



房产投资前必读

概念、步骤与经验

刘兵 主编



暨南大学出版社
Jinan University Press



房产投资前必读

概念、步骤与经验

刘兵 主编



暨南大学出版社
Jinan University Press

中国·广州

图书在版编目 (CIP) 数据

房产投资前必读: 概念、步骤与经验/刘兵主编. —广州:
暨南大学出版社, 2005. 8

(房产投资决策咨询丛书)

ISBN 7-81079-558-9

I. 房… II. 刘… III. 房地产—投资—基本知识—中国
IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 085579 号

出版发行: 暨南大学出版社

地 址: 中国广州暨南大学
电 话: 编辑部 (8620) 85226561 85221601
营销部 (8620) 85225284 85228291 85220602 (邮购)
传 真: (8620) 85221583 (办公室) 85223774 (营销部)
邮 编: 510630
网 址: <http://www.jnupress.com> <http://press.jnu.edu.cn>

排 版: 暨南大学出版社照排中心
印 刷: 江门市新教彩印有限公司

开 本: 890mm × 1240mm 1/32
印 张: 6.375
字 数: 179 千
版 次: 2005 年 8 月第 1 版
印 次: 2005 年 8 月第 1 次
印 数: 1—6000 册

定 价: 12.00 元

(暨大版图书如有印装质量问题, 请与出版社营销部联系调换)

主编 刘兵

编者 赵 薇 张赵宝 钱 墨 刘有文

孙集业 巴力通 李阜希 陶赤平

应昌南 李双春 刘里德 周居城

马亿涛 杨石霞

目 录

一、基本概念

1. 住宅的种类	(1)
2. 什么是商品房	(1)
3. 内销商品房与外销商品房的区别	(2)
4. 商品房的结构有几种形式	(2)
5. 砖混结构住宅	(2)
6. 砖木结构住宅	(3)
7. 钢筋混凝土结构住宅	(3)
8. 住宅的建筑形式	(3)
9. 低层住宅	(3)
10. 多层住宅	(3)
11. 小高层住宅	(4)
12. 高层住宅	(5)
13. 超高层住宅	(5)
14. 单元式住宅	(6)
15. 公寓式住宅	(6)
16. 花园式住宅	(6)
17. 跃层式住宅	(7)
18. 复式住宅	(7)
19. 智能化住宅	(8)
20. 退台式住宅	(9)
21. 组团住宅	(10)





22. 走廊式住宅	(10)
23. 独院式住宅	(11)
24. 并联式住宅	(11)
25. 联排式住宅	(11)
26. 梯间式住宅	(11)
27. 独立单元式住宅	(12)
28. 塔式住宅	(12)
29. 高层走廊式住宅	(12)
30. 跃廊式住宅	(13)
31. 混合式住宅	(13)
32. 小户型住宅	(14)
33. 超小户型住宅	(14)
34. 青年住宅	(14)
35. 两代居住宅	(15)
36. 老人住宅	(15)
37. 商住住宅	(15)
38. 酒店式公寓	(15)
39. 错层式住宅	(17)
40. 住宅户室比	(17)
41. 廉租房	(17)
42. 经济适用住房	(18)
43. 公有住房	(18)
44. 二手房	(18)
45. 集资房	(18)
46. 集资房的形式	(19)
47. 一居室住宅	(19)
48. 合体一居住宅	(20)
49. 迷你一居室住宅	(21)
50. 二居室住宅	(22)

51. 三居室住宅	(23)
52. 健康住宅	(25)
53. 户型的健康	(26)
54. 住宅的开间	(27)
55. 住宅的进深	(27)
56. 住宅的层高	(28)
57. 住宅的净高	(28)
58. 小区的规划建设用地面积和建筑面积	(28)
59. 建筑容积率和建筑覆盖率（建筑密度）	(29)
60. 绿化率与绿地率的区别	(29)
61. 为何国有土地使用证上编号会有不同	(30)
62. 房屋的使用率与实用率	(31)
63. 商品房销售面积	(31)
64. 套内建筑面积	(32)
65. 套内使用面积	(32)
66. 套内墙体面积	(33)
67. 套内阳台建筑面积	(33)
68. 公用建筑面积	(33)
69. 分摊的公用建筑面积如何计算	(34)
70. 公摊面积多大为宜	(35)
71. 什么是户型	(35)
72. 房产的价格组成	(35)
73. 住宅的市场价	(37)
74. 住宅的标准价	(37)
75. 住宅的起步价	(37)
76. 住宅的均价	(38)
77. 住宅的预售价	(38)
78. 商品房的一次性买断价	(39)
79. 什么是期房	(39)



