

# 怎样选购二手家庭住宅商品房

金跨凤<sup>1</sup> 贾献丁<sup>2</sup>

(1. 义乌工商职业技术学院;

2. 义乌市东江市政工程有限公司 浙江 义乌 322000)

**[摘要]**家庭购买二手商品住宅房屋是家庭的重大活动,需要明确房屋类型、功能、周边配套等多方面的需求,并了解更多的二手房屋知识和交易流程知识,使二手房购买更顺利。

**[关键词]**二手房;商品房;交易

**[DOI]** 10.12252/j.issn.2096-627X.2020.07.1671

由于改善住房环境、子女入学、投资等原因,很多家庭都曾购买过二手房或打算购买二手房,购买二手房有现房交易、快速入住、周边设施配套成熟、不确定因素少等诸多优点,是很多家庭的重点选择对象。商品房买卖合同金额大、对家庭今后的生活影响极大,很多购房者都希望能对购房的技巧和流程有更多的了解。

## 一、商品房的特点和分类

二手房相对于一般商品有显著的特点,房屋具有唯一性的特点,不同的住宅在位置、楼层、户型、周边配套等都不可能完全一样。它是生活必需品、不动产,住宅还具有价值高、消费周期长、利益关系大、价值受位置和环境的影响大等特点。

按土地性质方面进行分类,商品房的土地分为国有出让和国有划拨。后者在房屋交易时需要缴纳土地出让金。按建筑层数和高度进行划分,根据我国的国家规范,1-2层建筑为低层建筑,3-6层为多层建筑,10层及10层以上以及高度超过24m的其他民用建筑为高层建筑,其他为小高层建筑,低层建筑和多层建筑大多没有电梯。按建筑的结构类型分为墙承重结构、骨架结构和空间结构,墙承重结构的承重墙不能随意变更。

## 二、家庭个性居住要求

家庭出于居住生活的目的购买二手房,一方面要考虑到房屋本身的面积、户型、质量等,另一方面也要充分考虑商品房的周边配套。

CRIC数据在《2019年上半年全国房地产总结与展望》中,对10个城市的二手房成交结构进行统计,总的来说,大城市的小户型更好卖,小城市的大户型更有市场。大多数家庭购房兼有自住和投资的功能,在满足家庭改善住房条件的同时,也需要考虑潜在的升值空间和市场交易热度。一般来说城市新区房屋和老城区带学区的房屋更有市场投资价值。

在选购商品房之前,要先决定好选购的条件,哪些是硬性的条件,不符合这些条件的房源就不考虑购买,哪些是优选的条件,满足优选条件的房源能优先考虑。有了这些明确的需求,在选择房源的时候能更精准,快速确定考察范围,节约实地考察的时间。比如有些家庭喜欢主卧和儿童房朝南,而有些家庭喜欢客厅朝南。有些家庭特别要求每个卧室和客厅都有良好的采光和通风。关于套内面积的功能分配,有些家庭喜欢主卧有单独的卫生间,而有些家庭喜欢有更大的卧室或客厅。有些人喜欢低楼层,而有些人喜欢有露天的顶层,可以有更多的室外活动空间并且可以种植绿化。有些人喜欢多层住宅,而有些人非电梯房不选。老旧小区单价低,但户型、采光、通风较好,周边配套成熟,生活方便,却也可能存在保温性能不佳,外墙或屋面漏水等问题,停车的车位也会比较紧张。另外有些老旧小区住宅为了有漂亮的外立面,造成户内户型设计不合理,改动起来比较受限制,需要重点考虑。而高层电梯房上下方便,建成年份短,户外景观好,但物业费高。每个小区的物业管理水平不同,物业费也就有很大的差别。物业费是每年的一笔固定支出,如果物业费比较高,对家庭来说也是一笔不小的开支,在购房时也需要考虑。

根据家庭成员的年纪和居住需求,家里如果有未成年子女,要充分考虑商品房所处的幼儿园和中小学学区,以及未来有可能的学区变动。住宅附近是否有孩子的安全活动场所,小区内是否人车分离。另外商品房与学校的距离和交通也是需要

重点考虑的问题。距离远的可能需要几年时间每日接送或当孩子长大一些时需要孩子单独公交出行,而距离近孩子和家长只需要步行即可,等孩子稍大一些,可以让孩子自己独立上学和放学。如果主要是老年人居住,要考虑老年人未来很长一段时间的身体状况来选择商品房购买的楼层,要充分考虑到步行范围内的生活设施配套,距离医疗和健身设施的距离是否在可接受范围内,所处小区的无障碍设施的配套情况,社区是否有老年人的娱乐活动,是否有养老服务机构等。如果家中没有学区要求,也可以选择商业用地的住房,在单价上比住宅性质的商品房要低很多,在相同的购房预算下,能够选购舒适度更高的商品房。

没有一套商品房是完全符合购房者心意的,购房者需要根据购房预算和功能、周边配套等进行取舍、通盘考虑,多看、多问、多比较,家庭成员间要多商量、多沟通,即使是年龄很小的家庭成员,也要尊重孩子的想法。在实地考察时还要特别注意房屋是否有重大的会影响居住者心情或今后增值潜力的隐情。

## 三、选购流程

商品房合同履行时间比较长,交易时手续复杂,主要的过程大致分为以下几个步骤:

1. 根据家庭购房的目的和功能需求决定购买什么样的房屋。确定购买房屋的价位,制定购房预算,了解贷款信息。在确定购房预算时,要充分考虑自己的还款能力、二手房交易税费(特别要考虑是否有出让金)等。
2. 根据家庭对住宅的要求收集购房信息。通过房屋交易中能快速了解市场上可供选择的房源,然后进行实地调查,对比,确定购房意向,与房东进行价格谈判,签订购房意向书,交付定金。根据居住要求选择地段和户型,尽量能全部家庭成员参与住宅的选择和决策。
3. 提交银行按揭申请资料,签订购房买卖合同,缴纳首付款。先向银行确认贷款资格和额度,了解贷款的期数和每月还款数额,递交银行要求的资料,确定贷款资格和还款能力都没有问题后,再签订购房买卖合同,缴纳首付款。
4. 办理过户手续和水、电、天然气等过户手续。到行政管理部门办理过户手续,并结清水、电、天然气等费用后完成过户手续。
5. 办理银行贷款手续。买方持不动产权证到银行办理后续的贷款手续。
6. 领取房屋钥匙,物业相关费用结算。购房款到账后根据购房合同约定日期办理交房手续,根据约定验收室内装修和室内物品,清算水电费用,并到物业清算物业费及办理业主变更手续。

## 参考文献

- [1]柯斌.2020年以后,千万别再乱买房![J].资讯,2019(15):6-10  
 [2]连兰兰.住房消费者决策偏好变化[J].城市开发,2020(04):56-57  
 作者简介:  
 金跨凤(1980-),女,汉族,浙江义乌人,硕士,研究方向:市政工程项目管理。

# 从《娱乐至死》的视角审视弹幕视频网站“学习娱乐化”倾向

## ——以哔哩哔哩网站为例

吴悠

(西南科技大学城市学院 四川 绵阳 621000)

**[摘要]**著名媒介批评家尼尔·波兹曼针对以电视为中心的媒介环境,提出了“娱乐至死”的预言。在新媒介环境下,本文将从《娱乐至死》的视角下,对在B站出现的弹幕视频网站出现的“学习娱乐化”倾向进行分析和思考。

**[关键词]**《娱乐至死》;弹幕视频网站;哔哩哔哩;学习娱乐化;线上学习

**[DOI]** 10.12252/j.issn.2096-627X.2020.07.1672

## 一、《娱乐至死》的媒介环境思想

《娱乐至死》初版于1985年,是美国媒介批评家尼尔·波兹曼的代表作之一。波兹曼认为“人是具有理性、能动性的动物,也是人类生存和发展的基础”。有基于此,他在该书预言:有别于人类在印刷术时代依靠逻辑、理想与思考而推动自身与社会发展所建立起的传统文明,在以电视为“元媒介”所造成的简单化、碎片化的娱乐时代,大众将沉溺于享乐,丧失理性与思考,最终走向死亡。“娱乐至死”观点的逻辑起点来源于他所提出的“媒介即隐喻”与“媒介即认知论”的框架体系,即媒介不仅是信息传递的渠道,其本身时时刻刻都在影响和指导着大众看待、了解事物的方式。

波兹曼认为,在以印刷术为基础的纸媒时代,语言文字是信息传播的主要方式,传递的内容是有语义的、可释义的、有逻辑的,这类媒介为公众对话创造了连续的语境,使得公众对话变得严肃而理性。大众作为公众话语的活动主体,在阅读过程中能促进理性思维的建立,增进“知识的分析管理能力”和评判能力的提升,从而推动社会的进步发展。

随着电视、互联网等新媒介的快速迭代,信息的传播方式、内容、环境都发生了根本变革,这类媒介不再是帮助大众收集、解释或分析信息,而是以不间断的“视听享受”,改变了大众的触媒习惯,带给大众支离破碎的时间和被割裂的注意力。

## 二、弹幕视频网站运作模式

弹幕视频网站作为一种新兴媒介,有别于传统视频网站,它将视频内容与观众评语进行了实时融合。即观众在视频内容播放的同时,可根据自己观看视频的心情、态度等进行实时的信息发送和呈现,最大程度地让观众参与其中,加快了观众与观众之间、观众与视频之间的交流频率,加深了观众对视频内容的多元化理解和“二次创作”。这不仅为观众提供了不同的观看体验,让过去没有话语权的普通观众能“借此发声”,更进一步增强了观看群体的集结感,以及解构与重建的存在感与狂欢感。

哔哩哔哩网站(以下简称B站)创建于2009年,是我国最大的弹幕视频网站。根据数据公司QuestMobile发布的《移动互联网2017年Q2夏季报告》,B站位列24岁及以下年轻用户偏爱的十大APP榜首,网站活跃用户超过1.5亿,75%的用户年龄在24岁以下。该网站78%以上的视频来自用户自制或原创,总数超过1000万,每天视频播放量超过1亿,活跃视频创作者(UP主)超过100万。

## 三、弹幕网站“学习娱乐化”倾向的思考

2019年,B站正式上线了学习区(2020年改版为课堂区与知识区),B站董事长兼CEO陈睿在2019年5月的讲话中提到,“2019年至今,有2027万人在B站学习,这相当于2018年高考人数的2倍,同时用户在B站直播学习市场突破200万小时,越来越多的用户在这里爱上学习”。据DT财经发起的调研中,超过65%的受访者会通过