

做个精明

石星岳

编著

的

购房人

精心盘算 明白置业



中国经济出版社

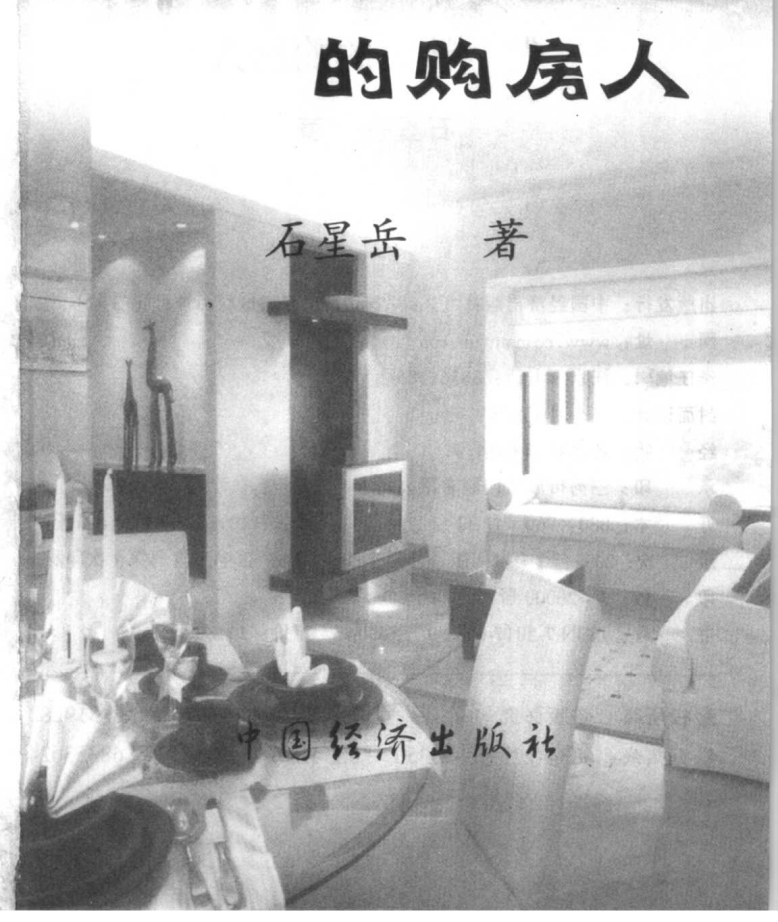
www.economyph.com



做个 精明

的购房人

石星岳 著



中国经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

做个精明的购房人/石星岳编著. —北京: 中国经济出版社, 2004.1

ISBN 7-5017-6082-9

I. 做… II. 石… III. 住宅—选购—基本知识—中国
IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 085097 号

做个精明的购房人

石星岳 著

出版发行: 中国经济出版社 (100037·北京市西城区百万庄北街 3 号)

网 址: www.economyph.com

责任编辑: 汪京 (电话: 88361585)

封面设计: 红十月工作室

经 销: 各地新华书店

承 印: 三河市欣欣印刷有限公司

开 本: 880×960 1/32

印张: 10.75 字数: 160 千字

版 次: 2004 年 1 月第 1 版

印次: 2004 年 1 月第 1 次印刷

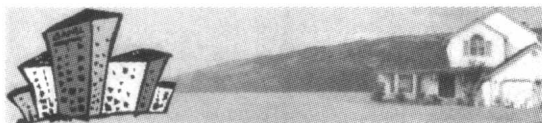
印 数: 1~20000 册

书 号: ISBN 7-5017-6082-9/F·4904 定价: 16.80 元

版权所有 盗版必究

举报电话: 68359418 68319282

服务热线: 68344225 68353507 68341876 68341879 68353624



目 录

第一章 住宅建设与购房现状篇

- 一、住宅开发建设呈现强劲势头 (1)
- 二、商品住宅常用名词 (5)
- 三、当前影响住房需求的因素 (15)
- 四、购房者反映集中和突出的问题 (19)

❖
目

第二章 选择楼盘篇

录
❖

- 一、住宅类别 (24)
 - (一) 豪华住宅 (24)
 - (二) 独立公寓式住宅 (26)
 - (三) TOWNHOUSE (28)
 - (四) 普通住宅 (32)
 - (五) 经济适用房 (33)
 - (六) 二手房和央产权房 (40)
- 二、选房“攻略” (43)
 - (一) 价格 (43)
 - (二) 地理位置和交通 (47)
 - (三) 居住环境和户型条件 (51)
 - (四) 适合自己的,就是最佳选择 (66)



