

购房细则

注：所有数据仅供参考，需再进一步验证

概念

得房率

得房率=套内建筑面积÷建筑面积 举例：小明买了一套房，建筑面积为100m²，套内建筑面积为83m²，那么得房率为 $83 \div 100 \times 100\% = 83\%$

公摊系数越大，得房率越小，你的房屋实际使用面积就越小 得房率也不是越高越好,如果公摊面积太小，会使得公共区域拥挤不堪 目前市场上约定俗成的得房率标准，要求高层建筑得房率不低于70%，多层建筑得房率不得低于75%，办公楼为55~60% 【数据待验证】

公摊系数

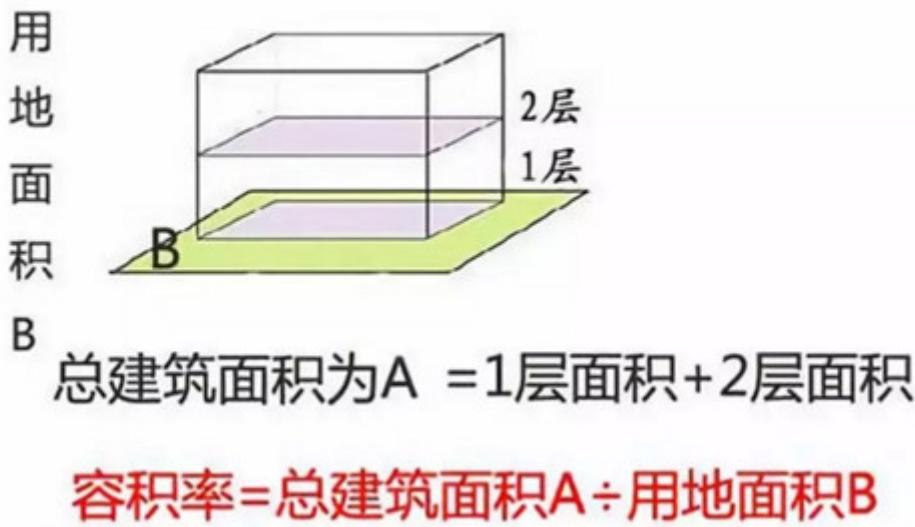
公摊系数 = 小区总分摊面积之和/小区各套内建筑面积之和

和得房率等于套内建筑面积除以建筑面积不同的是，公摊系数是按总分摊面积来计算的，包含了管道井、楼梯间、公共墙体、设备间、电梯井、变电室、过道公共门厅、保安室等。

和得房率一样，公摊面积不宜过大，也不宜过小，一般是10-25%左右。 【数据待验证】

容积率

容积率=建筑面积÷用地面积



一般而言，容积率分为： 【数据待验证，例如查一下国家商品房标准】
独立别墅为0.2~0.5, 联排别墅为0.4~0.7, 6层以下多层住宅为0.8~1.2, 11层小高层住宅为1.5~2.0, 18层高层住宅为1.8~2.5, 19层以上住宅为2.4~4.5, 住宅小区容积率小于1.0的，为非普通住宅

绿地率&绿化覆盖率

绿地率=绿地面积÷小区用地面积 绿化覆盖率=绿化垂直投影面积之和÷小区用地面积

绿地率要求非常严格，不是所有长草的地方可以视为绿地率，距建筑外墙1.5米和道路边线1米以内的土地或地表覆土达不到3米深度的土地，不管它们上面是否有绿化，都不计入绿地面积
绿化覆盖率要求比较宽松，像树下面的影子、凡是能够种草的地方都可归入绿化覆盖率

国家规定新区建设的绿化率不低于30%，旧区改建的绿化率不应低于25%，在这么比例以上越高越好，40%以上保证居住舒适，50%以上可以看作花园式小区

车位比

车位比=总户数/车位总数

比例越高越好，现在普通小区要求的车位比是1: 0.6，高档住宅要求的车位比是1: 2以上

楼间距

楼间距说的是同一个小区里两栋相邻的楼与楼之间的距离，楼与楼之间要有足够的距离才能保证日常的透光、通风、隔音等，保证生活质量。

房屋前后间距：普通小区居住用房可以用：楼高：楼间距=1：1.2比值计算

房屋左右间距：多层（4-6层及以下）与多层建筑间距为6米，多层与高层（12层及以上）为9米，高层与高层之间为13米

噪音比

税费

1.购房需交纳的第一组税费是契税、印花税、交易手续费、权属登记费。2.契税金额是房价的1.5%，一般情况下是在交易签证时交50%，入住后拿房产证时交50%。3.印花税金额为房价的0.05%，在交易签证时交纳。4.交易手续费一般是每平方米2.5元，也在交易签证时交纳。5.权属登记费100元到200元之间。

