

买房几乎是每个人都要做的事,然而房地产入门并不易,而对于新手来说,开发商或售楼小姐的几句话就可能让你买了房后吃亏不已,这是任何购房者都不愿看到的,因此,买房前做好准备是十分必要的,本期为你整理了房地产行业的一些专业术语,让您可以快速入门。

### 房屋产权

房屋产权是指房产的所有者按照国家法律规定所享有的权利,也就是房屋各项权益的总和,即房屋所有者对该房屋财产的占有、使用、收益和处分的权利,中国商品房产权只有70年,70年后政府可以无偿收回。

产权证书是指“房屋所有权证”和“土地使用权证”。房屋产权证书包括:产权类别、产权比例、房产坐落地址、产权来源、房屋结构、间数、建筑面积、使用面积、共有数纪要、它项权利纪要和附记,并配有房地产测量部门的分户房屋平面图。

### 住宅的产权

住宅的产权一般是指住宅的所有权。住宅的所有权,简单地讲,是一种民事法律关系,指的是在法律规定的范围内,对住宅全面支配的权力。住宅的所有权一般包括对房屋的占有、使用、收益、处分四个方面,这四个方面也构成了住宅所有权的四项基本内容。

### 住宅的占有权

占有权一般由所有权人来行使。当使用权与所有权相分离的时候,占有权就为使用人行使——比如出租,当使用权发生转移时,占有权也随之转移。

### 住宅的使用权

对住宅使用的权力称住宅的使用权。会使使用权的人,既可以是所有权人本人,也可以是租房人等“外人”,在占有权和使用权暂时不归房主所有时,房主的所有权并未丧失。

### 住宅的收益权

收益权是指房主利用住宅、房产等产生某种利益的权力,比如上文提到的出租。

### 住宅的处分权

处分权由房主行使,只有房主才有权力处分住宅、房产,如继承、赠予、变卖、抵押等。但当房屋、住宅作为抵押物抵押给债权人时,债权人拥有房屋的处分权。

### 期房

期房是指开发商从取得商品房预售许可证开始至取得房地产权证(大产证)止,在这一期间的商品房称为期房,消费者在这一阶段购买商品房时应签预售合同。期房在港澳地区称为买“楼花”,这是当前房地产开发商普遍采用的一种房屋销售方式,购买期房也就是购房者购买尚处于建造之中的房地产项目。

### 现房

所谓现房是指开发商已办妥房地产权证(大产证)的商品房,消费者在这一阶段购买商品房时应签出售合同。

### 二手房

二手房即旧房。新建的商品房进行第一次交易时为“一手”,第二次交易则为“二手”,一些无房的人,可以买一套别人多余的房;而另一些手里有些积蓄又有小房子居住的,可以卖掉旧房买新房;而那些住房富裕户,也能卖掉自己的多余住房换取收益。

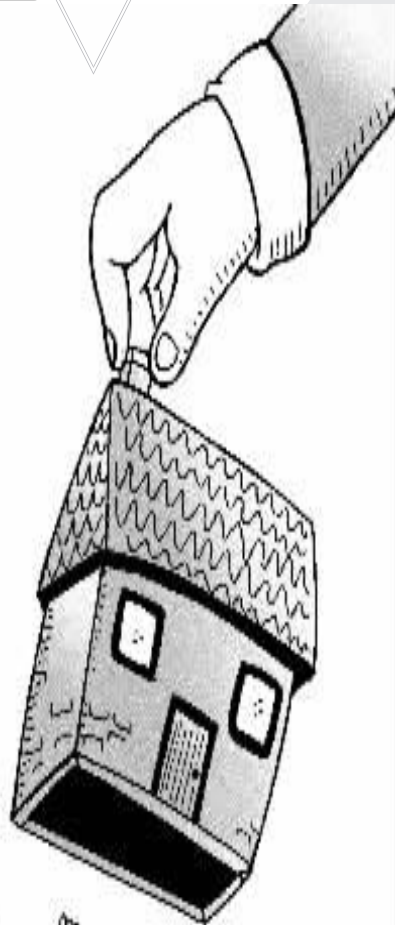
### 住宅专业词汇

在住宅设计中,住宅的宽度是指一间房屋内一面墙到另一面墙之间的实际距离。因为是就自然间的宽度而言,故称为开间,根据有关规定,砖混结构住宅建筑的开间常采用下列参数:2.1米、2.4米、3.0米、3.3米、3.6米、3.9米、4.2米,但就我国目前大量建造的砖混住宅来说,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,增强住宅结构整体性、稳定性和抗震性。

