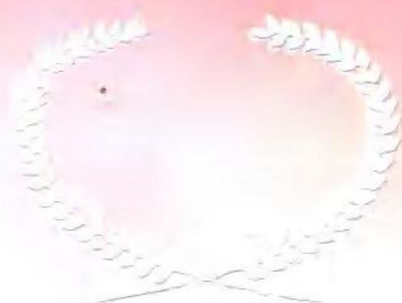


职工货币分房 最新实用读本

● 毕晓辉 / 编著



中国言实出版社

图书在版编目(CIP)数据

职工货币分房最新实用读本/华晓辉编著.

—北京:中国言实出版社,1999.1

ISBN 7-80128-173-X

I. 职…

II. 华…

III. 住宅—购买—基本知识—中国

IV. F299.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1998)第 38588 号

中国言实出版社出版发行

(北京市西城区府右街 2 号 邮政编码 100017)

电话:63099063 66126185

新华书店经销

中国科学院印刷厂印刷

850×1168 毫米 32 开 5 印张 115 千字

1999 年 1 月第一版 1999 年 1 月第一次印刷

印数 1—10000

定价:8.00 元

(如印装质量不合格 请与出版社联系调换)

中国言实出版社

目 录

第一章 货币分房:工薪阶层亏不亏?	(1)
第一节 福利分房陷入“百慕大”	(2)
第二节 房改:十八载风风雨雨	(4)
第三节 货币分房走上前台	(7)
第四节 工薪阶层买得起房子吗?	(10)
第二章 住房公积金与住房贷款	(14)
第一节 住房公积金:工薪阶层的福音	(14)
1. 新加坡的经验提供了蓝本	(14)
2. 中国公积金制度浮出海面	(15)
3. 老百姓圆了住房梦	(16)
第二节 住房公积金的优势在哪里?	(18)
1. 三大好处	(18)
2. 公积金贷款买房事不宜迟	(20)
3. 走出六个误区	(21)
第三节 住房公积金的操作方法	(23)
1. 运行机制	(23)
2. 使用和提取原则	(27)
3. 个人住房公积金贷款	(28)

第四节	按揭圆梦：贷款买房悄然来临·····	(30)
1.	按揭是怎么一回事？·····	(31)
2.	住房贷款走进工薪阶层·····	(33)
3.	申请贷款要做充足的准备·····	(33)
4.	怎样申办个人购房抵押贷款·····	(35)
第三章	购房手册·····	(36)
第一节	选择一个理想的位置·····	(36)
1.	交通条件是非常重要的因素·····	(36)
2.	配套设施与生活质量密切相关·····	(37)
3.	良好的环境会使你生活在轻松之中·····	(38)
4.	给理想的住宅位置画一幅蓝图·····	(40)
第二节	选择一个理想的住宅设计·····	(42)
1.	合理的结构设计是理想住宅的基石·····	(43)
2.	使用功能应当满足家庭成员的需求·····	(44)
3.	让开发商帮着搞装修·····	(46)
第三节	挑选一套满意的房子·····	(47)
1.	特殊户型设计·····	(47)
2.	面积的相关常识·····	(48)
3.	居住舒适性开始走俏·····	(49)
4.	选房中应特别注意的几个问题·····	(51)
5.	区位、物业与按揭·····	(53)
6.	优质户型的最佳视角·····	(54)
第四节	衡量财力与掌握信息·····	(55)

