



▲內地住宅根據高度和層數，分為低層、多層、小高層、高層和超高層。

### 財經 Cafe

#### 趣味樓市 內房術語篇·下

內地樓市專門術語繁多，上篇提及有關新盤標準、交樓單位和買樓程序三方面的注意事項及用語（詳見6月5日A18），今篇再接再厲，從各類住宅叫法、戶型開則和屋苑設計三方面，介紹各項特色，部分可能跟香港樓市的用語概念有所不同，港人買家宜多加注意，北上置業時便更得心應手。

大公報記者 帥誠

### 各類住宅

#### 低層、多層、高層住宅：依據層數劃分

根據樓宇的高度，住宅分為低層、多層、小高層、高層和超高層。1至3層為低層、4至7層為多層、8至12層為小高層、12層以上為高層、30層以上或總高度100米以上為超高層。按規定7層以上必須配置電梯。

#### 別墅：獨立式最貴 聯排較相宜

「獨棟別墅」即獨立別墅，擁有獨立大門和庭院，前後左右都屬於私有空間，四面採光，私穩度高，市場價格最貴。

「雙拼別墅」是兩個別墅聯結在一起，每個別墅擁有獨立大門和庭院，有私家花園，三面採光。

「三拼別墅」是三個別墅聯結在一起，每個別墅擁有獨立大門和庭院，有私家花園，兩側的別墅三面採光，中間的別墅只有前後採光。

「聯排別墅」即一排三個以上別墅聯結在一起，每戶擁有獨立大門和庭院，有私家花園，兩旁的別墅可三面採光，中間的別墅只有前後兩面採光，在別墅中價位相對較低。

「疊加別墅」是多層的複式住宅上下疊加組成，下層別墅有花園，上層別墅有天台。



▲內地的別墅類型多元化，位處單邊的別墅有私家花園，享三面採光，價格較高。

#### 複式住宅：一層高 室內設夾層

內地「複式住宅」的概念與香港不同，只是一層，樓底較普通住宅高，一般為3.3米，並不具備完整的兩層空間，實際是一層樓中增設了1.2米的夾層。

「錯層式住宅」是各個功能區如客廳、睡房、浴室、廚房在不同的平面上，

以30至60厘米的高度進行空間隔斷，立體性強，但未分為兩層。

「躍層式住宅」即是香港的複式住宅，共兩層，有內部樓梯貫通，一般下層為起居室、廚房、飯廳、浴室，上層安排作睡房、書房、浴室等。

#### 現房：現樓 期房：樓花盤 尾房：貨尾盤

「現房」即香港所說的「現樓」，指購買後完成裝修就能入住，或是發展商已裝修過的住宅。

「期房」即香港的「樓花盤」，指仍在建設中，需要等待一段時間（比如一年或兩年）才能入住的住宅。

「尾房」不是指酒店的尾房，而是香港俗稱的「貨尾盤」，樓盤即將售罄，最後剩下的單位，一般是戶型和朝向較差，但也有發展商特意將條件好的戶型，保留到最後，價格也比開盤時為高。



▲內地現樓住宅稱作「現房」，樓花盤叫「期房」，與香港一般叫法不同。

# 內房住宅分類 戶型奇則檢閱

### 戶型開則

#### 南北通透戶：

#### 南北有窗 採光通風佳

「南北通透戶型」是目前最受歡迎的戶型，一般坐北朝南，單位南北都有窗戶，陽光可以直接射進室內，採光充足，通風良好。最理想的南北通透戶型是帶有兩個露台，室內空間感很通透寬敞。



#### 偽通透戶：

#### 非完全通風 稍有遮擋

「偽通透戶型」是指戶型表面看起來是方正規整南北通透的結構，但實際上室內並不是完全的南北通透，比如室內北向的窗戶有廚房作為遮擋，或者是室內的客廳、飯廳並沒有直接對向，空氣的流通度會差一些。

#### 橫廳式戶：

#### 客飯廳歸一 改造空間大

「橫廳式戶型」是普遍受住客青睞的戶型，一般是客廳、飯廳為一體，改造和優化空間大，買家可根據自己需求進行布局。缺點是空間「大開大合」，不適合打造溫馨的家居風格，易產生家中過於空曠的感覺。



