

给你购房的自信

堵光磊 主编

消费者购房
全面指南



机械工业出版社
China Machine Press

给你购房的自信——

消费者购房全面指南

堵光磊 主编



机械工业出版社

结合中国即将加入 WTO 的宏观经济背景, 针对中国房地产市场中的城市住宅部分, 对广大消费阶层做出全面、翔实的分析。全书将涉及楼盘概述、对自有资金的把握、法律程序、权衡要素等多方面内容。总之, 这是一本为普通消费者打造的使用指南, 是消费者在动手购房前必读的一本指导书。

图书在版编目 (CIP) 数据

消费者购房全面指南: 给你购房的自信/堵光磊主编.

北京: 机械工业出版社, 2001.6

ISBN 7-111-08938-3

I. 消… II. 堵… III. 住宅-选购-中国 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 24433 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: 郭景龙

三河市宏达印刷有限公司印刷·新华书店北京发行所发行

2001 年 6 月第 1 版第 1 次印刷

787mm×1092mm1/16·10.25 印张·250 千字

0001-5000 册

定价: 16.00 元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页、由本社发行部调换

前 言

近几年来,随着个人购房贷款的出现,我们老百姓购置自己的房产已经不再是一件遥不可及的事情,越来越多的家庭购买了商品住房。而且随着福利性分房逐渐退出历史舞台,现在的年轻人也不得不加入购房者的行列,以圆自己成家立业的梦想。

目前,国内的房地产市场刚刚起步,还非常不成熟,不健全。其主要体现在很多应该规范的地方,还没有制定相应的法规。许多都是由买卖双方自行约定,或者只有一种习惯性的做法。市场中巨大的灵活性造成了开发商们只能凭良心办事。而真要是遇到个别开发商故意损害消费者利益时,我们也只能自认倒霉,甚至有时一些人吃了亏都还蒙在鼓里。

住房不同于一般的商品。首先,购买它投资巨大。一套房子往往会花费掉一个家庭过去几十年,还加上未来十几甚至二三十年的很大一部分收入。其次,房子作为人们的栖身之所在家庭生活中的地位至关重要。同样是花费了很多钱,如果有一天,我的车子突然报废掉,或许全家上下真正悲痛的只有我一个人。而如果报废的不是车子而是我的房子,后果将会怎样我不敢想象。

还有就是,购买房子的手续非常的复杂,各种法规政策特别多。有时,就连专业人士也不一定搞得清楚。加之其它一些这样那样的原因,总之,购房置业在我国总不能成为一种安全、踏实的消费。同时有关商品房的投诉、法律纠纷一直都是一大热点。去年,消协受理的投诉中有两成多是有关房地产交易的。

所以,如何避免不正当交易,规范市场,减少消费者的损失成为当务之急。2001 年政府颁布了新版的商品房买卖合同,以保护购房者为目的,在旧合同上作了很多改动。除此之外,还出台了很多新规定,比如,职工首次购房可以免缴契税等。

为了帮助广大消费者更好的了解购房的全过程,作到心中有数,而且学会用法律的手段(包括新版的合同)维护自己的利益,我们编写了本书。本书为您提供了有关商品房方面的基本知识、选房、购房过程、办理贷款、物业管理及购房常见问题解答六章的内容。从消费者角度出发,用尽量通俗的语言,强调可操作性,教您怎样买房放心,买放心房。希望这本书能成为您今后购房的参谋和助手。

在这里要感谢在编写过程中付出劳动并给予帮助和支持的人们。首先,是共同参与编写的堵效才 鲍云端 白雪超 刘娟等几位朋友,如果没有你们搜集提供的资料和对具体数据的核对,这本书是很难完成的。然后就是机械工业出版社给予本书的出版坚定的支持。

