

《古古慧眼购房》

序

到上海去办事，见到老同学林茂。十余年不见，果然要刮目相看，他居然拥有三套房子，在寸土寸金的上海！而且都是自己买的。

他对房子的钟爱，大概一方面源于对过去狭小简陋住房的记忆，一方面源于他所从事的专业。他读大学进的是名牌建筑学院，研究生读的是高层建筑设计，多年来从事的都是与建筑有关的工作，现在自己的公司也是搞建筑设计的。可以说，他一辈子都在和建筑打交道。

我本来并没有打算邀请他写书，坐在他家典雅明朗的客厅里，我们自然而然聊起了老婆孩子购房置业等等，听他活灵活现讲起买房的时候，自己如何带把小榔头去现场验房；自己如何计算实际面积，把开发商驳得哑口无言；听他讲墙上的裂缝，哪些是无伤大雅的，哪些是隐患甚大，必须高度重视的；听他讲一套好房如同老婆，踏破铁鞋无觅处，得来全不费功夫……我突然感觉到，购房实在是件不简单的事，那种激动和烦恼相交织的心情，那种充满梦想而又如同大海捞针的繁琐过程，没有亲身体验过的人是无法理解的。

而他竟然体验了三次！这里面积累的经验、教训和知识，该是一笔多么宝贵的资源！

于是我想到了请他写书，以他购房者和建筑师的双重身份，将那些关于购房的种种知识、技巧都传授出来，让天下购房者多一分见识，多一双慧眼（至少多一个心眼吧），避开种种巧妙的陷阱，买到真正物有所值、称心如意的房子。我想，以他消费者的切身经验，加上建筑师的专业眼光，应该是能够做到的。

毕竟，买房就是安家，家是要住一辈子的呀！

林茂欣然同意，于是有了这本《慧眼购房》。如果它能成为你的置业顾问、购房高参，我们就很开心了。

三草

1.文化氛围

城市在发展的历史中形成了不同文化氛围的区域。戏曲，绘画，音乐，文学等纯文化的

品味难于烘托这些区域繁华的景色，而餐饮、夜总会、KTV 等泛文化的品味却能将街区的夜生活装扮得灯红酒绿。

购房者往往容易被街区繁华的景象所吸引，然而街区的繁荣是有不同内涵的，一种是纯文化类为主的“文化街”，另一种是泛文化类为主的“娱乐城”。因此，购房者希望自己置身于闹市区的愿望，应该与自己的文化素质、喜好结合起来考虑。比如：喜欢安静、做学术研究的学者，购住了与自己爱好、性格极不相称的“红灯区”，他会感到与周围多数人难于交流，并且自己所处环境太嘈杂，又更不愿意到街上的夜总会去“小憩”一会儿，日子一长就等于为自己在繁华的城区中买了一种“孤独”。再如，习惯了泛文化夜生活的人，去追求时尚高雅的情调、而购住在城市的文化区，这里遍布文化机构，大学、科研所等。如自己没有先进的交通工具，首先不能经常到“繁华”街区去放松放松，再者与周围的邻里多数都难于交往，更难于和周围的文化气氛相融洽，居住时间长了，他在精神上就会有种自讨痛苦的感受。

因此，购买房产既要了解这一区域在城市的文化氛围中的品味，同时又要结合自己对不同品味的文化喜好。切不可人云亦云或受广告误导去追求繁荣而自落孤独，去攀比高雅而自讨痛苦。

2. 升值潜力

什么样的住房能有升值潜力呢？随着时代的发展，新的房型会不断地推出，材质、施工质量和工艺水平会不断地提高。这些因素往往会使旧房屋在品质和质量上的价值下降，而城市经济不断繁荣却会使不同地段的住房有不同的价值上升。因此如何购房，地段的选择是房屋升值潜力的主要决定因素。

地段的好坏涉及到交通、周边环境及城市总体规划等问题。便利的交通将带动整个城市的经济良性发展，从经济学上看就启动了城市区域经济在地段价值上的上升，这时便加速了你购买的住房升值。反之，即使在城市经济的高速发展时期，交通不便，也难于带动购房地段的价值上升，也就是说你的住房的升值潜力较差。其次，高品味的环境条件可提高住房的档次，随着社会文明程度的提高，周边环境一般是朝着良性的方向发展，因而其环境质量是越来越高。也就是说，周边环境的质量好坏与住房的升值潜力成正比。

繁华的街区往往容易吸引购房者，然而住房升值潜力的高低却与街区的繁华没有直接的关系。城市的中心商业区、金融区等房屋价格明显高于其他地段，但并非具有升值潜力，甚至由于总体规划中新区的开发发展，城市中心逐步移出旧城中心，这种情况还会使房屋贬值。购房者往往以为繁华热闹会带来住房的升值，不去了解城市规划的总体范围。买进高价位的房并非看涨，而是一落千丈，最终后悔莫及，损失无法挽回。

。

3. 享受城中城

当你购房选择地段时，容易忽视整个小区的组成，公建的配套完善等因素。有些开发商往往把精力只放在单幢住宅房的开发和四周绿化配套上，这就造成了一、两幢住宅房金鸡独立。尽管这样的住宅房档次高、造型优美，但由于缺乏必要的商业、教育、娱乐、休闲等配套设施，会使你购住进来后，日常的物质和精神生活极不方便。因此好的住房应该是在城市

中自身构筑成有相应配套服务设施的小区。这样的小区才能让人享受到城市生活的乐趣，这就是“城中城”的生活理念。

如果你家孩子只在幼儿龄

-----你应该考虑小区里有幼儿园或托儿所;

如果你和老人居住在一起

-----你应该考虑小区里有方便的商业设施和老人休闲、活动场所;

如果你自己有备车

-----你应该考虑小区里有专门停车场，并能进行洗车等服务范围;

...

