

经济适用型住宅丛书

百姓购房必读



王智勇 曾庆利 曾永光 编 ● 中国建筑工业出版社

(京)新登字 035 号

图书在版编目(CIP)数据

百姓购房必读/王智勇等编著. —北京: 中国建筑工程出版社, 1998

(经济适用型住宅丛书)

ISBN 7-112-03576-7

I. 百… I. 王… II. 房地产业-中国-问答 IV.F299.

23—44

中国版本图书馆 CIP 数据核定 (98) 第 18723 号

责任编辑 曹 扬

责任设计 彭燕京

经济适用型住宅丛书

百姓购房必读

王智勇 曾庆利 曾永光 编

中国建筑工程出版社出版、发行 (北京西便门百万庄)

新华书店经销

中国建筑工程出版社印刷厂印刷

开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: 9 1/4 字数: 246 千字

1998 年 8 月第一版 1998 年 8 月第一次印刷

印数: 1—5000 册 定价: 15.00 元

ISBN 7-112-03576-7

TU·2761 (8827)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本书以问答的形式,对房屋买卖过程中购房人关心和应该注意的问题作了回答。这些问题涉及房屋的交易、产权产籍管理、购房合同、购房融资保险、住房制度改革、纠纷处理等多方面,并特别指出了购房人可能上当的“陷阱”及防范的方法。本书内容丰富、针对性极强、具有可操作性,书中还附录了有关房地产交易方面最新的政策、法规。它是一本对于购房人极有价值的参考书,对于房地产领域的研究人员和从业人员也有一定的参考价值。

前言

1996年下半年,中央提出要把住宅业培育成为新的经济增长点和消费热点,以带动整个国民经济的发展。随着我国人民温饱问题的解决,住房日益成为人民关心的热点,“小康不小康,关键看住房”,住房已成为衡量本世纪末人民生活水平达到小康的重要标志。同时经过改革开放近20年的发展,人民的收入水平有了大幅度的提高,目前我国城乡居民的储蓄存款高达5万多亿元,已初步具备个人购房能力。随着今年下半年停止实物分房,国家新一轮房改方案的启动,住房分配体制的重大改革,个人取代单位在住房交易市场亮相已成为不可逆转的事实。

住房是一种价值较高的商品,购买一套住房往往要花费人们多年的积蓄,同时还需向银行申请一定数额的抵押贷款,因此房屋买卖关系着人们的切身利益,而同时住房又是一种特殊的商品,购房是一个相当复杂的过程,与购买其他商品大不相同。购房人除了对房子本身的情况(如位置、楼层、户型、价格等)需要了解外,还需了解买房中涉及的有关房地产政策、法规,对于购房合同中的条款更需仔细推敲、认真研究,若其中任何一项有所疏忽,都有可能致购房后产生问题,重则所购房屋属非法项目,不能拿到产权证;轻则入住后出现诸多不便,影响生活质量。为了帮助购房人掌握房地产买卖的有关知识,防范交易风险,我们特编写了本书。本书分为购房基础知识、房屋产权产籍管理、商品房的买卖、购房的融资与保险、合同、住房制度改革及纠纷处理七章,为购房人全面介绍了在房地产交易过程当中所涉及的各种有关知识。本书还附录了有关房地产交易方面最新的政策、法规。