#### 方正戶：

#### 開則符比例 實用率高

「方正戶型」一般指開間（住宅闊度）和進深（住宅長度）符合一定比例（1:1.5之間）的戶型，這類互相空間利用率高，面積浪費少，沒有暗間，採光、通風、保溫效果好。

#### 長條戶：長形開則 細單位常見

「長條戶型」也稱「一字戶型」，指形狀為一長條的房型，小戶型中較為常見。該類戶型設計簡單，功能區劃分整齊明確，但往往由於進深或開間過大，影響採光和通風。



#### 飛機戶：

#### 客廳居中 睡房分布兩側

「飛機戶型」一般指客廳在中間，睡房分布在客廳兩側，外形似「飛機」。該類戶型的客廳一般南北通透，空氣流通，缺點是動靜分區並不明顯。



#### 刀把戶：

#### 單位呈L形 分區明確

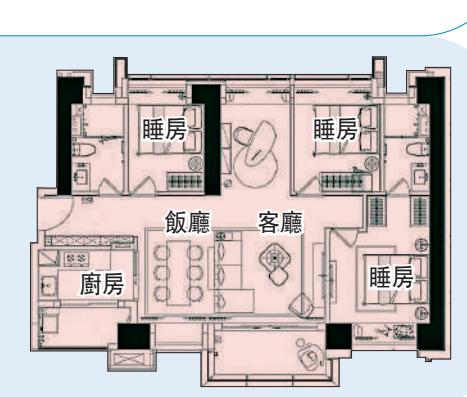
「刀把戶型」一般指單位的形狀像L形刀把一樣，這類戶型分區明確，但大部分牆面都為承重牆（即主力牆或結構牆），意味着可更改動的空間較小，且房間狹長，採光略差。



#### 鋸齒戶：

#### 外形不規則 改造有難度

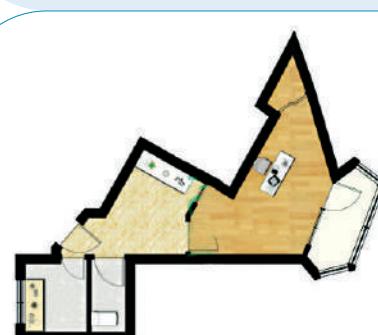
「鋸齒戶型」指有一邊或兩邊都呈鋸齒形，平面圖看邊緣有凹凸不平處。這類戶型的走廊和拐角容易形成空間浪費，同時也增加了裝修改造及家具擺放的難度。



#### 四葉草戶：

#### 大廳居中 四房置四邊

「四葉草戶型」的客飯廳居中，四個房間分布在四個角落。這類戶型最大優點是各個房間呈散開式布局，不是緊鄰，私隱度高，比較適合人口較多的家庭。



#### 奇葩戶：

#### 奇形怪則 裝修考功夫

「奇葩戶型」是平面圖看起來很奇怪的戶型，如「槍形」、「圓形」、「校舍形」甚至是「馬桶形」，這些戶型即使價格實惠也不建議購買，不僅裝修費力，入住之後起居也不方便。

### 屋苑設計

#### 容積率： 地皮與建築面積比率

「容積率」即香港的「地積比率」，指用地面積與總建築面積的比率，容積率愈低，代表該樓盤的戶數愈少，相對而言價格會較高。例如，用地面積1萬平米，總建築面積2萬平米，容積率為2。一個合適的居住環境，高層住宅（12層及以上）屋苑容積率應不超過5，多層住宅（4至7層）屋苑容積率應不超過3。

#### 樓間距： 兩幢相鄰住宅距離

「樓間距」指同一個屋苑兩幢相鄰住宅樓之間的直線距離。由於考慮到朝向問題，一般樓間距多指南北向的樓房間距，實際上樓間距分為前後間距和左右間距。樓間距不足會導致單位採光受影響、通風不良、噪音大、住客私隱保障較低等缺陷。國家規定，多層住宅（4至7層）及以下與多層住宅之樓間距為6米，多層與高層住宅（12層及以上）樓間距為9米，高層與高層住宅之間為13米。

#### 綠化率：綠化面積佔比

「綠化率」指屋苑範圍內所有綠地面積與建設用地面積的比率。國家規定新區建設的綠化率不應低於30%；舊區改建的綠化率不宜低於25%。



#### 梯戶比： 電梯和住戶數目比例

「梯戶比」是指電梯數目和每層樓住戶數目的比例。簡單的說，一層樓如果有2部電梯，4戶家庭，那麼它的梯戶比為2:4。通過了解梯戶比，可以判斷電梯的等待時間、擁擠程度以及公攤面積的差異，一般梯戶比愈小，電梯等待時間愈長，但相應的公攤面積也會愈小。2012年實施的新版《住宅設計規範》，要求高層住宅（12層及以上），每幢樓設置電梯不應少於2部。