我们力求为读者提供一本较为理想的购房手册。但是由于编者水平有限,书中肯定有疏漏之处,敬请读者批评指正。

编 者

目 录

前言

第 1 章 商品房基本知识	1
商品房类型	1
按建筑高度分	1
按工程进度分	2
按权利状态分	3
按销售对象分	3
按建筑结构分	4
房地产相关名词解释	5
第 2 章 商品房的选择	8
选房最初准备	8
制定购房计划	8
如何获得购房信息	9
火眼金睛解读楼盘广告	9
平常心看咨询	12
把握购房时机	12
买期房，还是买现房	13
房屋价格	15
房价包含哪些费用	15
买套商品房到底要花多少钱	16
购买商品住房花费举例	18
对房价进行市场比较	19
户型与层高的选择	20
我们需要什么样的户型	20
楼距，层高要计较	24
买房别忘问电路和抗震	24
物业管理及配套设施	26
怎样的设施配套才算齐全	26
物业管理得从买房前问起	27
其他问题	28
考察房地产公司，一问、二看、三考察	28
合适的区位和地段是否等于黄金地段	29

购房质量大于价位·····	30
第 3 章 商品房的购买·····	31
概述·····	31
购买商品房的一般步骤·····	31
购房可能遇到的风险·····	33
时刻不忘自己权益·····	35
进一步检验开发商资格·····	36
看看开发商是否“五证”俱全·····	36
《商品房销售(预售)许可证》定要细看·····	38
三种极可能没有五证的房子·····	39
购房洽谈讲技巧·····	40
谈判前的准备·····	40
了解开发商,知己知彼·····	40
买房洽谈技巧面面观·····	43
有条件,最好自己请律师·····	44
购房重中之重——签约·····	46
签了认购书不等于签约·····	46
认清“定金”、“订金”、“认购金”·····	47
三个与签约有关的法律常识·····	48
了解新购房合同·····	50
手把手签定购房合同·····	52
补充协议勿忘签·····	64
付款与纳税·····	66
付款方式·····	66
付款时应注意什么·····	66
买房需上什么税,多少税·····	67
了解房地产保险·····	68
商品房购房税费实例·····	69
合同的登记和公证·····	71
为什么要办理登记·····	71
办理合同登记的具体步骤·····	72
买房还是做个公证踏实·····	73

想要住踏实，交房细细验·····	75
交房先看“两书”·····	75
确定所买商品房实际面积·····	76
测算、核定房屋面积的简单方法·····	77
排除不合理公摊面积·····	79
自己检查住房质量·····	79
验收不合格如何处理·····	81
如何同物业公司签定物业管理合同·····	81
领取房产证·····	83
领取房产证应交纳多少费用·····	83
对产权进行验收·····	83
识别房产证真伪·····	84
抵扣个人所得税·····	85
什么样的情况可以获得退税·····	85
办理退税手续·····	85
对购买期房的补充·····	86
看图瞅模型，留心别上当·····	87
购买期房时要注意的法律问题·····	89
购买期房可以借鉴的付款方式·····	90
第 4 章 个人住房贷款·····	91
公积金贷款·····	92
什么是公积金贷款及其使用范围·····	92
申请公积金的条件·····	92
个人公积金贷款的办理程序·····	93
住房公积金的销户和支取·····	94
公积金贷款还款·····	95
有关公积金买房常见问题·····	96
个人住房商业贷款·····	98
了解个人住房贷款·····	98
办理个人住房贷款手续·····	99
偿还银行个人住房贷款·····	100
房地产抵押·····	100
组合贷款·····	101