本书由王智勇任主编,曾庆利、曾永光任副主编,刘楠、王曼参与编写。由于编者水平有限,书中难免有疏漏和不妥之处,恳请读者批评指正。

目 录

第一章 购房基础知识	1
1.1 房地产的含义是什么?	1
1.2 物业的类型有哪些?	3
1.3 什么是住宅?	4
1.4 什么是住宅的三维空间?	5
1.5 住宅的户型、套型、居住单元的定义是什么?	7
1.6 各种结构的住宅有哪些特点?	8
1.7 从层数上分,住宅建筑的类型有哪些?	10
1.8 跃层式住宅、复式住宅各有哪些特点?	12
1.9 走廊式住宅有哪些优缺点?	13
1.10 公寓式住宅、单元式住宅各有哪些特点?	14
1.11 怎样看住宅建筑的设计图?	16
1.12 住宅建筑各主要部位的设计标准有哪些?	22
1.13 什么是住宅的建筑面积、使用面积、公用面积、辅助面 积、居住面积、结构面积?	25
1.14 如何计算建筑容积率、建筑密度和绿化率?	27
1.15 如何确定房屋的折旧额及成新度?	28
1.16 住宅建筑的质量问题多出现在哪些方面?	32
1.17 什么是物业管理?	34
1.18 什么是小康住宅?我国小康住宅的主要标准有哪些?	36
1.19 为什么说个人购房能作为增值、保值的手段?	38
1.20 个人购房要面临哪些风险?	39
1.21 个人购房时如何回避或降低风险?	41
第二章 房屋的产权产籍管理	44
2.1 什么是房屋的所有权、使用权及他项权利?	44

2.2	房屋所有权的形式有哪些?	46
2.3	什么是建筑物的区分所有权?	48
2.4	私房和公房的定义是什么?	51
2.5	什么是住宅的全部产权和部分产权?	51
2.6	一方申请建设用地上, 另一方投资或共同投资建房, 产权应 归谁所有?	51
2.7	离婚时, 夫妻双方应如何分割房产?	52
2.8	房屋所有权人死亡, 其房产如何继承?	53
2.9	租赁期内承租人死亡, 其房屋的承租权可否继承?	55
2.10	华侨或外国人如何继承在中国境内的房产?	55
2.11	哪些房屋需要依法代管?	56
2.12	什么是房地产的产权产籍? 为什么要进行产权产籍管理?	57
2.13	房屋权属登记的种类有哪些?	58
2.14	怎样进行房屋的权属登记?	60
2.15	在中国境内的外国人私有房屋的产权登记如何进行?	63
2.16	应从哪些方面了解所购房屋的产权状况?	64
2.17	如何补办城市私有房屋所有权证?	64
第三章	商品房的买卖	66
3.1	个人购买住宅最适宜的类型有哪些?	66
3.2	商品房的价格由哪几部分构成?	67
3.3	一套房屋的地价是如何分摊计算的?	69
3.4	目前商品房价格中的不合理因素有哪些?	70
3.5	计算商品房价格时有哪些调整系数?	73
3.6	购买商品房的要经过哪几个步骤?	74
3.7	购房者可以从哪些渠道获得购房信息?	77
3.8	购房者如何避免不实房地产广告的误导?	78
3.9	制定购房预算时应注意哪些问题?	81
3.10	房地产商具备什么条件才能销售商品房?	83
3.11	房地产商具备什么条件才能预售商品房?	85
3.12	个人购买预售商品房时应注意哪些问题?	87
3.13	购买现房、期房各有什么利弊?	88
3.14	商品房的销售面积是如何计算出来的?	89
3.15	以“差价换房”有什么好处?	91

3.16	房地产商为什么以“以租代售”的方式售房。购房者能获得什么好处?	93
3.17	“购房安全卡”对购房者有什么保障?	94
3.18	通过住宅合作社解决普通职工住房问题有什么优越性?	95
3.19	购买私房时应注意什么问题?	97
3.20	购房的不同付款方式各有什么利弊?	98
3.21	哪些房屋的买卖受到限制?	99
3.22	集体土地上的商品房能否购买?	101
3.23	以“五、五分成”的形式建成的房屋个人能否购买?	102
3.24	能否以“赠与”形式购房?	103
3.25	以会员制购房有何风险?	104
3.26	购买二手房应注意什么问题?	106
3.27	哪些人在房屋出售时享有优先购买权?	107
3.28	购买商品房后, 购房人是否拥有房屋所占土地的所有权?	108
3.29	土地使用权期满后, 房屋所有权人如何申请续期?	109
3.30	什么是房地产中介和房地产交易所?	110
3.31	房地产中介机构开展业务应遵守国家哪些规定?	111
3.32	购房时是否需要委托房地产交易代理机构?	113
3.33	国家对房地产中介收费的标准是如何规定的?	114
3.34	选择房地产经纪时应注意什么问题?	115
3.35	个人购房者在什么情况下需要房地产估价?	117
3.36	如何对旧房的价格进行评估?	118
3.37	什么是房地产成交价格申报制度?	120
3.38	房地产交易时如何计征契税、印花税?	122
3.39	如何计征土地增值税?	124
3.40	如何计征房产税?	125
3.41	如何计征土地使用税?	126
3.42	如何计征耕地占用税?	128
3.43	如何计征营业税?	128
3.44	如何计征固定资产投资方向调节税?	129
第四章	购房的融资与保险	131
4.1	什么是房地产抵押?	131

