



购房指导ABC

——南京2002

黄安永 编著



东南大学出版社

F299.275.3/1

购房指导 ABC

南京 2002

黄安永 编著

东南大学出版社



SEU 06521831

内 容 提 要

本书经过深入调查研究,以比较翔实的资料,对购房中的各个现实问题,作了详尽的介绍和分析。让广大的购房者了解市场,了解行情,是全方位了解和把握 2002 年南京楼市发展的不可多得的参考书。

图书在版编目(CIP)数据

购房指导 ABC/黄安永编著. —南京:东南大学出版社,2002.2

ISBN 7-81050-772-9

I. 购… II. 黄… III. 住宅-选购-南京市

IV. F299.275.31

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 098688 号

购房指导 ABC

出版发行 东南大学出版社

地 址 南京四牌楼 2 号(210096)

出 版 人 宋增民

责任编辑 柯 菁

经 销 江苏省新华书店

印 刷 通州市印刷总厂

开 本 787mm×1092mm 1/16 印 张 10

印 数 1~6000 册

字 数 231 千字

版 次 2002 年 3 月第 1 版 2002 年 3 月第 1 次印刷

定 价 35.00 元

(凡因印装质量问题,可直接向发行科调换。电话:025-3792327)

序

随着我国福利分房的终止和货币分房的实施,住宅作为拉动国民经济增长的有效措施的贯彻,我国住宅建设进入了快速、健康发展的轨道。以南京为例,2001年1~9月份,完成房地产投资达44.11亿元,同比增长23.5%。1~9月底,土地购置面积达148万 m^2 ,土地开发面积为84万 m^2 ,同比增长分别为29.8%和140.0%。新开工面积为348.3万 m^2 ,同比增长12.8%。商品房销售持续旺盛,2001年以来,各月累积增幅基本保持在40%以上,到9月底已售出商品房157.66万 m^2 ,同比增长40.2%。

中国改革开放20年,生产力得到了快速发展,城市化发展也提速了,老百姓收入增加了,对住房条件的要求也提高了。长期以来形成的“居者有其屋”的中国老百姓的梦,正在逐渐变为现实,中国房地产市场十分火爆。然而在今天的房地产交易市场中,由于法制滞后,市场管理不完善,老百姓在购房中发现了种种怪现象:规划随意改变、面积缩水、合同欺诈、装修违规、物管不到位,这些不规范行为影响了老百姓购房心理,产生了畏难情绪,总怕上当受骗。在购房中一碰到问题就与开发商讨说法。投诉多了,告状多了,报纸舆论登载这方面消息也多了。作者经常接到记者、开发商以及消费者的电话,询问、咨询购房中的一些问题。南京晨报房产部黄主任多次与东南大学物业管理研究所的老师商议交谈,希望专家学者围绕着这些购房热点问题,编一本书指导消费者“明明白白消费”。为此,作者也感到在今天房地产消费市场越来越理性的情况下,确实需要编一本书指导购房,以形成一个让消费者与开发商都满意的“双赢”局面。此想法一出,就得到了许多购房者的认同,也得到了一些开发商的赞许(在宁的一些品牌开发商欢迎购房者拿着书对照现房,同时也愿意把本企业登在购房指南后面,以示他们的真诚与信用)。

这本书的完成与其说是作者的辛勤劳动成果,不如说是消费者、房地产开发商、南京晨报房产部的新闻工作者以及政府的共同关心与集体智慧而形成的。参与本书编写的同志还有黄永祥、古兰卓玛、刘晶晶、孔海峰、付熙崧、黄杨以及江苏八达房地产开发公司的向明副总等。本书还参考引用了一些记者写的部分报刊的内容,在此,一并表示感谢。