1. 先衡量一下自己的财力	(55)
2. 知己知彼 稳中求胜	(56)
第四章 买商品房:花钱的学问	(59)
第一节 拨开笼罩在房价上的迷雾	(59)
1. 房价:买要买一个明白!	(59)
2. 影响住宅售价的诸多要素	(61)
3. 防止面积欺诈	(62)
第二节 讨价还价与低价房	(63)
1. 买房也要学会价格战	(63)
2. 低价房:省钱买了大风险	(64)
3. 学会规避“低价房”的风险	(66)
第三节 学会和中介公司打交道	(67)
1. 中介公司悄悄热起来	(68)
2. 中介公司能提供哪些服务?	(70)
3. 找一个你自己的经纪人	(71)
4. 中介公司是怎样收钱的?	(73)
第四节 买楼花还是买现房?	(74)
1. 楼花与现房:各有利弊	(74)
2. 楼花:优势背后的风险	(75)
第五节 确定适合自己的付款方式	(77)
1. 一次性全额付款:比较合算的办法	(77)
2. 分期付款:麻烦分担了风险	(78)
3. 银行按揭:详详细细算笔帐	(78)

4. 选择付款方式的经验	(80)
第六节 投资性购房的诀窍和技巧	(81)
1. 商品房为什么能够保值增值?	(81)
2. 投资性购房的“金玉良言”	(82)
第七节 买房要交哪些钱?	(83)
1. 买房总费用包括哪些方面?	(83)
2. 算一算, 这套商品房要花多少钱?	(84)
第五章 警惕: 不要落入陷阱	(86)
第一节 售房广告: 不要相信人间仙境	(86)
1. 靠广告介绍购房是非常不科学的	(86)
2. 千万不要落入广告的圈套	(87)
3. 信誉调查: 选择“楼花”谨慎为上	(90)
第二节 购房合同: 签约时要多个心眼儿	(92)
1. 只要没写在合同中就不能信以为真	(92)
2. 签订预售契约须注意八个方面	(93)
3. 关键问题不退让:	
世上没有不能修改的合同	(95)
4. 签约后别忘了去房地产交易所	(96)
5. 让理智多一些:	
你手里的是有效合同吗?	(97)
6. 不能与代理商签订购房合同	(99)
7. 把可能出现的问题	
在合同里约定清楚	(100)

第三节	解剖一份无效购房合同·····	(101)
第四节	房屋产权:把纠纷消除在萌芽状态 ·····	(108)
	1. 房子选中了,它究竟 有没有合法产权? ·····	(108)
	2. 弄清楚什么是集资房和房改房·····	(109)
第五节	交款去银行 换房别上当·····	(111)
	1. 交款一定到银行·····	(111)
	2. 当心,换房也有陷阱 ·····	(112)
	3. 律师帮忙 轻松购房·····	(113)

附 录

一	国务院关于进一步深化城镇住房制度 改革 加快住房建设的通知·····	(115)
二	国外住宅建设扫描·····	(121)
	1. 日本:强制建设计划 ·····	(121)
	2. 新加坡:注重发展高层住宅 ·····	(122)
	3. 美国:推行住宅淘汰制 ·····	(124)
	4. 瑞典:积极发展住宅合作社 ·····	(125)
	5. 匈牙利:鼓励个人建多层住宅 ·····	(126)
	6. 英国:长期实行住宅私有化 ·····	(128)
三	商品房购销合同(示范文本)·····	(130)
四	中国建设银行(个人住房贷款)借款合同·····	(142)
五	城市房地产交易价格管理暂行办法·····	(147)

第一章 货币分房：工薪阶层亏不亏？

今天，中国几十年来传统的福利分房堡垒已经土崩瓦解。

1998年年初，国家建设部有关官员透露，国务院正在拟就重要文件，总结房改工作，规范货币化分房制度。

1998年3月19日，新任国务院总理朱镕基明确指出：“我们必须把现行的福利分房政策改为货币化、商品化的住房政策，让人民群众自己买房子。整个房改方案已经酝酿三年多。我们准备今年下半年出台新的政策，停止福利分房，住房分配一律改为商品化。”

1998年7月3日，国务院发布《关于进一步深化城镇住房制度改革，加快住房建设的通知》，正式提出停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化的改革目标。

.....