80. 什么是现房	(40)
81. 什么是准现房	(40)
82. A 级住宅认定	(40)
83. 休闲地产	(41)
84. 计算全部面积的范围	(42)
85. 按各层水平投影面积计算的范围	(42)
86. 计算一半建筑面积的范围	(43)
87. 不计算建筑面积的范围	(44)
88. 垃圾面积	(44)
89. 《商品房销售管理办法》有关面积的规定	(45)
90. 居住单元	(46)
91. 住宅合作社	(47)
92. 公共维修基金	(47)
93. 房屋的折旧	(48)
94. 房屋使用权买卖	(49)
95. 商品房的共有人	(49)
96. 全部产权	(49)
97. 部分产权	(49)
98. 房屋买卖合同	(50)
99. 公共部位	(51)
100. 共用设施设备	(51)
101. 住宅的产权	(51)
102. 住宅的占有权	(51)
103. 住宅的使用权	(51)
104. 住宅的收益权	(52)
105. 住宅的处分权	(52)
106. 构造柱	(52)
107. 特征定价法	(52)
108. 间息式营销售楼	(55)



109. 过梁..... (56)
110. 圈梁..... (56)

二、商品房

111. 选房的七个步骤..... (56)
112. 楼盘购买指数评分表..... (58)
113. 楼盘登记表..... (60)
114. 楼盘的信息获得..... (64)
115. 如何区分板楼和塔楼..... (64)
116. 板楼的分代..... (65)
117. 高品质的板楼..... (66)
118. 高品质的塔楼..... (67)
119. 买板楼还是买塔楼..... (68)
120. 塔楼和板楼户型如何..... (69)
121. 塔楼为什么给人印象不佳..... (69)
122. 怎样选择塔楼..... (70)
123. 多层住宅与高层住宅的优劣..... (72)
124. 怎样挑选复式住宅..... (72)
125. 选购小复式住宅的要点..... (73)
126. 大社区与小社区的各自优势..... (74)
127. 楼层的选择..... (75)
128. 选房时，最好看看哪些图纸..... (76)
129. 选择顶层要注意的问题..... (77)
130. 选择底层要注意的问题..... (78)
131. 绿化率与绿地率哪个对业主更有利..... (79)
132. 如何委托房产测绘机构进行面积测算..... (80)
133. 关于公摊面积的强制规定..... (80)



134. 如何避免多摊公摊面积..... (80)
135. 面积发生误差如何处理..... (81)
136. 业主对公摊面积的知情权..... (82)
137. 怎么算呈 C 字型半围合状板楼的公摊面积..... (82)
138. 公摊面积明细表..... (83)
139. 按套内建筑面积售房后的公摊面积..... (83)
140. 按套内建筑面积售房的利弊..... (84)
141. 现代化的住宅应该关注哪些细节品质..... (84)
142. 衡量住宅电气配置水平的指标..... (85)
143. 我国住宅电气配置水平的现状如何..... (86)
144. 合格的电气配置对我们生活的影响..... (86)
145. 住宅的报装用电负荷..... (86)
146. 跃层斜顶屋的层高能从内墙算起吗..... (87)
147. 住宅水的要求..... (87)
148. 住宅暖通要求..... (88)
149. 住宅防噪隔音要求..... (88)
150. 住宅的节能考虑..... (90)
151. 主要采暖方式优劣比较..... (91)
152. 什么样的墙体保暖性好..... (92)
153. 社区安防系统..... (93)
154. 选房时易忽略的五个方面..... (95)
155. 配套设施越全越好吗..... (96)
156. 阅读房产广告注意要点..... (96)
157. “温泉入户”要注意的问题..... (99)
158. 小户型物业存在的问题..... (99)
159. 不宜购买的小户型项目的八大特征..... (101)
160. 值得购买的小户型项目的八大标准..... (102)
161. 如何识别“假热销”..... (103)
162. 开发商常用的营销方式..... (105)



163. 好户型的标准数据	(106)
164. 挑选户型八大忌	(107)
165. 房屋面积注意要点	(108)
166. 商品房预售登记后，购房人要求更名，应如何办理	(111)
167. 关于房地产广告的法律规定	(111)
168. 销售广告可以成为商品房买卖合同内容	(112)
169. 健康住宅的衡量	(113)
170. 健康住宅与低密度住宅	(114)
171. 如何看售楼模型	(115)
172. 如何看期房的平面图	(116)
173. 如何选择开发商	(117)
174. 选房应考虑的主要因素	(120)
175. 居住别选商住楼	(121)
176. 商住楼的管理要求	(122)
177. 关于商住楼的规定	(123)
178. 商住混用的问题	(123)
179. 房地产的长线与短线投资	(125)
180. 房屋产权 70 年到期后该怎么处理	(125)
181. 购买“售后包租”的注意事项	(126)
182. 投资二手房和小户型究竟谁合算	(127)
183. 购买高尔夫住宅的理由	(128)
184. 购买高尔夫住宅注意要点	(128)
185. 高尔夫住宅环保问题	(129)
186. 境外设计机构设计的楼盘	(131)
187. 怎样看售楼书	(133)
188. 怎样测算购房款以外的费用	(134)
189. 怎样看报纸房产广告	(136)
190. 怎样看小区配套	(137)
191. 怎样看小区绿化	(138)



