

zhuzhaixiaofeizhinan

全

住宅消费指南

7

活页读本

百家出版社

房屋置换

王子祥 主编

小小贴补换新家

差价换房你问我答

差价换房您最关心什么?

旧房价格是可以毛估估的吗?

已购公房如何上市交换?

公有住房上市交换办法与程序

私房怎么交换?

差价换房六大步骤

差价换房收费标准



上海房屋置换股份有限公司

缺少常识 原本简单的事 也会变得复杂起来

住宅消费指南

王子祥 主编

总体策划 王子祥

责任编辑 谢卫宁

特约编辑 叶 子

美术设计 启 明

版式制作 今 平

电子版本 <http://www.rept.net.cn>

出版 百家出版社

(上海绍兴路5号)

经销 全国各新华书店

印刷 上海中华印刷有限公司

开本 32开 787 × 1092

印张 10

字数 200千

版次 1999年7月第1版

印次 1999年7月第1次印刷

印数 1-50000册(套)

书号 ISBN7-80576-972-9/Z·61

房屋置换

王子祥 主编

小小贴补换新家

差价换房你问我答

差价换房您最关心什么?

旧房价格是可以毛估估的吗?

已购公房如何上市交换?

公有住房上市交换办法与程序

私房怎么交换?

差价换房六大步骤

差价换房收费标准



领身天怀



小小贴补换新家

“小小贴补换新家”，一个新的住房消费理念正在上海市民百姓中形成。“梯级消费，逐级改善”正被越来越多的市民百姓所接受。

这几年，为了搞活房地产二、三级市场，逐步改善广大企业职工和市民百姓的住房条件，上海市政府陆续出台了不少相关的政策法规，房屋置换、差价换房就是其中与广大市民百姓休戚相关的最重要的政策之一。

上海人改善住房条件已不再是遥远的梦。话虽这么说，但真想把住了多少年的老房子置换出去，心里还真没底。现在住着的是国家的房子，或者说是单位的房子，能不能拿出去换呢？这么做合法不合法？毕竟国家的房子不是自家的私产。和谁换呢？从哪里去找对子呢？差价换房，就有一个价的问题。我现在住的房子又值多少钱，谁来给我定这个价呢？换房的手续怎么办？换房差价多出来的部分，我可以拿现金吗？我住房并不困难，因此不需要换房，只想把老房子卖了行不行？差价换房找谁办理？私房怎么换？我已经买下来的公房又怎么换？……

本册子正是围绕着你将会遇到的问题，根据政府有关政策和法规，向你提供一些参考意见与建议。使你能胸有成竹地安全入市，通过差价换房的手段，达到改善住房条件的目的，使美梦成真。



目 录

- 5. 差价换房 让我们梦想成真
- 6. 规范市场与安全入市
- 8. 差价换房你问我答
- 12. 差价换房, 你最关心什么?
- 14. 旧房价格是可以毛估估的吗?
- 20. 上海市规范差价换房价格行为的暂行办法
- 22. 已购公房如何上市流通?
- 23. 上海市《公有住房差价交换试行办法》
如何具体操作?
- 26. 不可售公有住房的交换程序
- 27. 私有住房产权如何进行交换?
- 29. 房屋置换六大步骤
- 30. 市民改善住房意向征询单

让我们梦想成真

为了切实改善广大市民百姓的住房条件，同时也为了搞活房地产二、三级市场，上海市政府於1996年6月，率先在包括长宁区在内的一些区、县推出了以职工已购公房上市差价换房为主的房屋置换交易业务作为试点。根据当时的市场调查，结果表明：有多于三分之一的居民明确表示愿意将自己的房屋上市，且主要目的是为了改善居住环境。这也就是以旧换新、差价换房的市场基础，同时也成为拓展上海市住房交易市场的重要途径之一。正是由于以市场调查为基础，摸清了市场供需情况，在不到两年的时间内，长宁区的试点工作取得了可喜的进展。

1997年12月，上海市政府又批准成立了由上海房地(集团)公司控股，17家股东单位组成的房地产行业首家发起式股份制企业——上海房屋置换股份有限公司，以房屋置换为纽带，全面搞