办理贷款先三思·····	101
衡量自己的承受能力·····	101
申办贷款的具体花费·····	102
选择哪一种贷款合算·····	103
尽量规避贷款带来的风险·····	104
难以偿还贷款时怎么办·····	105
第 5 章 置业不易守业也难·····	106
物业管理·····	106
什么是物业管理，物业管理包括什么内容·····	106
业主和物业双方的权利义务·····	108
住宅小区如何收费·····	109
物业管理费用问答·····	111
避免和解决物业管理纠纷·····	112
房屋的维修和质量问题·····	113
住房共用部位设备设施维修基金·····	113
交纳维修基金的具体程序·····	114
房了有毛病找谁修·····	114
保修期限和保修责任·····	115
哪些报修必须在 24 小时内处理·····	116
第 6 章 购买商品房的 10 个问题·····	117
产权相关·····	117
房产权只有 70 年吗·····	117
拥有房产权后房屋所有人享有哪些权利·····	117
房产证丢了怎么办·····	118
合同及处理纠纷·····	119
约定不能解除合同的房子怎么退·····	119
开发商擅自修改合同怎么办·····	120
已购商品房面积差异太大怎么办·····	120
解决房地产纠纷有哪些途径·····	120
何种房产纠纷可直接起诉·····	121
仲裁诉讼该注意什么·····	122
被虚假广告欺骗怎么办·····	123
小区设施伤人谁负责·····	123
装修影响邻居怎么处理·····	124

非当地户口购房·····	125
购买商品住房·····	125
办理贷款·····	126
经济适用住房简介·····	127
经济适用住房是什么产权，与房改房、商品房有何不同·····	127
经济适用住房可以上市吗·····	128
购买经济适用住房要花多少钱·····	128
购买经济适用住房该办哪些手续·····	129
其他常见问题·····	129
私房能参加家庭财产保险吗·····	129
买什么样的房子最便宜·····	130
怎样用住房公积金支付房租·····	131
房屋典权与抵押权的异同·····	131
附录·····	132
个人住房公积金贷款利率及万元还本息金额表·····	132
个人住房商业性贷款利率及万元还本息金额表·····	133
住房公积金管理条例·····	134
物业管理合同示范文本·····	140
商品房销售管理办法（2001 年 6 月 1 日起施行）·····	148

每个人都希望有一个适合自己和自己家人的住房，能够构筑一个温馨的家。一旦有条件就会为自己和家人购置一份房产。

怎样才能购置一份自己和家人都满意的房产，对于我们许多人的确是一个不太容易的事情。因为这里面有许多我们不了解的知识，因为房子毕竟不是一般的小件商品，买回来不满意时容易退换。为了让您在买房前就对房屋建筑有关知识以及购房中应该注意的许多事项有所了解，我们编写了这本，希望它能成为您购房的好帮手。

第1章 商品房基本知识

我们无论是参观房屋展览还是到各售楼处，都能看到各种各样的小区沙盘模型，墙上挂满不同形式户型平面图。销售人员把印制精美的宣传材料和售楼书送给您，向您描述着小区的美好景象。然而，面对这些诱人的美景，您都要认真地思考，因为购房置业不仅要投入相当一笔资金，而且会对您今后的生活带来很大的影响。为此要想买到理想的房产，首先您要对房屋建筑及商品房屋的一些基本知识有所了解。使您明明白白地购房，清清楚楚地置业。

商品房类型

如今房地产投资商经销商各显其能，一栋栋商品房拔地而起时，您知道在这许许多多的楼房中都有哪些类型吗？让我们告诉您。

按建筑高度分

按建筑高度划分，房屋可分为低层房屋、多层房屋和高层房屋。

1. 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。低层房屋一般建筑结构简单，施工期短，建造成本低廉，给人以亲切安宁、有天有地的感觉，它的舒适度、方便度和空间尺度优于高层。人们特别喜欢以此为住宅。但是，低层房屋占地多，土地利用率低，特别是在寸土寸金的城市难以广泛开发。

2. 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。多层房屋一般规格（房型）整齐，通风采光状况

好，空间紧凑而不闭塞。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。

3. 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。

- 人们一般把 8 层至 12、13 层的建筑称为“小高层”。小高层住宅一般采用钢筋混凝土结构，带电梯。小高层有亲切安宁、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。同时，小高层对土地的利用率提高，土地成本相对下降，很受房地产开发商的青睐。所以，近年来中心城区小高层如雨后春笋，越来越多。
- 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大难度的。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，自重重大，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（充分地发挥景观资源的作用）。