192. 怎样看小区布局	(138)
193. 怎样看小区区内交通	(139)
194. 怎样看楼盘价格	(139)
195. 怎样看房子的日照	(140)
196. 怎样看房子的通风	(140)
197. 怎样看户型	(141)
198. 怎样看住宅的设备	(141)
199. 怎样看住宅的节能	(142)
200. 怎样看住宅的隔音	(142)
201. 怎样看房子的私密性	(142)
202. 怎样看房子的结构	(142)
203. 怎样看房子的抗震防火	(143)
204. 怎样看房子的年限	(143)
205. 怎样看小区物业管理	(143)
206. 怎样看样板房	(144)
207. 怎样看精装修房屋	(146)
208. 小区土地使用权在卖房前被冻结该怎么办	(147)

三、经济适用住房与二手房

209. 经济适用住房与商品房有何区别	(147)
210. 《经济适用住房管理办法》主要规定解读	(150)
211. 经济适用住房购买要点	(152)
212. 经济适用住房与商品房、房改房的产权异同	(154)
213. 如何申请购买经济适用住房	(155)
214. 购买动迁安置房的关键	(155)
215. 家庭年收入所包含范围	(156)
216. 经济适用住房的价格组成	(156)

217. 城镇居民购买经济适用住房家庭住房和收入核定表	(157)
218. “经济住房”与“经济适用住房”的区别	(158)
219. 购买经济适用住房的条件	(158)
220. 经济适用住房定价后，开发商能否擅自提价	(159)
221. 购买经济适用住房，有几种付款方式	(159)
222. 经济适用住房的物业管理费标准是多少	(159)
223. 如何交纳经济适用住房的公共维修基金	(160)
224. 经济适用住房因故退换，已交公共维修基金怎么处理	(160)
225. 经济适用住房的预售合同能否转让	(160)
226. 哪些家庭不需核定家庭收入，凭证明即可购买经济适用住房	(161)
227. 家庭收入核定机关的规定	(162)
228. 对提供虚假收入情况的申请人和开具虚假证明的单位，该如何处置	(162)
229. 超过购买经济适用住房最大面积需办什么手续	(162)
230. 经济适用住房的价格如何确定	(162)
231. 购买经济适用住房需履行哪些手续	(163)
232. 订购协议是否可作为购房合同的一部分	(164)
233. 购房合同与购房协议有何具体区别	(164)
234. 签订购房合同时必须用合同专用章吗	(164)
235. 经济适用住房的最大购买面积怎样计算	(165)
236. 科技、教育文化相关机构自建经济适用住房的规定	(165)
237. 借用他人名义购买经济适用住房，其利益是否受保护	(165)
238. 购买经济适用住房的费用组成	(166)
239. 已购经济适用住房是否可以上市出售	(169)
240. 上市出售已购经济适用住房的主管部门	(170)
241. 上市出售的经济适用住房需提供的材料	(170)
242. 已购经济适用住房申请上市时间的规定	(170)
243. 已购经济适用住房上市程序的规定	(170)
244. 已购经济适用住房上市出售后，关于物业管理的规定	(171)

245. 个人出售已购经济适用住房交费的规定	(171)
246. 购买二手房要注意的事项	(171)
247. 怎样检验二手房的产权情况	(175)
248. 如何检查二手房的质量	(176)
249. 二手房常见质量问题	(177)
250. 二手房的买卖价格怎么确定	(178)
251. 购买二手房有几种付款方式	(178)
252. 购买二手房如何交纳公共维修基金、物业管理费、供暖费	(179)
253. 购买二手房，签订买卖合同应注意什么	(179)
254. 买无证二手房时可否在开发商处改合同姓名	(180)
255. 直接从个人处买二手房的注意要点	(181)
256. 二手房的房价估算	(181)
257. 二手房估价实例	(183)
258. 二手房平面布局的考察	(184)
259. 购买二手房要缴纳的税费	(185)
260. 怎样签二手房中介合同	(186)
261. 签订二手房代理合同要注意条款模糊的陷阱	(186)
262. 二手房交易中的风险	(186)
263. “全包价”二手房，中介应出示费用清单	(187)
264. 购买二手房时的拆迁、工商登记和户口迁入问题	(188)
265. 二手房买卖中的陷阱	(190)
266. 注意规避假业主	(191)

