

大众购房指南

卢卫 编著

- 住宅的类型、设施与质量
- 住宅的买卖、投资与价格
- 住宅购买的筹资与保险
- 住宅的产权与法律保障
- 住宅的售后维修与管理



上海日报出版社

(京)新登字 102 号

责任编辑 李 越

责任校对 齐 欣

封面设计 刘孝沅

大众购房指南

DAZHONG GOUFANG ZHINAN

卢 卫 编著

经济日报出版社出版

(北京宣武区虎坊桥福州馆前街 6 号)

新华书店首都发行所发行

北京仰山印刷厂印刷

787×1092 毫米 1/32 8.6 印张 150 千字

1992 年 10 月第 1 版 1992 年 10 月第 1 次印刷

印数 1——11000 册

ISBN 7—80036—681—2/F·321 定价:3.90

前 言

住宅，如同阳光、空气、水和食物一样，是人类生存不可缺少的物质条件。在社会发展的历史长河中，人类的住宅从最初的树巢岩穴、土窑泥屋向今日砖瓦木石、钢铁、混凝土等各种类型现代居屋的演变，充分说明，随着人类自身的发展和认识世界、改造世界能力的加强，人们对自己的居住条件和环境的要求也在不断提高。生产的社会化和生活的现代化，使得人的一生要有一半乃至更多的时光要在自己的住宅中渡过，人们没有理由不去完善、发展自己的住宅和居住环境。

使得人们高度重视住宅的另一方面原因是：当社会发展进入商品经济阶段，住宅由于凝结大量的社会劳动，也自然成为一种价值巨大的商品，住宅的生产、交换、分配、消费必须借助特定的住宅市场来完成。住宅由于其位置固定的特性决定，与黄金、股票一样具有保值、升值的作用，但后两者的保值、增值作用远不如住宅稳定、持久。因此购买住宅除了自用之外，又成为人们投资致富的一个重要领域，各种各样的购房需求，极大地促进和刺激了住宅市场的繁荣和久盛不衰，住宅和房地产成为商品经济发展中最为活跃的产业部门之一。

将住宅作为一种商品来认识，在我国虽有较长

的历史，但在建国后很长一段时期内，由于过份强调住宅的福利特性，住宅的生产流通分配消费并不是作为商品来看待，真正商品意义上的住宅市场，只有短短几年的历史。对广大群众特别是广大城市居民来说，到市场上去选择和购买商品住宅，缺乏多方面的、系统的专业常识，其中主要包括：

1. 住宅建筑、设计、施工和质量方面的专业常识。住宅不同于一般的耐用消费品。作为一种使用了多种建筑材料和复杂生产工艺的建筑产品，当人们要购买住宅时，通常都不具备或不完全具备有关住宅的结构、建筑、安装、施工质量鉴定方面的专业知识，不了解住宅设计各项功能的特点，轻率地购买，不利于购买者合理地使用住宅。此外，住宅是一种长期耐用消费品，一幢住宅往往伴随几代人的成长。住宅不象其它商品一旦归己所有，就可一直用旧、用坏，总要不断地养护、维修，延长其使用寿命。随着家庭的人口结构和发展周期的变化，有时还需要对原有住宅的结构和功能进行装修改建。因此在住宅的使用、养护维修和装修改建过程中，如不具备一定建筑、建材、安装等方面的知识，就容易发生各种问题甚至危及居住者的人身安全。

2. 住宅购买、融资、经营方面的经济常识。对于个人或家庭来说，购买住宅是一项最大的生活消费投资。由于住宅建设成本巨大，价格又受到住宅用地、环境、配套设施、建材质量、面积、功能、使用年限等各项指标的制约，一次性购买住宅的价格

通常大大超过家庭的支付能力。在商品经济社会,人们要购买住宅,即使具备了支付能力,也往往要借助金融机构的支持。通过银行、信用合作社来融通购房资金采用的形式主要有分期付款、抵押贷款等等,为此,购房者就要掌握成本、价格、借款、抵押等方面的经济常识。对于那些想通过购买住宅经营致富的购房者来说,掌握这些经济知识就更为重要,因为不论是转买、转租,还是抵押借款,都应当遵循一个基本的经济原则,即要以最少的投资得到最大的收益,因此,在购买之前就应预测可能出现投资风险和大体上可得到的投资收益份额,没有科学的知识,盲目地投资,或随大流地“炒买炒卖”房产,往往达不到预期的收益目标。此外,为保证自己购买住宅的各方面利益,还要掌握住宅保险有关常识,以防各种不测的发生。