选房

朝向:先厅后卧的窗户朝向

选择朝南的房子为佳

房屋朝向	优点	缺点
正南	采光充足，通风好，冬暖夏凉	均价高
东南	采光充足，冬季暖和	通风略显不足，易潮湿
东向	上午阳光充足，采光较好	通风较差
西南	除早晨外，其余时间采光较好	四季不通风，西晒，冬季较冷
西向	较通风	夏季西晒严重
东北	早晨有阳光照射	冬季寒冷
西北	均价较低	西晒；大部分房间无阳光照射
北向	夏季凉爽	采光最差，冬季阴冷

如何判断房子朝向

看户型图时，先根据指向标分清南北，然后看客厅和主卧的窗户（阳台）朝向，从而判断房屋朝向。例如客厅、主卧的窗户都朝南，那么，该户型的朝向应为南。如果客厅和主卧的窗户（阳台）朝向不一致，则一般按照“先厅后卧”的方法确定房屋朝向，即以客厅朝向为房屋朝向。

主要空间	空间情况	宜/不宜
客厅	使用率最高，使用人数最多	南向最佳
卧室	使用率高，使用私密	南向为佳，西面墙最好不是楼栋外墙
厨房	使用时间较固定，有热源油烟	防止油烟“倒灌”，不宜北向
卫生间	使用率小，空间较潮湿	保证采光、通风、不宜西向

房型

方正 通风 布局合理 阳台

开间&进深

通常，我们把房间的主采光面称为开间（面宽），与其垂直的称为进深。也可以根据房间门的朝向来确定开间与进深，房门进入的方向的距离为进深，左右两边的距离为开间

在12米以下，这个数字比较合理。一般来说，板式多层或小高层住宅的进深在10.5至12米之间比较理想 开间，就是采光面，当然是越开阔越好。一般，两室一厅80平方米左右的住宅，其客厅开间最大不可超过3.9米;120平方米的住宅，客厅开间在3.9米至4.2米之间

层高

一般商品房的层高是2.9米，如果减去楼板及地砖等的厚度，有2.7米的净高

楼层

一般而言，高层住宅选择规则为：总层数的1/3以上、2/3以下为最优选择

楼层	概要	缺点	优点
1-4楼	价格低，出行方便，但易返潮、光照差	潮湿、私密性弱、安全性弱（最易发生偷盗事件）光照差、灰尘大、蚊虫多，房间较暗开灯时间比较长。受楼栋内部噪音影响	通常来说价格低；遇到什么突发事件，成功离开的几率非常大；部分项目购买一楼会赠送一个小花园，以促进成交，会有一个活动空间；夏天温度比上面楼层要低点；水压足够
5-7楼	视野一般，适合有老小家庭	同样，光照不会很好，视野受影响，安全性不高	价格同样较低，较适合行动不便的老年人居住。贴近绿化，噪音被过滤，空气较好
8-10楼	适合居住，价格适中，视野并不是最佳	虽然有风景，但视野不是很好	楼层不高不矮适合居住，价格适中，光照不错，有风景看，电梯出什么问题爬楼也不累，也不用担心潮湿问题；蚊虫问题也不大
10-12楼	高度适合居住，但担心空气质量问题	通从扬灰层的角度来考虑的话，空气质量不佳	楼层高度很适合居住，光照够、风景不错
13-23楼	最优楼层，价格最高	这几层的价格往往偏贵，出行相对不方便，比如停水或者停电后供水和电梯不正常。对三代同堂的家庭来说楼层太高不适合。	很多人眼里的最佳楼层，采光不错，日照时间长，噪声影响小，视野很开阔
24-30楼	视野佳，不适合支气管炎等病人	楼层太高，如果窗户的隔音不好会有风声和噪声，此外，如果家中有老人和小孩，25层以上谨慎选择，不适合心脏病、慢性支气管炎等病人居住。	站得高看得远，景观无遮挡，夜景漂亮，环境安静，私密性强。风大，凉爽，无蚊虫

注，仅供参考

时机和趋势

1,银行动向 2,供需关系 3,自身需求 4,中介反应 5,政策倾向 6,房价变动 7,烂尾及复工项目销售情况 8,变现情况