作 者

2002年1月于东南大学土木工程学院

目 录

1	目标选房决定因素	1
1.1	在什么地方选房——市区、城东、河西、还是江宁	1
1.2	地段、价格如何考虑	2
1.3	买房买什么——买房型,买物业管理,还是买环境	3
1.4	工薪阶层购房要注意什么	4
1.5	购房选择住宅小区越大越好吗	5
1.6	购买高层住宅好,还是购买多层住宅好	6
1.7	什么是理想的住宅	7
1.8	什么样的户型才称之为好	8
1.9	如何减少购房“跑断腿”	9
1.10	21 世纪,市民住到城外,还是住到城里	10
1.11	南京市民想购买什么房子	11
1.12	买期房好,还是现房好	12
1.13	买房好,还是租房好	13
1.14	理想的景观住宅如何评定	13
1.15	买房子能保证增值吗	14
2	有关置业安家名词解释	15
2.1	房屋建筑面积	15
2.2	房屋使用面积	15
2.3	销售面积	15
2.4	套内建筑面积	15
2.5	套内使用面积	15
2.6	套内墙体面积	15
2.7	阳台建筑面积	15
2.8	公用建筑面积	16
2.9	公用建筑面积的分摊系数	16
2.10	全部产权	16
2.11	部分产权	16
2.12	绿地率	16
2.13	绿化覆盖率	17
2.14	均价——销售中常用的术语之一	17
2.15	基价——销售中常用的术语之二	17
2.16	起步价——销售中常用的术语之三	17
2.17	预售价——销售中常用的术语之四	17
2.18	解困房	17

2.19	安居房	17
2.20	微利房	17
2.21	经济适用房	18
2.22	平价房	18
2.23	联合开发房	18
2.24	集资联建房	18
2.25	健康住宅	18
2.26	绿色生态住宅	19
2.27	错层住宅	20
2.28	小户型住宅	20
2.29	联排别墅	20
2.30	智能小区	21
2.31	住宅小区智能化	21
2.32	房地产交易	22
2.33	房地产转让	22
2.34	什么是竞拍购房	22
2.35	住房公积金贷款	23
2.36	住房储蓄贷款	23
2.37	商业银行个人住房担保贷款	23
2.38	个人住房组合贷款	24
2.39	担保与按揭有何不同	24
2.40	什么是住房抵押贷款证券化	24
3	如何进行看(购)房	26
3.1	选房 8 大标准	26
3.2	如何选择套型	27
3.3	如何选择复式住宅	27
3.4	如何选择老人住宅	28
3.5	买房如何选择环境	29
3.6	如何选择底层楼房	29
3.7	如何选择购房空间	30
3.8	选房时你注意“玄关”吗	30
3.9	现代住宅的卫生标准	31
3.10	看房的 6 种方法	32
3.11	学会分析房地产广告的内容	32
3.12	如何购买二手房	34
3.13	学会如何侃价	35
3.14	购房谈判应注意什么	36
3.15	怎样做好购房预算	36
4	如何维护购房者权益	38
4.1	购房者如何保护自己	38
4.2	如何签订认购书	39
4.3	买房如何看新合同	39
4.4	如何订立购房合同中的质量问题条款	40

4.5	哪些房产案件可以向法院起诉	41
4.6	阳台面积如何计算	41
4.7	商品房建筑面积的计算	42
4.8	商品房为何不按使用面积计算价格	42
4.9	房屋建筑面积测量为何有测量误差	43
4.10	面积误差如何解决	43
4.11	买期房学会如何看模型	44
4.12	如何申办个人住房贷款	45
4.13	如何申请组合贷款	46
4.14	个人住房贷款应注意些什么	47
4.15	买期房怎样付款合算	47
4.16	这样按揭付款对吗	48
4.17	6种房产不能按揭	49
4.18	个人住房贷款利息如何计算	49
4.19	提前还贷的学问	50
4.20	购房保险有哪些	51
4.21	如何保证自己购买的二手房很可靠	52
4.22	二手房上市需要办理哪些公证手续	53
4.23	买二手房如何申请抵押贷款	54
5	如何验收房屋质量、办理好购房手续	55
5.1	购房者最关键的一关——验收	55
5.2	验收有“技巧”	56
5.3	一定要检查隐蔽工程质量	57
5.4	如何防止房屋渗漏	57
5.5	室内环境如何判定	58
5.6	如何判断住宅套型质量	59
5.7	什么是住区好环境	59
5.8	再谈考察新楼质量的方法	60
5.9	购房如何办手续	61
5.10	办理产权证手续时应提交哪些证明	62
5.11	房屋产权证的办理程序有哪些	62
5.12	房屋权属登记申请应注意什么	63
5.13	房产证该填谁的名字	64
5.14	房屋产权登记一人名下,继承时将如何处理	64
5.15	房产证能保护购房者哪些权利	65
5.16	遗失房产证怎样补办	66
5.17	二手房买卖交易有何程序	66
5.18	哪些付款方式最适合你	67
5.19	个人如何申办住房担保贷款	68
5.20	商品房保修有何规定	69
6	如何进行装修	70
6.1	工薪阶层装修注意什么	70
6.2	为何提出一次成型装修房	71