活房地产二、三级市场，并适时提出了“小小贴补换新家”、“梯级消费、逐级改善”的住房消费新理念。

上海房屋置换股份有限公司一成立，便向市场推出了【上房置换网】。由于市政府推出的“差价换房”政策有着广泛的市场基础，深受群众的欢迎，因此，在短短的一年左右的时间，【上房置换网】在全市各主要社区遍地开花，迅速发展了108家连锁店，成为房屋置换市场的知名品牌，生意日益红火。1998年全年【上房置换网】就接待前来咨询的人数高达52万人次，成交房屋置换合同5700多件，交易金额达4.2亿元人民币。1999年第一季度房屋置换成交合同数已突破4000件，交易金额突破3.2亿元，比去年同期增长了11倍。目前，继续保持着旺盛的增长势头，为房地产三级市场带来了勃勃活力，同时也促进了房地产二、三级市场的发展。市民百姓通过房屋置换逐步改善住房条件的情感和强烈愿望，由

此可见一斑。

1999年1月上海市政府在试点取得经验的基础上,又制定出台了《上海市公有住房差价交换试行办法》。这个《试行办法》的出台,标志着差价换房政策深入人心,正日益受到市民百姓的欢

迎,同样也标志着房屋置换市场从此将走向更加规范和完善的阶段。《试行办法》对房屋置换市场的促进、规范和完善将会起到重要的作用。如今房屋置换已成为上海市民改善和提高自身居住条件的重要方式之一。

规范市场

与安全入市

据上海市最近的一次抽样调查,上海市区居民家庭平均每户年收入已达到近三万元。国际经验表明,房价在一般家庭收入的3-6倍之间,就有可能推行住宅商品化。而现今上海经过已售公房上市推行差价换房平均的新增房价正处于一般家庭收入的3-6倍之间。可见,差价换房这一方式在上海房地产市场具有很大的可操作性和推广性。

据专业人士介绍,差价换房是当前上海房地产市场上的一个热点问题。

差价换房是用经济补偿的手段来改善居住环境和条件,调剂住房余缺的一种形式,其实质是居民将租住的公房使用权作价,再增加一些投资,换购

新住房以改善居住条件。据了解,差价换房的一般做法是当不同使用价值的住房使用权互换时,有时一方会提出经济补偿作为条件,并由双方达成协议。按以往的法规,这种做法是不允许的。但就市场而言,这种以旧换新,以差换好,逐步改善住房条件的需求却是实实在在存在的。事实上有不少市民百姓之间已经在用半公开、半地下的方式,或这样、或那样地做了。由于当事人双方往往采用私下交易的方式进行的,因此客观上,它是以牺牲房屋产权人的利益为前提的。由于这种私下交易极不规范,在差价换房过程中,部分换房者的权益也因此受到损失,引起纠纷不断。

差价换房应理解为承租人一次性有偿转让使用权。因此在差价换房中,产权人也应作为转让收益的一方,换房人有偿转让房屋使用权应征得产权人的同意,因为使用权的转让从根本上说是对使用权的处置行为。换房人转让房屋取得的收益,产权人应有合理的分成。要求差价换房的房屋,通过科学评估,合理收费,可以抑制换房市场漫天要价,保护换房当事人和产权人、换房中介机构合法利益。如何从法规上对公房使用权的交换、买卖进行

规范,使这种交易方式纳入既合情合理又合法的轨道,真正保护房屋置换各方当事人的合法权益,这正是有关法规出台既顺应民意,又规范市场的基点。

事实上,房屋置换,差价换房已成了广大市民百姓改善和提高自身居住条件的重要方式之一。1999年2月上海市民政局社区服务办公室和上房置换公司联手对500多个居委会数十万家庭进行《社区居民改善住房条件意向征询》活动,发放了近60万份问卷,对回收的有效问卷统计分析,近60%的居民家庭有意向改善自身现有的住房条件,其中约占40%的居民愿意通过“小小贴补换新家”

——房屋置换这种方式来达到改善居住条件的目的。由此,我们可以感受到市民百姓改善现有住房条件的热切愿望和差价置换的巨大市场空间。

房屋置换,差价换房毕竟刚刚兴起,就市场而言,在很多方面,还有一个逐步摸索,总结提高,规范市场,完善法规的过程。就普通市民百姓而言,有一个熟悉了解有关法规,安全入市的问题。政府规范市场和百姓学用法安全入市,好比一个人的两条腿,迈动双腿才能使市场健康发展。



