

和谐家庭居住艺术

购房宝典

刘超英 段然 编著



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

和谐家庭居住艺术

购房宝典

刘超英 段然 编著



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

本书用“科学发展观”主导下的“和谐家居和可持续家居”理念，向大众推广理性、科学、艺术的居住观念。就当前人民群众最关心、最容易碰到的购房热点问题进行通俗易懂的阐述。如哪些是住房消费的最新理念，如何给自己的住房消费定位，如何权衡房产要素，如何分析房型，如何规避购房风险，如何进行住房支出和财务安排等。本书可以为读者在买房过程中遇到的一些实际问题做出简明扼要的解答。

图书在版编目 (CIP) 数据

购房宝典 / 刘超英, 段然编著. —北京: 中国电力出版社, 2008

(和谐家庭居住艺术)

ISBN 978-7-5083-7124-5

I. 购... II. ①刘...②段... 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 (2008) 第050391号

中国电力出版社出版发行

北京三里河路6号 100044 <http://www.cepp.com.cn>

责任编辑: 王晓蕾 关童

电话: 010-58383277 E-mail: wang_xiaolei@cepp.com.cn

责任印制: 陈焊彬 责任校对: 闫秀英

北京博图彩色印刷有限公司印刷·各地新华书店经售

2008年6月第1版·第1次印刷

889mm×1194mm 1/24·6.75印张·190千字

定价: 19.80元

敬告读者

本书封面贴有防伪标签, 加热后中心图案消失

本书如有印装质量问题, 我社发行部负责退换

版权专有 翻印必究

本社购书热线电话 (010-88386685) www.moo.qgqo.www

前言



“住”是人生和家庭中的一件大事，也是当今不折不扣的社会热点。

安居才能乐业，科学安排好家居生活可以解除居住者的后顾之忧，让人精神百倍、一身轻松地投入到自己的工作中，享受美好的家庭生活，获得幸福、美满、和谐的人生感受。

目前，涉及千家万户的居住消费，无论在购房领域还是在装修领域都存在着许多盲点和误区。尤其在房价节节攀升的形势下，一些不良的房产商与广告商和媒体联手设置形形色色的陷阱，误导、坑害消费者，使许多消费者落入他们的圈套：有的超出自己的能力和需求，非理性地买房；有的买到了不良房产，质量问题一大堆，美丽的承诺成泡影；有的买进了问题房产，无法办理完整的产权证书，血汗钱打了水漂，还要缠上无休止的官司；有的被沉重的“房贷”压得喘不过气来，成为可怜的“房奴”，甚至一辈子要为房产商和银行打工；有的听信了装修商的花言巧语，无端地进行高额的装修消费；有的不知道如何检验、监督装饰材料和施工质量，导致了很多装修后遗症；有的花钱得到了无谓的装修；有的花钱得不到应有的享受；有的装修还对自己的身心健康造成了很大的伤害……凡此种种，无一不是损害住房消费者的利益，影响了百姓的居住生活，进而影响到他们的事业、家庭，给社会带来了 many 不和谐的因素。

居住消费看似简单，其实这是一门集投资理财学、经济学、社会学、心理学、市场学、美学、艺术设计学、工程管理学多学科紧密交叉的生活科学，其中蕴涵着很多科学知识。只有经过了、品尝了买房和家装之艰

难困苦的人才会清醒地体会到这个道理。普及居住消费的科学知识，倡导科学、理性、艺术的居住消费理念对构建和谐家庭和谐社会有着深刻而重大的现实意义。老百姓也企盼着这样的科普宣传，不但力度需要加大，而且深度也要加强。

本书是“浙江省社会科学界联合会社科普及课题”成果。作者用“科学发展观”主导下的“和谐家居和可持续家居”的理念，向大众推广理性、科学、艺术的居住观念，就当前人民群众最关心、最容易碰到的热点问题进行通俗易懂的阐述。例如，哪些是住房消费的最新理念，如何给自己的住房消费定位，如何权衡房产要素，如何分析房型，如何规避购房风险，如何进行住房支出和财务安排，如何选择家装模式和装修公司，如何控制家装预算等，这些都是广大老百姓在买房、家装的过程中经常遇到、非常关心的一些实际问题。本套书分《购房宝典》和《家装宝典》两册出版，通过套书的介绍，读者可以分别了解买房、家装过程中的一些基本知识。但是必须指出的是：买房、家装的有些政策、规定、方式、步骤各地是有差异的，所以在实际操作中，应咨询当地政府、银行、公积金管理中心、建筑装饰协会、房产交易部门等相关机构，了解当地、当时的相关政策和细则，并以当时、当地的相关规定为准。本书不作为政策解释和具体操作的依据。