“享受城中城”这是人生的本能所在，人自古以来就是群居的高级动物，在小区中建立一种相互依赖、相互关心的社会关系，可使你居住此房，乐趣无穷。

4.潜在的乡村

城市住宅与农村住房其根本的区别在于是否能为居住者提供一种现代化的生活方式。购买住宅的人其本能的意愿是想通过购买住房改善自己的生活方式。现代文明使城市生活方式不断的更新，你购买的住房如果不能在水、电、气、通讯、影视物业服务等方面同步配套，你就等于住在“乡村”的一样，不能享受到现代城市的文明生活方式。

开发商总是在广告宣传上美化其住房区现代文明方面的完善配套。然而，在何时能完善，何时能提供使用，往往由于种种原因避而不谈。城市总体规划包含着通讯、电力、能源等诸方面的分布和远景构想。而远景构想是大局的，局部地区调整是存在的。如果这些配套只是规划中的远景构想、甚至在这一地区开发商根本就不明确是否配套到位，最终你受广告误导，而购住进去后，可能在某一方面长期不能到位或几年、十几年才能到位，你就不能享受到城市文明的生活方式，这类房源实际上是一种“潜在的乡村”。

5.“假繁荣”与“真人气”

现代城市可以称之为集群文化的结晶。高楼大厦以及快节奏的生活构成了今天的城市，可是在城市的某些新兴的开发区，虽然高楼林立，道路宽敞，但其背后却隐蔽着现代文明的冷漠与孤独。一个街区的繁荣与否其根本因素是人的交往行为所带来的。而人们从事的文化、商业等交流活动，往往习惯于在旧城区或具有一些历史上文化或商业活动较集中的街区或乡镇。因此，新兴的开发区在近期尽管具有现代化的风采，但缺乏人气，是一种“假繁荣”，而旧城区或历史上的乡集镇，却人气十足，这是一种“真人气”。

购房定位选点，要权衡这种“假繁荣”与“真人气”的关系，新兴开发区可能会视野开阔、环境明朗、品味格调较高，但可能房价贵、日常生活不方便，缺乏人气。而旧城区可能会房屋拥挤，环境较差，但房价可能便宜，日常生活方便，人气很足。

“新”与“旧”，“假”与“真”也不是一成不变的关系。随着城市经济的发展，大量的行政、商业机构逐渐落户新区，而旧区却发展缓慢。这样新区的假繁荣就会转化为“真繁荣”，旧区的“真人气”就会转化为无人气。因此，希望你能把握城市新区、旧区的相互发展转化

关系，正确的选择自己住房的位置，以适应自己工作和生活的要求。

6.过河拆桥

“过河拆桥”在传统的习惯中被视为是很不道德的行为，但对于购房者来说，通过“过河拆桥”来达到自己对住宅条件的最终要求，却是一种巧妙的手段。

所谓商品房，即将住宅做为一种特殊的商品，可以和其他商品一样在市场上流通。但商品房与其他商品有本质的区别在于具备升值潜力的商品房随着使用年限的推移，其价值往往超出购买时的价值。而大多数的商品其价值是随着使用年限的增加而折价，甚至老化坏掉。因此，如果你手中的资金有限，在购房时，则可以物色一套你有能力承受，并且具有升值潜力的商品房。当你有了更强的经济能力的时候，就可以卖掉这套住房，并购买更满意的商品房。核算下来，这二买一卖并没有亏损，如果操作得好甚至能赚一些。在当今银行低利率的情形下是一种明智的选择，这就是所谓的“过河拆桥”。

运用这方法最关键的是，做为桥梁的“过渡住房”要具备良好的地段、环境和超前的品质和质量，否则到时“拆桥”会损失太大，这就要求购房者做到心中有数，该出手时就出手。

7.风水宝地

讲究风水是中国传统民宅选点定位的理念之一，然而社会上许多“风水先生”、“算命先生”却将“风水”之法涂上神秘的封建色彩，以玄化其说。事实上，当今大量的科学研究已不断证明了住宅建筑合理地择地选点与传统的“风水”定位法有一定的巧合。

许多购房者对看“风水”有很高的兴趣，以满足一种心理平衡，但不知其奥妙所在，往往请“风水师”帮助指点，如果“风水师”能从科学合理的角度来解释其方法，则是可取的，但多数都容易误导购房者。因而购房者应具备一般地科学知识，从而正确地进行选点择地。

比如：住宅的朝向应“依山傍水”，这从日照科学上讲是争取良好的朝向和通风；

住宅的开门不宜正中暴露即“避火门”，这从住房私密性来看是让别人不能一目了然家庭内部的活动。

山地上的住宅要“因地制宜”，及“因山势而利导”，从建筑科学基础处于同一平面，对同建筑的平衡和稳定有利。

盆地中的住宅位置不宜设在“山门口”或“盆中央”，这从小区规划上看是正确引导主流通风方向或有利于形成中央活动绿地。

.....