第三章 谈判签约篇

- 一、了解情况后再签合同 (78)

MAH/44/12



- (一)了解房况 (78)
- (二)审查“五证” (82)
- (三)了解国家有关规定 (86)
- 二、《商品房买卖合同》的签定 (95)
- (一)约定要明确、具体、细致、规范 ... (95)
- (二)审查附件和签好补充协议 (98)
- (三)签约应注意的问题 (102)

❖
做个精明的购房人
❖

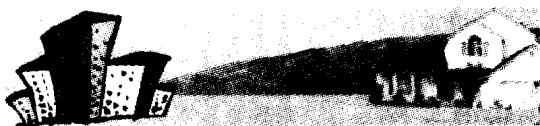
第四章 资金筹措篇

- 一、房屋抵押贷款 (123)
- (一)办理按揭手续 (123)
- (二)选择放贷银行 (126)
- (三)哪种贷款方式更适合您 (132)
- (四)公积金贷款和贴息贷款 (142)
- 二、其他贷款担保方式 (148)
- (一)个人购置住房抵押贷款 (148)
- (二)住房贷款担保 (149)

第五章 验房入住篇

- 一、交房时的验收 (157)
- (一)查验“两书一表” (157)
- (二)测量实际交付的面积 (159)
- (三)测量层高和检查墙面地面 (164)
- 二、交费和入住 (168)
- (一)应交纳的费用 (168)
- (二)税费收缴部门和实例 (174)
- (三)按揭房入住时能否拿到房产证 ... (177)





(四)装修前的原房调查 (178)

第六章 装修装饰篇

一难:找个啥样的装修公司 (183)

二难:毛坯房装修最累人 (189)

三难:看报价要长心眼 (196)

四难:啥样的设计是好 (203)

改动原房结构要谨慎 (210)

五难:买精装修房好不好 (212)

楼市的“精装修房”有几类 (213)

精装修房目前有哪些问题 (215)

六难:验收须熟悉标准 (217)

家庭装潢验收标准(摘要) (222)

解决方案:何不找个监理公司把关 (225)

❖ 目 录 ❖

第七章 物业管理篇

一、《物业管理条例》出台的意义 (228)

二、业主及业主大会 (235)

三、前期物业管理 (242)

四、物业管理服务 (250)

五、物业的使用与维护 (259)

六、法律责任 (263)

附录

附录1 商品房销售管理办法 (269)

附录2 商品房买卖合同

(建设部提供的示范文本) (281)





附录3 北京市家庭居室装饰装修工程施工合同 协议条款(2003年版本)	(295)
附录4 《物业管理条例》	(305)
附录5 商品房销售面积计算及 公用建筑面积分摊规则	(322)
附录6 新建商品住宅家庭居室装饰装修 管理若干规定(试行)	(326)

❖
做个精明的购房人
❖





第一章 住宅建设 与购房现状篇

一、住宅开发建设呈现强劲势头

随着我国住房制度改革的日益完善，逐步实现了单位职工住房分配货币化和城镇居民住房商品化。就北京地区来说，奥运会的准备，政府大幅度推进市政建设，结合危房改造和改善居民的居住条件等利好政策极大地推动着房地产开发和建设速度。有人把房地产业看成是现代经济社会发展的助推器，这是因为它是国民经济的支柱型产业。据统计，2002年，房地产开发投资达到 7736 亿元人民币，占 GDP 总量的近 8%，个人购买新、旧住宅的建房支出总额突破 8000 亿元，带动相关消费近万亿元。房地产业直接和间接牵动的产业链之长是大多数行业所无法相比的。按经济学家的说法，房地产业的兴旺与否，是衡量一个社会在特定时期经济是成长还是衰退的晴雨表。而住宅的开发与建设每增一个百分点，就会直接影响诸多相关领域的成倍增长，如拉动居民消费、增加就业机会，带动建材装饰行





业、家具家电制造业、汽车工业、能源交通、绿化环保以及和社区配套工程的物业、邮局、银行、医院、学校、商场、超市、体育健身以及洗衣业、园艺业和餐饮业等相应增长。以北京市为例,据有关方面统计,2002年城镇居民纯用于居住的消费人均超过900元,2003年上半年尽管受“非典”的影响,房地产业对全市投资增长的贡献率依然高达59.4%。