6.3	卧室装修,如何布置得温馨动人	71
6.4	装修中的电器安装应注意什么	72
6.5	先配家具还是先装修新居	73
6.6	装修房屋时,防止家具污染室内空气	73
6.7	学会用色彩来弥补居室缺陷	74
6.8	厨房装修应注意些什么	75
6.9	确保安全的厨房设计要点有哪些	75
6.10	如何塑造客厅的空间	76
6.11	如何挑选装饰板	76
6.12	卫生间装修注意什么	77
6.13	如何选择卫生洁具	78
6.14	现代装修如何落实环保	78
6.15	室内装修后应注意 5 条原则	79
6.16	如何吃透装修预算书	80
6.17	如何把握家庭的装修质量	81
6.18	南京梅雨季节的装修应注意些什么	82
6.19	干燥盛夏的装修应注意些什么	83
6.20	冬季可以装修么	83
6.21	目前装修等级有几类	83
6.22	如何做好装修的预算	84
6.23	装修时如何做好厨房、卫生间防水防漏	85
6.24	如何选择装修公司	85
7	如何开展物业管理	87
7.1	扫扫地、浇浇花、看看门就是物业管理吗	87
7.2	物业管理公司与房管所有何区别	88
7.3	物业管理公司有哪些权利,承担哪些义务	88
7.4	业主享有哪些权利,承担哪些义务	89
7.5	物业管理公司对哪些行为有权制止	89
7.6	物业管理是一种商品	90
7.7	业主有权炒掉物业管理公司吗	91
7.8	高水平的物业管理包含哪些内容	92
7.9	从买面积到买环境——物业管理需求不断发展	94
7.10	开发商无权承诺物业管理内容	94
7.11	维修基金用途有哪些	95
7.12	如何缴纳维修基金	95
8	政策法规	96
8.1	商品房销售管理办法	96
8.2	城市商品房预售管理办法	103
8.3	商品房买卖合同示范文本	106
8.4	商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定	115
8.5	江苏省物业管理条例	117
9	购房信息与地产介绍	126

1 目标选房决定因素

1.1 在什么地方选房——市区、城东、河西、还是江宁

随着我国市场经济、改革开放的深入发展，南京城市化建设也进一步加快。原有南京市区域已不能满足生产与生活的需要，市政府做出了“东进南延”的决策。南京城市规模扩大了。长期生活在市区里的老百姓，随着近些年物质生活水平的提高，越来越关注自己住房质量的提高，购买新住宅成为大家十分关心的事。然而市中心地带的土地随着各种功能的需求增加，其价格越来越贵，空地越来越少。“在哪买房？”成了老百姓的热点问题，也成了老百姓向专家咨询的重点问题之一。

南京房地产开发遍及整个南京城区，相对集中规模来看主要分为4个片区：城中片、城东片、河西片、江宁片，每处地产都有自己的特点。

1) 城中片

有的称中心区。通常交通便利、商业网点密集、附属设施齐全、功能配套完善、生活极

其方便。然而这类地区的土地价格十分昂贵，素有“寸土寸金”说法。随着南京城市化进一步加快，城市人口迅速增加，而城中地区可供房地产开发的土地越来越少，房价将越来越贵。目前市区的房价已达5500元/m²左右。

2) 城东片

城东片紧靠风景秀丽的紫金山，周边还有一些水资源，使这个区域形成有山有水、环境优美、绿色生态的居住区。这个区域被南京的一些白领阶层所青睐。月牙湖旁、苜蓿园大街周边以及亚东地区的高档商品房、联排别墅、小别墅，虽不及市中心的价位，但同一般地区相比，房价也较高。如月牙湖地区房价已到3500~4200元/m²。