4.2	哪些房地产可以用来抵押? 哪些房地产不可以用来抵押?	132
4.3	如何办理房地产抵押手续?	133
4.4	房地产抵押和房地产按揭有何区别?	134
4.5	什么是房地产典当? 房地产典当和房地产抵押的区别?	134
4.6	被抵押的房地产发生毁损以后, 抵押人可以采取什么 措施来保障其利益?	135
4.7	抵押房地产的新增部分是否也属于抵押物?	136
4.8	抵押人能否出售被抵押的房屋?	136
4.9	被抵押的房地产在拆迁时如何进行补偿?	137
4.10	被抵押的房地产灭失, 抵押权是否也随之灭失?	138
4.11	什么是房地产抵押贷款, 它包括哪些种类?	139
4.12	居民申请住房抵押贷款应符合什么条件, 如何申请?	139
4.13	抵押贷款如何偿还?	141
4.14	住房抵押贷款的分期偿还方式和普通的房屋分期付款 方式有何区别?	143
4.15	何谓房屋反抵押贷款?	144
4.16	在个人住房抵押贷款业务中, 作为抵押的房屋是否一定 要保险? 如何保险?	144
4.17	什么是房屋财产保险?	145
4.18	房屋财产保险的保险金额如何确定?	146
4.19	房屋财产保险的保险责任范围包括哪些方面?	146
4.20	被保险的房屋遭遇承保的危险而受到损失时, 被保险 人如何向保险人索赔?	147
第五章 合同		149
5.1	什么是合同, 订立合同的一般步骤有哪些?	149
5.2	合同成立应具备哪些条件?	150
5.3	在哪些情况下, 合同可以变更和解除?	152
5.4	什么是房屋买卖合同, 它包括哪些主要条款?	153
5.5	签订商品房预售合同应注意哪些问题?	155
5.6	什么是住房抵押借款合同, 它包括哪些内容?	156
5.7	什么是房屋保险合同, 它包括哪些主要内容?	158
5.8	签订合同时是否需要请律师?	159
第六章 住房制度改革		161

6.1	住房分配货币化的含义是什么?	161
6.2	公房出售中的标准价和成本价是如何构成的?	163
6.3	职工购买公房后,能否上市交易?	164
6.4	购买房改房与购买市场商品房有何不同?	165
6.5	什么是直管公房和自管公房?	166
6.6	什么是政府住房基金、企事业单位住房基金?	167
6.7	什么是住房公积金? 如何集中管理?	169
6.8	住房公积金的使用范围有哪些?	171
6.9	住房公积金的交存对象以及职工调离原单位,其公积金 如何处理?	172
6.10	职工如何向住房公积金管理机构申请个人住房抵押 贷款?	172
6.11	住房公积金管理机构发放的住房抵押贷款和一般的金融 机构发放的住房抵押贷款有何不同?	174
6.12	什么是商品房、经济适用房、微利房、平价房、解困房、 安居房?	175
6.13	国家对“安居工程”有何主要规定?	176
6.14	国家对房改售房的权属登记、发证有何规定?	178
第七章	纠纷处理	180
7.1	房屋买卖纠纷有哪几种解决方式?	180
7.2	当事人进行房地产仲裁和诉讼时能否请别人代理?	181
7.3	仲裁协议的主要条款有哪些?	183
7.4	房屋买卖发生纠纷时如何申请仲裁?	184
7.5	房地产仲裁要经过哪些程序?	185
7.6	在哪些情况下,当事人可以申请撤销仲裁裁决?	187
7.7	购买房屋发生纠纷,应向哪个法院起诉,如何起诉?	188
7.8	房屋买卖纠纷的诉讼时效有多长,如何计算?	189
7.9	什么是诉讼时效的中止和中断?	190
7.10	什么是房地产诉讼中的财产保全?	192
7.11	什么是房地产诉讼中的回避制度?	193
7.12	当事人进行诉讼时应交纳哪些费用,由谁承担?	194
7.13	诉讼费用在哪些情况下,可以缓交、减交和免交?	195
7.14	房屋买卖纠纷的举证责任由谁承担?	195