你问我答

问：什么叫“差价换房”？

答：“差价换房”是指居民将自己租住的不可售公有住房，按协商商议定的价格，转让给他人使用，或补贴差价换购商品住房，或与其他居民租住的不可售公有住房互换使用的行为。

问：“差价换房”的原则是什么？

答：差价换房应当遵循自愿、公平和有偿的原则。

问：目前居民租用的公有住房分几类？

答：目前居民租用的公有住房，按房改政策分为两大类，一类是可售公有住房，一类是不可售公有住房。上述两类房均为使用权房。

问：什么是不可售公有住房？

答：不可售公有住房是根据

本市现行房改政策还不能出售给承租居民的公有住房，它主要包括旧式里弄、新式里弄、职工住房等厨房、卫生合用的不成套房屋，也包括部分公寓、花园住宅等成套房屋。如果您租用的是这类公有住房，并符合政策规定的条件，那么就可以通过差价换房途径来改善居住条件。

问：“差价换房”有几种方式？

答：在目前的“差价换房”中，你可以自行选择以下三种方式：

1. 公有住房承租权与公有住房承租权交换；
2. 以公有住房承租权交换商品住房或者其他住房所有权；
3. 有偿转让公有住房承租权后，购买商品住房或者其他住房。

问：哪些公有住房是不能进行差价换房的？

答：按目前政策规定：下列

不可售公有住房是不能进行差价换房的：

1. 整幢独用的公有花园住宅；
2. 属部队、宗教团体所有或者在学校校园内的；
3. 产权不明晰的；
4. 在户籍冻结地区内的；
5. 已列入本市危棚简屋改造或者住房成套改造计划的；
6. 承租人拖欠租金尚未结清或者有违章建筑尚未处理的；
7. 已进入行政处罚程序，或者因纠纷已进入诉讼、仲裁程序的；
8. 需要用于落实私房政策的；
9. 依法应当由出租人收回的房屋。

问：在进行“差价换房”时须注意些什么问题？

答：进行差价换房，必须注意以下几个方面：

1. 差价换房前，应当事先征得同住成年人的同意；
2. 差价换房后，不应造成当事人新的居住困难；
3. 无本市城镇常住户口的个人不得通过差价换房取得公有住房的承租权。

除此以外，还应注意，按上海市有关政策规定差价换房都应到房屋所在地的房地产交易中心办理手续，前阶段社会上流行的使用《住房调配单》进行的差价换房是一种不规范的行为，已经市房地局明文禁止。

问：差价换房的价格怎么确定？

答：差价换房的价格有当事人双方协商议定。

问：如何签定差价换房合同？

答：差价换房应当订立书面合同。差价换房合同的示范文本由市房地局制定。差价换房的当事人应参照示范文本订立合同。

问：差价换房的手续，具体由哪个部门受理？

答：差价换房的当事人应当自合同签订之日起10日内，到下列机构办理差价换房手续：

1. 交换承租权的公有住房在同一区、县范围内的，到公有住房所在地的区、县房地产交易管理机构办理；交换承租权的公有住房不在同一区、县范围内的，到价格高的公有住房所在地的区、县

房地产交易管理机构办理；

2. 以公有住房承租权交换商品住房或者其他住房所有权的，到商品住房或者其他住房所在地的区、县房地产交易管理机构办理；

3. 有偿转让公有住房承租权的，到公有住房所在地的区、县房地产交易管理机构办理。

问：办理差价换房手续时应提交些什么文件？

答：当事人办理差价换房手续时，应向房地产交易管理机构提交下列文件：

1. 差价换房合同；
2. 同住成年人签字同意差价换房的书面证明；
3. 租用公有住房凭证或者房地产权证书；
4. 户籍证明。

问：差价换房后，如何办理租赁关系变更手续？

答：取得公有住房承租权的当事人应当自收到房地产交易管理机构准予差价换房的书面证明之日起7日内，持有关文件向出租人或者出租人委托的物业管理企业办理公有住房租赁关系的变更手续。

问：差价换房后，如何办理房屋所有权的变更登记手续？

答：以公有住房承租权交换商品住房或者其他住房所有权的，在差价换房手续办完后，相关的房地产交易管理机构会按规定将有关文件移送房地产登记机构办理商品住房或者其他住房所有权的变更登记手续的。

