

（一）存量住宅和增量住宅  
存量住宅又称二手住宅，简称二手房，一般是指居住使用过的住宅。增量住宅，简称新房、一手房，是指新建成的住宅。从房地产开发企业购买的新建商品住宅，即使购买后没有居住使用，再转售时通常也称为二手房。存量住宅中，房龄较短（一般5年以内）的，称为次新住房；房龄较长（一般超过10年不超过30年）的，称为旧住房；房龄很长（一般超过30年）的，称为老旧住房。房龄也称为楼龄，是指房屋的年龄，自房屋竣工之日起开始计算，不论房屋是否空置，都计算房龄。

#### （二）低层住宅、多层住宅和高层住宅

依据《民用建筑设计统一标准》，住宅的地上建筑高度不大于27.0米的，为低层或多层住宅；大于27.0米、不大于100.0米的，为高层住宅；大于100.0米的，为超高层住宅。当按照层数划分时，1~3层为低层住宅，4-9层为多层住宅，10层及以上为高层住宅。低层住宅多层住宅高层住宅层数为1~3层层数为4~9层10层及以上上面说的层数，是指自然层数。高中低楼层各有优缺点。高楼层的优点是：采光好、视野好、灰尘少、噪音小、不潮湿。低楼层的优点是出入方便、不担心电梯故障、灾害发生时易逃生。老年人和小孩适宜选择低楼层。

（三）低密度住宅和高密度住宅  
根据建筑物密度分类，住宅可分为低密度住宅和高密度住宅。低密度住宅又分为低层低密度住宅、高层低密度住宅；高密度住宅又分低层高密度、高层高密度住宅。对消费者来说，密度越大，资源越紧缺，居住舒适度越低。因此，在其他状况相同的情况下，其优劣顺序是（从好到差）：低层低密度住宅、高层低密度住宅、低层高密度住宅、高层高密度住宅。

#### （四）板式住宅、塔式住宅和板塔结合

住宅板式住宅简称板楼，是指由多个单元组成，每个单元设有楼梯或者楼梯和电梯的住宅。板式住宅不仅出现在多层中，还出现在高层中。塔式住宅，是指以共用楼梯、电梯为核心布置多套住房的高层住宅。塔式住宅多出现在高层中。板塔结合住

宅是指一幢住宅楼中既有板楼户型又有塔楼户型的住宅。板式住宅的优点有：(1) 通风采光较好；(2) 得房率

较高；(3) 建筑密度较小。缺点有：(1) 户型格局不宜改造；(2) 占用土地资源多。塔式住宅的优点有：(1) 节约土地资源；(2) 空间格局灵活。缺点有：(

1) 通风采光较差；(2

) 建筑密度较大。(五) 平层住宅、错层住宅

、复式住宅和跃层住宅平层住宅是一套住宅内的各个功能空间均在同一平面上的住宅。错层住宅是一套住宅内的各个功能空间不在同一平面上，但未分成上下两层，仅用一定高度差进行空间隔断

的住宅。复式住宅是在层高较高的一层楼中增建一个夹层，从而形成上下两层的住宅。跃式住宅是套内空间跨越上下两个楼层且设有套内楼梯的住宅。因复式住宅的上层是夹层，而跃式住宅是完整的两层，所以复式住宅上下两层合计的层高，要低于跃式住宅上下两层合计的层高。

(六) 景观房、学区房和凶宅景观房是指在其内通过窗户、阳台可看到较好的室外水景、山景、知名建筑等景观的住宅。学区房通常是指带有较好学校特别是小学入学名额的住宅。凶宅，依照风俗习惯，是指在住宅内曾经发生过他杀、自杀等非正常死亡事件的住宅。