“风水”择地不能将其神秘化，真正科学合理的住宅位置和分布在“风水学”上应该是一块“宝地”。购房者在思想上要具备一种理念，即科学的择地选向必然是一块“风水宝地”，而社会上流传或富有神秘色彩的“风水宝地”却不一定是一种科学的择地选向。

8.五脏齐全

“麻雀虽小、五脏俱全”。一套商品房无论大套、小套，面积大小在使用功能上都是一样的，都必须具备休息、起居、卫生、餐饮等基本功能，都必需“五脏齐全”。

国家对商品住宅房的基本使用空间早就有明确的规定。某些大城市在这方面还制定了详细的规范，这些规定、规范是购房者衡量住房是否在使用上具备基本合理的依据。

卧室是睡眠休息的空间，应保证其私密性及能有开向户外方室户。

起居室或客厅是交流、会友，聚集的空间，必需能摆放沙发、电视，而且要有较大的开向室外窗户。（或餐桌椅子等）

卫生间、厨房间是盥洗卫生、饮食加工、食品隐藏的空间，必须能提供马桶、沐浴、脸盆、洗衣机等卫生设备和灶台、洗涤盆、冲箱的位置，并有开向室外的窗户和排气、排烟井道设施。

阳台是户外休闲活动、晒衣等用途的空间，至少能有一只阳台南向阳光，并有足够的宽度适宜人在阳台上活动。

9.等比放大

人类的各种生活用品，家具等都是按人体使用的尺度进行设计和制做的，住宅也是人类离不开的“生活用品”之一，其各组成部份的空间大小，与人体尺寸系系相关，不可随意缩小和放大。购房者往往容易误导于那种大套或大面积住宅，每个组成空间均应放大，这种等比放大的想法是极不切实际的。

想一想，如果把你的卧室放大几倍的情形，而床、厨柜等都是般尺寸，这样你会感到冷漠和孤独。而且会误认为你不住在自己家里，而是住在某一个商场中的家具陈列厅中。

花园洋房，小别墅是城市人梦寐以求的住宅形式，其规模最大，但其卧室、卫生间、厨房、客厅等空间的面积也和当今的商品房差不多，只不过增加了这些空间的数量而已。因此，小套型不等于“等比缩小”大套型也不等于“等比放大”。

按照国家有关规定住宅房内个使用空间的面积如下，可提供购房者参考。

卧 室： 9——16 平方米

卫生间： 4—— 6 平方米

厨 房： 5—— 6 平方米

客 厅： 12——40 平方米

10.得房率高低

商品房究竟能提供多少有效的使用净面积，这是购房者极为关注的问题之一。房产广告常用“得房率”如何如何高的数字来吸引购房者，其实“得房率”说白了就是房屋使用的净面积（扣除墙体，户外走道，楼梯）占总面积的比率。

“得房率”高说明净面积的比值大，而走道、楼梯等面积小，反之，“得房率”低则完全相反。80年代以前的多层住房，往往一户楼梯三、四户人家，这样走道、楼梯的面积相对较少，使每户净面积的比值大，“得房率”比现在的一梯两户型住宅要高得多，但其居住质量较低。再者现在市场上流行的一梯两户型住宅，如两户人家均为三室二厅二卫或四室二厅二卫的大套型，自知“得房率”也高，反之如两户均为小套，则“得房率”就低。因此，“得房率”过高或过低只能说明你实际使用的面积率多少，而非居住质量的高低，较适中的“得房率”，多层为75-80%，高层为70-75%。

购房者切不可因开发商过高的“得房率”而误导，以致公共楼梯太窄，走道拥挤，降低了居住质量和档次。也不可买那种过低“得房率”的住房，而将手中的资金花在无多大意义的地方。

11.真假走道

人们总希望自己所购买的商品货真价实，只听说“打假”，没听说过“打真”。但对购房者选择住房方面，却要奉劝其扬“假”避“真”——多一些“假”走道，少一些“真”走道。

每套住房都少不了用走道来连系各房间，然而使走道的空间太多即不能摆东西，又要多花钱去买这些面积和装潢费用，这是劳命伤财，吃力不讨好的事情。因此住房中“真”做走道用的地方不能太多，即使用走道要尽量短，联系的房间多。好的房型，常常是用厅来联系各房间，而厅的这种功能实际上也起到了一种无形的走道作用。如餐厅的桌椅，不吃饭时椅子可以靠桌子摆，四周可以做走道过人，吃饭时摆出来四周又可做餐厅用，客厅空间较大，不可以家具挤满，除摆沙发、茶几、影视设备外，周围也可做走道用，所以厅所具备的是一种“假”的走道功能。

购房者选房型要分析其“真”“假”走道，没有一点“真”走道是不太可能的，只有真假结合，“假”多“真”少这才是一种可取的房型。

12.开间与进深

住宅房的开间和进深决定了房间的尺寸，面积大小。面积大的房间不一定能适用，这要看房间的开间和进深的尺寸能否适合于家具的布置。

比如：主卧室需放置双人床，及化妆台、壁橱等家具，其开间尺寸应该大于3.6

米，进深大于4米。

次卧室需放置双人床、壁橱等家具，其开间尺寸应该大于3.0米，进深大于3.6米。

厨房要考虑操作台，及一人的操作空间，其开间尺寸应该大于2.4米，进深大于3.0米。

卫生间要考虑浴缸、马桶、脸盆、洗衣机等，其开间尺寸应大于2.1米，进深大于2.7米。

购房者选则房型时，最好能详细了解房型的尺寸，一般的房产广告上的房型尺寸都不够清楚，你可以让开发商把设计图纸拿出来研究，做到心中有数。

13. 阳光理念

住宅如同自然界的生物一样，离不开太阳光的照射，除人工电气照明外，住房内应该有两种光的作用，一是来自太阳直接照射的阳光，另一种是来自太阳间接照射的天光。两种光对室内均能带来光明，但前者除此以外还能为室内环境、空气带来洁净、卫生。