本书在编写过程中得到相关专家的大力支持，在此表示感谢。由于作者业务水平有限，加之时间仓促，编写中难免有漏误之处，敬请各位读者批评指正。

作者

目录



前言



板块A 住房消费

关键词：科学理性，力所能及

A1 购房概念

关键词：弄懂概念，谨防忽悠

- 002 住房有几种性质？
 - 什么是商品房？
 - 商品房的类型有几种？
 - 商品房的物业性质有几种？
- 003 什么是经济适用房？
 - 什么是限价房？
 - 什么是房改房？
 - 什么是产权房？
 - 什么是小产权房？
 - 小产权房有几种解释？
- 004 小产权房有没有合法的？
 - 小产权房有什么特点？
 - 什么是集体房？
 - 什么是空置房？
- 005 什么是待销商品房？
 - 什么是滞销商品房？
 - 什么是积压商品房？
- 005 什么是二手房？
 - 二手房有哪些类型？
 - 二手房有哪些特点？
- 006 什么是存量房？
 - 存量房的缺点有什么？
 - 什么是落户房？
 - 落户房有什么条件？
 - 什么是问题房？
 - 问题房的问题在哪里？
 - 什么是成套住宅？
- 007 成套住宅有几种类型？
 - 什么是高层住宅？
 - 高层住宅的优点有哪些？
 - 高层住宅的缺点有哪些？
- 008 什么是小高层住宅？
 - 高层和小高层在这里的解释为什么与国家规范有差异？
 - 小高层住宅的优点有哪些？
- 009 小高层住宅的缺点有哪些？
 - 什么是多层住宅？
 - 多层住宅的优缺点有哪些？

- 009 什么是低层住宅?
低层住宅的优缺点有哪些?
什么是公寓?
- 010 什么是单身公寓?
你知道非住宅的单身公寓吗?
什么是老房?
什么是民房?
什么是四合院?
- 011 什么是别墅?
别墅有几个特点?
别墅有几种类型?
什么是乡野别墅?
什么是独栋别墅?
什么是别墅区别墅?
- 012 什么是联排别墅?
什么是空中别墅?
- 013 什么是塔楼?
什么是板楼?
什么是叠拼?
什么是SOHO?
什么是LOFT?
什么是TOWNHOUSE?
- 014 什么是建筑面积?
什么是套型建筑面积?
什么是套内面积?
如何计算使用面积?
什么是实用面积?
什么是公摊面积?
哪些部位计算全部建筑面积?
- 015 哪些部位计算一半建筑面积?
- 016 哪些部位不计算建筑面积?
什么叫得房率?
什么房子得房率高?
- 017 建设用地的土地使用权如何规定?
住宅用地70年期满后怎么办?

A2 住房权衡

关键词: 方方面面, 反复权衡

- 018 购房时要权衡哪些要素?
地段要素如何权衡?
- 019 交通要素如何权衡?
物业管理要素如何权衡?
楼盘要素如何权衡?
- 020 开发商要素如何权衡?
- 021 物业类型要素如何权衡?
环境要素如何权衡?
- 022 价格要素如何权衡?
户型要素如何权衡?
- 023 朝向要素如何权衡?
日照要素如何权衡?
- 024 通风要素如何权衡?
采光要素如何权衡?
节能要素如何权衡?
- 026 车位要素如何权衡?
- 027 间距要素如何权衡?
景观要素如何权衡?
- 028 位置要素如何权衡?

- 028 形状要素如何权衡?
- 开间要素如何权衡?
- 楼层要素如何权衡?
- 029 梁柱要素如何权衡?
- 噪声要素如何权衡?
- 030 层高要素如何权衡?
- 相邻要素如何权衡?
- 进深要素如何权衡?
- 031 房型要素如何权衡?
- 032 什么样的户型好?
- 034 好户型有哪些具体特征?
- 什么样的户型不好?
- 037 自住、投资——以上要素哪个更重要?
- 房子要素权衡要亲临现场吗?
- 038 售楼小姐的话能信吗?
- 怎样读出售楼小姐的言外之意?
- 为什么售楼小姐所卖的房子都是好房子?
- 售楼小姐是怎样介绍房子优点的?

