

明明白白 买住房

《中国消费者》杂志社 / 编
李建华 李 莉 范颖敏 / 主编



· 中国发展出版社 ·
DEVELOPMENT

图书在版编目 (CIP) 数据

明明白白买住房/《中国消费者》杂志社编. —北京:
中国发展出版社, 2001.1

(新世纪消费丛书/李建华, 李莉, 范颖敏主编)

ISBN 7-80087-444-3

I. 明... II. 中... III. 住宅-选购-基本知识
IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 56947 号

中国发展出版社出版发行

(北京市西城区赵登禹路金果胡同 8 号)

邮政编码: 100035 电话: 66180781

北京新华印刷厂印刷 各地新华书店经销

2001 年 1 月第 1 版 2001 年 1 月第 1 次印刷

开本: 1/32 850 × 1168mm 印张: 5.75

字数: 128 千字 印数: 1—10100 册

定价: 10.90 元

本社图书如有印装差错, 可向发行部调换

关于选房

1. 开发商是否“五证”俱全

买房前，一定要查询开发商所售房屋是否“五证”俱全。这“五证”包括：

- (1) 计委立项、可行性研究的批件；
- (2) 规划局的《建设工程规划许可》；
- (3) 国土局的《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》（证明卖方已交纳了土地出让金，拥有产权保障）；
- (4) 建委的《建设工程开工建设许可证》；
- (5) 房地局的《商品房销售（预售）许可证》。

在这“五证”中，最重要的是土地使用证和商品房销售（预售）许可证，它表明所售房屋是合法项目。

近年来，房地产项目不合法的投诉是一大热点，购房人无法按约定的时间得到房产证。其中最多的，就是在城市远郊区的集体土地上建造的住宅和以合建、联建名义建造的住宅。按照国家的有关规定，在农村集体土地上建造的住宅和联建、合建的住宅是不允许在市场上公开销售的。这类所谓的商品房尽管售价很低，但缺乏基本的安全保证，随时都有可能受到查处。即使将来经过整顿，转变为合法项目，其前提也必须是发展商按规定补交相应的土地出让费用，这部分费

用而后还是要分摊到每个住户身上。因此,核实开发商提供的资料,保证“五证”俱全,是挑选房屋时要特别关注的。

在购买期房时还要考查开发商投入开发建设的资金是否已达到工程建设总投资的 25% 以上,其施工进度和竣工交付时间是否已确定,是否同金融机构签订预售款监管协议等。

2. 什么叫公寓式住宅

公寓式住宅最早是舶来品,相对于独院独户的别墅,更为经济实用。早期大城市的公寓式住宅都是高层大楼,每一层内有若干单户独用的套房,包括卧室、起居室、客厅、浴室、厕所、厨房等等。主要供当时中等收入的高级职员、政府公务员居住。还有一部分附设于旅馆酒店之内,供一些常常往来的中外客商及其家眷短期租用。

我国早期的公寓式住宅已经具备现代城市单元式住宅的雏形。建国前在一些大城市都建有欧美风格的公寓大楼,如上海的百老汇大厦、海滨公寓等。

当时建的这类住宅,共同特点是一套单元内房间多,通常 3~4 间;面积大,每间 14~18 平方米;净空高达 3~3.4 米,厨房功能全。但这类住宅与我国的居住水平不符、户型规模不符,以后逐步演变成几家合租、共用厨房的居住模式。50 年代的这类大房间公寓式住宅,从建筑设计形式上属于淘汰之列,但由于这类住宅建设较早,市政设施和公共配套水平高,又多位于市中心区,在住宅市场上仍比较抢手。这类住宅室内空间大,可以通过内装修来增加使用功能。近些年来,我国各城市中所建的公寓式住宅,在设计上

作了较大改善，以适合我国国情。

小康住房是指实施国家重大科技产业工程“2000 年小康型城乡住宅产业工程”项目，由建设部在各大城市指导建设的面向 21 世纪初的大众住宅，这将是我国住宅产业未来发展的方向。