3) 河西区

近几年来河西房价一直攀升。河西云集了近百家大面积开发的房地产商。每年都有大量房产竣工、销售。由于河西整体规划过

去定位有偏差,交通不便,配套不齐,许多生活功能还不完善,被老百姓称为早出晚归的睡城。近期市规划局对河西作为主城“副中心”重新定位。一些文、教、卫、商设施迁入将会提升河西的品位。目前该地区的房价是城市中心地区的一半左右,即 2 500~3 200 元/ m^2 ,是工薪阶层购房的好区域之一。

4) 江宁区

江宁房地产开发优势之一是围绕着自然景观根据地形地貌特点开发,并按照政府原有的总体规划,商住区、居住区、商业区、工业区、大学教育区等不同功能分类建设。江宁板块是近 5 年发展起来的,尤其是在新

世纪初,江宁撤县改区,纳入南京主城区以后房地产业又迈上了一个新台阶。许多房地产商纷纷到江宁圈地、开发。虽然江宁离南京很近,交通状况整体提升,但交通与路网不够密集,交通并不十分通畅。居住者出门不方便,同时各种配套的服务设施有待完善。由于这些原因以及地价便宜,故房价较为便宜,基本是市中心房价的 1/3 左右。一些经济条件好的业主,可在江宁区购房加上买一辆小车,总价近似在市中心购房的花费。

通过以上分析便可以看出,每个板块都有自己的特点。每一位购房者应根据自己的收入,准备购房的经济支出,再根据自己的兴趣、爱好、对环境的选择来决定在何处买房。

1.2 地段、价格如何考虑

工薪阶层买房是一件困难的事。手中仅有十来万、二十来万元的人,买了一套房,交了首期,每个月还要省吃俭用压缩开支还债。

对这些人来讲,对地段、价格选取艰难。好地段的楼盘(如市中心地区),买不起。买得起的,每个月还要还款很辛苦,生活质量下降,变成为“房打工”。地段偏远一些的房子,价格下降了,但每天下班和出入又成了问题。笔者曾做了一次调查。有两位职工,工作在市区却住在江宁区,他们每天上下班要花多少时间呢?一个单程坐 1.5 小时公共汽车,要换两次车。我们可以给他们算一笔帐,每天花费 3 个小时在路上,一天 24 小时,1/8 的时间没有了。然而问他们累不

累,值不值。他们竟然回答“值”。因为江宁区房价便宜,而且非常宁静,生活环境好。在那里买房才 2000 元/ m^2 ,使他们住房面积比一般南京市区内的住户多出了一般以上。

看起来,选地段还是选价格,真是仁者见仁,智者见智,关键看需要而定。

一般来说,购房者还要考虑家人上班,孩子上学,购物,探亲访友等方便程度。我校一位教师为了孩子上学,受到好的教育,竟然花费了 18 万,购得市区两间平房,面积也不大。但笔者问他时,他却认为地段、区域非常重要,尤其是围绕重点中小学周边区域房子最抢手。这位教师的观点:培养孩子,注重教育是父母头等大事。住在郊区,远离市区好的中小学,再好的房子,再便宜的房子,每天

花费数小时在路上不值得,影响孩子学习。
中国有句话叫“一分价钱一等货”。作为

消费者手中的钱只有那么一点,对地段,价格的取舍,还得依靠自己的判断。

1.3 买房买什么——买房型,买物业管理,还是买环境

买房买什么?意味着“买什么房?”,这是购房者首先必须清楚的问题。

精明的上海人购房时却提出:“买房就是买房型”。上海的住房条件长期处于较低的水平。改善住房条件已成为上海人的迫切愿望。在楼价不断攀升、平均收入相对有限情况下,精明的上海人把目标锁定在房型上,力求做到每平方米均“物尽其用”。前几年上海媒体在地产界搞了两年“上海最佳房型评比”,在社会上引起强烈反响。三房两厅双阳台两卫生间的房型在上海风靡一时。