3. 住宅使用、经营、维修、邻里相处等方面的法律常识。人们购买了住宅,就是取得了一项资产的所有权,但有时购买者和实际使用者并不是统一的,特别在我国,城市土地均为国家所有,住宅购买在获取住宅所有权的同时只是购买宅基地的使用权,在住宅的转租、转卖、抵押、继承、典当过程,又出现住宅的使用权、继承权等多种权属关系。此外,个人或家庭拥有住宅通常是一幢住宅楼宇的一部分,购房者要与其它购房者共同享有一定的宅基地使用权和公共使用面积,对这些错综复杂的权属关系,国家或地方政府都以法律的形式加以明确规

定，目的是要避免在住宅的使用、经营、维修、毗邻产权的处置过程中出现各种纠纷，一旦出现了这些纠纷也应当以法律为准绳来加以调解和审决。因此，必须学好用好有关住宅的法律常识，既可维护个人的权益也可避免侵害他人的利益。

4. 有关住宅购买的市场管理政策、法规方面的常识。住宅的购买不同于普通商品，一旦双方认可就“一手交钱，一手交货”。一般来说，在市场出售的商品住宅，一般要经过官方机构的价格评估、房产登记、土地登记、价格监督、收取税费、颁发契证、公证鉴定等多种手续，这些手续在公产住宅与私有住宅、新住宅与老住宅、出租住宅与出售住宅之间，其具体的市场经营要求也不尽相同。此外，我国幅员辽阔，中央关于住房商品化政策和培育房地产市场的大政方针虽然是统一的，但由于各省、各地区、各城市的经济实力、开放程度、资源条件、人口规模等方面存在差异，住房商品化政策的阶段目标并不统一，住宅市场开放的程度和管理要求也有地区差异，但是这些差异并不影响人们从总体上去了解、把握住宅买卖和市场管理的一般要求，尽管许多购房者在一生中可能只是很有限的机会来购房，但不了解这些知识就无法了解自己在住宅购买过程应有的权力和义务，从而在住宅购买时无所适从，并且在以后长时期使用和经营时遇到本可避免的各种问题。

目前，我国各个城市的住房制度改革方案都在

陆续出台，就一些试点城市的经验来看，国家向个人出售商品住宅，是改革坚持的一个大方向，也是一个基本目标。向社会大众介绍有关住宅买卖、建筑营造、经济金融政策、法规等方面常识的现实意义在于：在我国自建国后逐步形成的城市住房国家分配、低租金、无限期使用的旧制度之下，住宅不算作商品，基本无法从市场上购买（除了极少量的私产住宅买卖之外），城市职工和居民没有购房自住的要求，也根本不可能也没有必要去了解这些知识。因此，在城市住宅市场开放之后，由于住房买卖双方都缺乏系统的专业知识，市场秩序比较混乱，市场管理无从下手，少数人乘机利用群众的专业知识不足的缺陷和我们政策上的一些漏洞，大肆牟取私利，致使广大群众的利益受到损害。编写这样一本小册子，目的就是要使更多的人了解这些基本常识，推动住宅市场的开放，稳定市场秩序，加快住宅商品化的进程。由于住房购买涉及到的常识较多，有的比较专业化，有的人会认为，作为住房购买者，无须去了解这么多知识，只要象西方国家和旧中国那样，委托房产买卖的经纪人去办理就行了。对此，我个人的看法是，随着住宅市场发展的日臻完善，出现专门承办房产住宅买卖中介业务的经纪人、代理商不足为奇。但在我国特定的国情下，目前有能力承办买卖中介业务的机构还不多，一些城市出现“地下”、“半地下”的黑市经纪人，并不能很好地为社会大众服务，相反，恰恰由于人们缺乏这方面常

识，才往往被这些不法分子欺诈盘剥。那么人们为什么不能自己来学习和掌握一些住宅购买的基本知识捍卫自己的利益呢？事实上，学习住宅购买的这些常识，比起人们为进行股票投资而要努力学习的那些深奥的金融理论要容易的多了。

本书的编写是面向社会大众的，为了便于读者能够了解、掌握住宅购买方面的基本常识，本书的编写力求通俗、趣味、可读。以一问一答的形式，对一些专业术语给予通俗化的解释，对一些用文字解释不清的内容配附一些插图来注解，对一些计算方面的内容尽可能举例说明。除了以比较多的篇幅介绍常识之外，笔者以一个普遍购房者的身份，从我们的国情市况出发，根据一些专家和住宅市场交易人员的研究和实践，对住宅购买中的有关问题提出中肯的建议和意见。如果编写汇集的这些常识和建议真正能为社会大众购买住宅起到一定的“指南”作用，我想，也就达到了编写这本小册子的目的。

