



书中自寻黄

屋

构建家庭私有财产

——购房置业要略

黄江新 著

三才者，

天地人。

以食为天，

以住为地，

人居其间，

安其居，

乐其业，

国安之基也。

Goujian

Jiating Siyou Caichan

立信会计出版社

LIXIN KUIJI CHUBANSHE

构建家庭私有财产

——购房置业要略

黄江新 著

立信会计出版社

图书在版编目 (C I P) 数据

构建家庭私有财产:购房置业要略/黄江新著. 一上海:立信会计出版社,2004.10
ISBN 7-5429-1345-X

I. 构... II. 黄... III. 住宅-选购-基本知识-中国 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 102984 号

出版发行	立信会计出版社
经 销	各地新华书店
电 话	(021) 64695050 × 215 (021) 64391885 (传真) (021) 64388409
地 址	上海市中山西路 2230 号
邮 编	200235
网 址	www.lixinaph.com
E-mail	lxaph@sh163.net
E-mail	lxzbs@sh163.net (总编室)

印 刷	上海申松立信印刷厂
开 本	850×1168 毫米 1/32
印 张	8.875
插 页	2
字 数	216 千字
版 次	2004 年 10 月第 1 版
印 次	2004 年 10 月第 1 次
印 数	3 000
书 号	ISBN 7-5429-1345-X/C·0007
定 价	16.50 元

如有印订差错 请与本社联系

前 言

献给意欲购房置业的社会群体

购房是市场经济条件下居民获取住房的主要途径,用多年积蓄购买住房,已经是城市居民改善居住条件的思考热点,也是城市居民的一个热门话题。置业是置办家庭的不动产业,就是构建家庭的私有财产。在购买住房时,只看房价的涨落,没有思考住房这一不动产业的财产效应以及这种财产效应在今后几年、十几年、几十年中对家庭拥有财富的影响,其购房的思维只是单向度的与缺乏理性的。十届人大二次会议通过的宪法修正案规定:“公民的合法的私有财产不受侵犯”。“国家依照法律规定保护公民的私有财产权和继承权”。公民最重要的私有财产就是住房,购房置业就是构建家庭私有财产的过程,这一过程将对经济、社会、对国家、对居民产生历史性的深刻影响。

本书以购房置业的理念为核心,以中等收入的家庭居住需求为对象,也涉及其他收入层次的家庭居住需求,在购房置业方面探索构建家庭私有财产的理性观念,同时还涉及房地产基本原理、市场判断与分析、购房置业筹划、选房及操作等方面的理念,以开阔读者的思维领域。通过案例分析介绍购房的基础性知识,为读者提供满足居住需要的理性思考。

城市新生代、新移民从零开始、白手起家,从就业、创业到置业实现谋生与安身的人生历程,本书对此作了重点分析。确立购房置业理念的最佳时期是在大学时代,购房置业基本理念和基础性知识应成为当代大学生的必备素质之一,因为大学毕业不仅要面

对就业、创业以谋生的挑战,在毕业后的不长时间又将面临购房置业以安身、安家的考验,住房是家的物质外壳,有房有才家。现在的大学生作为中等收入阶层的后备军,将是未来城市购房者群体的主力,应该成为住房市场中最成熟最理智的需求者和消费者,这是住房市场成熟与理性的条件之一。扩大中等收入者阶层,提升小康与中等富裕的生活水平,实现以人为本,全面、协调、可持续发展的经济社会发展,是国家长治久安的基础,“就业是民生之本、居住是安民之基”。使我们的青年知识阶层具备购房置业的基本理念和知识,是高等教育应有的责任,为此,本书可作为大学选修课的教材,愿青年学子能通过对本书的阅读,在购房置业的自我设计与筹划中,实现人生事业、家庭安居的目标,成为一个自豪的自有住房的拥有者,成为对未来充满信心的社会中坚。人们拥有成功的事业、和美的家庭、安定的居所是社会稳定、进步与发展的基础,也是最广大人民根本利益的所在。如果青年学子在购房置业的自我设计与筹划中能从本书中得到一些有益的启示,是令人欣慰的。

我国房地产(住房)市场的发展方兴未艾,在发展中充满着机遇与挑战,也会出现许多新的现象与新的变化,本书只能反映一定时点上的市场状态与判断,但其中的购房置业理念是具有普遍性意义的。

