

对购置商品房的理性经济分析

文/孙海玲

据统计,人的一生中至少有三分之一的时间是在住宅中度过。人的需求千差万别,因而,每个人对心目中温馨家园的描绘也是千差万别的。如何在有限的购房资金允许范围内,最大限度地实现个人最重要的需求是千千万万个家庭共同追求的目标。实际上,一套自己理想中温馨的家应该能够实现空间和功能的多样化,应该达到空间与人的对话,于空间中诉说无尽的爱与对幸福的理解。然而,当消费者面对眼花缭乱的房地产广告,我们更应该冷静头脑,对商品房进行理性经济分析。我们在对商品房理性进行分析时,主要应从以下几点:

一、住宅的结构形式

住宅按结构形式主要有两种,砖混结构和钢筋混凝土结构。砖混结构指的是竖向承重构件采用砖墙或砖柱,水平承重构件采用混凝土楼板和屋顶板,主要适用于七层以下的住宅。钢筋混凝土结构指采用钢筋混凝土作柱、梁、板等承重构件,而墙体作围护结构,墙体用砖墙或其它轻质材料做成,主要适用于高层建筑。

砖混结构主要适用于七层以下的住宅,钢筋混凝土结构主要适用于高层建筑。一般来讲,砖混结构的住宅单方造价比钢筋混凝土结构低许多,在砖混结构中有以六层的造价最低(层数与造价的关系如下图)。以上海市为例,如果是6层的砖混结构住宅,建安成本价在1100元/m²左右,如果是钢筋混凝土结构,14层的框剪结构住宅建安成本价在1600元/m²左右(建安成本价不包含地皮和开发商的利润)。

二、住宅的环境

马斯洛在《调动人的积极性理论》一文中,按人的需要分为五个部分:生理的需要、安全的需要、社交的需要、社会尊重的需要和实现自我的需要。随着人们生活水平的提高,人们的需求层次越来越高,因而对住宅的环境也越来越重视。

一套理想的温馨住宅应该是环境优美,给人以回归自然的感觉。这里指的环境包括大环境和居住区的小环境。其中大环境又可分为人为环境和自然环境,小区是处于繁华的闹市还是文化氛围浓厚的高校区,是否临近公园、绿化带等景观,都会对小区造价影响很大。小区内环境主要指小区的规划和绿化率的高低。政府规定新建小区绿化率在30%左右(绿化率=绿化面积/小区总占地面积),绿地包括公共绿地、宅旁绿地、公共服务设施所属绿地和道路绿地,不包括屋顶和晒台的人工绿地。

如果一个小区达到40%~50%的绿化率,意味着开发商要牺牲一部分的面积来优化环境。而开发商牺牲的利润最终还是要由住户来承担。所以,绿化率高的小区内商品房往往比同等条件下的商品房价位高很多。

三、住宅的平面形状

住宅的平面形状多种多样。住宅建筑平面形状不同,住宅的建筑周长系数(每平方米建筑面积所占的外墙长度)并不相同。相同建筑面积的住宅,住宅的外墙周长按圆形、正方形、矩形、T形、L形的次序依次加大,因此,住宅的造价随着外墙长度的增加也会增加。但由于圆形建筑施工复杂,施工费用较高,因此一般来讲,正方形和矩形的住宅既有利于施工,又能降低工程造价,而在矩形住宅建筑中,又以2:1的最佳。我们在选购商品房时,选择什么样的平面较好呢?一般来讲,矩形的平面应是你的首选。为什么呢?一方面,矩形的平面易于家具的布置,有利于采光通风;另一方面,由于矩形平面的建筑周长系数较小,有利于降低造价,更有利于住宅的节能。

四、住宅朝向及日照间距

一般住宅宜南北朝向,南北朝向采光、通风都比较好。但有的住宅如临街住宅有可能为其他朝向时,宜慎重考虑太阳西晒等因素。

为了保证住宅的采光,我们还应当考虑日照间距。日照间距指前后两排房屋之间,为了保证后排的住宅能在规定的时间内获得所需的日照量而必须保持的距离。计算时一般以冬至这天正午正南向房屋底层房间的窗台能被太阳照到的高度为依据,确定日照间距。 $L=H/\tan h$,这里L为前后排建筑物之间的距离,H为前排建筑物檐口和后排房屋底层窗台的高度,h为冬至日正午12时太阳的高度角。

在我国,L一般为1~1.7H。我们以上海的一个高度为20m的坐北朝南的六层楼房为例,上海市的前后楼间距为多少合适呢?经测定,楼距以29.17m为佳,也就是说,楼距为后排建筑物高度的1.4~1.5为宜。

五、层高

选购一套理想的房子应考虑层高和净高。层高为上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离，净高为楼面或地面至上部楼板底面或吊顶底面之间的垂直距离。一般来讲，住宅的层高为2.8m、2.9m或3.0m，最低层高为2.8m。当然，住宅的层高越高，通风越好，越利于作二次装修。但是层高对工程造价的影响很大，建筑物的层高每升高0.1m，造价增加1%左右。

