

百姓购房无师自通



机械工业出版社
China Machine Press

印堃华 刘志平 主编

百姓购房无师自通

印堃华 刘志平 主编



机械工业出版社

购房早已成了百姓消费中最重要的一项，购得一套满意的房子是广大购房者的一大心愿。以“帮助老百姓掌握购房知识”为宗旨，作者将多年的研究成果通俗化，力求使本书更符合购房者的实际需要。本书内容全面，涵盖了购房的方方面面，除了在各章中穿插地介绍了我国的住房政策以外，还为读者提供了大量的选房技巧，例如：如何选择适合自己的住房，如何设计和选择付款方案，如何分析小区环境，如何评价房型，怎样签订合同，怎样验房，如何交纳税费等问题。全书按照通常的购房顺序行文，更便于广大购房者的使用。

图书在版编目(CIP)数据

百姓购房无师自通/印堃华、刘志平主编. —北京：机械工业出版社，2002.5

ISBN 7-111-10145-6

I. 百... II. ①印... ②刘... 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(2002)第 019604 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

责任编辑：刘秀云 版式设计：霍永明 责任校对：刘武玉

封面设计：鞠 杨 责任印制：付方敏

北京铭成印刷有限公司印刷·新华书店北京发行所发行

2002 年 5 月第 1 版·第 1 次印刷

890mm × 1240mm A5·9.625 印张·246 千字

0 001—4 000 册

定价：18.00 元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社发行部调换
本社购书热线电话(010)68993821、68326677-2527
封面无防伪标均为盗版

前言

21 世纪的第一个十年，将是中国住宅消费、住宅投资高速增长的黄金时期，加上国家的政策引导和财政金融的有力支持，中国大多数城市居民家庭将通过房地产市场买房、换房和租房来改善居住条件，提高居住水平，从而基本上实现“自住其力”。一部分比较富裕的家庭，还将加入不动产投资者的行列，购买第二套、第三套住房，用于休闲度假、保值增值或用于出租获取长期稳定的投资收益。我们坚信，在新的十年里，住宅消费和不动产投资将成为全国大多数城市经济发展中新的热点和亮点，中国房地产业终将成为新的支柱产业而对国民经济产生重大的推动力。

与上个世纪 90 年代初期的房地产热不同，新一轮住宅消费和住宅投资的启动是以市场需求为导向，以私人投资为主体的。而对大多数老百姓来说，买房子不像买彩电、冰箱、电脑那么轻而易举，这是一笔巨额的长期投资，为此有可能要花费自己几年甚至几十年的积蓄，万一决策失误，后果会相当严重。然而，不动产投资又是一门高深的学问，需要掌握许多相关的专业知识，一般老百姓很难做到这一点。长期以来，我们从事着房地产专业的教学、科研和决策咨询工作，写这本书的目的就是想把购房时必须掌握的有关知识，尽量以通俗的语言告诉大家，帮助购房者正确选择适合自己的住房，减少住房投资的风险，早日安居乐业。

本书由我和博士生刘志平工程师编著，硕士研究生沈建、马海明、徐和锋和吴辉参与了部分章节的撰稿和资料搜集工作。我们希望通过自己的劳动，能成为广大购房者的好朋友和好参谋。

印焱华 教授

2002 年 1 月 8 日

-  解决住房的多种方式
-  选择适合你的住房
-  选择多层，还是选择高层
-  什么地段适合你
-  如何选择房型
-  房型的评价方法
-  多大的面积适合你
-  怎样考虑物业管理
-  如何设计和选择付款方案
-  申请贷款会增加多少支出
-  如何分析小区环境
-  看房时应该注意的其他问题
-  怎样签订合同
-  怎样验房
-  购房者需要支付的税费及其标准

印堃华 1936年生，上海市房产经济学会副会长，上海财经大学财经研究所教授，房地产经济研究中心主任，国家注册房地产估价师，长期从事房地产应用经济研究，重视理论与实践相结合，探索产学研一体化。出版专著、教材、论文集6部，完成国家及省部级课题10多项，在国内外公开发表论文200多篇，获省部级以上科研成果奖8项。

刘志平 1963年生，任职于上海财经大学财经研究所，博士生，工程师，国家注册房地产估价师，主要研究领域为房地产经济与管理。长期从事工程管理、房地产开发管理和房地产估价等实务工作，近2年在《中国房地产》、《城市开发》、《南方房地产》等刊物上发表论文10余篇。