本书写作过程中得到了立信会计出版社的大力支持,作者与孙时平、王美鸿等同志进行过深入的探讨,受益匪浅,方辉同志作了大量的编辑加工并提出了宝贵的意见,在此表示由衷的感谢,在写作过程中,我参考和部分引用了有关著作、教材、杂志、报纸、法规和标准的相关内容,在此对有关著作者表示感谢。由于作者水平所限,书中难免有不足之处,敬请读者批评指正,能与读者共同探讨、交流也是作者的一个心愿。

作 者

2004年8月

目 录

第一篇 总论 购房置业的主体——居民户	1
一、居民户必须应对的一个重要课题:购房置业	1
(一) 朴素的、自然的、本能的安居追求	1
(二) 购房置业启始——确立自觉理性的安居追求观	2
二、购房置业是家庭的一项系统工程	7
(一) 家庭关系的调适是购房置业的前提	7
(二) 家庭关系调适要了解不同婚姻期的特征	8
(三) 购房置业中的关系调适要自省家庭的决策模式	11
(四) 购房置业后的家庭关系调适	14
三、理财、购房与财富人生——构建家庭私有财产	16
(一) 理财	16
(二) 购房置业:投资、消费理财的综合	20
(三) 财富人生的首选是构建住房私有财产	25
相关链接	27
第二篇 原理 对房地产的认知	29
一、什么是房地产	29
(一) 房地产的定义	29
(二) 房地产的特性	30
(三) 中国房地产业发展的历史与现状	33
二、房地产价格	36
(一) 房地产价格的构成和种类	36

(二) 影响房地产价格的因素	39
三、房地产价格的一般趋势	41
(一) 土地价格的走势	41
(二) 房地产保值增值的原因	48
(三) 房地产价格过度上涨的风险与政府必要的调控	51
四、房地产与国民经济	54
(一) 房地产业在国民经济中的地位	54
(二) 房地产业在国民经济中发展的作用	55
(三) 我国房地产业、住宅业发展的总趋势	56
相关链接	58
 第三篇 市场 中国住房市场的分析与判断	60
一、中国住房市场的基本特征	
——市场的宏观分析与判断	60
(一) 中国住房市场的发展态势	60
(二) 有条件的地区要率先基本实现现代化	64
(三) 中国住房市场的特征与定位	65
二、住房市场的要素与结构	67
(一) 住房市场的要素	67
(二) 住房市场的结构及分析	68
三、房地产(住房)市场信号	72
(一) 指数类信号	72
(二) 价格类信号	74
(三) 政府调控市场的信号	75
四、住房市场价格的分析与判断	77
(一) 住房市场的供求	77
(二) 住房市场的竞争	78
(三) 房地产(住房)市场价格的分析与判断	79



五、房地产(住房)市场的运作	89
(一) 房地产(住房)市场运作中的“炒家”(炒房者)	89
(二) 投资性炒作对房产价格的影响	91
(三) 房价上涨的原因是炒作还是现实需求	92
相关链接	94
 第四篇 理念 购房置业社会观念的认同	96
一、购房置业是市场经济的必然	
——居住理念上的解放思想	96
(一) 住房获取方式的演变	96
(二) 住房市场化运作的基础	102
二、做一个自豪的自有住宅的拥有者	
——居住理念上的与时俱进	108
(一) 住房财富理念的确立	108
(二) 民有恒产始有恒心	109
(三) 居住是一种人文理念的追求	113
三、购房置业需求的定位——居住理念上的实事求是	115
(一) 住房需求的类型	115
(二) 收入水平与购房置业定位	118
四、国外的购房置业——居住理念上的与国际接轨	124
(一) 住房是发达国家中资产阶级的三件大事之一	124
(二) 拥有家庭私有财产(住房)不是一件容易的事	127
相关链接	130
 第五篇 筹划 购房置业过程的自我设计	132
一、购房置业过程中的资源整合	132
(一) 个人、家庭拥有资源的种类	133
(二) 个人、家庭资源、财富的整合	137

二、阶梯式的渐进方式

——购房置业自我设计的基本路径	143
(一) 城市居民购房置业的起始定位	143
(二) 就业是民生之本、居住是安身之基	
——城市新移民购房置业的定位设计	145
(三) 购房置业自我设计的定位	152
三、购房置业的时机判断与风险考量	155
(一) 购房心理预期分析	155
(二) 对购房时机判断的纠偏	157
(三) 关于购房与租房	159
(四) 购房置业过程中的风险考量	161
相关链接	166