### 住宅的进深

住宅的长度和进深,在建筑学中是指一间独立的房屋或一幢居住建筑从前一墙皮到后一墙皮之间的实际长度。根据有关规定,住宅的进深常采用下列参数: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

# 懂得房产术语 远离被蒙骗



前提下,设计的住宅进深过大,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自然光的黑房间。

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区,如储藏室、走道等,用人工照明来弥补自然光的不足;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。

### 住宅的层高

层高是指下层地板表面或楼板表面到上层楼板表面之间的距离。据《住宅建筑模数协调标准》规定,砖混结构住宅建筑的层高采用下列参数:2.6米、2.7米、2.8米。住宅的层高在不同时期、不同国家或相同国家的不同地区、不同历史文化背景之下都是有差异的。例如,我国传统的民居都造得比较高,古代将相官邸或皇官更是以不同的高度来区分等级的高低。而一些地震频繁、多火山的国家或地区,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,造价就降低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。

### 住宅的净高

净高是指下层地板表面或楼板上表面到上层楼板下表面之间的距离。层高和净高的关系可用公式“净高=层高-楼板厚度”来表示,即层高和楼板厚度的差叫作净高。

### 均价

均价是指将各单位的销售价格相加之后的和数除以单位建筑面积的和数,即得出每平方米的均价。均价一般不是销售价,但也有例外,有的开发商以均价作销售价,不失为一种引人注目的营销策略。

### 基价

基价也叫基础价,是指经过核算而确定的每平方米商品房基本价格。商品房的销售价一般以基价为基数增减楼层,朝向差价后而得出。

### 价格

起价也叫起步价,是指某物业各楼层销售价格中的最低价格,即是起价。多层住宅,不带花园的,一般以一楼或顶楼的销售价为起价;带花园的住宅,一般以二楼或五楼作为销售的起价。高层物业,以最低层的销售价为起步价。房产广告中常表述:“xxx元/㎡起售”,以较低的起价来引起消费者的注意。

### 预售价

预售价也是商品房预(销)售合同中的专用术语;预售价不是正式价格,在商品房交付使用时,应按有批准权限部门核定的价格为准。

### 一次性买断价

一次性买断价是指买方与卖方商定的一次性定价。一次性买断价属房产销售合同中的专用价格术语,确定之后,买方或卖方必须按此履行付款或交房的义务,不得随意变更。

### 建筑面积

住宅的建筑面积是指建筑物外墙外围所围成空间的水平面积,如果计算多、高层住宅的建筑面积,则是各层建筑面积之和,建筑面积包含了房屋居住的可用面积、墙体柱体占地面积、楼梯走道面积、其他公摊面积等。

### 使用面积

住宅的使用面积,指住宅各层平面中直接供住户生活使用的净面积之和。计算住宅使用面积,可以比较直观地反应住宅的使用状况,但在住宅买卖中一般不采用使用面积来计算价格。

计算使用面积时有一些特殊规定:跃层式住宅中的户内楼梯按自然层数的面积总和计入使用面积;不包含在结构面积内的烟囱、通风道、管道井均计入使用面积;内墙面装修厚度计入使用面积。计算住宅租金,都是按使用面积计算。

### 公用面积

住宅的公用面积是指住宅楼内为住户出入方便、正常交往、保障生活所设置的公共走廊、楼梯、电梯间、水箱间等所占面积的总和。开发商在出售商品房时计算的建筑面积存在公共面积的分摊问题。

点评:这些房产术语都清楚了吗,买房时可合理运用,这样就不容易被忽悠了。多了解些术语,还是很有必要的。(综合)