在我国，一般住宅取南北向布置，为争取住宅内更多的阳光，住宅房南面的房间的数量要多于北面房间的数量。一般规律是：三房二厅二卫配二南卧、一南厅、一北卧；二房二厅一卫配二南卧、一北厅或一南卧、一南厅配一北卧。

市场上销售的房型千变万化，购房者不能因为开发商的宣传品五颜六色而不知所措，应该仔细的分析房型的优劣，那种南北房间数量相等或北房间多于南房间的房型决不能购买。现在许多房型并非南北向布置，但从阳光和气候科学的角度来选择，应该是：东、东南向优于西、西南向，最不利的朝向是：西北向，购房者要尽量避免选用。

14. “歪风”与“邪气”

歪风邪气在社会上是一种不正之风，而对住宅房型能否合理地利用“歪风”和科学地排出“邪气”是影响房型优劣的因素之一。

自然界的风向并不是一成不变的，对于某一特定的地区环境，只有一个常年的主导方向，而如何能将经常变幻的“歪风”引导为住宅内的穿堂风，这是一套住房能否具备冬暖、夏凉的关键所在。如一套住宅内有一间南向卧室，一间东向卧室和一间北向卧室。冬天西北风吹不进来，但可诱导进东南风。而夏季西南风吹不进来，但可诱导进东北风，这就提高了为住宅内抗热和抗冻能力。

住宅内卫生间、厨房是需要排出废气的，但光靠机械的排气扇和脱排油烟机是不能达到彻底除味的卫生要求，因而这些空间必需要能有直接排出室外的窗户，同时这些窗户在酷热的夏季还可以加强住房内通风的速度。

购房者要结合当地常年主导风向分析房型的通风、排气能力，切不可有“反正空调一装万事大吉”的思想，因为这种思想让你购住了通风排气差的住房，你及家人的身心健康会受到严重影响。

15.水上浮船

船能漂浮在水中，一是需要一定的吃水深度，二是需要船体自身没有漏洞，整体性好。稳定性是建筑物的基础就如漂浮在水中的船一样，靠基础的埋地深度和基础的整体性来决定的。

想一想浮船的道理，购房者就不难对开发商建房的基础是否牢固做一个较为正确的判断。

货物装载船上，船体必然有一定的下沉，当货物摆放不均匀时，船体不同部位下沉量就不一致，但太倾斜了，必然翻船。同样，建筑座落在基础上的重量不可能完全一致，其基础下沉量也就不一致，但建筑物这种不均匀的沉降是不能太大的，否则就会造成开裂甚至严重损失。购房者如买期房，最好到工地去看一看基础的施工情况。如不懂基础的质量好坏，最简单的方法是请开发商出据当地质检部门认可基础质量的验收单。如买钥匙房，请开发商出据建筑物沉降观测的有关资料，一般沉降值差如超出建筑物长度的 5%则是要小心、谨慎的。

16.长而生畏

鱼竿太长，不易伸直，树太高容易被风刮倒，这是人们对“长”的性质之经验认识。然而如果一幢建筑物的体型太长，但又没有采取相应的断处理，那就令人生畏了。

一幢房屋的重量在其长度上分布是不均匀的，就好比扛杆的两头，本来两头重量就不一样，如果重的这头扛杆长度又过长，轻的一头再加码也难以平衡了。因而建筑物的长度一般都不能超过 55M，如果必需超过，中间应设置断开的缝。

另外，因为建筑物都是整体连接在一起的，其各部位东、南、西、北所受的太阳光照射常不一样，因而其建筑物本身的温度各部位也不一致。建筑太长，温差越大，也容易对其造成破坏。

购房者一定要了解整幢房屋的长度，尽量不要购买那些超长的住宅房，那种长度超过 55M，而没有一条断开缝的住宅房，是一幢“危险的巨人”。

17. “积木” 玩家

想一想玩具中的“搭积木”，如要搭相同高度的积木，积木体积越小，数量越多，则越不牢固。

我们日常接触的家用电气等几乎都是利用搭积木块的方式生产的。但建筑这种产品却是通过整块式与积木式的方式相结合而建造起来的。

如果造一幢六层的住宅房，不用一块砖头，全部用混凝土浇筑，这幢房屋倒是牢固，但成本太高。反过来，为节省成本，全部采用砖头、预制板等拼装式工业化的方式建造，这样的住宅房是相当危险的。

进入 21 世纪来，国家对建筑物的安全性越来越重视，一般都要求住宅楼板层层现浇，墙砖的墙角处均要加上混凝土的柱，和墙砖顶上的圈梁，这样建筑物的整体性好，不容易损坏。

购房者应该向开发商详细了解建造的方式，也可以到工地上去查看，最好在室内装饰还未做之前，这样才能看出楼板、柱子、梁等关键环节的牢固性。

18. 脱掉外壳

许多动物都有坚硬的外壳，有危险时，便可用其作为“盾牌”，当狂风暴雨袭来，则可作为避护所。建筑也是人类生活中的坚硬外壳，遮风避雨是它最基本的功能。现代建筑非常讲究建筑美学，外装饰是一个重要方面，但如果因而忽视其本身墙体的作用，那么这种装饰外壳就是虚伪的，最终造成外壳漏水渗入室内墙体的悲剧。

前几年住宅房用面砖的多，发现漏水的房子也多，研究的结果发现，不是面砖漏水，而是因为要贴面砖，施工单位就简单处理外墙面或根本不处理，这样雨就顺风势从面砖缝里渗入室内。

因此购房者切不可为房子的外壳漂亮而忽视墙体的防水处理，对使用漂亮面砖的房屋尤其要注意。现在，有的城市已开始提倡用涂料，尽量少用面砖，以免将来后患无穷。

19. “小小钉锤，敲定终身”