第六篇 选房 多方位视角的抉择

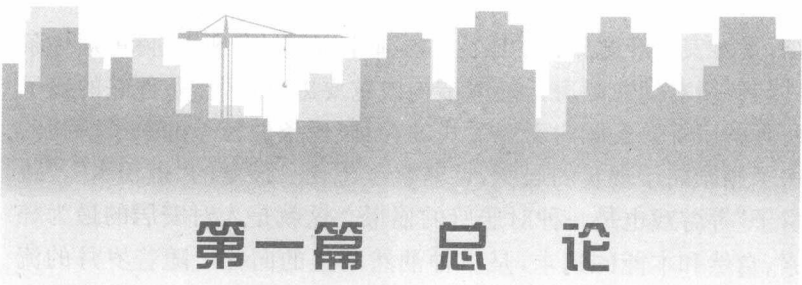
一、选房从了解城市发展的历史开始	168
(一) 城市空间发展的历史具有规律性	168
(二) 城市扩展的历史构成区位功能定位	172
(三) 城市区位历史形成人文环境特质	173
二、选房三要素——地段、地段还是地段	174
(一) 地段的价值	175
(二) 地段的升值	178
(三) 地段的享受	179
(四) 选择居住地段的综合性思考	182
三、楼盘、楼型、房型及其他选房要素	187
(一) 理想状态的住房	187
(二) 楼盘、楼型、房型	189
(三) 选房中的最佳组合与配置——实现效用最大化	195
(四) 关于二手房的选择	200



四、适合你的住房就是最好的住房	203
相关链接	204
 第七篇 操作 达到理想购房的最优配置	206
一、从理想到现实的统一	206
(一) 购房的理想目标与购房操作的现实	206
(二) 住房总价与实际的统一	209
二、购房置业的比较判断与关键程序	215
(一) 多谈多交流、多看多比较——判断的前提	215
(二) 购房的必须——听律师的忠告	219
(三) 购房置业的几个关键程序	225
三、购房置业的消费者均衡	229
(一) 房屋与装修价格比	229
(二) 房屋与汽车价格比	233
(三) 房屋与其他消费品的价格比	235
四、第二次购房的思考	236
(一) 第二次购房的理由——保留原住房的 二次购房思考	236
(二) 第二次购房的取向——不保留原住房的 二次购房选择	239
相关链接	242
 第八篇 规则 购房置业自我保护的规范信息	245
一、住房市场规则的通识方法	245
(一) 市场秩序与市场规则	245
(二) 政府政策与市场规则	247
二、购房置业需要了解的主要市场规则	255
(一) 住房交易中自我保护的市场规则	255



(二) 预防交易失范的市场规则	262
(三) 关于房产投资与投机的市场规则	270
三、房产市场规则信息的获取方式或途径	274
相关链接	275



第一篇 总论

购房置业的主体——居民户

房地产市场由供给与需求两方面构成市场的运行。从供给方面看,既有地产的供给又有房产的供给,其主体是政府与房地产开发商;从需求方面看,房地产市场中最重要的一部分属于住宅市场,住宅市场的需求者主体是居民户。居民户是指在社会经济生活中拥有一定资源、具有一定收入,能够独立作出投资与消费决策的个人或家庭。购房置业的过程就是将居民户的住房需要转化为现实消费的过程。本篇从购房置业的角度重点分析居民的需求,给意欲购房置业的居民户一点启示,使之对房地产市场有个符合实际的认识。

一、居民户必须应对的一个重要课题:购房置业

(一) 朴素的、自然的、本能的安居追求

安居是人的一种本能的追求。从远古时期的游猎、放牧不断迁徙到居有定所是一个伟大的历史进步。中国人对传说中授人建房造屋的华夏始祖黄帝更是膜拜有加。

人在幼年时期,最喜欢画的是房子,这就是一种追求安居的情

结,是对安全舒适居所的向往。心理学家做过分析,实际的居住条件与环境对幼儿画房子的情结构成重要影响,居住条件好的孩子所画的房子总是倾向于童话式的;而居住条件较差的孩子所画的房子则倾向于现实的居所,且非常理想化。孩童的“搭积木”、“跳房子”等游戏也是一种对居所的憧憬。这就是人对安居的最为朴素、自然和本能的追求,是一种油然而生的向往。随着岁月的流逝,孩提时的向往会渐渐淡去,转而成为现实居住环境的被动接受者。到第二次有意识地追求安居时,已是进入人生必须解决居住问题的成年人了。成人以后对安居的追求不能再停留在本能、朴素的状态之中,应该建立起理性的安居追求观念。