A3 购房决策

关键词: 弄清目的, 自住投资

- 042 为什么要买房?
- 怎样为自己居住而购房?
- 什么是为投资而购房?
- 043 什么是为投机而买房?
- 是买房还是租房?
- 044 谁更适合买房?
- 045 青年人究竟是买房还是租房?
- 046 青年人如何买房?
- 中年人如何买房?
- 047 老年人如何买房?
- 048 什么叫“一头靠”?
- 什么叫“一碗面的距离”?
- 什么房子买不得?
- 049 购自住房主要考虑哪些要素?
- 购自住房的地段要素如何衡量?
- 050 购自住房的环境要素如何衡量?
- 051 购自住房的户型要素如何衡量?
- 052 购自住房的技术要素如何衡量?
- 购自住房的物业管理要素如何衡量?
- 购自住房的价格要素如何衡量?
- 053 投资房选购看什么?
- 购投资房的地段要素如何衡量?
- 购投资房的环境要素如何衡量?
- 购投资房的地产商要素如何衡量?
- 购投资房的户型要素如何衡量?
- 054 购投资房的价格要素如何衡量?
- 购投资房的物业管理要素如何衡量?
- 投资买房的风险有哪些?
- 什么是政策性风险?
- 055 什么是市场风险?
- 什么是流动性风险?
- 投资的效益如何计算?
- 057 不同的市道中如何买房?
- 买房出租值不值?
- 什么是租售比?
- 什么样的房子能租出好价钱?

- 058 出租房如何装修?
为什么租房?
- 059 谁更适合租房?
什么房子租不得?
- 060 租房有什么诀窍?
买新小户型好还是买二手房好?
- 062 购买二手房需要注意些什么?
- 063 二手房中的设施如何计费?
- 064 二手房交易的流程是怎么样的?
二手房的房产证如何申领?
二手房买卖需要提交什么证件?
二手房买卖的税费标准是多少?
- 065 二手房买卖贷款所需的费用是多少?
空置房如何维护?
- 066 如何简单判断房产价格的走势?
如何核算养房成本?
- 067 如何评估二手房的折旧费?
- 068 如果您有100万存款而没有房子住,买房和租房哪个更划算?

A4 财务安排

关键词: 量力而行, 不做房奴

- 069 准备好您的买房资金了吗?
- 070 怎样估算自己的购房能力?
- 071 贷款有几种方式?
哪种贷款方式更合算?
什么是商业贷款?
商业贷款如何计息?

- 072 等本法和等息法哪种更合算?
- 073 什么是公积金贷款?
公积金贷款如何计息?
公积金贷款有什么条件?
- 074 哪类债务人不能申请公积金贷款?
夫妻二人可以申请几笔公积金贷款?
公积金贷款可以跨地区使用吗?
公积金贷款的流程是怎样的?
- 075 申请公积金贷款应提交什么材料?
什么是混合贷款?
什么是固定利率贷款?
- 076 升息时代怎样设计贷款?
“高利率时代”有哪些房贷金融产品?
降息时代怎样设计贷款?
升息了贷款马上就涨吗?
- 077 您适合提前还贷吗?
- 078 提前还贷有哪些方式?
您知道提前还贷的程序吗?
谁最知道无贷一身轻的快乐?
- 079 房子越大越舒适吗?
买居住房怎样才算大小适度?
- 080 不同的家庭怎样确定住房的大小?
俄罗斯前总统普京住多大的房子?
中国香港的人住多大的房子?
住房大有什么社会成本呢?
- 081 如何平衡自己的生活?
大房、小房各有什么优劣?
- 082 什么是财务安全的公式?
您愿意毕生为房产商打工吗?

- 082 什么是机会成本?
机会成本都要放弃吗?
什么样的人可以称为“房奴”?
- 083 “房奴”有哪些症状?
“房奴”危害知多少?
- 084 您手里的房子是香饽饽还是烫手山芋?
- 085 什么是中国人的住房情结?
保障房产投资收益要注意的问题有哪些?

A5 购房实务

关键词: 谨慎小心, 仔细周到

- 087 怎样签订房屋认购书?
- 088 怎样签购房合同?
- 089 怎样签订购房合同中心补充条款?
- 091 标准的购房合同范本是怎么样的?
- 098 要不要办房贷险?
房产保险有几个品种?
- 099 如何签订房产保险合同?
- 100 退保的程序有哪些?
退还的保费如何计算?
什么是商品房合同公证?
要不要办商品房合同公证?
- 101 还有哪些房产事务需要公证?
商品房合同公证需要哪些材料?
什么样的房子才可以交付?
- 102 房子有保质期吗?