购房者有一个问题往往是比较苦恼的，即：开发商请去验收住宅或平时去看房时，用什么简单的办法可以检查其用材和质量呢？

住宅室内墙面、地面、顶面等都是表面的粉饰，一般粉饰层的厚度最多在 2 公分左右，带上一只小钉锤完全可以将其粉饰层敲下来一点，用手指搓一搓，如果是水泥层，敲下来的块状是搓不烂的，如果轻轻使劲即可以搓烂，则是含砂量太高，或是渗入了其他东西（烂泥等）。同样用钉锤敲墙角、墙顶即可发现是否按规定设置了混凝土小柱和墙上圈过梁。

当然，你带的钉锤不能太大，否则不能放在布包里，你到房间里去敲，别人容易误认为你搞破坏，最好取得开发商的同意后，再进行这样的操作。

20. 可怕的“裂痕”

情人之间产生了感情上的“裂痕”很难弥补，但时间长了往往就容易淡忘。房屋由于设计或施工质量产生了“裂痕”，即使采取措施进行处理，也很难恢复原来的质量。

“裂痕”在建筑上称为“裂缝”，并不是所有的裂缝都是危险的，有的裂缝是装饰上的裂缝，有的则是结构上的。前者是不关大局，可以弥补的，后者则是关系甚大，难以解决的。

住房中最常见的装饰裂缝即：用预制板铺的楼面，往往在阳台挑口处的地面，和某些非

承重墙体上（半砖墙，如卫生间、厨房间）。而结构裂缝，主要是因基础沉降不均匀、或建筑物的重心不在中部、或建筑物抗震能力差而引起的，易出现的部位是房屋中间的屋顶和房屋两端的山墙。

购房者应仔细观察房屋的墙、地、顶有无裂缝，是属哪一类的裂缝，以免住进来装潢后再维修损失太大。

21. 出门观天色

“出门观天色，进门看眼色”这是人际交往中简单的道理，购房者在看房时，选择的“天色”应该是雨天，最好是连续下雨几天后出门，这样才能观察得出房屋有无渗漏现象。

住房是绝对不能渗漏的，这是建筑最基本的遮风避雨功能。住宅房最容易产生渗漏的位置是以下几处：

- 封阳台的窗台下、旁边墙体。
- 顶层楼面的屋顶。
- 房屋端头山墙、屋顶、楼板。
- 铝合金窗或塑钢门窗。

对于这些部位一定要重点观察，即使渗漏不多，也要引起重视，因为随着使时间的增加小的渗漏会越来越严重，如果物业管理、房屋维修等工作跟不上，难于与开发商勾通，就会给你带来非常大的麻烦。

购房者要不辞辛苦，最好在雨天里去看房，这样才能发现问题，及时给开发商提出来进行解决。

22. 顶天立地

一般老百姓都不想住房屋的底层或顶层，“顶天立地”的感觉如果不谈使用方便的问题，应该说来这是一种“心理”上能否承受的事情。

从房屋的质量上看，顶层、底层和其他层次是一样的。顶层主要怕漏水，一般性说只要是建筑物不发生沉降不均造成的破坏是不会漏水的，即使发生了，不仅顶层会漏水，而且下面层次也会有不同程度的破坏造成渗水或漏水。顶层的大忌是隔热和防水设施不好。夏天受太阳直射，雨天易积水，常常“水深火热”。底层主要怕潮湿，实际上这是人们的一种感觉，首先潮湿是由空气湿度大引起的，再加一般底层均用架空板，实际上也是相当于住在楼上。底层的大忌是清洁和采光，底层管道易堵塞，邻近化粪池容易滋生蚊蝇且臭气冲天。而且由于众楼环抱，采光和通风往往受到限制。在这方面应该多考察一下。

“顶天立地”的好处首先是价格便宜，其次顶层通风好、噪声小，底层方便，一般还附带小花园。当然“顶天立地”在使用上也有不方便之处，这就要购房者根据自己的家庭情况、喜好及资金实力多少，全面考虑，最终选择一个理想的楼层。

23.横平竖直

学习写字，首先要做到横平竖直，将来才有可能写出独具特色的一手好字。同样房屋建造时如不能做到横平竖直，将来装潢就很难做出令人满意的效果。

购房者在选房时，要细心观察室内墙面、顶面、地面、门窗是否做到了基本平直。我国土建房对施工质量要求是做到小于千分之二精度，即10米误差值小于2公分，一般的房间尺寸基本都在5米以内，即误差值应小于1公分，门窗应该基本无误差。

但房屋的顶层，如平屋顶，则顶面是有坡的，倾斜误差可能在5—6公分，这是房屋排水不可避免的。

因此，购房者买房如选购顶层，最好是带坡屋顶的屋面，如买一般其他层次，则要留心观察其平整度。

24.饮水思源

饮水思源是人类生活和情感的本能所在。万物滋生离不开水的作用，但人的吃水、用水讲究的是水从哪里来，即“水源”问题。

住宅房的“水源”人人都知道来自自来水公司或城市水厂，但这种符合健康要求的“水源”一旦通过住房再供给用户，往往就达不到原来的水质要求。

一幢六层住宅房，一般是1—2层由城市水管供给，3—6层则由城市水管将水送至屋顶水箱后，再由水箱往下。这种方式尽管水箱再怎样洁净，时间长了也难保其水质不变。

购房者要问清楚自己的住房供水方式，如果是由水箱给水的，水箱最好是内贴白瓷砖。目前推行一种无水箱式，直接由水泵给水的方式，这对购房者来说是首选的“水源”。

25.当心地洞

房屋在交验之前，购房者会发现厨房、卫生间的地面上有不少的圆洞口，这种圆洞口是住房下水所必需留出的。

然而，购房者在选房之前往往只是看到了开发商的房型图样，卫生间、厨房的布局有可能在建造时会发生改变，而一旦这些地板上的下水管留孔确定后，购房者想改变其卫生设备的位置就很难了。（因为这些留孔是穿过楼板与下面一家人有连系的）