目 录

前 言

第一章 房地产市场的回顾与展望	1
我国房地产二、三级市场的回顾	1
我国主要城市房地产二、三级市场的现状	4
房地产二、三级市场今后的发展趋势分析	9
第二章 解决住房的多种方式	17
解决住房有三种方式	17
如何从经济能力的角度选择解决住房的方式	18
选择租房者应该考虑的问题	26
选择买二手房应该考虑的问题	32
在什么情况下选择买新房	37
购买期房时需要特别考虑的问题	39
第三章 选择适合你的住房	45
住房有哪些类型，特点是什么	45
是选择多层，还是选择高层	52
买公寓还是买别墅	55
如何选择入市的最佳时机	57
如何选择适合你的区域	59
什么地段适合你	62
如何选择房型	65
多大的面积适合你	68
怎样考虑物业管理	70
第四章 如何设计和选择付款方案	79

支付房款的多种方式	79
房款的多种来源	81
贷款的偿还方式	95
选择房款组合的技巧	98
第五章 如何分析小区环境	103
如何评价小区的内部环境	103
如何评价小区的外部环境	116
第六章 房型的评价方法	127
评价房型的客观标准	128
挑选房型的几个原则	129
如何分析房地产信息	132
如何分析起居室(客厅)	136
如何分析主卧室	139
如何分析餐厅	141
如何分析厨房	142
如何分析卫生间	145
如何分析次卧室和书房	146
如何分析阳台和露台	148
如何分析次要功能空间	150
如何分析特殊房型	151
看房时应该注意的其他问题	153
第七章 怎样签订合同	161
合同的类型	161
签订合同所需的证件	162
签订合同时应注意的有关问题	166
合同纠纷的处理	191
第八章 怎样验房	195
如何查验房地产权证等证书	197
如何验收房屋面积	209

目 录

如何验收房屋的工程质量	214
如何验收合同约定的其他项目	225
如何处理验收过程中出现的问题	227
第九章 税费	237
购房者需要支付的税费及其标准	237
申请贷款会增加的支出	239
附录	
附录一 商品房销售管理办法 (2001 年 6 月 1 日起施行)	243
附录二 商品房买卖合同示范文本(建住房[2000]200 号) ..	253
附录三 商品住宅性能认定管理办法(试行) (1999 年 7 月 1 日起试行)	265
附录四 城市商品房预售管理办法	271
附录五 住房公积金管理条例	275
附录六 北京市商品房销售面积计算及 公用建筑面积分摊暂行规定 (2000 年 9 月 26 日颁布)	285
附录七 广东省商品房预售管理条例 (1998 年 10 月 1 日起施行)	289
附录八 关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记 有关问题的通知(建住房[2002]74 号)	299

第一章 房地产市场的 回顾与展望

作为生存与发展所必需的物质资料，住宅和生活息息相关。长期以来，由于我国城镇居民的住房实行福利分配制度，大多数居民都是等着单位或政府来解决自身的住房问题。近几年，随着我国住房制度改革的不深入，“要住房找市场”的观念已深入人心，一个住房分配货币化、住房消费市场化、物业管理社会化的新体制正在形成。在这一新体制下，许多居民正在踊跃进入房地产市场，依据自己的经济能力和消费偏好，选购自己所需要的新住宅或二手房。要想在合适的时机，合适的区位，买到适宜自己居住或投资的住宅，就必须要了解房地产市场情况，把握市场发展变化的趋势，掌握购房所必须的专业知识。

我国房地产二、三级市场的回顾

房地产二级市场(也称为住房一级市场)是指房地产开发商经过开发建设，将新建成的房地产进行出租和出售的市场，即一般指商品房首次进入流通领域进行交易而形成的市场。房地产三级市场(也称住房二级市场)是指购买房地产的单位和个人，再次将房地产转卖或转租的市场，即房地产再次进入流通领域进行交易而形成的市场。它也包括房屋的交换、抵押、典当等流通形式。

在这里，由于我们主要是为解决住房问题提供帮助，因此所论述的房地产二、三级市场主要涉及新建商品房和二手房的交易市场以及房屋的租赁市场。但我国的房地产二、三级市场相对于我国的