改革开放最早的深圳人却提出,买房就是买物业管理。深圳的房地产发展较早,物业管理一直是内地的“领头羊”。意识超群的深圳人,对物业管理非常看重。无论是开发商,还是购房者,都把物业管理作为卖房与买房第一重要因素。开发商则把物业管理作为企业树形象,创品牌的重要举措,成为售楼的重要卖点。现在的深圳物业管理已开始走向规模化、品牌化、市场化。物业公司竞争加剧,所以成熟的物业管理水平对售房有重要影响。

目前南京消费者对房型和物业管理暂时还不十分“挑剔”,南京人的购房动机非常

实在。

- 一种是为自住而购房;
- 一种是为个人资产保值而购房;
- 一种是为改善住房条件而换购;
- 一种是经济收入丰厚,购买第二住房;
- 一种是单位为职工购买福利房。

不同的购房动机,会形成不同的需求,买房的出发点就不同。例如:

单位购房,对价格不敏感,对地段、套型、面积较为关注。

为自己居住而购房者,对价格非常敏感,对环境有较高的要求;

为个人资产保值而购房者,对地段、环境、楼盘质量、升值潜力等因素非常关心;

为改善住房条件而换购者,对房型、环境十分关注;

购买第二住宅者,对环境配套要求很高。

综合各种购房者需求,可以看出目前南京购房者主要有两个需求重点:一是价格,二是环境。

除了价格、环境两大重要因素之外,房型、物业管理、配套设施也是购房者的重要参数。这一点在未来几年都不会有很大改变。如果说改变,随着老百姓口袋里的钱多了,买房对环境、物业管理要求将越来越高,越来越讲究,越来越关注各项服务。

1.4 工薪阶层购房要注意什么

购房买屋对广大收入不高的工薪阶层来讲确实是一件不容易的事。经常听到工薪阶层者议论,“没钱买房时,愁钱;有了一点经济来源购房时,愁选”。也就是说不知如何选房,担心自己不懂购房知识,被购房宣传广告陷入陷阱之中。尤其是在当前,房地产市场还不规范,一些坑害消费者的事时有发生。工薪阶层的这种疑虑是可以理解的。为了防止此类事情发生,笔者提出选房“五字经”,即:听、看、比、算、问。

1) 听

购房首先要到楼盘销售部去,此时销售人员便会热情向您介绍,作为购房者应仔细听从介绍,并适当地做一些记录,为以后比较做准备。

2) 看

购房者要对自己今后的住处满意,必须要到现场去观察、体验。通常看包括三个方面内容。第一个内容是看房产位置、地区。要善于选择自己认为合理的地区,方便工作和生活;第二个内容是看规划和环境。如今房市,相同的好区域,往往会吸引很多开发商来开发,形成各具特色的小区,这就要求工薪阶层在选择小区规划、环境方面花一番功夫,选出自己满意的住宅;第三个内容是看房型。它是关系到人们居住的质量和舒适度。从今后发展的趋势来看,应重视厨卫大小、房型、朝向等。

3) 比

俗话说“不怕不识货,就怕货比货”。对房子也是一样,货比三家,房比三家。比什么呢?这是工薪阶层所关心的。通常比以下三个指标:第一个指标是价格。在同一个地区的房屋,为何价格还不一样,是不是货真价实。第二个指标是质量。看其建设房屋的施工质量、环境质量是不是很好。第三个指标是服务。看其开发商的承诺规范与否,管理到位与否。

4) 算

一算所选的房产开发建设成本。学会了解开发的成本构成,掌握面积计算、分摊等知识,以免吃亏。二算付款方式。如今购房付款的方式较多,也较为灵活,这给工薪阶层留下很多余地,因此要学会算。

5) 问

工薪阶层很多都是远离房产行业的,俗话说隔行如隔山,故购房者要善于多问,碰到难题、不了解的地方需要向有关专家请教,甚至请律师来保护自己合法利益。尤其在签订购房合同时,一定要看仔细,一定要问清楚。不规范的合同不签;产权不明确的不能买;合同中的房屋面积、交房期以及延期交房违约责任不明晰的一定耍搞明白后才能签合同。