小康住宅的十条新标准如下。

(1) 套型面积稍大，配置合理，有较大的起居、炊事、卫生、贮存空间。

(2) 平面布局合理，体现食寝分离、居寝分离的原则，并为住房留有装修改造余地。

(3) 房间采光充足，通风良好，隔音效果和照明水平在现有国内基础标准上提高 1~2 个等级。

(4) 根据炊事要求，要合理配置成套厨房设备，改善排烟、排油、通风条件，做到冰箱入厨。

(5) 合理分隔卫生空间，减少便溺、洗浴、洗衣、化妆、洗脸的相互干扰。

(6) 管道集中，水、电、煤气三表出户，增加保安措施，配置电话、闭路电视、空调专用线路。

(7) 设置门斗，方便更衣换鞋；展宽阳台，提供室外休息场所；合理设计过渡空间。

(8) 住宅区环境舒适，便于治安防范和噪声综合治理，道路交通组织合理，社区服务设施配套。

(9) 垃圾集装化，自行车就近入库，预留汽车停车车位。

(10) 有宜人的绿地和景观，人均绿地面积达到 0.8~1 平方米。

3. 如何区别别墅、公寓

别墅一般有两种类型。一是住宅型别墅，大多建造在城市郊区附近，或独立或群体，环境幽雅恬静，有花园绿地，交通便捷，便于上下班；二是休闲型别墅，建造在人口稀少、风景优美、山清水秀的风景区，供周末或假期度假消遣、疗养、避暑之用。

别墅的特点有：

第一，别墅造型外观雅致美观，独门独户，庭院视野宽阔，花园树茂草盛，有较大绿地。有的依山傍水，景观宜人，使住户能享受大自然之美，有心旷神怡之感。

第二，别墅内部设计得体，厅大房多，装修精致高雅，厨卫设备齐全，通风采光良好。

第三，别墅还有附属的汽车间、门房间、花棚等。

第四，社区型的别墅大都是整体开发建造的，整个别墅区有数十幢独门独户别墅住宅，区内公共设施完备，有中心花园、水池绿地，还设有健身房、文化娱乐场所以及购物场所等。

公寓一般有多层或高层，其住宅的特点有：

第一，每幢建筑物内有多套居住单元，供多户居住使用，建筑物内的走廊、楼梯、电梯等为公用。

第二，每层设有若干套单户独用的配套房间，如客厅、卧室、起居室、厨房间、卫生间、贮藏室。套内面积有大有小。

第三，公寓住宅建设标准要比一般住宅高，住房面积要比一般住宅大，房间功能分工明确，室内装潢讲究，设备齐全，且有足够的室外空间，如阳台、屋顶花园等。

第四，公寓住宅的周围环境虽没有像别墅那样讲究，但也很舒适。

第五，公寓住宅房屋竣工后室内设备全部已装修好，购房人付清购房款即可搬入居住，不像一般住宅房，要自己出资进行装修后方可入住。

4. 选择复式住宅有诀窍

新推出的房地产项目中，采取复式住宅设计的越来越多。复式住宅以其格局精巧、使用功能灵活方便而广受欢迎。对于购房客户来讲，挑选这类房屋时，应注意如下一些问题。

首先，要看房屋平面设计是否合理。要考虑各功能区间划分是否清晰。一般说，复式住宅由于上、下层自然分区间隔，往往下层安排公共活动区间，如客厅、餐厅、客人卧室、厨房等；上层则安排主人卧房。这主要考虑主、客分区，使主人活动区间保持一定私密性。

其次，要看房屋立面设计是否合理。主要是考虑室内楼梯的位置，不能占去太多空间，同时也不应破坏室内整体性，便于以后装饰布置。一般室内楼梯都靠近墙边，离客厅、餐厅比较近，楼梯下部空间尽量不占主要区间，如装修后设计成储物空间不会太影响整体布局。另外，对于上层空间来说，如果居室处于顶层，很多情况下都设计成坡屋顶，购房时一定要看清楚坡顶最低点的净高，尽量避免弯腰、碰头的现象发生。购买期房的客户，往往在销售图纸上只能看到房间平面部分，在选取房时最好能问清楚，如能看到房间立面剖面图，则是最准确无误的。

第三，选择复式住宅要看卫生间的安置是否方便。有些设计在复式上层没有卫生间，在使用时就会出现一些不便。另外，如复式住宅面积较大，应考虑单独设置主卧独立卫生间与客人卫生间。

挑选时要看有没有露台，一般顶层复式住宅都带有比较大的露台，销售时是赠送的。挑选时顶层如有类似的大露台，又有较好的景观，在装修时稍加改装，就可将顶层作为一间暖室。

有些采取坡顶式的复式住宅，在顶层可以搭建一个阁楼。有些复式住宅其坡顶最低点比较高，能有2米左右。这样就等于您花了双层的房价，买了3层的面积。

5. 挑选户型莫忘“三大原则，八项注意”