从“提租补贴”到“租售并举”，从“小步提租不补贴”到“以建立公积金为突破口”，再到“逐步实行住房分配货币化”……历经18年风风雨雨，中国房改终于完成了由“和风细雨的渐进式”向“疾风暴雨的突进式”的全面转变。

没有住房，何来小康？伴随着改革开放，在温饱问题得到解决之后，拥有一套属于自己的住房正在成为中国人可望又可及的梦想。

那么，对于改革年代中的千百万工薪阶层来说，货币分房这一历史性变革究竟意味着什么呢？

第一节 福利分房陷入“百慕大”

原有的福利分房政策源于 50 年代,进而逐渐形成了住房实物福利分配的体制,并且发展延续了 40 个年头。

建国初期,在“先生产后生活,高积累低消费”的思想指导下,我国开始广泛推行低工资制度,住房消费资金被从工资里扣除,由国家集中使用建成住宅后分给职工个人,产权公有,个人只需承担少量租金。

随后,为了减少调整工资的矛盾,有关部门又多次降低房租,公房平均租金由解放初期的每平方米 0.2 元以上一直降到 80 年代的 0.13 元。

毋庸置疑,住房成为职工工资收入之外的第二次实物分配,堪称“铁饭碗”带给人们的最大福利。在特定的历史条件下,福利分房政策有效地促进了社会稳定,并且尽最大可能地解决困难家庭职工的安居问题。

但是,随着历史条件的变迁,福利分房政策的种种弊端日益显现出来。

1. 住房分配严重不公

传统的福利分房制度下,企事业单位按相同的比例从全部职工的工资中扣除住房消费资金,把它们和部分集体积累资金一并用于建造住房或者购买住房,再无偿地分配给职工,只是收缴象征性的低廉租金。

尽管理论上全体社会成员拥有平等的住房分配权利,但在实际操作中却往往形成天壤之别。由于单位之间效益不同和职工人数多寡不一,不同单位的住房状况苦乐不均。有的单位能够为刚刚参加工作的年轻职工提供宽敞的住房,有的单位却无

力为年过半百的老职工提供安身之所。显然，这种分配结果与福利分房政策制定者的初衷并不完全一致。

引起社会更多抨击的还是住房分配过程中的不正之风。在“粥少僧多”的情况下，单位分房几乎成了一场漫长的“马拉松”，年龄、工龄、家庭人数、职务职称等等都成了排列积分榜的要素，一些单位所谓的分房委员会和行政领导操起了决定分谁房子、分谁多少房子、分谁哪里的房子的大权，分房者和等待分房者的亲疏远近往往左右着最后的结果，请客送礼、行贿受贿等等不正之风随之蔓延，甚至出现分房委员会的成员人人住进好房这样“监守自盗”的荒唐情况。

2. 住房需求无节制膨胀

传统的福利分房制度下，人们并没有依据价值规律获得住房，仅仅支付了不足房屋价值千百分之一的货币便可以近乎永久地居住下去。这就使得人们在获得住房时不必考虑经济支付能力，从而大大刺激了人们欲无止境的住房需求，千方百计地想住上大房子和好房子，最终使得竣工投入分配的房屋几乎永远满足不了形形色色的要求，一人多套住宅和“空关房”现象自然屡禁不止。

3. 住房建设后劲萎缩

传统的福利分房制度下，住房消费大多仅占工资收入的4%左右，远远不抵人们在衣着购买方面的开支。房租低廉到都不足以维持房屋维修费用的地步，根本谈不上实现住房资金投入产出的良性循环。一旦企业效益滑坡，便很难挤出大笔建房资金，欠帐越来越多，不少住房困难户成了“老大难”的问题。

与此同时，由于福利分房阻碍了居民消费结构中住宅消费的存在，住宅市场仅仅面向单位和高收入人群，缺少了工薪阶层

这个最大的消费群体,自然使得住宅“高需求、冷市场”的怪圈逐渐形成,面对巨大的福利分房的诱惑力,许多人宁可甘当“困难户”等待单位分房,也不愿意发挥个人积极性去解决住房问题,人为地造成了“见头不见尾”的“要房大军”。