按工程进度分

按建筑施工进度划分，可把房屋分为期房和现房。

1. 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。

2. 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--所有权人。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。

1. 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。

2. 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。

随着住房制度改革的深入，有些居民把房屋产权从国家或集体那里买过来，市场上称这种房屋为“已售公房”，实际上它们已成为居民的私有房屋。市场上把那些尚未出售房屋产权给居民的成套公房称为“可售公房”，把不能出售产权给居民的不成套公房称为“不可售公房”

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、华侨华人可以购买，有些房屋只有国内居民可以购买，有些房屋则只有本市居民可以购买。

1. 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。

2. 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。

3. 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，其销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。

按建筑结构分

房屋建筑结构的承重形式

1. 叠砌式

以砖墙或砌块为房屋的主要承重构件，楼板搁于墙上。常用于居住、办公等6层以下的建筑及中小型工业建筑。

2. 框架式

以梁、柱组成的框架为房屋的主要承重构件，楼板搁于梁上。常用于办公楼、旅馆等类建筑。

3. 框架——剪力墙式

在框架结构平面中的适当部位，设置钢筋混凝土剪力墙，或利用楼梯间、电梯间等墙体作剪力墙，便形成框架——剪力墙的结构形式。常用于20层左右的住宅、办公楼、宾馆等高层建筑。

4. 剪力墙式

当房屋的主体结构全部采用剪力墙时，即为剪力墙结构形式。在高层房屋中大量采用这种形式。

5. 筒体式

筒体结构为空间受力结构形式。在大跨度、大空间、超高层的建筑中已得到实际应用。在高层房屋中；四周采用框架，利用电梯井、楼梯间、管道井等在平面的中央部位形成一个内筒体结构；在内筒体建筑物的四周再形成一个筒体的形式叫筒中筒结构；如果建筑物的结构由数个筒体组合而成，就形成束筒结构。

房屋承重结构的基本构件类型

1. 钢结构

房屋主要承重结构的基本构件都由钢材制作。一般有工业厂房、大跨度建筑、高层房屋等。在上海这样的大都市里，越来越多的标志性建筑使用钢结构。钢结构整体性强，跨度大，刚度、强度、韧度都高，寿命最长。钢结构的建造成本最高。

2. 钢筋混凝土结构（简称钢混结构）

房屋主要承重结构的基本构件皆由钢筋混凝土材料制作。根据施工方式不同，可分为两种：现浇钢筋混凝土结构和预制装配式钢筋混凝土结构。现在建造的高层楼宇大多采用现浇钢筋混凝土结构，它比预制钢筋混凝土结构更耐用。

3. 钢和钢筋混凝土结构

房屋主要承重结构的基本构件采用钢和钢筋混凝土材料制作。在有的高层房屋中，梁和柱采用钢材，电梯井和设备管道采用钢筋混凝土的筒体。中华第一高楼金茂大厦采用的就是钢和钢筋混凝土结构。

4. 混合结构

房屋的楼层、屋顶采用钢筋混凝土材料制作，墙体和柱采用砖和其他材料砌筑。根据选用材料的规格不同，混合结构分为两个等次：一种为混合一等，即楼层、屋顶、楼梯及部分梁、柱采用钢筋混凝土材料；另一种为混合二等，即采用预制钢筋混凝土小梁薄板作为楼层的构件。当前新建多层住宅商品房多采用混合一等结构，而老式多层住宅多采用混合二等结构。和钢混结构房屋相比，砖混结构房屋的承重墙占据空间过大，室内格局一般不能改变，房屋耐用年限也差得多。