问：如何使用差价换房中有偿转让所得价款？

答：当事人有偿转让公有住房承租权的，房地产交易管理机构应当将其转让所得价款存入公有住房所在地区的区、县房地产管理部门指定的银行，由银行开具购房存款单。

购房存款单应当专项用于购买商品住房或者其他住房，不得转让、质押。凡不购房的，3年内不得兑取现金。当事人购买商品住房或者其他住房的，有关银行应当按照购房合同的约定，将购房存款单的款额转移交付；转移支付后的余额部分，可以由当事人以现金方式提取。

问：差价换房后的公有

住房的权属性质有什么变化？

答：差价换房后，公有住房所有权的权属性质不变。

问：差价换房后，公用部位的使用权有什么变化？

答：差价换房后，公有住房中的公用部位仍维持原来的使用状况。

问：差价换房后，租金怎么交？

答：差价换房后，取得公有住房承租权的当事人仍应当按照本市规定的公有住房租金标准支付租金。租赁期间，本市公有住房租金标准调整的，应当按照调整后的租金标准支付租金，但不再计算住房面积超标准部分增加的租金。

问：交换合同生效后不履行合同的应承担什么法律责任？

答：交换合同生效后，当事人应依约履行。当事人一方不履行合同的，另一方有权要求履行，并可要求对方赔偿损失。

差价换房,

你最关心什么?



你的旧房能作多少价? 什么价位才能被市场认可, 或被对方接受而成交。这些, 也许将成为你在差价换房中最关心的问题。

房屋置换是一种交易行为, 其价格可以由您自己确定, 但能否成交, 或者说能否置换成功, 可就不是一厢情愿的事了。只有通过双方协商, 达成共识, 交换才有可能成功。

那么如何测算你目前租住的公有住房使用权价格呢?

这是一个事关居民切身利益的问题。目前上海有关政策原则上规定: 差价换房成交价格由双方当事人根据自愿、有偿、公平的原则, 以市场形成的价格为导向, 按房屋的面积、结构、成新、朝向、地段等级等因素协商决定。为保护自身的利益, 建议你在差价换房前, 可采取以下几种方式来估算你目前租住的住房价格, 使你

在差价换房时做到心中有数:

1. 可以委托本市有估价资质的房地产评估机构进行评估;
2. 参照自己周围同类房屋的成交价格;
3. 向有经验的专家进行咨询。

如何委托对需要置换的房屋的价格进行评估呢?

一般而言, 房屋评估有下列程序:

首先, 单位和个人在对委托

置换的房屋价值进行评估时，应到当地政府行政主管部门审批认可的有资质的房地产估价单位去咨询、评估。先要明确收费标准，如果认可，再出具“房地产估价委托书”。

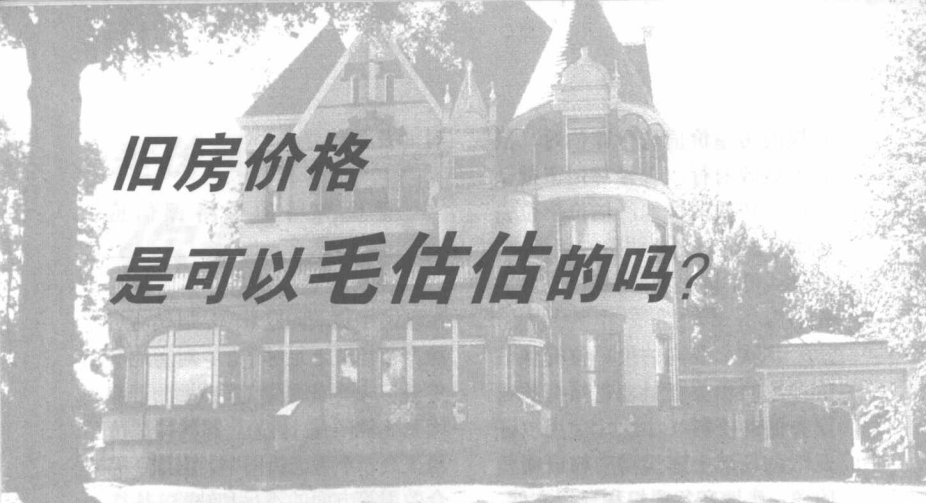
其次，要向估价单位提供估价房屋的相关资料，包括有关权属方面的资料（如土地使用权证及附图、地上建筑物产权证明及附图、房地产各项权利登记文件、企业资质证书等）和有关委托房地产的基础资料（如批准的用地文件、土地取得情况及费用资料、规划管理部门的批准文件、项目建议书、可行性报告、市政配套设施情况和勘测定界资料、售价及预售情况等说明、建筑平面图、结构平面图、施工图等）。