- 102 房子的保质期何时算起?
房子过了“保质期”维修怎么办?
房屋的“保质期”会不会失效?
怎样验收自己的房屋?
- 104 怎样评定开发商是否延迟交房?
开发商延迟交房要承担什么责任?
- 105 入住后出现质量问题如何处理?
签订物业管理合同应注意什么?
- 106 物业管理公司有哪些权利?

A6 高房价对策

关键词: 巧妙应对, 合理安排

- 107 未来的房价到底是涨还是跌?
当前的房价到底高不高?
- 108 房价是不是会一直上涨?
- 109 “认为房价必跌派”的理由是什么?
- 111 “认为房价必涨派”的理由是什么?
- 112 高房价时代有哪些住房策略?
- 114 小户型的魅力是什么?
小户型居住配置有哪些技巧?
- 115 住二手房有什么好处?
- 116 住远郊房有什么好处?
什么样的人不适合住远郊房?
租房划算不划算?
- 117 撤出高房价城市可行吗?
低房价城市就不好吗?
- 118 30万怎么等于300万?



板块B 住房购买

关键词：警惕陷阱，避免损失

B1 广告陷阱

关键词：指鹿为马，夸大事实

- 122 广告承诺有法律效力吗？
您注意到了广告中看不清的小字了吗？
到市中心真的只有10分钟吗？
- 123 真是“城市森林”吗？
赛纳河怎么变成了小河沟？
江景房真能看到江景吗？
- 124 多层房怎么成了别墅？
广告上的回报率是如何计算的？
我真能获得广告上说的回报率吗？
为什么买不到广告中的低价房？
- 125 真的是地标吗？
买“花园”就能住花园吗？
买房就能上名校吗？
- 126 样板间就是未来的家吗？
售后包租可能吗？
如何保障广告中所提及的权益？
外国的月亮一定比中国的圆吗？
我真的有这么多的邻居吗？
- 127 入住大礼包里有什么？
哪些是房产商喜欢炒作的“新概念”？
哪些概念最容易名不副实？

- 127 什么是智能住宅？
- 128 什么是生态住宅？
什么是节能住宅？
什么是健康住宅？
- 129 国家对房产常用名词的限制标准有哪些？
什么是产权酒店？

B2 合同陷阱

关键词：偷换概念，预留伏笔

- 130 谁是签约主体？
标准合同能否修改？
- 131 空白条款为什么一定要填？
配套设施的相关条款该怎么填？
平面图里有哪些伏笔？
市政基础设施哪里去了？
不可抗力可以随意扩大吗？
- 132 “送”的空间真在您名下吗？
售楼书和广告具有法律效力吗？
付了定金的房子也能变？
二手房买卖小心房屋设备被调包？
- 133 为什么只签转让合同，不办转让手续？

B3 产权陷阱

关键词：虚晃一枪，张冠李戴

- 134 哪些房产会出现产权问题？
- 135 二手房买卖最容易遭遇哪些产权陷阱？
楼盘怎么被抵押了？
与您谈判的真的是房东吗？
房产的性质必须明确吗？
为什么买房成了房东还拿不到租金？

B4 质量陷阱

关键词：浑水摸鱼，瞒天过海

- 136 什么是住宅质量保证书？
- 137 建筑质量有哪些隐患？
验房“六看”您知道吗？
廉价建材有哪些问题？
- 138 住房质量如何鉴定？
住房交付的条件是什么？

B5 期房陷阱

关键词：面积不实，随意变更

- 140 哪些面积容易被做手脚？

- 141 赠送的部分就可以缩水吗？
房屋面积有差异该如何处理？
绿化率和绿地率是一回事吗？
- 142 市政规划所做的不得已的改变？
样板房去哪里了？
- 143 高价车位必须购买吗？
延期真是不可抗力吗？

B6 价格陷阱

关键词：巧立名目，巧取豪夺

- 144 是误差还是搭售？
房屋增加了建设成本，谁来负担？
代缴契税有猫腻？
- 145 不交清杂费不给钥匙合法吗？
您替人掏了空置房物管费吗？
您交的维修基金和其他人的一样吗？
- 146 您替卖家交了多少钱？
- 147 参考文献