经济发展水平是滞后的，其中的原因和我国的住房制度休戚相关。从建国初期到现在我国的住房制度主要经历了两大阶段。

第一阶段。改革开放之前，我国对公有住宅实行“统一分配，统一管理，以租养房”的住房实物福利分配制度。

第二阶段。改革开放以后，城镇住宅体制开始汇入改革的洪流。1980年邓小平同志关于住房改革问题的讲话拉开了住房改革的序幕。我国的住房制度改革大约经历了以下五个时期，如图 1-1 所示。

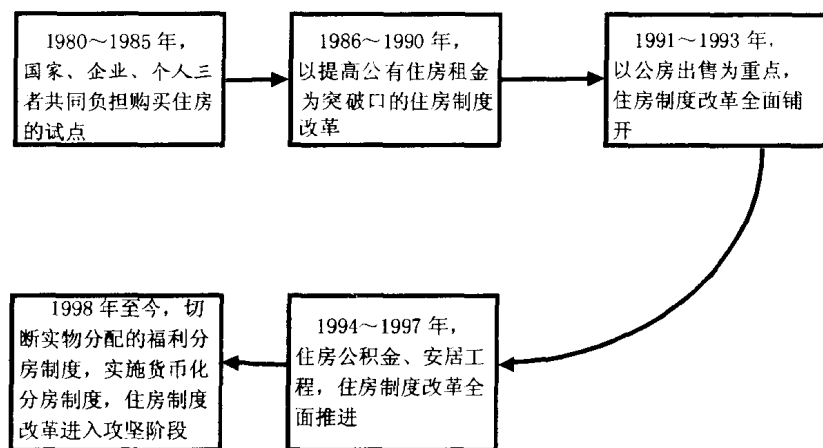


图 1-1 我国住房制度改革经历的五个时期

“九五”时期是我国住房新旧体制转换、住宅建设与房地产业运行环境发生深刻变化的重要时期，也是我国住宅与房地产业发展成绩最为显著、取得突破最大的时期。2000年底城镇人均居住面积已超过 10 平方米，提前两年实现了“九五”计划提出的到 2000 年末城镇人均住房面积达到 9 平方米的目标。其主要成就为：

□住房分配制度改革取得了历史性突破

住房分配货币化的实施，彻底切断了旧体制生长的基础，带动了住房供应、金融和中介服务等方面的加速发展，使房改实现了改

革重点的战略性转移，由打破旧体制进入到了全面建立城镇住房新体制的新阶段。与此同时，积极推进公房租金改革，稳步出售公有住房，从根本上改变了持续近 40 年的公房低租金、福利性使用制度，旧的住房体制基本打破。随着房改的推进，城镇居民“等、靠、要”的福利性住房观念已经向商品化的观念转变，住房“自住其力”的观念和住房保值增值的观念基本形成，住房投资和消费的积极性得到了充分调动，居住理念也正在发生着深刻变化。

初步建立了针对不同收入群体的多层次的住房供应体制

国务院有关文件确立了新的住房供应体系，并提出重点发展经济适用住房。大多数地方对购买经济适用住房的中低收入家庭和申请租住廉租住房的最低收入家庭的收入标准作出规定，将经济适用住房建设纳入健康发展的轨道。不少城市廉租住房已经开始启动。满足不同收入家庭住房需求的多层次的住房供应体系已基本建立。

住房市场化进程加速，城镇住宅建设的运行机制发生了深刻变化

近年来，个人购买商品住宅的比例有了大幅度提高。与此同时，随着公房出售工作的推进，居民住房自有率大幅度提高，初步形成了以个人产权为主体的城镇住房产权结构，为存量市场的发育奠定了产权基础。全国大部分地区已经开放了住房二级市场，住房市场体系正加速发展，市场机制在住房资源配置中的作用越来越突出。城镇住宅建设的运行机制也发生了深刻变化。

住房信贷结构发生重大调整，住房金融业务快速发展

住房消费主体的转变，带动了个人住房贷款的增长和住房信贷结构的调整。与此同时，个人住房公积金贷款也有了较快发展。

鼓励住房消费的税费政策有了重大突破，带动了住房交易的活跃

经国务院同意，财政部、国家税务总局下发了《关于调整房地产市场若干税收政策的通知》，财政部、国家税务总局和建设部又联合下发了《关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》。积极的财税政策，进一步调动了居民购房的热情。最近财政部、国家税务总局又下发了《关于调整住房租赁市场税收政策的通