挑选一个称心户型，要考虑许多因素。这里为您总结出挑选户型的“三大原则，八项注意”。

三大原则：

(1) 动静分开。即起居室与卧室分离。随着生活水平的提高和现代生活方式的流行，家居生活中，“起居室”日益成为组织家庭生活的中心，家庭生活团聚和接待活动等多集中于起居室，而卧室则是个人的私人空间，要求安静独立。所以在起居室和卧室的安排上应独立设置，互相之间干扰要少。起居室则要求空间比较大。

(2) 餐厨分开。厨房、餐厅与起居室三者空间设计上，由于在利用时间上的不同，在总面积有限的情况下，可以考虑重合设置。如餐厅与起居室合设，或厨房与餐厅合设。但由于三者在实际使用上存在圈套差异，故环境布置与气氛营

造方面的差异较大。理想的家居设置应为厨房、起居室和餐厅分离设置，各空间功能明确，互不干扰，这种设置才能体现高尚的生活品质。据北京市居民住宅消费调查显示，家庭收入越高，对餐厅要求越高。

(3) 考虑节能，以减少不必要的日常生活开支。我们在选择居室时，要挑选除了小储藏室外，起居室、卧室、厨房、餐厅、卫生间、书房等人们经常活动的空间采用直接采光，节约能源的居室。另外，楼房西端居室夏天室温很高，楼房北侧房间严冬室温很低，所以，西外墙和北外墙应作隔热保温处理，这对于保持正常生活和节省空调能耗都是必要的。

八项注意：

第一，户门。房门的开向要合理。居室的设计一般分为公共空间、居住空间以及厨、厕、阳台等功能性空间，因此室内房门开设的位置，就要考虑到开向不影响空间的使用、居室的私密性和空间阻断性因素。户门不宜正对客厅，更不应直对卧室。户门与客厅之间应有一个过渡，不要一开户门就使门外的人把室内一览无余。有鉴于此，房间的布局应采用过渡空间的手法，间接地把客厅与其他房间联系起来是比较合理的。

第二，客厅。客厅是相对独立的空间，要求庄重雅观。客厅的设计应尽可能的方正，利于摆放家具；此外还要避免与客厅相连的房门过多，否则易给人一种迷宫的感觉，造成视觉上的凌乱。若把卧室、厨房、卫生间的门都直接开向客厅，不仅影响客厅的使用功能，还会出现某种使主客双方都不愿意看到的窘境。

第三，卧室。卧室的房门不宜直接与客厅相对，应与客厅有所回避，使卧室保持一定的私密性。

第四，厨房。厨房不宜与卧室过近，厨房门更不能正对卧室房门。随着人们饮食水平的提高，现代化的炊事器具种类多且占地面积较大，所以厨房有较大空间才能满足人们使用上的要求。为了居室内能有良好的居住环境，室内应采取在厨房甚至在客厅附近设置垂直排烟设施，这既不影响室内美观，又不会影响厨房的正常使用。

第五，卫生间。卫生间不要正对客厅，最好设计为两部分，最里面是马桶、浴缸（如有条件，马桶、浴缸分开更好），外间则摆放洗手池、洗衣机。卫生间的设计应将洗脸、便溺和浴间恰当分隔，尤其清晨是卫生间使用最频繁的时候，能体现其设计的优势，以适应现代生活快节奏。

第六，阳台。阳台最好与客厅相连，这样可使客厅显得宽敞、明亮。好的阳台设计是将大客厅与宽阔的落地阳台门及室外景色有机地融为一体，豁然开朗的视线总是能给居者一份清新、爽快的心情。

第七，室内走道。室内应尽量减少或避免狭长的走道。这种走道既不利于家具的摆放，又造成面积的浪费，对购房者来说，更是资金的浪费。

第八，通风、采光。挑选住房时，还要注意户型的布局要有利于室内通风和采光。

6. 购现房好还是购期房好

商品房有现房和期房两种。已竣工的房屋，并已获得《商品房出售许可证》，只要办妥一切购房手续，付清购房款

后即可入住的住宅称为现房。正在规划或正在建造中的房屋，并已获得《商品房预售许可证》，购房人虽然办妥购买预售房有关手续和缴付部分购房款，但必须等待一两年左右时间方可入住的住宅称为期房，即预售房。对于预售房屋，需要查看承建商的开工许可凭证，以免上当吃亏。