作 者

1992年8月于天津社会科学院

目 录

住宅的建筑、设计常识

1. 什么是住宅 (1)
2. 现代城镇住宅有哪些特点 (2)
3. 现代城镇住宅在建造上可按哪些标准分类 (3)
4. 住宅居住空间尺度是如何确定和计量的 (5)
5. 什么是住宅的进深 (6)
6. 为什么要建造大进深住宅 (7)
7. 什么是住宅的开间 (8)
8. 为什么要建造大开间住宅 (8)
9. 什么是住宅的层高和净高 (9)
10. 住宅建筑的高度(层数)是如何划分的 (10)
11. 低层住宅有哪些特点 什么是低层高密度住宅 (11)
12. 多层住宅有哪些特点 (12)
13. 高层住宅有哪些特点 (14)
14. 高层住宅今后的发展趋势如何 (15)
15. 砖混结构住宅有哪些特点 (16)
16. 砌块结构住宅有哪些特点 (17)
17. 砖木、砖石结构住宅有哪些特点 (17)
18. 什么是大模板结构住宅? 包括哪几种类型 (18)
19. 什么是大板结构住宅 (19)
20. 什么是框架轻板结构住宅 (19)
21. 什么是简易结构住宅 (20)
22. 不同结构形式的住宅各有什么优点和不足 (21)
23. 点式住宅的平面设计有哪些特点 (23)
24. 板式住宅的平面设计有哪些特点 (24)

25. 几种不同的高层点式住宅在平面设计上和使用上各有什么特点	(26)
26. 住宅按建筑形式分类都包括哪些内容	(28)
27. 什么是四合院式住宅	(29)
28. 什么是居住大院式住宅	(31)
29. 什么是里弄式住宅	(32)
30. 什么是联排式住宅	(33)
31. 什么是西式洋房住宅 (花园住宅、小洋楼)	(34)
32. 什么是公寓式住宅	(36)
33. 什么是外廊式住宅	(37)
34. 什么是内廊式住宅	(38)
35. 什么是筒子楼式住宅	(39)
36. 什么是单元式 (梯间式) 住宅	(40)
37. 什么是错层式住宅	(41)
38. 什么是退台式住宅	(42)
39. 什么是跃层式住宅	(43)
40. 什么是复式住宅	(44)
41. 住宅按使用对象分类都包括哪些内容	(46)
42. 什么是青年住宅	(47)
43. 什么是老年住宅	(49)
44. 什么是残疾人住宅	(50)
45. 什么是综合性商住大厦	(52)
46. 什么是铺面住宅	(53)
47. 什么是住宅的户型	(55)
48. 什么是住宅的套型	(55)
49. 什么是居住单元	(57)
50. 什么叫“户室比”	(58)
51. 怎样看住宅的建筑平面图	(59)

52. 怎样看住宅的建筑立面图	(60)
53. 怎样看住宅的建筑剖面图	(61)
54. 怎样看住宅建筑的透视图和表现图	(62)
55. 如何别住宅建筑图中常用的图例和符号	(62)
56. 什么是住宅建筑名词的标准叫法	(68)
57. 计算住宅面积有哪些指标各指标如何换算	(70)
58. 住宅的建筑面积如何计算	(72)
59. 住宅的有效面积如何计算	(73)
60. 住宅的使用面积如何计算	(74)
61. 什么是住宅建筑平面利用系数	(74)
62. 什么是住宅的建筑标准	(75)
63. 什么是每户平均建筑面积	(75)
64. 什么是每户平均建筑投资	(76)
65. 什么是我国城镇住宅发展的“小康水平”	(76)
66. 什么是城市居住区	(78)
67. 什么是居住(住宅)小区	(79)
68. 什么是居住群(住宅组团、居住组团)	(80)
69. 居住区和居住小区应配套建设哪些公共设施	(80)

住宅的功能、设施和质量常识

70. 住宅的卧室设计应有哪些功能和质量标准	(83)
71. 住宅的厨房设计应有那些功能和质量标准	(83)
72. 我国住宅厨房的面积和尺度是怎样确定的	(85)
73. 住宅卫生间的面积、功能和设备标准是如何确定的	(86)
74. 住宅阳台的功能和平面类型如何划分	(87)
75. 住宅阳台在设计和使用上有哪些标准和要求	(89)
76. 住宅的楼梯有哪些功能	(91)