购买房产对工薪阶层是一件难事,只要认真仔细,多学习多请教,就能购买到放心房,购买到好房产。

1.5 购房选择住宅小区越大越好吗

随着我国房地产业理性发展,许多开发商一改过去零散开发的局面,而向大盘开发并进,来宣传自己的特色,来保证房屋的质量,来注重自己的品牌。占地40~50万m²的大盘已不算希奇,北京正在开发近千万平方米的回龙观住宅小区。从南京地产的开发来看,在市区近郊及江宁区等一些区域,大盘开发已逐渐增多。一时间大盘代表了未来房地产开发的趋势。买大盘适应潮流,有助增值保值。

然而在许多人认同大盘开发房产时,也有一些购房者提出了质疑。根据笔者的了解,有必要对大盘的优劣做一些简要的分析,让大家选择。

1) 首先看其优势

(1) 规模优势

从规模上来看,目前一些大盘开发量已超过“小区”的范围,已属于“社区”或“居住区”概念范围。由于有规模,大盘配套设施较为完善。中小学校、幼儿园、医院、超市、商业服务中心、大型会所等一应俱全,使购房者充分享受在这居住区域内的便利。

(2) 居住环境好

大盘开发通常位于城郊结合部或远郊。如南京亚东地区、宁南地区、中山门外、马群地区以及江宁区。由于远离市区,空气质量较好,污染少,又较为宁静,再加上开发

商对项目的认真规划,充分考虑绿化和活动空间,使整体居住环境明显高于市区。

(3) 给购房者带来实惠

由于大盘形成规模化生产,有利于降低成本,从而为价格降低创造了条件,带来了可能性,同时由于大盘销售压力较大,发展商为避免资金沉淀,吸引人气,往往采用低开高走、薄利多销的营销手法,这样就会给购房者带来实惠。

(4) 服务管理优势

大盘规模开发也是分期分批进行,为了使开发的房产和环境能上水平,必然要重视管理,强化服务意识。对已完成的部分前期住宅注重服务质量,直接影响后面开发的房产销售,是后面销售的重要卖点,所以大盘物业管理水平较高。同时物业管理是有偿服务,成本核算的,有了规模,就有了效益,为整个居住环境的管理与服务奠定了经济基础。

2) 大盘的不足与弱点

(1) 分期开发影响

如果发展商分期开发,住户将面临后续工程施工干扰,市场变化造成后期开发延期,配套工程拖后的风险。

(2) “人多”烦恼

大盘住宅小区,规划居住人口都超过万人规模,这么多的人都居住在一个小区内,给物业管理带来很多麻烦。大盘人气的“兴旺”,对大盘里面的别墅、高级住宅也未必是好事。

(3) 二手转让和出租面临难题

由于大盘的供应量大,数十栋楼宇一个样式、个性化不明显,住宅的差异性不大,同时,大盘的一手供应量较大,买家若试图转让或出租,将会遇到难题。

以上已简单地叙述了大盘开发的利弊之处,购买者自己要认真思考,作出选择。

1.6 购买高层住宅好,还是购买多层住宅好

近5年来,随着南京城市化进程加快,城市可让房地产商开发的土地量越来越少,高层建筑自然应运而生,特别是南京草场门外龙江小区高校公寓10栋高层建好投入使用后,关心高层建筑的人多了。人们既想住,又担心,不知自己是购买多层房屋呢?还是购买高层建筑好?笔者根据多次咨询情况,现从技术角度简单地分析比较。

1) 高层楼房的优势

(1) 高层建筑密度小,楼间距大,区内公共空间大,便于景观设计。比如相同的建筑面积,建造多层占地面积大,现改为高层以后,就把原来占有的土地空间让出来,可以做绿地、景观设计,可以做活动场所,灵活性很大。

(2) 房型布置也较为灵活。高层建筑可以根据设计要求,任意设计定位,其跨度可以自由变化,而多层建筑常常采用横向承重墙承载结构体系,跨度通常最大到3.3~3.4m,对大厅、大房间需要大跨度便带来了

难度。

(3) 高层建筑质量好。由于高层建筑采用的是钢筋混凝土框架或框剪结构,建筑施工要求高,整体性能好,防震、防灾性能好,安全度高;而多层建筑多采用砖砌墙,这种结构整体性能差,抗震性能差。同时由于高层采用的钢筋混凝土结构,其房子寿命要比多层结构寿命长。