购房人在选购商品房前必须有个明确的目的，是急于改善居住条件而购房，还是为小辈或投资房产而购房。

购买现房的优点。买现房看得见摸得着，可以挑挑拣拣，看上的现房，一手交钱一手交房，即可获得房产所有权，提早搬入新居，同时可以避免某些不必要的纠纷。

购买现房的缺点。现房的房价要比期房的房价贵一些。

购买期房的好处。规划中的地段较好、有发展前途、将来会成为理想的住宅小区；新设计房型要比现房房型好，新颖别致，为了能住上现代化的新潮居室，等几年也无妨；期房要比现房便宜，一套房子可以节约几万元钱，何乐而不为；买期房经济上可以有回旋的余地，一次性付清购房款负担太重，若分两次付清，经济上会有缓冲的机会。

购买期房不足之处。因对房地产商的信誉了解不清，房地产所有权归属不明，而易造成日后的纠纷。所以，在购买期房前，要对房地产权归属进行调查，查明房地产权、产籍状况。不要买部分产权的房产，因为买入后不能脱手；房地产商因种种原因，不能按期交房，一拖再拖，造成“望楼兴叹”的麻烦；购买预售房合同上的建造面积与交房时实际面积不符，需追加增加面积费用，容易发生纠纷；交房时发现房屋有质量问题；小区内配套设施不健全等。

7. 多层住宅究竟哪层好

多层住宅指六层或七层的住宅建筑。

底层房价较便宜。天井不算建筑面积，进出很方便，特别适合老人和残疾者。有独用天井，堆放杂物空间较大；可以种花植树，美化居住环境。有自行车者可免除上下楼搬车之劳。缺点是采光较差。容易受楼上不文明的住户乱抛垃圾及污水之苦。底层潮气重，安全防范较麻烦。

二层房价适中，采光还可以，进出方便，比底层干燥和清洁。是较好的层次。

三层房价是多层住宅中最高的，层次很好，上下楼不累，采光好。自来水管直接进入水龙头，水质较干净。是最理想的层次。

四层房价也是高的，层次也算较好，上下楼一般能走得动，采光好，是理想的层次。缺点是自来水利用大楼顶上的水箱，若水箱不定期清洗或管理不严，水质易受污染，食用的自来水就不清洁了，必须要用过滤器方可饮用。

五层房价跟底层差不多，采光很好。层次偏高，上楼较累。缺点是自来水须用过滤器方可饮用。

六或七层房价最便宜，是住宅最高层，采光最好，空气流通性强，太阳照射时间长。缺点是上下楼较累。夏天太阳直逼、冬季寒气入室。有的楼顶质量欠佳，容易漏水。

复式结构（跃进式）：有的楼宇顶层有复式（跃进式）结构，像阁楼的设计是将最高的顶层和下面的一层上下贯通作为一个住房单元，上下两层的扶梯设在室内。这种结构屋顶有大晒台，原过道空间都在室内，可作储藏室或壁橱。此种房型适合家庭人员较多的住户。

8. 怎么选择层次

(1) 选择层次要考虑以下几个因素。遮挡及采光情况；生活的便利程度；环境要求；家庭人口年龄构成及健康状况；住宅楼的总层数。

一般来说，层次越高，遮挡越少，采光越好，且能避开低层次楼内外嘈杂环境及临街的交通噪声和粉尘污染，特别适合于在家生活时间较短的中青年人居住；层次低，上下楼比较方便，适宜于老年人居住，可增加其户外活动的机会。

哪些层次属于好层次，同样也与住宅楼的总层数有关，同样是四五层，在多层住宅中属于高层次，而在高层住宅中又属于低层次。一般来说，在不考虑个人因素的情况下，住宅楼在总层数的 $1/3$ 以上、 $2/3$ 以下为较好层次，如六层住宅楼以三四层，十八层塔楼以六层至十二层为最佳。此外对层次的选择，还与购房者对数字的偏好有关，如喜欢 8、9，讨厌 13、14，等等。

一般来说，住宅楼的首层由于受遮挡可能性最大，且有污水外溢、地面潮湿的可能，人来人往安全性差，在购房者选择层次时往往不被看好；住宅楼顶层建筑质量问题发生频率高，如渗漏，并且存在隔热不好、供水不足、上下楼最为不便等缺陷，许多人买房最忌买底层和顶层。

(2) 怎么选底层？首先，要仔细检查防潮设计和措施。防潮措施不过关，长期住在这种房子里，不仅电器、家具易生锈、发霉，人也易患风湿性关节炎。其次，注意各种管道是否畅通，底层因邻近各种管道尤其是下水道，如果管道质量差或设计不合理，则管道易堵塞，特别是化粪池封闭不

严、管路不畅，也往往易孳生蚊蝇且臭气冲天。再次，注意采光问题，底层因处在楼房最底层，在众楼环抱之中，故其采光和通风往往受到限制。最好请专家或技术人员帮助鉴定一下。

