



▲內地2005年發布《住宅性能評定技術標準》，鼓勵發展商提高住宅性能。

財經Cafe

## 趣味樓市 內房術語篇·上

香港與內地恢復正常通關之後，港人到內地工作、旅遊回復到疫情前的常態之外，北上睇盤買樓活動也重見昔日的火熱景象。要注意的是，內地樓市跟香港一樣，有不少專有名詞及常用術語，例如有關交樓標準、屋苑設施名稱、單位室內描述等都與香港有些微分別，港人買家或租客不論睇樓、置業、租住單位之前，先做好功課，了解內地樓市的專業術語。

大公報記者 帥 誠



▲內地樓市有不少專有名詞及術語，港人北上置業前宜先了解。

## 新盤

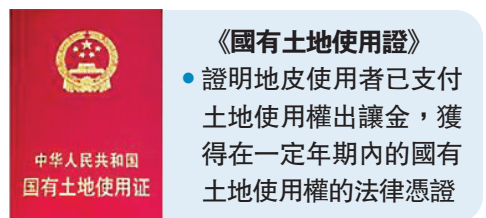
### 3A級住宅：住宅評定標準

「3A級住宅」是指2005年國家發布的《住宅性能評定技術標準》管理辦法，作為全面反映住宅的綜合性能水平，目的是引導住宅開發和住房理性消費，鼓勵發展商提高住宅性能。該管理辦法把住宅性能分為適用性能、安全性能、耐久性能、環境性能和經濟性能五個方面，通過對各方面性能的綜合評價，最終確定住宅的性能等級。

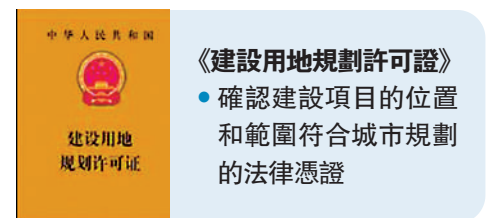
由建築界專家照此標準為各住宅打分，滿分為1000分，850分以上的住宅為3A級，總分低於300分的住宅則評為C級住宅，不適合居住。在達到A級標準的產品中，又分為1A、2A、3A三個等級，1A是經濟適用型住宅，面向中低收入家庭的經濟適用房；2A是舒適型住宅，面向中高收入家庭的普通商品房；3A是高舒適型住宅，面向高收入家庭的高檔公寓、別墅。

### 五證兩書：發展商合法賣樓憑證

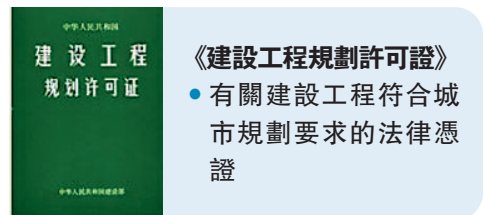
「五證兩書」是發展商合法銷售樓盤的重要憑證，準買家購新盤前先看發展商的五證，五證齊全的樓盤才具備合法銷售的權力，如不具備五證，意味樓盤的建設、銷售缺乏監管，後續很可能出現辦證難、房屋質量差等風險。五證包括：



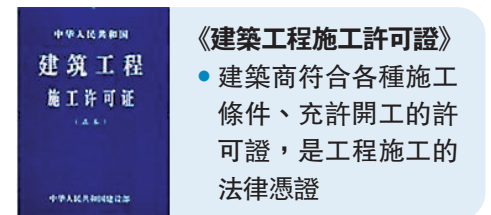
《國有土地使用證》  
• 證明地皮使用者已支付土地使用權出讓金，獲得在一定年期內的國有土地使用權的法律憑證



《建設用地規劃許可證》  
• 確認建設項目的位置和範圍符合城市規劃的法律憑證



《建設工程規劃許可證》  
• 有關建設工程符合城市規劃要求的法律憑證

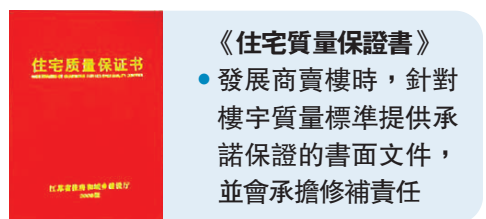


《建築工程施工許可證》  
• 建築商符合各種施工條件、允許開工的許可證，是工程施工的法律憑證

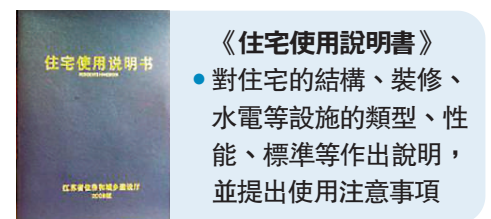


《商品房預售許可證》  
• 政府房地產行政管理部门允許發展商銷售商品房的批准文件

「兩書」是住宅買賣合同的補充約定，發展商向買家承擔住宅質量責任的法律和保證文件。未落成的樓花沒有兩書，兩書只有樓盤建成後發出。兩書包括：



《住宅質量保證書》  
• 發展商賣樓時，針對樓宇質量標準提供承諾保證的書面文件，並會承擔修補責任



《住宅使用說明書》  
• 對住宅的結構、裝修、水電等設施的類型、性能、標準等作出說明，並提出使用注意事項

### 日光盤：單位即日售罄

「日光盤」形容發展商推售的單位即日售罄，是樓市火爆的標誌性場面。「日光盤」形成的原因有多種，既有樓盤供不應求的客觀原因，也有發展商故意分階段促銷的手段。

要注意的是，「日光」存在一個量的問題，發展商因為營銷策略的原因，分批推出單位，比如一個樓盤共有2000伙，每次僅推售400伙，那麼這400伙當天全數售出，便可稱為「日光盤」。