板块 A 住房消费

关键词：科学理性，力所能及





A1 购房概念

关键词：弄懂概念，谨防忽悠



住房有几种性质？

住房的性质有商品房、经济适用房、廉租房、房改房、限价房、落户房、二手房、小产权房、私房、公房、存量房、集体房等，不同的住房性质具有不同的法律内涵、用户群体和经济衡量标准。



什么是商品房？

商品房指房地产开发经营企业经批准用于市场出售而建造的房屋。



商品房的类型有几种？

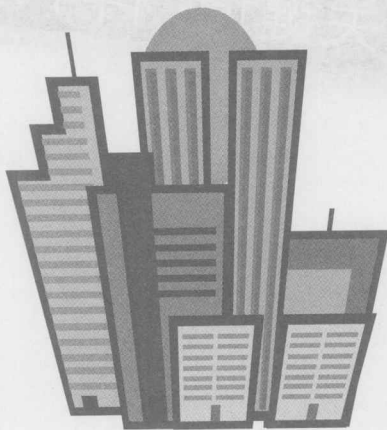
商品房按销售对象可分为内销商品房和外销商品房。

内销商品房是指房地产开发企业通过实行

土地使用权出让形式，经过政府计划主管部门审批，建成后用于在中国大陆范围出售的住宅、

商业用房以及其他建筑物。

外销商品房是指房地产开发企业按政府外资工作主管部门的规定，通过实行土地批租形式，报政府计划主管部门列入正式项目计划，建成后用于向境内、外出售的住宅，商业用房及其他建筑物。



商品房的物业性质有几种？

商品房分为住宅性质的商品房和商业性质的商品房。后者又分为商业房和办公用房。不同的物业性质其土地使用权的年限是不同的，住宅性质的是70年，商业性质的商品房是40年。不同物业性质的商品房的纳税标准也不相同，水电使用费也不同。



什么是经济适用房?

经济适用房是指以微利价出售给广大中低收入家庭的商品房。它是具有社会保障性质的商品住宅,具有经济性和适用性的特点。经济性是指住宅价格相对于市场价格而言,是适中的,能够适应中低收入家庭的承受能力;适用性是指在住房设计及其建筑标准上强调住房的实用效果,而不是降低建筑标准。经济适用房是国家为解决中低收入家庭住房问题而修建的普通住房,这类住宅因减免了工程报建中的部分费用,其成本略低于普通商品房,故又称为经济适用房。



什么是限价房?

限价房是限房价、限地价的“两限”商品房。这类房屋主要针对两部分人群:一是具备一定房产消费能力的人群,二是定向购买的拆迁户。限价商品房拥有和商品房同等的产权,而拆迁房屋通常也具有正常产权。与经济适用房相比,限价房价格略高。



什么是房改房?

房改房是指按照国家规定以成本价或标准价出售给职工的享受国家一定优惠政策的房屋,其在上市转售时,需要补交土地出让金。



什么是产权房?

房地产产权一般是指房屋所有权和土地的

所有权。从土地所有权中可以分出土地使用权、用房地产作担保的房地产抵押权、房屋典当产生的典权,以及属于债权的房地产租赁权等。



什么是小产权房?

事实上,法律上根本就没有“小产权”房和“乡产权”房这两个概念。所谓的“小产权”房、“乡产权”房是一些不法村集体组织或开发商打着新农村建设等名义出售在集体土地上建设的房子。

目前的“小产权”房、“乡产权”房分两种情况:一种是在集体建设用地上建成的,即通常所说的“宅基地”上建成的房子;另一种是在集体企业用地上或者占用耕地违法建设的。所谓的“乡产权”房是指在农民集体土地上建设的房屋,未缴纳土地出让金等费用,其产权证不是由国家房管部门颁发,而是由乡政府或村政府颁发,所以叫做“乡产权”房。



小产权房有几种解释?