(3) 怎么选顶层？顶层的大忌是隔热和防水设施不好。因为顶层受太阳直射面积大，下雨天易积水，常常“水深火热”。因此，消费者在买房时，要考察顶层的隔热、防水措施及其效果，看顶层是否设置通风板或做成坡屋顶，顶层的构造变化部位是否衔接良好，因为通风效果好易散热、散潮，而顶漏通常出现于构造变化部位。

9. 多层好还是高层好

多层一般是指 6、7 层高的楼，高层是指 6、7 层以上高的楼。多层住宅和高层住宅各有特点，不能简单地说哪种好，应从结构、成本、面积、质量、房型、物业管理收费等多方面考虑。

(1) 从建筑质量上看，一般情况下，高层的建造标准、建造质量要高于多层。普通多层住宅一般为砖混结构，而高层住宅由于它为钢筋混凝土现浇，地基深而结实，墙体厚实，不渗水，抗震性能好于多层，整幢大楼不会下沉变形，而且折旧年限长。

(2) 高层视野较开阔，空气质量较好，噪音小；自然风大，有的房间不需装空调；采光好，日照时间长，有的朝向太阳照射达到七八小时之久。

(3) 从房屋实际使用面积看，高层的得房率比多层低，即购买相同建筑面积的住房，高层的套内建筑面积低于多层

的套内建筑面积。住宅的面积既包括使用面积，也包括住宅的公共部位，如楼梯间等公共面积的分摊。高层住宅由于有电梯、电梯等候间、地下室等，需分摊的公用面积较多层的要多，因而实际得房率要低一些。

(4) 大多数高楼物业管理比较完善，小区环境一般比较优美舒适，绿化、景物、卫生、停放自行车、汽车等管理都较好，电梯、大门入口都有专人值勤，小区比较安全；但高层的物业管理费比多层的物业管理费高。

(5) 高层上下楼有电梯可代步，出入方便，老人、残疾人和病人可以免去爬楼登高之苦；但如果电梯的维修保养不到位，一旦电梯发生故障，上下楼比较困难。

(6) 虽然高层的建造成本较高，但同样建筑面积的高层占用的土地面积较小，因此高层与多层的价格差距不大。内环线内土地价格较高，新建商品房一般高层居多，而内环外住宅小区以多层为主；在内环线内，有时多层价格要高于高层。

(7) 从房型构造格局上看，多层住宅要好于高层住宅。由于构造结构上的原因，一般多层住宅坐北朝南，南北通透，室内使用面积大，房型合理，大开间容易隔开装修。而高层住宅一般采用框架剪刀墙结构，加上又要考虑几部电梯的位置，因而户型设计稍难一点，装修也易带来不便。

10. 挑选高层有什么窍门

(1) 要注意房屋的户型格局和朝向。由于高层住宅现浇混凝土和框架剪刀墙等特点，户室之间不能打通，户型格局不易改变。所以，在挑选时，要注意房屋的户型和朝向，以

满足居住后的舒适。

(2) 要注意整栋楼的总户数和电梯数量以及电梯的质量。层次越高、户型越多，电梯也应略多部。一般讲，20层以上应配备2~3部电梯，如少于两部电梯，则该楼总户数和层数不相配，故不应购买。

(3) 要注意“二次加压”供应自来水时水压是否够，尤其夏天用水高峰期是否会有断水时间。

(4) 要注意周边地区的未来规划前景。高层住宅的一大优点是视野广、景观好、空气新鲜，如未来高楼前再拔起几座高楼，则要影响视线景观。

(5) 要注意楼内的物业管理。由于高层住宅通道多，所以，在安全保卫上要特别注意。

11. 千万不可小视抗震性能

我国是一个多地震的国家，按地震烈度划分，全国分为10个地震区、23个地震亚区、30个地震带。从历史上看，我国是世界上遭受地震最严重的国家之一。因此，住宅的抗震力度是一个不能不予以深切关注的问题。

在国际上，地震震级采用里氏震级指标，分为1~8.9级，5级以上地震对人和建筑物有害。而地震烈度分为1~12度，其中地震烈度为1~3度时，对建筑物无损坏，4度对建筑物有轻微破坏，5度以上就开始破坏建筑物。因此，地震烈度为5度以上的地震区在住宅设计时应考虑防震。

住宅抗震性能的高低主要取决于建材质量的好坏以及承重结构的连接形式、施工质量和地基的状态。据建设部有关专家介绍，各种结构住宅的抗震性能可参考如下。