一、基本概念

1. 住宅的种类

住宅的种类繁多，主要分为高档住宅、普通住宅、公寓式住宅、TOWNHOUSE、别墅等。

(1) 按楼体高度分类，主要分为低层、多层、小高层、高层、超高层等。

(2) 按楼体结构形式分类，主要分为砖木结构、砖混结构、钢混框架结构、钢混剪力墙结构、钢混框架—剪力墙结构、钢结构等。

(3) 按楼体建筑形式分类，主要分为低层住宅、多层住宅、中高层住宅、高层住宅、混合式住宅、其他形式住宅等。

(4) 按房屋房型分类，主要分为普通单元式住宅、公寓式住宅、复式住宅、跃层式住宅、花园洋房式住宅、小户型住宅（超小户型）等。

(5) 按房屋政策属性分类，主要分为廉租房、已购公房（房改房）、经济适用住房、住宅合作社集资建房、商品房等。

2. 什么是商品房

商品房主要是指由各房地产开发公司投资建设，以营利为目的，按市场规律经营的房屋。它有别于各地方政府为解决住房困难，实施“安居工程”而建造的“安居房”、“解困房”、“解危房”，从1998年年底开始兴建的经济适用住房也是特殊的商品房。





从销售看，商品房又分现房销售和期房预售；从销售对象看，分内销商品房、外销商品房；从用途看，分普通住宅、公寓、别墅等。

3. 内销商品房与外销商品房的区别

内销商品房是指房地产开发经营企业建造的向境内单位和个人出售的商品房。外销商品房是指房地产开发经营企业建造的向境外人员（外国人、港澳台人士）销售的商品房。

内销商品房可以销售给单位和个人，包括中央单位和个人，以及批准设立的办事处和联络处；外销商品房可以向国外的企业、其他组织和个人出售，但向国内（香港、澳门、台湾地区除外）个人售房，须经人民政府批准。

4. 商品房的结构有几种形式

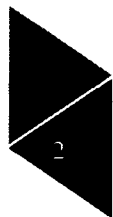
商品房的结构形式主要是以其承重结构所用的材料来划分。一般可分为以下三种形式：

- （1）砖混结构住宅；
- （2）砖木结构住宅；
- （3）钢筋混凝土结构住宅。

5. 砖混结构住宅

砖混结构是指建筑物中竖向承重结构的墙、柱等采用砖或砌块砌筑，柱、梁、楼板、屋面板、桁架等采用钢筋混凝土结构。通俗地讲，砖混结构是以小部分钢筋混凝土及大部分砖墙承重的结构。

砖混结构住宅中的“砖”，指的是一种统一尺寸的建筑材料，也有其他尺寸的异型粘土砖，如空心砖等。“混”是指由钢筋、水泥、砂石、水按一定比例配制的钢筋混凝土配料，包括楼板、过梁、楼梯、阳台、排檐等。这些配件与砖做的承重墙相结合，可以称为砖混结构住宅；由于抗震的要求，砖混住宅一般在5层、6层以下。





6. 砖木结构住宅

砖木结构住宅是指建筑物中承重结构的墙、柱采用砖砌筑或砖块砌筑，楼板结构、屋架用木结构共同构筑成的房屋。

7. 钢筋混凝土结构住宅

钢筋混凝土结构住宅是指房屋的主要承重结构如柱、梁、板、楼梯、屋盖用钢筋混凝土制作，墙用砖或其他材料填充。这种结构抗震性能好，整体性强，抗腐蚀，耐火能力强，经久耐用，多用于高层住宅。具体又分框架、框架剪力墙结构等。

8. 住宅的建筑形式

根据《住宅设计规范》，民用建筑高度与层数的划分为：1层~3层为低层住宅；4层~6层为多层住宅；7层~10层为中高层住宅（也称小高层住宅）；11层~30层为高层住宅；30层（不包括30层）以上为超高层住宅。



9. 低层住宅

低层住宅主要是指（一户）独立式住宅、（二户）联立式住宅和（多户）联排式住宅。与多层和高层住宅相比，低层住宅最具有自然的亲合性（其往往设有住户专用庭院），适合儿童或老人的生活；住户间干扰少，有宜人的居住氛围。这种住宅虽然为居民所喜爱，但受到土地价格与利用效率、市政及配套设施、规模、位置等客观条件的制约，在供应总量上有限。

10. 多层住宅

多层住宅主要是借助公共楼梯解决垂直交通，是一种最具有代表性的城市集合住宅。它与中高层（小高层）和高层住宅相比，有一定的优势：