一般卫生间有留孔四只，马桶、地漏、浴缸和洗衣机，除浴缸留孔洞在7公分左右外，其他均在10公分左右。马桶留孔其管线是单独接入一条垂直管道的，可以从楼上一家人的管线中判断。

因此，购房者在购房时，最好请开发商出示施工图纸，这样准确的了解卫生洁具的位置，不致于到后来无法挽回已形成的格局。

26.看不见的“战”线

在对执双方的明争暗斗中，除了公开的争执、谈判外，可能还有暗地里的勾心斗角，这是一种看不见的“战”线。

同样在住房中的各种电气线路是暗敷在墙、顶、地中的，这是一种看不见的线管，虽然看不见，摸不着，但作用大，功能复杂。

目前暗敷的线管有电线（强电）和电话线，有线电视线，防盗监控线（弱电）。其中电线一般是分两路或三路，一路为照明，一路为插座，另一路为空调。目前很多购房者希望装潢时不吊顶或尽量少吊顶，这就要求照明线路和灯具位置在选择住房时能基本确定下来。另外每户的开关箱或电表箱都是按现行标准设置的，其容量购房时要了解清楚，购住进来后，如过多的增大电气负荷，虽然可以调换更大容量的电表或开关。但可能会使整个楼的用电系统的平衡发生了变化，一方面可能物业公司不容许，另一方面也会存在事故隐患。一般住宅房大套 5—30A，中、小套 5—20A。

购房者要留心这一看不见的“战线”，一问有几种类型的线路设施（强弱），二问照明灯具的准确位置，三问开关箱和电表箱的容量。

27. “百年大计”才是真

从刚出生的婴儿到离世而去，人生在世都离不开住房，多数购房者购房的意愿基于长久的安家。虽然房屋进入商品市场可以流通，但最终还是能提供居住基本条件的住宅才有流通的意义。因此“百年大计”是住宅房质量的最终要求。

目前有一种流传：只要房屋能升值，用不着考虑太远，实在质量不行卖掉也不亏。这是一种相当错误的说法，购房者千万不能相信。

一般符合国家规定的住房，就其寿命看来可以说是百年不会自己倒塌或严重损坏，但不可抗拒的自然力或其他因素也不是不可能发生。如地震影响，我国许多大城市都处在地震区，可以说每天都在经历微小地震，只是人们感觉不到，但建筑物是能“感觉”到的，而且相当的敏感。不同质量的建筑遇不同大小的地震，损坏程度也不一样，有的大地震，周围建筑物均严重破坏，但抗震能力强的房屋可能几乎无破损。一般商品房是七十年土地使用期限，七十年后还要办理批租手续，但如果在这期内，发生了不可抗拒的影响而倒塌，那么你的房产就完全损失，无人赔偿。到那时升值很高的房产也化为乌有了。

一般来说，六层（某些地区可作七层）住宅房总高度不能超过 21 米，底层为商业大空间的住宅房总高度不能超 19 米，框架或框架加混凝土墙体为主结构的房屋（高层或小高层）抗震能力较砖混结构好。有些开发商为了谋利，而突破这些规范，希望购房者留心多看、多问。

28.住房的“计划粮票”

在过去计划经济时代，政府向公民提供计划粮食，这是国民经济落后的一种现象，因为粮食少，人口多，也是不得以而为之。一块土地上造住房，土地的范围面积是有限的，但如果不控制建房数量，按现今的技术可以造到 80—90 层，也就是说住房的面积几乎是可无限制的扩大。这样造成人口拥挤、环境嘈杂，最终是不能做为老百姓安居之地。因此，给每块土地发住宅可建造的“计划粮票”，是政府部门控制住宅容量的必要措施。

购房者不能只关心自己的住房内部，没有一个安宁、宜人的外部环境，也不可能有个人的“安乐窝”。首先应了解这一地区规划部门容许在每平方米土地上造多少房屋（容积率），再看开发商的规划总图是否按政府要求操作。还有高层住宅其容积率是比多层要高得多，因为他可提供大量的空地，这些基本常识也是购房者要了解的。

29.绿色诱惑力

人的生活环境离不开绿色植物，现今房产市场上的某某花园、花苑等命名的比比皆是，但真正名付其实的住宅花园究竟以何为标准？不取名为花园的是否就绿化很差、环境低劣？

城市里的住宅小区，除了建筑物、道路及其他设施外，均可种植绿化，但有许多常年阴影之处，或水土流失严重的地方，只有可能种植草坪、地被类植物，而大量的乔、灌木一般要在阳光地或每天有一定时间接受阳光的地方才能成活。因此，一个住宅区绿化环境的好坏，不只是绿化覆盖率所决定的（扣除建筑物，道路广场等设施的占地与总用地之比），还应充分考虑到集中绿化率（超过 400 平方米以上能日见阳光的空地与总用地之比）。

国家对城市住宅区的绿化均有一定的要求，一般能达到绿化要求的小区，应该是绿化覆盖率大于 30%，集中绿化率大于 15%，这样就保证了既有足够的绿地、草坪，又有提供人们休闲、活动的乔、灌木等广场空地。