人们对住房的需求是最基本的需求,对安居的追求与向往是一种自然要求,所以联合国人类住区大会宣言提出:“人人享有适当的住房是一项最基本的人权”。在房地产市场蓬勃发展的今天,为享有适当的住房,购房置业已是居民必须思考的问题。“你购房了吗?”“房价多少?”已成为人们见面时经常被提起的一个话题,到其他城市出差、旅游看到新建住宅楼盘,人们不免也会问及房价。

(二) 购房置业启始——确立自觉理性的安居追求观

所谓购房置业就是居民户购买住房置办不动产业的经济行为。

购房是居民户实现安居需求的一个前提;置业是居民户构建家庭私有财产的经济行为。从需求的角度看有两个基本层面:一是改善住房条件的需求;二是组织家庭的需求。从经济行为的角度看,则是一个通过经济决策实现个人或家庭资源整合或配置以构建家庭私有财产的过程。要使安居的欲望转变为现实的购置,必须确立自觉理性的安居追求观。

随着改革开放浪潮的推进,房地产市场的发展,购房置业已成为人们茶余饭后的一个热门话题,在论及这一话题时,流传着许多



购房置业成功的故事,住房条件得到了改善,生活质量得到了提高,家庭财富——所购置的住房得到了神奇般的升值。在同样的话题中,也有许多错失购房置业良机的遗憾。购房置业的成功与遗憾是市场主体平等中的不平等,怎么实现成功的安居以避免错失良机的遗憾,是每一位住房需求者应当思考的问题。在市场经济不断完善的条件下,购房置业对大多数城市居民来讲已是一个不可回避的重要问题,在这一问题面前交出一份人生财富构建的成功答卷,实现安居目标,是众多居民的理想所在。如何使意识中的理想目标转化为理性的能实现的购房置业行为,是意欲购置住房的城市居民最需要了解的。中国房地产市场的发展进程中,会有许多购房置业的机遇,怎样认识机遇,抓住机遇,更是众多居民关切的热点。

实现成功的购房置业过程必须具备的素质有:一是要有面向市场的心理准备;二是要对房地产市场有一个基本认知;三是要确立正确的理念;四是在理性定位条件下对购房置业方案进行的自我设计与筹划;最后才能进入购房置业的操作程序。

1. 面向市场的购房心理准备

改革开放至今,计划经济条件下的实物性住房分配制度已成为历史。城市居民要获取住房的主要途径是面向市场,通过买房才能解决。购买住房对大多数城市居民来讲是一个异常沉重的话题,购房是人生最大的消费支出,又将形成人生最大的负债。对需要组织家庭的青年人来讲,最需要住房的时候是自身积累最少的时期,必须用未来的收入来解决现实中最紧迫的需要。住房是家庭的物质载体。对中年人来讲,随着个人事业的发展,收入的增长、积累的增多,需要改善住房条件和居住环境,也将花费大部分甚至全部的积蓄,可能还要贷款负债,才能实现住房条件的改善。可见,在面向市场的购房置业中,应当具有人生的最大消费支出与负债的心理准备。

2. 对房地产市场的认知是城市居民的一项基本素质

购房作为人生的最大消费支出与负债,成为人生中最重要经济决策。面对变幻莫测的房产市场,在购买住房的决策过程中需要审慎以克服冲动;需要理智以避免浮躁;需要知识以消除盲从,具备房地产市场的基本知识和正确判断是重要前提。青年学子在走上社会之际将面临两项重要抉择:一是就业;二是购房置业。这两项抉择所要解决的是人的“安居”与“乐业”。要实现安居乐业的人生目标,青年学子在学好专业知识的同时,还应当具有如何实现安居的基本知识,这是青年学子与城市居民都必须具有的基本素质。青年学子工作以后将面临组织家庭的人生转折与角色转换,如果缺乏对房地产市场的基本认知,购买住房的经济决策处于自发的莽撞、无知的非理性状态下,既是个人的一种悲哀,也是社会的重负,房地产市场就难以走向规范理性的成熟。青年学子要成为国家发展和社会稳定的中坚,必须具备“安居”与“乐业”的知识,这是学校教育必须承担的一项社会责任。