5. 砖木结构

房屋的墙、柱采用砖砌筑，楼层、木架采用木料制作。砖木结构起承重作用的是砖墙及木制构件。这种结构的住宅空间分隔较方便，自重较轻，施工工艺简单，材料也比较单一，但耐用年限短，设备不完备，而且占地多。这种结构的房屋已不在提倡之列。砖木结构可分为三个等次：砖木一等，系指房屋两侧的山墙和前沿墙厚度均为一砖以上；砖木二等，系指房屋两侧的山墙厚度为一砖以上，前沿横墙厚度为半砖或板壁、假墙或其他单墙；砖木三等，系指房屋两侧的山墙为木屋架承重，用半砖墙或其他假墙填充，或以砖墙、木屋架、瓦屋面组成的结构。

房地产相关名词解释

房屋的所有权

房屋的所有权为房屋的占有权、管理权、享有权、排他权、处置权（包括出售、出租、抵押、赠与、继承）的总和。拥有了房屋的所有权就等于拥有了在法律允许范围内的一切权利。取得房屋所有权的方式有很多，现归纳如下：（1）依法新建的房屋；（2）添附的房屋，如翻建、扩建、加层等；（3）通过买卖、赠与、互换等民事法律行为取得所有权

的房屋；(4) 继承或受遗的房屋。前两种方式称为公民房屋所有权原始取得方式，即直接根据法律的规定取得的所有权；后两种方式称为公民房屋所有权继受取得，即公民通过某种民事法律行为从原所有人那里取得房屋所有权。

房屋的使用权

房屋的使用权是指对房屋拥有的享有权。房屋租赁活动成交的是房屋的使用权。房屋的使用权不能出售、抵押、赠与、继承等，它包含在房屋的所有权之中。

按揭

“按揭”一词源自英语“Mortgage”，其含义即为“抵押贷款”，又为“商品房抵押贷款”，它是指抵押人（借款人）将其合法拥有的物业作为抵押物抵押给抵押权人（贷款人），保证抵押权人为第一受益人并保证履行商品房按揭（抵押）贷款合同项下的全部义务，从而从抵押权人处取得一定数量和期限的贷款。

一级市场

房地产一级市场是指新建住房的买卖市场，市场主体是住宅开发商、营造商和居民。居民通过一级市场购得住房的产权，使住房的产权首先从法律上达到确认。

二级市场

二级市场是指住房私有产权出售、出租等交易市场。市场的主体是住房产权的所有者和住房消费者。目前亦有房地产三级市场之说，一般指房产出租市场。严格讲，归于房地产二级市场的概念之内。

毛坯房

是指交房时，地面、墙面水泥裸露，厨卫不含洁具、灶具，只预留管道接口，买家入住前需要自己装修。

建筑密度

即建筑覆盖率，指项目用地范围内所有基底面积之和与规划建设用地之比。

建筑容积率

是指项目规划建设用地范围内全部建筑与规划建设用地面积之比。附属建筑物也计算在内，但应注明不计算面积的附属建筑物除外。

炒楼花

所谓“炒楼花”是指购房人与房地产开发商签订了预售合同并登记备案后，由于房地产价格上涨或其他原因，购房人想把房屋加价转让给受让人。

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。

住宅的公用面积

公用面积是指住宅内为用户方便出入，正常交往，保障生活所设置的公共走廊、楼梯、楼层间厅、水箱间、电梯间等所占面积的总和。消费者在购买商品房时，售楼单位将把公用面积分摊给每户，计入每户的建筑面积。

住宅的使用面积

使用面积是指住宅各层平面中为生活起居所使用的净面积之和，即住宅中分户门内全部可供使用的净面积，包括日常生活起居使用的卧室、起居室、客厅、亭子间、厨房、厕所、室内通道、壁橱、阳台等面积。

住宅的居住面积

居住面积是指住宅建筑各层平面中直接供住户生活使用的居室净面积之和，即住宅中供日常生活起居用的卧室、起居室净面积总和（包括在房间中所设的壁橱的面积）。所谓净面积就是要除去墙、柱等建筑构件所占有的水平面积。