购房者应当心市场上遍布的“花苑”，名称只是形式，而关键的是要仔细问一问或亲自算一算其绿化是否达到了国家规定。

30.敏感防线

动物常常通过某些行为来设置一种“防线”，显示出自己活动的区域，以防止别的动物误入这一敏感区。每个人自己的居住小环境，前后左右都希望与其他人的居住空间保持一定的距离，以满足人在休息活动中的私密性要求。

居住在城市住宅小区的人们，一般是通过南、北两方面的窗户来获取大自然的阳光和与周围的住房保持视线连系。房屋之间保持足够的间距，是保证人生理和心理上这种敏感的“防

线”的必要措施。想一想如果你推开窗户，另一幢住宅的人就能近距离地清楚看清你在房里的活动，你和他都会感到难堪；另一方面你面南的窗户因距离前面的房子太近，而终日不见阳光，你会感到空气太闷，心情压抑。

因此，必要的房屋日照间距和视线间距均要保证。一般日照间距是南面房屋高度的 1~1.5 倍（各地规定不同），视线间距则应超过日照间距的 0~20%左右。日照间距国家一般有限规定，而视线间距则要根据住房的档次要求设置，档次越高，间距越大。

购房者要问清楚南面建筑物的高度和房屋间距，千万不可只关心自己家里的房子情况，而忽视了前后左右的“敏感防线”。

31.分门别类

现代人习惯了与数字编码打交道，但单靠数字是解决不了住宅区的门户区别问题的。

当今住宅区，每户人家都有一个门牌号码，如果住宅楼及各单元的形象和布局均千篇一律，那么仅靠众多的数字号码来引导来访者，就很难找寻，在夜间就好似“大海捞针”。

分门别类不是简单地将物进行编号，在住宅的规划设计中这是一个多样化的课题。完善的小区，应该有多种造型、色彩各异的住宅组群购成，这样的分门别类，不仅仅让住户能增加对自己门户的可识别性，而且富有美感的多样化住宅群落，其本身就造成了一种温馨的居住气氛。

购房者要多关心整个小区的规划形成，有多少种房型、多少种造型的住宅楼盘，最好能观看开发商的总体建筑模型。切忌购买那种单调乏味、千篇一律的商品房。

32.现代“流浪者”

20 世纪最大的成就之一是机动车和非机动车得以在城市中发展，但如果不解决好这些车辆的停放问题，再昂贵的车辆也就象“流浪者”一样，无家可归，满街乱停。

城市住宅区要形成一种安宁祥和的环境，就必需解决这些日益增加的“流浪者”的“居住问题”。以往的小区规划中，规划建设者基本都考虑了非机动车专用库房，因为这种车辆体积小、占地少，用一座不太大的车库就可以解决停车问题。当今社会，汽车越来越进入更多的家庭，而汽车又是一种老百姓高档消费品，让这些汽车夜间“流浪”街头，这不仅是车主难于接受，而且也破坏了整个小区的环境。

购房者不能因自己没有汽车而不关心小区里是否有专用汽车停车场，因为这些“流浪者”一旦无家可归，他们同样会影响你的生活，阻碍你的正常交通，干扰小区的环境。

33.垃圾的文明法则

城市在高速发展的同时，就伴随着许多“弊病”的产生，除一些“弊病”能得以根治外，大量的难题是靠一种文明的法则来规范管理的。

一个常常令购房者头痛的问题是，住宅小区里的垃圾房如何合理地设置？解决得不好会影响附近居民的身心健康，也会破坏整个小区的环境。这实际上就是一个垃圾的文明法则。

过去的住宅房，一般是在房子的底层设置垃圾房，结果使整幢住宅被垃圾的味道所围绕。近年来兴建的住宅房，基本上都是在小区中设置垃圾房，这种办法对住宅房本身影响小了。但如果位置选择不当或不进行垃圾的污水排出处理，同样会“臭气熏天”、“污水四溢”。因此，购房者在选择住房时要看开发商的总体规划布局图，开发商往往在模型和规划图中显示不出垃圾房的位置，你就要与开发商具体确定下来，并有书面的位置资料。如果按规划要求垃圾房必须设在你附近位置，而且对你影响甚大，你就应该与开发商在房价问题上讨价还价了。

34.蛋糕上的樱桃

蛋糕之所以能成为人们节庆、生日等许多活动的吉祥食品，离不开点缀在蛋糕上的樱桃或彩色奶油等饰物。同样对住宅小区来讲，如果只有建筑物和空地绿化，缺乏各种美观有趣的园林小品进行点缀，就象一只蛋糕上无装饰品一样，蛋糕的价值也就难于体现出来。

完善的住宅小区，应该配置诸如：儿童活动器具、园林灯、休息凳、报栏、花坛，甚至雕塑、喷泉等园林建筑小品，让这些点缀装饰品与周围绿化巧妙地结合起来，可以让人赏心悦目，陶冶性情，同时也提高了整个小区的档次。

购房者在与开发商签署购房协议中，应增加些有关小区中园林建筑小品设置的附件，这样可以促进开发商在整个建设过程中有始有终，最后将这些装饰小品完成。

35. “惹不起，躲得起”

购房选房，要多多观察小区周围环境，有的住宅旁边可能会有噪声严重和污染厉害的工厂或机构，有的可能买房时没有，但购住进去后一段时间，却违章建造起来了。

俗话说“惹不起，躲得起”。有些事情本来是不合理的，但一时又难以得到解决，人们常常采用回避的办法。为自己的家庭选择一个住房，应该是要得到一种安详宁静的环境，如果你购住了一家木器工厂旁边的住房，锯木的强烈噪声和木屑的灰尘会给你带来烦躁和不安，你的身心健康也会受到严重影响，遇到这样的“不友好邻居”，你最好采用“敬而远之”的办法——不能选择这样的住房。