7.15	房地产诉讼的第一审程序包括哪些步骤和内容?	196
7.16	购房方起诉后,能否申请撤诉?	197
7.17	在什么情况下被告可以提起反诉?	198
7.18	当事人不服人民法院的一审裁判,应怎么办?	199
7.19	第二审人民法院对上诉案件如何处理?	200
7.20	对法院已生效的判决,当事人认为错误的应怎么办?	200
7.21	对方当事人不履行已经发生法律效力判决的, 应怎么办?	201
附录		203
1.	中华人民共和国城市房地产管理法	203
2.	城市商品房预售管理办法	213
3.	建设部、国家工商行政管理局关于印发《商品房购销合同 示范文本》的通知	216
4.	城市房地产中介服务管理规定	228
5.	国家计委、建设部《关于房地产中介服务收费的通知》	233
6.	城市房地产转让管理规定	236
7.	建设部关于印发《商品房销售面积计算及公用建筑面积 分摊规则》(试行)的通知	240
8.	国家计委、建设部关于印发《城市住宅小区物业管理服务 收费暂行办法》的通知	243
9.	城市房地产开发管理暂行办法	248
10.	建筑装饰装修管理规定	255
11.	国家安居工程实施方案	260
12.	城镇经济适用住房建设管理办法	263
13.	个人住房贷款管理办法	266
14.	财政部、国务院住房制度改革领导小组、中国人民银行 《建立住房公积金制度的暂行规定》	271
15.	国务院关于深化城镇住房制度改革的决定	275

社会化大生产的形成，使生产力水平迅猛提高，商品经济也随之发展壮大。房地产业就是社会化大生产新结构和大分工的应运产物。住宅建设是房地产业不可分割的重要组成部分。随着我国逐步取消福利分房，推行住房分配的“货币化”，住宅建设必将蓬勃发展，住宅也必将成为新的消费热点和新的经济增长点。可以预见，在不久的将来，“购房”将是“居者有其屋”的必由之路。本章将着重介绍与购房有关的房地产业知识、建筑知识及物业管理知识。

1.1 房地产的含义是什么？

房地产，也称不动产，是指土地、建筑物和固着在土地、建筑物上不可分离的部分以及附带的各种权益。

在房地产的定义中，所谓“不可分离”，是指不能分离或虽能分离但分离后会破坏房地产的功能或完整性。不可分离的部分，包括为提高房地产的使用价值而种植在土地上的花草、树木或人工建造的庭院、花园、假山；为提高建筑物的使用功能而安装在建筑物上的水、暖、电、卫生、通风、通讯、电梯、消防等设施。