知》，使住房交易的税赋有了较大幅度的下降。这一政策的出台对于加快培育和发展住房租赁市场，发挥其对消费和投资的双向拉动作用以及调整住房市场的结构，都将产生积极的作用。

□城镇住房严重短缺时代基本结束，住房供求关系发生了根本性转变

1995～1999年，在城镇人口增长3700万人的情况下，人均居住面积由8.1平方米提高到9.78平方米，净增1.68平方米，年均增加0.42平方米，分别是改革开放以来和“八五”期间年均增长速度的1.43倍和1.5倍，是城镇居民住房面积增长最快的时期。与此同时，国家各类住宅小区示范、试点工作的实施和住宅产业化的正式启动，在一定程度上推动了住宅工程质量、功能质量和综合配套水平的提高，使居民居住质量有了较大改善。从总体上看，我们已基本上告别了住房严重短缺时代，城镇住房的供求关系发生了历史性变化，城镇居民的住房需求已经由单纯的数量需求进入到数量和质量同时并重的阶段。

我国主要城市房地产二、三级市场的现状

我国的房地产市场继续保持了良好的发展势头。

现以上海、北京、广州和成都四城市为例，通过开工、竣工面积，销售面积等房地产开发指数来说明这些城市房地产二、三级市场的现状。

➡北京：房地产开发投资高速增长，住宅销售畅旺(见表1-1)

表1-1 2001年北京房地产开发数据

项 目	数 值	备 注
房地产开发投资	783.8亿元	同比增长50.1%
住宅	464.2亿元	同比增长61%
商品房开工面积	5866.7万平方米	同比增长33.9%

(续)

项 目	数 值	备 注
住宅	4 349.6 万平方米	同比增长 46.4%
本年新开工面积	2 789.8 万平方米	同比增长 66.4%
商品房竣工面积	1 807.4 万平方米	同比增长 25%
住宅	1 393.4 万平方米	同比增长 37.5%
商品房销售面积	1 205 万平方米	同比增长 25.9%
住宅	1 127.5 万平方米	同比增长 25.5%
销售给个人	1 049.7 万平方米	——
房地产实现销售额	609.9 亿元	同比增长 29.6%
住宅销售额	531.7 亿元	同比增长 29.9%

 广州：房地产市场呈平稳发展态势(见表 1-2)

表 1-2 2001 年广州房地产开发数据

项 目	数 值	备 注
房地产开发投资	381.51 亿元	同比增长 7.15%
商品房新开工面积	1 049.96 万平方米	同比增长 4.5%
实际销售商品房面积	810 万平方米	——
原八区销售面积	535 万平方米	同比下降 4.29%
批准预售住宅面积	540 万平方米	——
原八区预售住宅面积	337 万平方米	同比下降 23.8%
原八区成交住宅面积	475 万平方米	同比下降 4.0%
商品房空置量	563.37 万平方米	同比下降 3.55%

 成都：房地产市场活跃，住宅消费趋势旺(见表 1-3)

表 1-3 2001 年成都房地产开发数据

项 目	数 值	备 注
房地产开发投资	170.76 亿元	同比增长 32.2%
商品住宅投资	122.82 亿元	同比增长 41.5%



(续)

项 目	数 值	备 注
商品房开工面积	765.28 万平方米	同比减少 0.5%
商品房竣工面积	815.62 万平方米	同比增长 50.5%
住宅竣工面积	716.34 万平方米	同比增长 54.1%
商品房销售面积	701.21 万平方米	同比增长 61.7%
住宅销售面积	638.12 万平方米	同比增长 59.5%
商品房空置量	188.24 万平方米	同比增长 23.6%



上海：房地产市场势头强劲(见表 1-4)

表 1-4 2001 年上海房地产开发数据

项 目	数 值	备 注
房地产开发投资	620.3 亿元	同比增长 9.6%
商品房新开工面积	2 142.56 万平方米	同比增长 7.5%
竣工面积	1 758.01 万平方米	同比增长 7.0%
商品房预售面积	1 659.15 万平方米	同比增长 7.1%
商品房销售面积	1 841.56 万平方米	同比增长 10.1%
个人购买内销商品房	190 678 套	同比增长 1.7%
存量房交易面积	1 422.4 万平方米	占商品房销售面积的比重为 82.7%
已售公房上市交易量	364 万平方米	同比增长 61.8%