(4) 高层建筑视野开阔,污染少。居住在高层建筑里的住户,倚立在窗边,南京的远山近水、阡陌交通、璀璨夜市的美丽景观尽收眼底。尤其现代化城市里存在的各种废气、尘土、噪音、令人烦恼的污染,在高层建筑里全然没有。空气新鲜、通风采光好,也无噪音的干扰和污染,仿佛在另外一个世界之中。

(5) 多层房屋上下楼道的通行,全靠自身体力支撑。高层建筑配备了多台高速电梯,上下方便快捷,免受爬楼梯之苦。年纪较大的老人、身体不舒服者出门,有了电梯就

方便得多。

(6) 高层物业管理容易落到实处。通常物业管理在深圳都采用封闭式管理模式,出入口集中,居住更加安全,同时大堂、电梯等公共空间作为媒介体,能为业主提供更多的交流机会。而多层房屋没有电梯间,也没有大堂,只有一个门厅。物业管理交流通常在物管企业的办公点进行。

(7) 节约了土地。中国虽然土地辽阔,在世界上排名第三,然而人口众多,人均土地占有量低于世界平均水平。随着中国城市化加快,城市人口迅速增加,而城市内可用于房地产开发的土地越来越少,高层建筑节约了大量土地资源,向空中发展将是一个方向。

2) 高层建筑的不足

(1) 建筑成本高。南京地区多层建筑成本才 500~600 元/m²,而高层建筑则要

1100~1200 元/m²,翻了 1 倍,导致房价贵;

(2) 得房率低(相对于多层建筑)。多层建筑主要是楼梯间公用面积分摊,而高层分摊公用面积较多,除了楼梯间外,还有电梯间、设备房、泵房、公共走廊、大堂等。

(3) 物业管理费用多。物业管理除了平时的常规性的多层住宅的 8 项管理之外,还增加了对电梯、设备房、泵房的管理投入,电梯、泵房及大楼内的共用电费、水费的分摊,导致了物业管理费用支出要比多层房屋多得多。

当前南京人买多层好还是高层好呢?笔者认为主要取决于经济收入水平。南京居民的经济收入在全国大城市中相对是偏低的,而南京商品房价则在全国居前几位。如果手头资金不足或预期未来收入不够稳定,最好还是选多层。

1.7 什么是理想的住宅

随着住宅商品化,住房私有化以后,广大的老百姓对住房质量越来越关注,用消费者的话来说,用自己的钱总想选择一处最理想的家园,什么样的房子才算是理想的住宅呢?根据笔者的思考,理想的住宅应符合以下条件:

1) 户型布局科学

通常一套住房含有卧室、起居室、餐厅、

卫生间、厨房五大基本要素。评判住宅布局的科学性就是分析这五大要素的位置与相互关系的合理性。

(1) 五大要素的布置与朝向是否确保室内有充足的通风与采光。尤其在南京,夏天炎热湿度大,没有好的通风会使生活在房间内的人不舒适。客厅最好是东厅,因为西厅夏天偏热,北厅冬天偏冷。

(2) 使用率是否高。如果在客厅的周围都是通往卧室、卫生间、厨房的门或过道,客厅的使用率则大大降低。

(3) 看动、静是否分区。一些错层住宅其动静分区就十分明显,可以减少噪声影响。

(4) 看是否有可持续发展的空间,房型结构是否有改进的余地。许多客户买房后还想进一步装修,甚至改进,以适合自己的“理想”,好的房型应该有一点余地留给客户。

2) 面积配比理想

近些年来开发商在户型面积配比方面流行原则是“三大一小”,即客厅、卫生间、厨房偏大,而卧室偏小。一般来讲,厅与主卧室跨度在 3.9 m 以上较合适,至少满足 3.6 m。至于辅助房面积配比,厨房面积占房间面积的 11% ~ 13%,贮藏空间的面积占房间总面积的 10%,卫生间占总面积的 8% ~ 11%,现在有些住宅卫生间面积过大,以致浪费不能发挥作用。