# 北上置業先做功課 認清各式術語

## 交樓

### 毛坯房：交樓單位無裝修

完全沒有裝修的交樓單位，僅通水電煤等基本設施，北方城市習慣稱之為「毛坯房」，南方城市包括香港則叫「清水房」。不過，嚴格劃分的話，毛坯房的牆身只是水泥牆，沒有塗刷白油，地板未鋪砌，屋內各間房只有門框沒有門；清水房的牆身已塗刷白油，地板已鋪砌，各間房有門。不同發展商的交樓標準不一，買家事前要清楚。



▲毛坯房為未裝修的交樓單位，牆身為水泥牆，地板未鋪砌。

### 精裝房：單位連裝修家電

「精裝房」是指發展商交付單位時，已按照統一標準對牆身、天花板、門套、地板進行了裝修，部分更配有基本家電。香港新盤交樓一般已附基本裝修，並已配置冷氣、雪櫃、電磁爐或煤氣爐等家電，可以搬入即住。

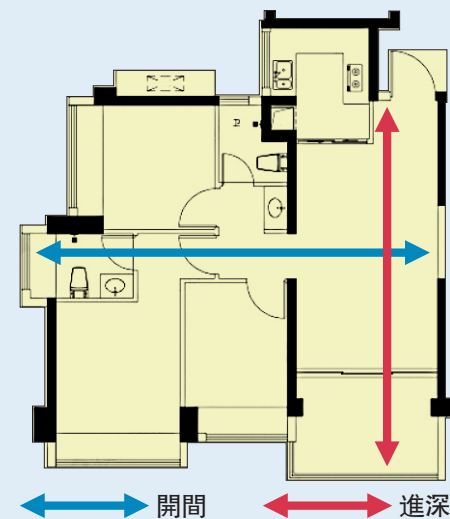
本公司。香港新盤交樓一般已附基本裝修，並已配置冷氣、雪櫃、電磁爐或煤氣爐等家電，可以搬入即住。

### 開間：住宅闊度 進深：住宅長度

「開間」一般指住宅的闊度，即一面牆到另一面牆之間的實際距離，可以簡單理解為，非主窗和大門的兩扇牆之間的距離。較小的開間尺度，可縮短樓板的空間跨度，增強住宅結構整體性和抗震性。

「進深」指住宅的長度，即大門和主窗的兩扇牆之間的距離。進深過大，使住房成狹長型，距門窗較遠的室內空間光線不足。

「進深」與「開間」之比例一般介乎1:1.5之間，這樣避免進深過大，開間過小，影響戶型採光通風；如進深偏小，開間過大，不利於室內保溫。



### 建築面積：實用面積加公用面積

「建築面積」分兩部分，第一部分是整個物業的總建築面積，即建築物（包括牆體厚度）各樓層地面面積，包括附屬於建築物的室外露台、雨篷、簷廊、室外走廊、地下室、室外樓梯等，且具備上蓋，結構牢固，層高2.2米或

以上的永久性建築。第二部分，指一個單位的建築面積，等同銷售面積，內地賣樓以建築面積計算，即套內建築面積（相當於香港的實用面積）和公攤面積（單位所分攤的公用面積）的總和。

### 公攤面積：公用設施面積

「公攤面積」指分攤的公用建築面積，一般包括住宅大堂、走廊、電梯、樓梯間、電梯井等面積。公攤面積太大，會造成單位的實用率低，影響

居住舒適度；公攤面積大小，說明屋苑的配套設施不夠完善，也會影響居住體驗。因此公攤面積要達到一個合適的比例才行。

## 內部認購：發展商提前銷售

「內部認購」是發展商在未獲得《商品房預售許可證》等有關證件之前，在小範圍內以一種「內部認購」的方式提前銷售住宅單位。

「內部認購」可以先於正式開盤時挑選好的房型和樓層，但該樓盤尚未獲得《商品房預售許可證》，認購後存在一定風險。

## 預售價：開盤前參考價

「預售價」是商品房預（銷）售合同中的專用術語，預售價不是正式價格，僅作為正式開盤前的參考價格，通常正式開盤後，發展商都會在預售價基礎上提價。

## 認籌金：認購新盤登記

「認籌金」主要出現在新盤交易中，是指發展商正式銷售前通過一些折扣，讓準買家繳納認籌金等費用的行為。如果準買家沒有選中理想的單位，發展商會把認籌金如數退還給準買家。

這方面類似香港新盤的認購登記，香港登記金額一般為10萬元。

## 買樓

### 訂金：臨時認購協議 棄購可取回

「訂金」是指準買家與發展商就單位買賣的意向初步達成協議後，準備進一步協商而簽訂的臨時認購協議。

買方支付訂金即代表取得了在此期限內的有限購買權。交易成功則訂金轉為價款，交易失敗訂金返回。

### 意向金：附帶條件的訂金

「意向金」一般指附帶條件的訂金，意向金代表了準買家購買單位的意向。在買方有購買意向後，委託中介公司以書面形式確定下

來，並支付一定金額的意向金。條件達成則意向金直接轉為訂金，條件未達成則意向金退回。

### 定金／保證金：保證履行合約 棄購須賠償

「定金」是在合約簽訂或履行之前，支付一定數額的金錢作為擔保的擔保方式，又稱保證金。定金目的在於保證合約的履行，買家如

交了定金之後，如改變主意不買，發展商有權以買家違約為由不退回定金；而發展商或業主收受定金不履約，須雙倍奉還定金。



須清楚各項程序，以免產生誤會。