从房地产存在的自然形态上看，主要分为两大类，即土地和建筑物。

1. 土地

土地是由地球一定高度和深度的岩石、矿藏、土壤、水分、空气和植被等构成的自然综合体，即陆地及其附属物。可见，土地

所有权的效力范围不仅包括地表，还包括地下和周围空间。

在我国习惯上把土地分为五类，即：

(1) 农用地。包括耕地、园地、林地、草地。

(2) 非农业生产用地。包括厂矿用地、交通用地。

(3) 城乡居民点用地。包括住房用地、各种配套设施用地。

(4) 水域（水面）。包括河流、湖泊、水库及其他水面。

(5) 特殊土地。包括自然保护区、军事用地、未开发利用或难以开发利用的土地等。

在房地产开发中，人们经常提到的生地、毛地、熟地，这也是土地的一种分类方式。生地是指未开发的农地、荒地；毛地主要是指城市中需要拆迁而未拆迁的土地；熟地是指具备了开发建设条件，立即可以开始建设的土地，即通常所说的具备了三通一平（指水、电、路通，场地平整。）或七通一平（指上水、下水、雨水、电、气、暖、路通及场地平整）的土地。

土地是房地产的一种特殊形态。单纯的土地并不能满足人们入住的需要，但由于土地具有潜在的开发利用价值，通过在地上继续投资，就可以最终达到为人类提供入住空间的目的，因此土地属于房地产的范畴并是其中最重要的一个组成部分。

2. 建筑物

建筑物是指人工建造而成的房屋和构筑物。房屋是指能够遮风避雨并供人居住、工作、娱乐、储藏物品、纪念或进行其他活动的空间场所，一般由基础、墙、门、窗、柱、梁和屋顶等主要构件组成；构筑物则是指建筑物中除房屋以外的东西，人们一般不直接在内进行生产和生活活动，如烟囱、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

从建筑结构上分，建筑物可分为以下五类。

(1) 钢结构：主要承重构件是由钢板和型钢等钢材，用焊、铆、螺栓或胶等连接而成的结构。

(2) 钢筋混凝土结构：主要承重构件是由钢筋和混凝土制成的结构。又可依结构布置情况分为排架结构、框架结构、剪力墙

结构、框架——剪力墙结构、筒体结构等。

(3) 砖混结构：主要是砖墙承重，部分是钢筋混凝土承重的结构。

(4) 砖木结构：主要承重构件是用砖和木两种材料制成的结构。

(5) 其他结构：不属于上述结构的建筑物都归为此类，如竹结构、石结构、窑洞、木板房、土草房等。此类结构中的某些结构，在有些地方可能会成为主要结构，故针对特定地区，某些结构还需单独列出。

建筑物的分类方法还有很多，这在以后的论述中将会遇到。

建筑物虽固定于土地上，但却是土地以外的独立之物，所以通常被视为独立的房地产。

房地产所包括的内容极其广泛，但我们可以从其本质上归纳为土地、建筑物及附带于土地、建筑物上的各种权益（“权益”将在第二章中详细介绍）。

1.2 物业的类型有哪些？

这里所说的物业就是建成后的物业，即我们通常所说的已建成投入使用的建筑物及其附属设备与设施，以及相关场地。按照用途不同，这类房地产可以分为下述几种形式。

1. 居住物业。居住物业一般是指供人们生活居住的建筑，包括普通住宅、公寓、别墅等。这类物业的购买者特别是住宅的购买者大都是以满足自用为目的，也有少量作为投资，做出租之用。由于人人都希望拥有自己的住房，而且在这方面的需求随着人们生活水平的提高和支付能力的增强而不断向更高的层次发展，所以居住物业的市场最具潜力，投资风险也相对较小。所以在未来的房地产市场中，居住物业交易仍将居于主流。

2. 商业物业。商业物业也称收益性物业，包括酒店、写字楼、商场、商住楼等。这类物业的购买者大都以投资为目的，靠物业出租经营的收入来回收投资并赚取投资收益；也有一部分是为了自用的目的。商业物业市场的繁荣除与当地社会经济状况相关外，

还与金融保险、顾问咨询、工商贸易、旅游等行业的发展密切相关。另外，商业物业对所处地理位置的要求是非常高的，越靠近城市的最佳方位（市中心），越能发挥其潜在的价值。

3. 工业物业。工业物业是指建成后出租或出售给工业企业或自用的厂房、仓库、车间、管道设施、水塔等建筑。工业物业由于技术性强，适应性差，往往是根据生产需要专门设计、施工、营造的，服从于生产工艺，通常只适合特定的用户使用。因此，不容易转手交易。