六、楼层

楼层直接影响商品房的价格。我们以六层的住宅为例，一般来讲，最贵的一般为三层，二四楼次之，顶楼价格最低。如果为高层住宅，往往是楼层越高价位越高，顶层除外。为什么呢？多层住宅由于很少设计电梯，一楼和二楼采光较差，所以三楼价格最高。对于高层住宅，楼层越高采光越好，因此楼层越高价位越高，但顶层由于三面临空，冬冷夏热，所以价格最低。近几年，开发商在售楼时，采用的策略是顶层住户赠送空中花园，或者在顶层增设小阁楼，并赠送空中花园，这两种促销方式均取得了很好的效果。

七、平面布置

在对住宅评价时，平面布置是选购商品房极其重要的一个方面。我们在评价一个住宅的平面布置是否合理时，主要从以下几点分析：

1 楼梯

楼梯的位置应尽可能放在阴面，即北面，以避免影响住宅的采光面积。另外，楼梯是作为公摊面积计算的，所以楼梯的面积不宜过大。我国《居住建筑设计规范》中规定，楼梯的净宽不小于1.1m，考虑上墙体的厚度、梯井的宽度，公用楼梯的宽度以2.6 m左右为宜。

2 卫生间、厨房的布置

卫生间是住宅的心脏，既有传统的洁身的功能，而且也是松弛身心的幽静场所。卫生间的布置最好是洗、厕分开，三卧室以上设两个卫生间。厨房的合理面积为4~5 m²，设备齐全，布局合理。另外，卫生间和厨房的位置应尽量集中布置，以有利于管道的统一设计。

3 客厅的布置

客厅是全家人起居、休息、娱乐的中心，也是家庭中实用功能最多、面积最大、活动时间最长的场所。客厅作为会客以及全家人的起居中心，开间越大越好，平面应尽可能呈方形，并且通向客厅的门越少越好。一个好的客厅应至少有两个完整的墙面，以利于家具的布置。

4 卧室

卧室分主卧室和次卧室，合理面积为12~14m²。主卧室考虑到床的对面要摆放电视机，开间应是3.6m或3.9m为宜，一般卧室的开间3.3m，儿童房开间3m即可。卧室的进深以四米左右为宜。

5 采光和通风

一个好的住宅设计应当光线充裕、采光面积大。我国《居住建筑设计规范》中规定，卧室、起居室、厨房窗地面积比值不小于1/7（“窗地面积比”指的是直接天然采光房间的侧窗洞口面积与该房间地面面积之比），卧室、起居室、明卫生间的通风开口面积不应小于该房间地面面积的1/10。建筑物的通风取决于两个要素：一是日照间距；二是住宅房间的高度。

一般来讲，两居室的住宅应保证有两个朝阳的房间，三居室的住宅应有三个朝阳的房间。在选择住宅时，除了考虑采光、通风，北方住宅的保暖措施，南方住宅的通风隔热措施也要同时考虑。

6 动静分离

理想住宅的功能应动静相宜，在整个平面布置时根据市场定位充分考虑客房的家庭结构和生活规律使分区明显，动静相宜，使各组成部分为“污、洁、动、静”四大空间。动静分离最理想的设计为跃层住宅，但是面积过大。错层住宅是近几年出现的新设计，卧室和客厅处于高度不同的平面上，采用几个踏步连接，动静分离效果也不错。

7 其它

住宅平面设计方案的好坏还和它的居住面积系数有关（居住面积系数=居住面积/建筑面积）。相同条件下的住宅，居住面积系数大的方案比居住面积系数小的方案要好。一套住宅的辅助面积以够用为度，不宜过大，走道应尽可能避免。

八 设施的配套

好的住宅配套设施可以为城镇居民创造卫生、安全、舒适的居住环境。一套温馨的住宅除了包含商场、学校、车库、车棚、文化娱乐等设施，还包含自来水、煤气、暖气、有线电视、电话线等配套设施。

住宅智能化是一个全面的系统，包括家庭智能中心系统、电视监控系统、楼宇对讲系统、小区Internet系统、自动抄表系统、背景音乐系统等，是当今住宅建设的发展趋势，可以为用户创造出安全、舒适、高品位的居住和环境，如今一些大中城市正在推广和应用。

九 物业管理

近些年来随着房地产业在我国各大城市迅速升温，物业管理也逐渐成为困扰人们的一大难题，

在选购住宅时应考虑。一个小区良好的物业管理，可以给业主带来良好的生活秩序；良好的物业管理同时又是人们日常生活的基本保障，解决人们的后顾之忧，给业主打造舒适的温馨家园。

十 交通

交通线路对住宅的影响很大。住宅的地理位置、交通状况和住宅的价格成正比。一套理想的住宅应该交通便利，方便出行。公交、地铁、轻轨沿线站点在小区附近的设计不仅可以方便人们的生活，还可以促进沿线房地产增值。

（作者系同济大学MBA硕士）

相关链接

巨额外贸顺差引发潜在危机及对策研究
论北京奥运经济的商机
对购置商品房的理性经济分析
论经济法在经济转型中的作用
我国体育消费在经济增长中的作用
借新还旧贷款的法律风险分析与防范
中小企业参与国际竞争应注意的问题
农业灌溉用电高价运行的经济学分析
当前我国发展林业经济面临的问题及对策措施

本网站为集团经济研究杂志社唯一网站，所刊登的集团经济研究各种新闻、信息和各种专题专栏资料，均为集团经济研究版权所有。

地址：北京市朝阳区关东店甲1号106室 邮编：100020 电话/传真：（010）65015547/ 65015546

制作单位：集团经济研究网络中心