无房的人想有房,有房的人想更好!

房! 房! 房!

房从何处来?

让我们从梦想中走出来,在现实中去寻找家的方向——

长期以来,在我国实行的是住房福利性分配体制,一个“分”字就决定了其被动性。自己掏腰包,挑喜欢的买,听来多少有些像天方夜谭。随着九届人大的召开,房改政策的逐步出台、实施、深化,国家把大力发展住宅产业作为新的经济增长点,越来越多的人开始盘算自己的积蓄,开始酝酿自己完美的居家计划。

“买房”已不再遥不可及,它正越来越近地走向我们每个人。