住宅的辅助面积

辅助面积是指住宅建筑各层平面中不直接供住户生活的室内空间净面积，即分户门内的走道、厨房、卫生间、储藏室等居民住用辅助场所所占面积的总和。

住宅的结构面积

结构面积是构成房屋承重系数，分隔平面各组成部分的墙、柱、墙墩以及隔断等构件所占的面积。

住宅的建筑面积（附计算方法）

建筑面积也称建筑展开面积，是指住宅建筑外墙外围线测定的各层平面面积之和。它是表示一个建筑物建筑规模大小的经济指标。包括三项，即使用面积、辅助面积和结构面积。

建筑面积的计算范围和方法是：

- 1) 单层建筑物不论其高度如何，均按一层计算，其建筑面积按建筑物外墙勒脚以上的外围水平面积计算。
- 2) 多层或高层住宅建筑面积，是按各层建筑面积的总和计算，其地层按建筑物外墙勒脚以上外围水平面积计算，二层或二层以上按外墙外围水平面积计算。
- 3) 地下室、半地下室等及相应出入口的建筑面积，按其上口外墙外围的水平面积计算。
- 4) 用深基础做底下架空层加以利用，层高超过 2.2 米的，按架空层外围的水平面积的一半计算建筑面积。
- 5) 穿过建筑物的通道，建筑物内的门厅、大厅不论高度如何，均按一层计算建筑面积。大厅内回廊部分按其水平投影计算建筑面积。
- 6) 电梯井、提物井、垃圾道、管道井和附墙烟囱等均按建筑物自然层计算建筑面积。
- 7) 住宅建筑内的技术层，层高超过 2.2 米的，按技术层外围水平面积计算建筑面积。
- 8) 独立柱雨蓬，按顶盖的水平投影面积的一半计算建筑面积；多柱雨蓬，按外围水平面积计算建筑面积。
- 9) 突出房屋的有围护结构的楼梯间、水箱间、电梯机房等，按围护结构外围水平面积计算建筑面积。

10) 两个建筑物之间有顶盖的架空通廊, 按通廊的投影面积计算建筑面积, 无顶盖的架空通廊按其投影面积的一半计算建筑面积。

11) 突出墙面的门斗, 眺望间, 按围护结构外围水平面积计算建筑面积。

12) 封闭式阳台、眺廊按其水平投影面积计算建筑面积。凹阳台按其阳台净空面积(包括阳台栏板)的一半计算建筑面积。眺阳台按其水平投影面积的一半计算建筑面积。

13) 住宅建筑面积内无楼梯, 设室外楼梯(包括疏散楼梯)的, 其室外楼梯按每层水平投影面积计算建筑面积; 楼内有楼梯, 并设有室外楼梯(包括疏散梯)其室外楼梯按每层水平投影面积的一半计算建筑面积。

第2章 商品房的选择

选房最初准备

制定购房计划

购买商品房的第1步, 不用说也是非常重要的一步, 就是制定一个适合自己的购房计划。下面我们把你考虑的因素列出一个清单, 然后从从容容和您一起作计划。当然这中间可能遇到的各种问题和一定的风险也会一一向您展示, 同时告诉您怎样按程序操作解决那些问题, 如何小心谨慎规避一切风险, 希望您在读完本书时可以对下面的每一个问题都胸有成竹, 有一个适合自己的满意答案。

1. 确定买什么样的房子

◎价格和面积: 根据自己的资金量, 决定可能购买何种价位、多大面积的住房;

◎交通状况: 选择一处位置恰好的住所, 等于节省了日后在交通方面的时间和金钱的支出;

◎社区环境: 社区规模的大小、物业管理和配套设施情况, 是今后生活方便的重要保障。

2. 确定资金来源

是自有资金, 还是向亲友筹借, 或者向银行申请贷款?

3. 掌握有关的知识与信息

◎有关房屋建筑、房屋产权的基本知识以及房屋交易规则和注意事项;

◎购房优惠政策;

◎房源信息;

◎申请银行贷款的手续以及贷款利率;