4. 特殊物业。对于赛马场、高尔夫球场、飞机场等物业，我们称之为特殊用途物业，简称特殊物业。特殊物业交易很小，因此这类物业的投资属长期投资。

1.3 什么是住宅？

一提起住宅，人们首先想到的是一座有四面墙壁，加上地板和屋顶，可遮风避雨的房屋。住宅当然是房屋，但房屋不都是住宅。因为房屋不仅包括住宅，而且包括厂房、仓库和商业、服务、文化、教育、办公、医疗、体育等用房。所以要确切给住宅下个定义，则住宅是指人们的居住用房。住宅是房屋的一种，人在任何房屋里都可居住，但并不是所有的房屋都可称为住宅。可供人们居住的房屋，应当具备可供人们生活起居的功能和设施。例如，人要吃饭，住宅内就应有炉灶炊具；人要休息，就要有寝室卧具。在那些不具备居住用途的房屋里，如办公室、商店、厂房、车站等，一般都不具备这些功能设施，这是划分住宅与非住宅房屋的一个根本标志。

人们为自身起居设计、建造住宅经历了一个从无到有的过程。最初的树洞、岩穴只是为我们的祖先提供了天然的栖身之地，随着人类的进化和劳动本领的增强，人们逐步意识到要通过人工的劳动与大自然提供资源相结合，才形成我们现在的住宅。例如一座土窑洞，首先要有黄土地，再加上人工挖掘劳动，又不易坍塌，才可供人居住。因此，住宅应是人工建造而不是自然形成的。随着工业和科技革命的推动，一代代新的建筑材料（如钢材、水泥、

玻璃及塑料、合金等各种轻质高强材料)的问世和新工艺(如起重机施工技术、预制件生产工艺及预应力技术等)的应用,人类不断地建造住宅和完善其各项功能,并且逐渐意识到,住宅的设计建设不仅要考虑到住宅自身内部功能和外部造型、体量、色彩,还要注意居住区内市政配套设施、公共交通、社区治安、人口素质、绿化和生态保护等各种经济环境、社会环境和生态指标。

住宅作为人类劳动的结晶,反过来又为人类的生存、享受和发展提供必备的条件,这就是所谓的“人造住宅,住宅造人”。

1.4 什么是住宅的三维空间?

无论何种住宅,都可以用特定的宽度、长度和高度指标来描述和测量。这三个指标构成住宅的“三维空间”,在建筑学中分别称为“开间”、“进深”和“层高”,并有统一的标准规定。

1. 住宅的开间

在住宅设计中,住宅的宽度是指一间房屋内一面墙的定位轴线到另一面墙的定位轴线之间的实际距离。因为是就一自然间的宽度而言,故又称开间。住宅的开间在住宅设计上有严格的规定。根据《住宅建筑模数协调标准》(GBJ 100—87)规定:住宅建筑的开间常采用下列参数:2.1米、2.4米、2.7米、3.0米、3.3米、3.6米、3.9米、4.2米。我国目前大量建造的砖混住宅,住宅开间一般不超过3.3米。规定较小的开间尺度,可有效缩短楼板的跨度,增强住宅结构的整体性、稳定性和抗震性。

虽然小开间住宅存在着诸多优点,但也存在着许多弊病。因为开间小,在住宅建筑面积中,承重墙、柱的结构面积相对较大,减少了有效使用面积;同时由于开间小,房间分割过小,不适应家庭居住行为变化的要求,而且住户很难自行改造。为改变传统的小开间住宅设计格局,从80年代末期,国家开始了大开间住宅设计的技术攻关,并确定要大力推行开间在5米以上,进深在7米以上大开间的住宅建筑体系。这种住宅可为住户提供一个40~50平方米甚至更大的居住空间,与同样建筑面积的小开间住宅相比,承重墙减少一半,使用面积增加2%,具有构造配件规格小,便于