但往往难于决断的事情是，你在购房时周围环境还没有形成，这时你最好亲临现场实地踏堪，彻底弄清楚在你选择住房周围将来会是什么样的环境，或根据目前的环境周围现状，推断将来最终形成的结果会是怎样。

36.从树枝中求学问

生态学给我们许多启迪，树枝根据其承受份量的多少，树杆粗，分枝细，枝梢更细。住宅区里的道路体系正如树枝的粗细一样，合理的交通网络应该是主干道、次干道，户前道宽窄适度，有机配合。

可以想象，如果一个小区里的道路，主次不分，宽窄颠倒，门前道路过宽而车辆纵横，主要交通干道又太窄，车辆拥挤，这样的道路系统会给住户的生活和整个小区的正常运转带来不便和杂乱。因而小区的道路系统应该是一种“树状型”。

购房是一种学问，可以从树枝的生长规律来分析小区的道路体系是否合理。国家对住宅区道路的宽度也有一定的规定，可以作为购房时参考，主干道 7.5M，次干道 5M，户前道 3.5M。

37.与“商家共舞”

购房者总希望能选择到一个安静又处在市区的住宅，但往往事以愿违，市区里的住宅小区纯住宅构成的较少，常常遇上底层、二层为商场的情况，这就要你购住进来后，与商家共存。购房者能够在选房时就考虑到将来会与“商家共舞”的问题，就会为购住进来后减少许多麻烦。

商业建筑空间较大，若是餐饮业还会有许多油烟的排放。现代的商业楼，往往商业是出租形式的，住房者不知将来租楼下商业房的商家究竟做什么生意。因此，选择商业楼上居住的购房者，不仅应有将来与“商家共舞”的思想准备，而且还要向开发商问清如下几个问题及解决的办法。

- ．要上到楼上住宅房，住宅楼梯是否与商业楼梯分开？住户上楼方便程度如何？
- ．商业房是否设置排水管道井，如果没有，管道堵塞，就会污水蔓延商场，也就要求住宅房停止用水。
- ．商业房中是否设置了直通屋顶的排烟管道井？如没有将来商业用做餐饮业，其厨房的油烟就会弥漫整个小区。

38.回归自然

人是大自然的产物，人们的生存生活离不开自然环境的哺育，如今的住宅小区，能否有条件为住户提供一种自然的小环境，其关键在于空地率有多少，或建筑物占地尽量少，即建筑密度尽量少。

自然环境的创造，缺少不了大量的空地开避，往往购住进小区后，绿化环境还没有最终形成，但这一小区有无条件给住户一种回归大自然的感受，最重要的是要看小区有无大块的

空地，而且这种空地还必需是阳光充足，有利于各种植物的生存、生长。国家对空地率或建筑密度均有一定的规范，各城市都不一定相同，一般是以建筑密度来控制的（建筑基底面积占总用地的比值），控制在 30%~50%之间是合理的。

开发商一般不出据建筑密度的指标，购房者最好能了解清楚，或请开发商出示，或自己根据开发商的总体规划图初略分析，计算也可获得。

39.大小气候

多个住宅组团构成的小区，在城市的大气候环境下由于小区的规划布局方式和建筑物的高度不同会形成不同小气候的住宅区环境。这就好比处在同一城市的城郊和市区一样，城郊往往在夏季凉爽，气压低。而市区则炎热，空气闷，气压高。

影响小区小气候的环境因素是很多的，有几个要点值得购房者引起重视，整个小区的容积率越高，气候越炎热，小区的绿化面积越多，则空气更清新，气候越凉快，小区中若有高层，则高层通风好，而多层则通风差，小区中若有一高层建筑挡在整个小区的南面，则小区的小气候会比其他地方更冷一些。

小气候与大气候是密切相关的，如在南方地区，大气候夏季炎热，购房者则应选择易风凉的小区小气候环境。而在北方，大气候冬季太冷，购房者则应选择易抗风避寒的小区小气候环境。选择好小气候适宜的住房，最好能分析其开发商的总体规划，最终得到一个满意的答案。

40.着眼未来

买房安家，购房者总希望自己的住宅无论是在本身的品质或在规划布局方面均具备超前的意识，着眼于未来的想法在规划方式上究竟应注重哪些问题呢？

现今我国城市住宅基本上属于温饱型和小康型的条件，购房者大多把注意力放在本身房屋的品质方面，容易忽略整个小区的规划布置和环境设计。只要回眸一下住宅走过的历程，就清楚未来的发展方向，50—60 年代住宅为“干打垒”，小区中很难寻找一块完整的绿地，70—80 年代住宅多为 6 层块板型，“兵营式”的规划布局，停车场、活动场地很少，小区单调乏味。进入 90 年代后，住宅小区千变万化，形式风格各异，小区中绿化、停车、活动场地是越来越多，质量日见高档。因此，住宅小区的未來形态必然是富有艺术性、个性化的建筑 and 提供大量绿化、活动场地和诗情画意的环境空间。

41. “远亲”与“近邻”

“物以类聚，人以群居”，人类的文明之所以得以传播和发扬，其关键一点就是人是一种群居的高级动物。现代住宅的型制大多阻碍了人性这种“群居”本能的需求。单元式“闭门门户”的住宅使得居住者无法与邻居沟通，其结果是“远亲”可以经常联络和接触，而“近