

购房攻略（二）

朱梦

初稿于 2026-01-06，修改于 2026-01-06

（一）看房常识

- （1）坐北朝南，南北通透（即边户，边户也更贵），日照时间有保证（前面不要有楼栋挡住）。
- （2）配套：学区、购物、医疗、地铁。
- （3）毛坯房或者精装房。
- （4）楼间距要开一点，最佳看房时间下午四点，以便观察日照。
- （5）期房、准现房、现房。

（二）得房率与公摊面积

得房率定义为：套内建筑面积占总建筑面积的百分比，计算公式如式(1)所示：

$$\text{得房率} = (\text{套内建筑面积} \div \text{总建筑面积}) \times 100\% \quad (1)$$

其中，套内建筑面积的计算公式如式(2)所示：

$$\text{套内建筑面积} = \text{套内使用面积} + \text{套内墙体面积} + \text{阳台面积} \quad (2)$$

总建筑面积的计算公式如式(3)所示：

$$\text{总建筑面积} = \text{套内建筑面积} + \text{公摊面积} \quad (3)$$

那么何为公摊面积呢？公摊面积指由整栋楼业主共同分摊的公共建筑面积，计入每户的产权证上，主要包括：电梯井、楼梯间、垃圾道、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室、为整幢楼服务的公共用房和管理用房。通常，高层住宅（20层以上）的得房率为70%—75%，小高层（7—18层）的得房率为75%—80%，多层住宅（6层以下）的得房率为80%—85%，别墅/洋房的得房率为85%—90%。公摊面积并非越小越好。过低的公摊可能导致公共部分拥挤、设施不足（例如梯户比不合理），反而影响居住品质。

（三）建筑面积单价 vs. 套内面积单价

建筑面积单价和套内面积单价计算公式分别如式(4)和(5)所示：

$$\text{建筑面积单价} = \text{房屋总价} \div \text{建筑面积（即房产证面积）}, \quad (4)$$

$$\text{套内面积单价} = \text{房屋总} \div \text{套内建筑面积（实际使用面积）} \quad (5)$$

建筑面积单价（最常见）为开发商通常宣传的“房价”，而套内面积单价（更真实）反映住户实际可用空间的真实成本，更能体现房屋性价比。跨楼盘比价时，统一换算成套内面积单价，才能公平比较。A 盘：100m²，单价 3 万，得房率 70% → 套内单价 ≈ 4.29 万/m²。B 盘：100m²，单价 3.2 万，得房率 80% → 套内单价 ≈ 4.00 万/m²。结论：B 盘实际更便宜。

合同确认：务必要求开发商在合同中明确标注套内面积和公摊面积的具体数值。核心建议：买房看套内单价，而不是建筑单价，这才是住户真正为“使用空间”支付的成本。