3) 功能齐全

通常房屋的功能具有 8 个方面:即起居、就餐、厨卫、就寝、储藏、工作、学习及阳台。现在许多开发商对面上的 8 种功能都注意了,但考虑得不够仔细,研究得不够深入,

比如在书房内没有考虑配置电话及网线预留插孔。储藏室内如何充分利用各个空间划分等等。

4) 小区环境优美

随着人们生活水平提高,住宅小区环境越来越为人们重视,是人们延年益寿、感情交流的场地。住宅小区环境绝不只是种植一些绿化树木。绿化率仅仅是一个指标,除这以外,还应包括围墙、大门、活动设施、水景、浮雕、灯光设施、音响设施等,这些与住宅形成一个有机的联合体。

5) 住宅智能化

随着计算机、网络时代的到来,对住宅功能又是一次提升,住宅智能化已被国家及消费者重视起来。住宅智能化包括:住宅自动化、通讯自动化、家庭自动化,甚至未来的家庭办公自动化。它是将住宅小区及单体住宅的防火、防盗、安保、通信及生活设备与服务集中在一个平台上进行管理的一个完整系统。

6) 确保有保值增值的潜力

好的住房除了具有以上优点之外,应该还有一个地段(不一定在市中心),好的配套设施。这样购买了住房以后,随着时间的推移房产就开始升值了。

1.8 什么样的户型才称之为好

房子好不好,户型很重要。好的户型实

用率高,通风采光好,住起来便利、舒适。什

什么样的户型才较好呢?笔者曾经与建筑设计业内人士讨论过,大家以为户型结构设计没有绝对标准模式。仁者见仁,智者见智。但以下几个方面基本要求(基本条件)不能忽视。

1) 功能完备

在过去生活水平较低时,要求住宅只要满足卧室、厨房、卫生间等依照生理要求的基本功能分区就好了。如今随着生活水平的提高,对房屋居住的质量要求也相应提高。除了前面三个基本功能外,还要有厅(厅分客厅、餐厅)、阳台(分生活阳台、工作阳台)、阳光屋(健身之用)、必要的户内交通空间及入户过渡空间等。这些不可缺少的功能空间的布置、组合方式的合理与否,决定了这个户型给人感觉的好坏。例如卧室宜近厕避厨,餐厅应近厨避厕,阳台不能太长,厨房不能太暗,室内房门多但要开得合理,便于家具摆放,客厅要采光好,视野开阔。

2) 满足私密性

根据私密性要求,一套房内应有公共空间(入户门、起居室)和半公共空间(厨房、公用卫生间),按照理想的布置,这几部分层层

推进,对私密性要求越高房间越应远离户门。这样,只作为适宜在户内公共空间逗留的就不容易误入有所避讳的主人私密空间了。

3) 内部结构合理

充分满足功能要求,内部结构合理也是户型选择最基本的要求,一套房内的卧室、厨房、卫生间、门厅、壁橱等的空间尺寸要协调。厅要大,但过大造成浪费,使得大厅形成多余空间。卧室要小,但过小则不能满足衣柜、梳妆台等布置的要求,显得过于局促,使人心里产生不舒服的感觉。

户型的选择对一个刚刚进入买房行列的人员来说,确实是困难的,但又十分重要,马虎不得。从某种意义上讲,户型的环境、社区交通状况更显重要。因为随着时间推移,环境会变好,交通状况将会改善,社区服务资源将会增加,但户型却是固定的。对业主来讲,一旦入住,几十年将不会改变。如果你的户型不好,各种不方便将始终陪伴着你。购置了差的户型,等于多花了钱没买到东西,所以购房者还是自己仔细地辨别户型吧!

1.9 如何减少购房“跑断腿”

笔者常常听到一些购房者的叹息,“买房、看房太辛苦”。《扬子》、《晨报》、《快报》直通车,转了一圈又一圈,一个月看了好几个盘,也难找到一个合适的。有了买房的打算,又筹集了一定资金,买房本应该是一件开心

的事情,为何还累呢?问题在于满足自己的称心楼盘很难出现。开发商建造的房屋众口难调。广州曾经做了一次调查,结果显示:70%的人重视价格,65%的人重视地段,55%的人重视楼宇的质量,48%的人重视