工业化生产，便于住宅灵活隔断、装修改造的特点。例如，购房者可将住宅分割成较大的两室一厅，也可根据需要分割成三室一厅。这种可自由分割的大开间住宅在国外又叫做“演进式住宅”、“空壳式住宅”。在我国由于技术、造价、建材质量等原因，大开间住宅尚处在大力推广之中，有很好的发展前景。

2. 住宅的进深

住宅的长度或进深，在建筑学中是指一间独立的房屋或一幢居住建筑内从前墙的定位轴线到后墙的定位轴线之间的实际长度。根据《住宅建筑模数协调标准》(GBJ 100—87)规定，住宅的进深采用下列常用参数：3.0米、3.3米、3.6米、3.9米、4.2米、4.5米、4.8米、5.1米、5.4米、5.7米、6.0米。为了保证住宅具有良好的天然采光和通风条件，从理论上讲，住宅的进深不宜过大。在住宅的高度（层高）和宽度（开间）确定的前提下，住宅进深过大，就使住房成狭长型、距离门窗较远的室内空间自然光线不足；如果人为地将狭长空间分隔，则分隔出的一部分房间就成为无天然光的黑房间。黑房间当然不适于人们居住，补救的措施之一是将黑房间用于次要的生活功能和设施安置，如储藏室、走道等，用人工照明来弥补天然光的不足。另一措施是在住宅内部建造内天井，将光线不足的房间布置于内天井四周，通过天井来解决采光、通风不足的问题。但内天井住宅也存在厨房串味、传声、干扰大、低层采光不足的问题。

随着我国城市人口在不断增多，土地资源相对不足，而同样面积的土地，设计大进深的住宅比设计小进深的住宅可造出更大使用面积的房子。本着节约用地的原则，我们不得不选择大进深住宅来满足不断对住宅数量的需求。这实质上是一个住宅面积数量与住宅使用质量的矛盾。在今后一个很长时期，建设大进深住宅仍有必要，并有很大需求市场。至于进深过大出现的采光、通风不足等系列问题，则可通过优化住宅设计和采用相关的技术手段及设备加以解决。

3. 住宅的层高和净高

住宅的高度可以用“米”或“层”来计算，每一层的高度称为层高。具体地说，层高是指下层地板面或楼板上表面（或下表面）到相邻上层楼板上表面（或下表面）之间的竖向尺寸。《住宅建筑模数协调标准》（GBJ 100—87）中规定，住宅的层高采用下列参数：2.6米、2.7米、2.8米。而净高是指下层地板面或楼板上表面到相邻上层楼板下面表之间的垂直距离。层高和净高的关系可以用公式“净高=层高-楼板厚度”来表示，即层高与楼板厚度的差叫做净高。住宅的层高在不同时期、不同国家或同一国家的不同地区、不同历史文化背景之下都是有所差异的。例如我国传统的民居都造得比较高大，古代将相官邸或皇宫更是以不同的高度来区分等级的高低。而一些地震频繁、火山多的国家或地区，为抵御灾害，往往层高较低。我国出于对降低成本、节约建材、节约土地等经济指标的考虑，强调把住宅高度控制在2.8米左右。据测，层高每降低0.1米，造价降低1%左右。一般来说，层高设计规律是层数越少，层高可相应提高；层数越多，层高可相应压缩。

1.5 住宅的户型、套型、居住单元的定义是什么？

1. 户型

每幢住宅楼是由很多住户组成的。那么什么叫住户呢？了解这个概念会给我们理解“户型”带来很大帮助。

住户是指共同占有一个住宅单元的一组社会成员，也就是一组人。这一组人可以是一个家庭的各个成员，也可以是不同家庭的成员。一般来说，住户的成员数量与家庭成员数量是一致的。

住宅户型可用三种方法来划分：

（1）以住户人口多少来确定，可分为一口户、二口户、三口户……。

（2）以住户的代际也就是辈分来确定，通常将30年算作一代人，可分为一代户、二代户、三代以上户。

（3）以社会学的户结构分类法，可分为单身户、夫妻户、核心户（夫妻带有未婚子女）、主干户（含两代以上核心户）等等。