77. 单元式住宅楼梯在设计和防火上有什么要求和特点	(91)
78. 高层住宅电梯在设计和使用上有哪些要求	(93)
79. 住宅的日照和采光在设计上有哪些要求	(95)
80. 住宅的采暖标准和隔热标准是如何确定的	(96)
81. 改善和调节住宅室内温度有哪些主要措施	(97)
82. 什么叫做节能(省能)住宅	(98)
83. 新建住宅应当配置哪些电力通讯设备	(100)
84. 住宅的供水设备是如何设计的	(101)
85. 我国城市民用燃料结构是如何变化的	(102)
86. 不同煤气气源各有什么特点 使用中应注意哪些问题	(103)
87. 我国城市住宅采暖有几种形式	(106)
88. 什么是住宅采暖的低温核能供热 使用上是否安全	(108)
89. 地震震级、烈度和住宅的地震设计烈度是怎样确定的	(109)
90. 不同结构形式住宅的抗震性能如何	(110)
91. 大量建造的砖混住宅采用了哪些防震措施	(112)
92. 住宅楼面和屋面的防水层是怎样设计制作的	(113)
93. 住宅的建筑工程是如何确定的	(115)
94. 评价住宅的建筑面积有哪些标准	(116)
95. 住宅的建筑面积由谁来监督和保证	(117)
96. 质量低劣的商品住宅经常会出现哪些问题	(119)
97. 如何避免购买质量低劣的商品住宅	(120)

住宅的市场、价格和税收常识

98. 什么是住宅市场	(122)
-------------	-------

99. 住宅的买卖有哪些特点	(124)
100. 什么是商品住宅	(125)
101. 我国商品住宅市场的发展趋势如何	(126)
102. 什么是廉价商品住宅	(127)
103. 什么是预售商品住宅	(128)
104. 什么是外汇、侨汇商品住宅	(129)
105. 什么是公有住宅	(131)
106. 什么是私有住宅	(131)
107. 什么是新建公有住宅 什么是公有旧住宅	(131)
108. 哪些单位和个人允许在市场上经营和出售住宅	(132)
109. 哪些公有旧住宅不得上市出售	(133)
110. 哪些私有住宅不得上市出售	(134)
111. 农民能否进城购买商品住宅	(135)
112. 商品住宅的价格是怎样定义和分类的	(136)
113. 商品住宅的市场价由哪些要素构成	(137)
114. 土地征用费和安置补偿费是如何规定和计算的	(138)
115. 什么是住宅建设的勘察设计费	(140)
116. 什么是住宅的建设安装费 (建安工程造价)	(141)
117. 住宅市政公用设施的“小配套”费和“大配套”费如何划分	(141)
118. 住宅经营开发单位的管理费是如何确定的	(142)
119. 住宅经营开发的利润、利息和税金是如何确定的	(143)
120. 住宅价格中的其它代收费用都包括哪些内容	(144)
121. 什么是新建住宅的市场价	(144)
122. 什么是新建住宅的标准价	(145)
123. 政府对干部职工住房分配面积标准都有哪些规定	(145)

- 124. 公有旧住宅的价格是如何确定的 (147)
- 125. 公有旧住宅的“重置价”和新旧程度是如何计算的 (148)
- 126. 什么是住宅计价的“地段调整系数” (150)
- 127. 什么是住宅计价的“朝向调整系数” (151)
- 128. 什么是住宅计价的“楼层调整系数” (152)
- 129. 计算住宅售价的“相加法”与“相乘法”有什么区别和联系 (153)
- 130. 住宅成交价格通常采用哪些形式来确定 (154)
- 131. 私有住宅的成交价格是如何确定的 (155)

住宅的交易和买卖常识

- 132. 租房上算还是买房上算 (158)
- 133. 什么是新建住宅的“先买后租”“新房新租” (161)
- 134. 购买公有商品住宅应办理哪些手续 (162)
- 135. 公有住宅的买卖合同应包括哪些内容 (163)
- 136. 购买私有住宅应办理哪些手续 (164)
- 137. 私有住宅的买卖合同应包括哪些内容 (165)
- 138. 购买自用住宅要注意哪些问题 (167)
- 139. 购买用于保值、增殖的住宅应注意哪些问题 (168)
- 140. 购买用于经营（出租）的住宅应注意哪些问题 (170)
- 141. 通常有哪几类住宅在市场上最容易脱手 (173)
- 142. 为什么城市旧住宅交易总是十分活跃 (175)
- 143. 购买旧住宅为什么可以“杀价、压价” (177)
- 144. 购买的住宅通常可使用哪些“杀价”方法 (178)
- 145. 什么是房产交易经纪人 (179)
- 146. 境外人士在国内购买商品住宅应注意什么问题 (181)
- 147. 境外人士在国内购买的商品住宅是否可以转卖 (183)