3. 确立购房置业理念的最佳时期

恋爱中的情侣一旦谈婚论嫁,构筑婚姻寄居的爱巢就是一个不可或缺的话题。住房是人最基本的生活资料,人的一生有 $1/2$ 至 $2/3$ 的时间是在自己的住房中度过的。住房是家庭这一社会细胞的物质载体,没有房就难以有家,所以青年情侣将之称为“爱巢”,中年人则将住房中的家称之为人生歇息的安全港湾。要获得属于自己的住房,就要确立面向市场的购房置业理念,确立这一理念的最佳时期是在工作之前的学习时期,特别是大学时代。大学生应当学会学习、学会做人、学会生活,树立购房置业的正确理念,并通过自己的努力奋斗去实现,是学会生活的重要内容。对大多数青年学子来讲购买住房是唯一选择,如果有父母馈赠的住房,可能在若干年后也需要改善而进行住房的置换,仍然要面向市场。所以只有确立面向市场的购房理念,才能对人生歇息的安全港湾



构筑方案进行自我设计和筹划。

4. 购房置业方案的自我设计或筹划要点

购买住房以满足人生的基本生存需要,是人生的一项重大经济决策,在进行决策之前应当有一个对住房需求方案的自我设计或筹划,有了先期的理性思考,才能使决策切实可行,所谓“预则立,不预则废”。

对购房置业方案自我设计或筹划的要点大体上有以下几个方面。

第一,要从实际出发。要对自己的工作、事业发展作一个符合实际的判断,然后是对房产市场的实际情况有一个基本的了解与判断。一般来讲,大城市房价要比中小城市高,居民收入也高;中小城市房价相对较低,居民收入也低。现在大学生毕业后就业的地域选择性很宽,人才流动也很自由且较频繁,可以在就业与购房置业两个方面确立可选择的方案。如:先在大城市工作,有了一定的工作经验、知识积累和货币积蓄后,感觉在大城市解决住房的压力太大,可以到中小城市谋求发展,既能发挥在大城市中积累的较先进的知识技术、管理理念,又能较顺利地解决居住的基本需要。如果若干年后事业上有了较大的发展,也可以再回到大城市寻求更广阔的发展领域,通过市场的房屋置换,运用自己的财富积累也能在大城市中安居。购房决策中要考虑一个房价收入比,即所购住房的总价与个人年货币收入之比。房价收入比在国外一般为6~8倍,也就是说家庭6~8年的总收入可以购买一套普通标准的住房,在国外中心城市房价收入比高,中小城市则较低。我国的大城市与中小城市之间也有这样的落差,用大城市的收入在中小城市购房不失为一项明智之举。

第二,要坚持独立自主、自力更生的原则。购买住房的立足点应放在自己力量的基础上,以自己家庭的收入为筹划的出发点。要以自力更生为主,争取外援为辅。有父母或其他方面的资助当

然是一件高兴的事情,但在购房置业方案的自我设计或筹划之时,不要将外援纳入购房预算之中,一切预算都应以自己家庭的收入与预期收入为基础。因为购买了住房以后,还有许多后续的支出。

第三,要有渐进式阶梯消费的观念。凡事难以一步到位,人生的事业不可能一步到位,住房的购置也不可能一步到位。刚开始工作,对异地就业的青年人来讲,单位能提供宿舍或单身公寓是最好的。如果没有这方面的福利,要解决住的问题,只能是租房,工作几年后,有了资金的积累,才智得到展现,工作趋于稳定,才可考虑购买住房,首要的是要量力而行,在可能的范围内使所购住房尽可能地满足自身需要。有了家庭寄居的自我天地后,待事业发展,积蓄增多,可谋划住房条件的改善,通过住房置换再投入自己的积蓄,即可达到改善的目标。此时住房价格的波动对第二次购房的影响稍小,因为房屋置换时,新房价高,旧房价也高,新房价低,旧房价也低,这种“高进高出、低进低出”的置换是梯度消费的优势,有影响的是房屋置换的差价部分,如房价上涨,货币支出相应也增加,反之亦然。

第四,要珍惜稳定的发展机遇和环境。在市场经济趋于完善的条件下,非常状态的一夜暴富已接近于神话。当你决定购买住房或已经购买了住房,说明你对个人或家庭收入的稳定增长有了信心,即使购房还款有一定压力也是可行的。在这样的稳定发展态势中应当备加珍惜,切不可因某些方面的诱惑而丧失或放弃这样的稳定发展机遇。须明白,一个人的工作好不好、事业有没有前途的标准就是能不能实现购房。当然,如果通过“跳槽”能在更高层次上得到稳定的发展是好事,但还需谨慎。应牢记“置业尚未成功,工作仍需努力”。

第五,要控制还贷收入比。要控制还贷收入比,必须合理地确定贷款额度和贷款还款期限。一般来讲新组建的小家庭还贷收入比应当低于 $1/3$,最理想的是控制在 25% 左右,因为新组建的小家