为了积极引导发展势头良好的房地产市场，进一步搞活房地产二、三级市场，国家及地方政府有关部门还陆续出台了一些政策措施，主要有以下这些内容：



全国性的政策措施



可进入二级市场的房改房范围

1999 年国家建设部颁布了《已购公有住房和经济适用住房上市

出售暂行管理办法》等规定，对可进入二级市场的房改房范围、进入程序等方面作了具体规定。

可进入二级市场的房改房范围：职工个人购买的经济适用住房（包括安居工程住房和集资合建住房）和按成本价购买的公有住房，房屋产权归个人所有并已取得房屋所有权、土地使用权或房地产权证，可依法进入二级市场。虽未取得土地使用权证书，但在 2000 年底前需要上市出售的，产权人可以凭房屋所有权证书上市出售，房屋出售后可以由购买人凭变更登记后的房屋所有权证直接办理土地使用权变更手续。

□降低 2001 年住房租赁的税收水平

经国务院批准，财政部、国家税务总局联合下发了《关于调整住房租赁市场税收政策的通知》，通知从 2001 年 1 月 1 日起执行。该通知的内容有三点：①对按政府规定价格出租的公有住房和廉租住房，包括企业和自收自支事业单位向职工出租的单位自有住房；房管部门向居民出租的公有住房；落实私房政策中带户发还产权并以政府规定标准向居民出租的私有住房等，暂免征收房产税、营业税。②对个人按市场价格出租的居民住房，其应缴纳的营业税暂减按 3% 的税率征收，房产税暂减按 4% 的税率征收。③对个人出租房屋取得的所得暂减按 10% 的税率征收个人所得税。

□关于首次购房免征契税的规定

财政部与国家税务总局联合下发《关于公有制单位职工首次购买住房免征契税的规定》，这是针对《中华人民共和国契税暂行条例》和其《实施细则》中各地执行不一致的条文的补充规定。1997 年颁布实行的《中华人民共和国契税暂行条例》中第 6 条第 2 款规定：城镇职工按规定第一次购买公有住房的，免征。但在《实施细则》中解释说，购买单位采取集资建房方式建成的普通住房的，征税。这样一来，如果职工首次购买的是集资房，就出现了不知该不该征税的问题，各地在执行上也不一致。为此，有关部门出台了该新规定，其主要内容是扩大了城镇公有制单位职工首次购房免征契税的



范围，即购买采取集资建房方式建成的普通住房或由单位购买的普通商品住宅免征契税，但不包括高档商品房。

☐ 处置空置商品房优惠政策将延长到 2002 年

国务院办公厅 1999 年 7 月 14 日发出的《关于印发海南省人民政府、建设部、财政部、国土资源部、人民银行处置海南省积压房地产试点方案的通知》提出，各地可将积压商品住宅转为经济适用住房、廉租住房和政策性安置住房，并执行相应的政策；也可比照经济适用住房的价格实行限价销售。凡按要求实行限价销售的积压商品住宅，在 2000 年 12 月 31 日前，免征销售环节所涉及的营业税、契税以及各种行政、事业性收费。对降价销售积压住宅还贷的国有或国有控股房地产开发企业，银行可减免其逾期贷款罚息。2001 年 1 月召开的全国房改及房地产工作会议将有关处置空置商品房的各项优惠政策延长到 2002 年底，并将其适用范围扩大到办公用房和商业用房等。

地区性的政策措施(以上海为例)

☐ 降低房地产交易的税费

购买新建商品住宅所缴纳的契税由 6% 降为 3%，交易手续费由受让方缴纳 1% 降为 0.5%，如果是个人购买商品住宅则再按减半收取。存量房地产交易手续费由交易双方各缴纳 1% 降至仅由受让方缴纳 0.5%。同时，个人购买商品住宅根据上海市市政府《关于促进本市住宅产业健康发展的若干意见》的规定，所支付的购房款(含贷款利息)5 年内(1998 意见实行之日起 ~ 2003 年)可从个人所得税的计征税基中扣除。

☐ 免税

个人销售自有普通住房、自建自用住房时免征营业税。个人销售普通住房取得的收入暂免征收个人所得税。

☐ 全面放开住房存量市场

在已售公房上市的基础上，允许可售公有住房在买下来的同时