❖
做个精明的购房人
❖

在新奥运、新北京的精神推动下,政府明确地提出了目标:到2008年北京市人均住房使用面积(注意,是说使用面积)要达到25平方米!而据2002年底的统计表明,北京市城镇居民人均住房使用面积为18.2平方米。就是说,要达到2008年的目标,平均每年人均居住面积要增长1.13平方米。而北京市国民经济和社会发展第十个五年计划纲要提出,到2010年北京市人均国内生产总值将达到6000美元,基本实现现代化的目标。联合国关于城市住房状况的调查资料显示,人均国内生产总值在800~8000美元之间为房地产业的起步和快速上升期。因此,从现在开始至少到2010年,本市房地产业将处在快速上升阶段,无论从需求还是供给看,居民住房面积快速扩张应是一个明显的趋势。



2003年8月8日,北京的三环新城



出现过 1500 多名买房人冒着酷暑提前 6 天 6 夜等着楼盘放号的现象,那几幅躺在单人床和躺椅上排队的“惨烈”镜头至今让人记忆犹新。而打听何处再有经济适用房开盘的人越来越多。是不是在北京才会发生这种现象?不是的。

网上见到一则上海购房消息,某日下午,一家售楼处门口,竟有 100 多人冒着 39 度的高温,排起长长的队伍,每人汗流浹背等着交定金。此情此景让人感到奇怪:如今上海每年要成交近 2000 万平方米住宅商品房,而且开发商仍在大兴土木,房源并不缺呀。可这个小区只有 600 套住房,却有 1200 户的预订。在大城市新建别墅、高档公寓过剩的今天,真正买房难的不是有钱人,而是买不起住房的低收入者和困难户,政府虽已尽力安排,但在短时期内还是满足不了中低收入者的购房需求。

众多居民昼夜接连排队等放号的现实,让许多房地产开发的老总们信心十足地坦言,楼市的销售旺季已经到来。今后的商品住宅销售预计会大大超过以往,保持住持续增长的强劲势头。

据搜房网项目库的最新统计,目前北京房地产市场上在售项目约有 800 个,整个市场规模(在售项目规划建筑面积)超过 9700 万平方米。其中普通住宅规模在





整个市场中所占比例最高,为 66.68%;公寓为 21.18%;经济适用房为 5.79%;别墅为 3.63%;写字楼为 2.02%;商业用房规模比例最低,为 0.70%。

住宅是耐用消费品,作为物质产品它可以持续使用 100 年,但居住者的精神需求从来就是不断变化着的,正是它导致了对住宅使用功能的更新要求。此外,技术的革新和进步也引发了住宅配件的频繁变更。研究表明,住宅的物质老化通常为 100~120 年,而住宅的使用功能老化则在 20~25 年,住宅配套老化则为 8~10 年。许多人在考虑,如何从已不再适应变化了的个人需要的老宅中摆脱出来,让自己的居住条件得到升级?这种弃旧图新观念和购置第二、甚至第三套住房的行为,也是刺激房地产业发展 and 膨胀的重要原因。

房地产投资的快速增长、高档空置住宅的大量存在,引起了人们的担心。针对当前房地产市场局部过热、供应结构不合理等问题,央行发布了旨在控制房产信贷过快增长的“121”文件,8 月国务院又发布了《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(“10 号令”)。对房地产供应结构、住房制度、土地供应、市场秩序等作出了明确指示,其中,关于经济适用房的规定,因牵涉到经济适用房的未来命运,尤

❖ 做个精明的购房人 ❖





引起业界关注。

二、商品住宅常用名词

单元式住宅 是指在多层、高层楼房中的一户占有一套住房的住宅建筑形式。分为通道式和梯间式两种。前者通常每层楼面只有一两个楼梯和电梯,住户乘坐电梯或由楼梯沿走廊进入分户门,一般多层住宅每个楼梯可以安排多到 20 户以上。后者以电梯为中心,达到“一梯两户”“一梯三户”等,比前者减少了各户之间的相互干扰和不安全隐患。但要分摊相应的电梯费用支出。

建筑面积 亦称建筑展开面积,是指建筑物墙外围线测定的各层平面面积之和。它包括三项,即使用面积、辅助面积和结构面积。因为建筑面积是计算商品房价格的结算数据,所以对于购房者来说,了解建筑面积的计算方法是非常重要的。在住宅建筑中,计算建筑面积的范围和方法是:

(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。单层住宅如内部带有部分楼层(如阁楼)也应计算建筑面积。

(2) 多层或高层住宅建筑的建筑面





积,是按各层建筑面积的总和计算,其底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(不包括采光井、防潮层及其保护墙)外围的水平面积计算。

(4)用深基础做地下架空层加以利用,层高超 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面积计算建筑面积。

(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(放置各种设备和修理养护用设施),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)独立柱雨篷,按顶盖的水平投影面积的一半计建筑面积;多柱雨篷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、挑廊按其外围水平投影面积计算建筑面积。凹阳台按其阳台净面积(包括阳台栏板)的一半计算建筑面积。挑阳台按其水平投影面积的一半计算建筑面积。