148. 什么是税收 购房者在住宅交易中要交纳哪几种税 (186)
149. 什么是印花税 购房者如何纳税 (187)
150. 什么是契税 购房者如何纳税 (187)
151. 什么是城市土地使用税 购房者如何纳税 (188)
152. 个人购买住宅后用于出租、经营或转卖应交纳那些税 (189)
153. 个人购买住宅时应交纳哪些手续费 (190)

住宅的资金融通和保险常识

154. 什么是住宅消费融资 (193)
155. 有哪些金融机构可办理住宅消费融资业务 (193)
156. 个人购房贷款比发放有哪些先决条件 (194)
157. 申请购房贷款的居民须具备哪些条件 (195)
158. 什么是“先存后借、存借结合”的住宅贷款 (196)
159. 什么是个人住宅抵押贷款 (196)
160. 什么是住宅债券 (198)
161. 什么是股票 (199)
162. 房产住宅开发企业为什么要发行股票 (199)
163. 住宅贷款金额与房价的比例是如何确定的 (200)
164. 什么是“付款逐渐增加的住宅抵押贷款” (200)
165. 什么是企业担保的个人住房贷款 (201)
166. 什么是住宅保险 (202)
167. 为什么要购买住宅保险 (203)
168. 住宅保险包括那些内容和要求 (204)
169. 什么是房屋(住宅)保险合同 (205)
170. 什么是住宅投保人的义务 (206)
171. 什么是住宅保险人的义务 (206)

- 172. 房屋（住宅）保险合同如何变更和终止 (207)
- 173. 住宅楼宇内公共部位和设施由谁来负责购买
保险 (208)
- 174. 住宅保险业务的发展趋势如何 (208)

住宅的产权和法律常识

- 175. 什么是住宅的所有权 (210)
- 176. 什么是住宅的产权 (211)
- 177. 什么是住宅的“全部产权” (211)
- 178. 什么是住宅的“部分产权” (212)
- 179. 住宅买卖成交的法律前提是什么 (212)
- 180. 在住宅买卖中住宅出卖人应承担哪些义务 (214)
- 181. 在住宅买卖中住宅买受人应承担那些义务 (215)
- 182. 住宅买卖为什么要进行所有权（产权）登记 (216)
- 183. 房屋（住宅）产权登记包括哪些内容 (217)
- 184. 什么是房屋（住宅）产权证 (218)
- 185. 房屋产权登记费包括哪些内容 (219)
- 186. 产权人在进行产权登记时应出示哪些证件 (220)
- 187. 什么是住宅的产权纠纷 (221)
- 188. 处理住宅买卖合同纠纷有哪些原则和方法 (222)
- 189. 处理住宅买卖当事人与市场管理部门的纠纷
有哪些原则和方法 (223)
- 190. 处理因相邻关系而产生的住宅产权纠纷有哪
些原则和方法 (224)
- 191. 处理因住宅优先购买权确定造成的纠纷有哪
些原则和方法 (225)
- 192. 住宅的“产权共有”在法律上如何确定和划分 (226)
- 193. 什么是住宅产权的“按份共有” (227)

194. 什么是住宅产权的“共同共有”	(228)
195. 处理住宅买卖纠纷有哪些程序	(229)
196. 住宅买卖纠纷的调解是怎样进行的	(230)
197. 住宅买卖纠纷如何仲裁 仲裁机构是如何设置的	(231)
198. 什么是房产(住宅)的法律诉讼	(232)
199. 进行住宅买卖诉讼要求提供什么证据	(233)
200. 哪些部门可提供住宅买卖的法律咨询	(234)
201. 可否聘请律师代理住宅买卖中的法律事务	(235)
202. 聘请律师为什么签订委托(授权)合同	(236)

住宅售后维修和管理常识

203. 住宅的使用年限是如何规定的	(238)
204. 国家对住宅的维修制订了哪些标准	(240)
205. 什么叫异产毗连住宅	(242)
206. 异产毗连住宅共有部位的维修范围是如何划分的	(243)
207. 异产毗连住宅共有部位和共用设施的维修资金如何筹集	(245)
208. 社会上有哪些部门和单位可以承接住宅修缮业务	(246)
209. 以优惠价(标准价)出售住宅的维修费用如何筹集和分摊	(248)
210. 什么是群众性管房组织(房屋管理委员会)	(249)
211. 什么是住宅物业管理公司	(250)
212. 住宅物业管理公司都负责哪些管理工作	(251)
213. “租售并存”的住宅楼宇应当如何管理	(253)