再次，双方明确实地勘察的

时间及具体要求。

置换房屋的价格评估应注意些什么？

在房屋置换价格评估中容易出现两个极端问题。一是居民对房地产市场缺乏足够了解，对房地产价格形成的原理及许多重要的影响因素比较陌生，认为自己的房屋价值很高，不考虑折旧率、房型、综合效用等方面的不足和缺陷，往往与同一地段的商品房价格进行攀比。二是由于某种原因急于抛售，或者无法把握自己房屋的实际价值，基本上听信房屋置换公司的定价，低估一二万元甚至更多的情况时有发生，而置换公司往往会出于盈利的目的，压低房价，或者由于估价人员缺乏应有的业务素质和知识水平而低估房价。



旧房价格

是可以毛估估的吗？

房屋置换，旧房的价格评估一直是一个令人关心的问题。旧房价格是怎么评估出来的呢？真是可以毛估估的吗？随着上海房屋置换业务的不断深入，置换市场日益拓展，旧房估价作为房屋置换前期的重要环节，已受到老百姓越来越广泛的关注。作为市场主体的老百姓对自己旧房估价存在着许多疑问。同样一套住宅，买进方认为价格评估太高，卖出方却又认为价格评估得太低，最终由于价格谈不拢双方难以交易的事已不鲜见，其结果直接影响到房屋置换的成功率。置换房屋的估价已成为影响房屋置换市场成交的最基本、最重要的因素。在对旧房的

估价上，有些误区应澄清。

误区之一：

老百姓对于旧房估价概念不甚了解，从而忽视了旧房估价最重要的特征——价格的时效性。

旧房估价是反映旧房基于特定的置换目的和估价时段，在正常情况下，旧房目前状态在市场交易中能变现的价值。

所谓旧房估价的时效性是指三级市场房屋价格波动较大，变化周期短，有些地区房屋价格波动频繁，旧房的估价受市场供需、市政规划等因素影响。

旧房估价的时效性没有统一的标准，完全随行就市。各单位掌握的尺度也不尽相同。

【上房置换网】对置换房屋的

评估价格通常时效为三个月，过了三个月，房屋交易前就有必要进行二次估价了。

了解了以上内容，我们就可以理解：为什么我的邻居和我的房型、面积相同，几个月前邻居的房屋以25万成交，而我的房屋为什么估价才24万？

说明根据不同时段和市场供需情况，同样的房屋评估出来的价格结果会是不同的。这就是旧房估价时效性的问题。

误区之二：

老百姓由于对旧房估价中影响价格的因素不完全了解，易形成强调个别因素对价格的影响，而忽略分析综合因素对估价的影响。

影响旧房估价的参考因素如下：

1、区域因素(综合环境因素)：

主要包括地段等级；基础设施；商业服务设施(银行、学校、邮局、医院、集市等)；交通条件；人文环境；绿化环境；规划发展前景等。

2、个别因素：

物业权属——个人产权、单位产权、售后产权、使用权、私产权五种；

物业类型——高层、小高层、多层、新式里弄、旧式里弄、公寓、花园住宅、简屋等；

房屋成新——建造年代；

物业面积——建筑面积、使用面积、居住面积；

建筑结构——容积率、朝向、楼层、室内层高、开间宽度；

物业管理。

3、功能因素：

卫生大小、厨房大小、厅大小、辅助面积大小、效用性大小、房型、得房率、采光情况、灶、卫使用状况。

影响房屋估价的因素有很多，其中每个因素都会对旧房价格产生影响，但都不是唯一因素，故应综合考虑。

误区之三：老百姓对旧房估价方法不甚了解，误认为旧房价格是评估从业人员凭经验(毛估估)得出的价格结论。

旧房估价通常采用以下方法：

1、市场比较法

就是通过搜集整理近期已成交的，具有可比性相似的物业为比较对象，进行物业现场勘察并经综合修正后最终得出委托估价房屋在目前市场的现值。