对小产权的解释归纳起来主要有3种解释。目前面临整治的小产权房,指的是下面的第三种。

第一种解释是针对发展商的产权而言,将发展商的产权叫大产权,购房人的产权叫小产权。这种叫法是因为购房人的产权是由发展商一个产权中分割来的。

第二种解释是按房屋再转让时是否需

要缴纳土地出让金来区分的。不用再缴土地出让金的叫大产权，要补缴土地出让金的叫小产权。按这种解释普通商品房就是大产权房，经济适用房就是小产权房。

第三种解释是按产权证的发证机关来区分的。国家发产权证的叫大产权，国家不发产权证的，由乡镇政府发证书的叫小产权，又被称为乡产权。乡产权并不构成真正法律意义上的产权。

通常所说的小产权房是第三种解释的乡产权房。



小产权房有没有合法的？

有。按第一种和第二种解释的小产权是合法的，只要交足购房款，或转让时补缴土地出让金就可以自由买卖，其法律规定较为明确。而第三种解释的小产权的法律属性存在较大争议，而且拿不到真正法律意义上的产权证。



小产权房有什么特点？

从住房形态看，一样是普通住宅。

从价格看，乡产权房价格只有同样位置商品房价格的40%~60%。

从买卖手续看，没有缴纳商品房买卖的契税。

从使用成本看，物业费便宜、水电费便宜、采暖费便宜。

从物业管理看，由乡政府指定的开发商成

立物业管理机构进行管理，服务管理水平不是很高。



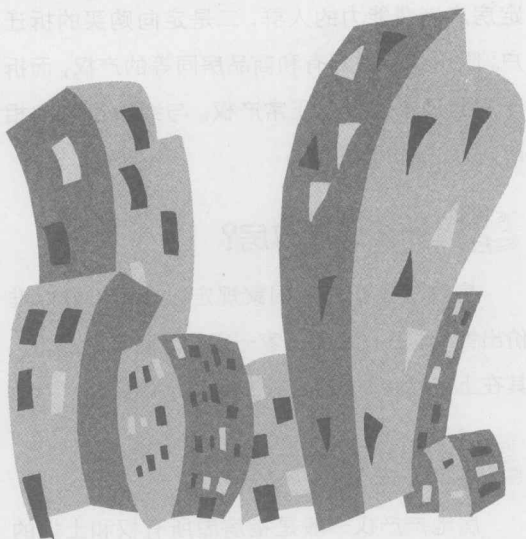
什么是集体房？

中国农村农民房的土地使用权是归村集体的，按照我国《土地管理法》第六十三条明确规定：“农民集体所有土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设”。因此，它是不能单独出售的。村民对于属于集体性质的宅基地没有所有权，只有使用权，因此即便房屋是村民自己的，但是仍然不能像商品一样进行流通。



什么是空置房？

空置房的官方定义是待销商品房、滞销商品房、积压商品房三种概念集合的总称。这是



根据国家建设部、国家发改委、国家统计局最近发布的对商品房空置面积种类进行明确分类的通知。从2003年统计年报开始,空置房的种类将以商品房空置时间作为标准进行划分。

空置房的市场定义是开发商销售的尾房、被法院罚没或羁押的部分房屋,开发商用于抵债的债权房也在空置房的范畴之内。



什么是待销商品房?

空置时间在1年以内的空置房为待销商品房。



什么是滞销商品房?

空置时间在1年以上,3年以内的商品房为滞销商品房。



什么是积压商品房?

空置时间在3年以上的商品房为积压商品房。



什么是二手房?

二手房是相对开发商手里的商品房而言,它是房地产产权交易二级市场的俗称。凡产权明晰、经过一手买卖之后再行上市的房屋均可称之为二手房。可在房地产二级市场流通、买房人具有完全处置权利的房屋。其中个人购买的新竣工的商品房、经济适用住房及单位自建住房,

办完产权证后再次上市买卖,这些房都称为二手房。



二手房有哪些类型?

二手房一般有旧房子、次新房、存量房三种。



二手房有哪些特点?

次新房和新交付的房子没有多大的区别,这里主要以房龄较长的二手房做分析。

(1)地段好。一般都坐落在市中心和繁华地段。

(2)户型旧。过去开发的房子沿用的是低标准,人们的生活水平及要求也比较低,只要有套房就很满足了。所以设计人员也没有优化户型的意识,建造出来的房子户型自然就比较差,格局也不是很好。许多卫生间是暗的,厅很小,有的是弄堂型的。有的还有一门两户,里户要经过外户,很不方便。

(3)房龄长。早的是在20世纪80年代初期开发的,晚的是在20世纪90年代初期开发的。这些房子的建造质量一般也比较差。

(4)面积小。所有的房间都小,卫生间只有2平方米,厨房3~4平方米,厅只有一个,也就6~8平方米,现在最多只能做一个餐厅,房间一般10~14平方米。

(5)标准低。除了房间小以外,配套设施也很差,房子的间距很小,没有绿化小品,没有公