(13) 住宅建筑内无楼梯,设室外楼梯(包括疏散梯)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,并设室外楼梯(包括疏散梯)的,其室外楼梯按每层水平投影面积的一半计算建筑面积。

在住宅的建筑中,不计算建筑面积的范围有:

(1) 突出墙面的构件配件、艺术装饰和挂(壁)板,如:柱、垛、勒脚等。

(2) 检修、消防等用的室外爬梯,宽度在 60 厘米以内的钢梯。

(3) 独立不贴于外墙的烟囱、烟道、贮水池等构筑物。

(4) 没有围护结构的屋顶水箱间。

(5) 层高在 2.2 米以内的技术层(设备层)。





(6) 单层住宅的分隔操作间、控制室、仪表间等单层房间。

(7) 层高小于 2.2 米的深基础地下架空层, 坡地建筑物吊脚架空层。

从以上可以看出, 住宅的建筑面积计算起来比较复杂, 不仅规定多, 而且专业性、技术性非常强。消费者在购房时, 如果对此不了解, 或者对计算出的结果表示怀疑, 可以咨询专业人员或请专门测量机构, 依照上述标准重新测量计算。

商品房结构 按房屋建筑时的材料架构, 可分为砖混结构、砖木结构和钢筋混凝土结构等。

现房 是指消费者在购买时具备购买后即可入住的商品房, 即开发商已办妥所售商品房的产权证的商品房, 消费者签订商品房买卖合同后, 立即可以办理入住并取得产权证。

期房 是指消费者在购买时不具备即买即可入住的商品房, 即房地产开发商从取得商品房预售许可证开始至取得房地产权证为止, 所出售商品房称为期房。消费者在购买期房时应和开发商或中介人签订商品房预售合同。

开间和进深 是指房屋的宽度和屋内面积的实际长度; 从采光的角度讲, 开间越宽的效果越好, 进深越长的效果越差。

❖ 做个精明的购房人 ❖





房屋的层高 是指下层地板面或楼板面到上层楼地板面或楼板层面中间的距离长度,也就是一层房屋的建筑高度。

房屋的净高 是指房屋的空间高度,即各层地板面或楼板表面到上层楼板下表面之间的距离。

建筑容积率 区别于建筑密度,是指项目规划建设用地范围内,全部建筑面积与规划建设用地的面积之比。房屋的价值与容积率成反比,这是土地的不可再生性决定的。

建筑密度 是指建筑覆盖率,即项目用地范围内,所有基底面积之和与整个规划建设用地面积之比。

绿化率 是指规划建设用地范围内的绿地面积与规划建设用地面积之比。

商品房起价 是指商品房在销售时,各楼层和各套房屋实际销售价格中的最低价格。

销售均价 是指商品房在销售价格相加之后的和,除以单位建筑面积的和数,即得出每平方米的平均价格。

预售价 是指商品房(期房)预售即签合同交首期房款时的价格。

跃层式商品房 是指由上、下两层楼面、卧室、起居室、客厅、卫生间、厨房及其他辅助用房,并采用户内独用的小楼梯连接的房屋。





复式商品房 最初是由香港建筑师创造设计的一种经济型房屋,是在上下空间距离较高的一层楼中增建一个夹层,从而形成上下两层的楼房。

水景商品房 是指依水而建的房屋。市区的商品住宅在环境设计上着力逼真再现自然环境,以迎合人们回归自然的居住理念。早期的“水景”只是加些水池或者喷泉,而现在的很多项目对“水景”有了质的提升。比如某国际公寓借鉴 2000 年悉尼奥运会的“湿地”理念,规划出一个 2000 平方米的“人工湖”,湖底和四周的土壤进行了特殊改良,湖的边缘及水生植物与周边的绿地形成了自然过渡。但有些开发商的所谓“水景”仅是概念的炒作,或水面只是象征性若有若无的涓涓细流,或临水较远,站在楼中看不见水,站在水边才可以望见楼群。

Townhouse 也叫联排别墅,正确的译法应该为城区住宅,从欧洲舶来的原始意义指在城区的沿街联排而建的市民房屋。作为公寓的升级换代产品,户型不同于我们常见的板楼、塔楼中的三居室、四居室,有一些独特的空间布局和室内设计。国外“原装”的 Townhouse,讲究大落地窗、挑空客厅、旋转楼梯、天窗、敞开式露台、壁炉、全开放式厨房设计。移植到北京,就需要适当加以改变,如窗户面积

❖ 做个精明的购房人 ❖