落后的体制导致城镇居民的居住条件难以改善,住房问题一度成为严重的社会问题。到 70 年代末,我国城镇无房户、缺房户和拥挤户达到 34%。

既然福利分房政策存在着如此之多的重大问题,改用一种符合市场规律且具备公平特征的分房制度显然势在必行。

货币分房正是在这种背景下出场的。这一政策从根本上掐断了福利分房制度,一举解决了“买房不如分房合算”的动机问题。

第二节 房改:十八载风风雨雨

1980 年 4 月,邓小平同志在与中央有关负责同志谈话时,冷静地剖析了中国公有住房分配领域存在的严重问题,生动地描述出中国房改的思路和方针。

邓小平同志指出:“要考虑城市建筑住宅、分配房屋的一系列政策。城镇居民个人可以购买房屋,也可以自己盖。不但新房子可以出售,老房子也可以出售。可以一次性付款,也可以分期付款,十年、十五年付清。”

在邓小平的设计思路中,住宅出售以后,房租要进行调整,使人们感到买房合算。繁华的市中心和偏僻地方的房子、交通方便地区和交通不方便地区的房子、城区和郊区的房子都应该在租金上体现出差别。房租提高以后,对于低工资的职工要给予补贴……

显然，伴随着思想解放运动和改革开放浪潮的汹涌冲击，中国的住房改革沿着邓小平同志的清晰思路蓬蓬勃勃地开展起来。

1. 1980 年—1981 年

中国房改的最初尝试大体上源于陕西西安和广西柳州。

这一期间的操作形式以中央拨款为主，由地方政府组织建造房屋，以土建成本价出售给居民个人。当时，售房价格为每平方米建筑面积 120~150 元，一套住宅相当于一个职工 10~20 年工资的总和。

到 1981 年，出售公有住房的试点扩展到 23 个省、市、自治区的 60 多个城市和县镇。这一年，全国共出售公有住房 36.6 万平方米，回收资金 1278 万元。

不过，由于城镇居民收入尚低，房价相对个人收入显得较高，居民承受力有限，全价出售公有住房的试点工作逐渐停顿下来。

2. 1982 年—1985 年

在总结全价出售公有住房的经验教训的基础上，有关部门随后推出公有住房补贴出售的改革方案，并选择吉林四平、河南郑州、江苏常州和湖北沙市进行试点后铺开。

这次试点首次打破了“职工购房是发展私有制”的思想束缚。依据新的政策，在当时土建造价每平方米建筑面积 150~200 元的基础上，由职工个人承担三分之一，所在单位和政府补贴三分之二。

由于职工个人负担大大减轻，个人买房比较踊跃，有的城市出现了商品房供不应求的局面。然而，伴随着单位的补贴负担不断加重，经济承受能力日显窘迫，迫使补贴出售公有住房的步

伐逐渐减慢,最终完全停止。

3. 1986 年—1988 年

1986 年 2 月,国务院住房制度改革领导小组成立,负责统一协调、指导全国的住房制度改革工作,并随即提出了以调整公房租金、适当给职工发放补贴、逐步推动出售公有住房为主要内容的新的配套改革思路。

经过国务院批准,山东烟台率先进行“提租补贴、空转起步、推动售房、建立基金、银行配合”的综合配套试点。在充分论证的基础上,烟台市把全市房租一步到位为每平方米使用面积 1.28 元,同时按职工标准工资的 23.5% 发放住房补贴,以标准价向职工出售公有房屋,建立政府、单位、个人三级住房基金。

随后,河北唐山、安徽蚌埠以及辽宁沈阳的部分大企业根据各自具体情况,相继推行以调整公房租金为主的配套综合改革。

有关专家评述说,这些改革措施终于跳出了就住房论住房的狭窄圈子,标志着住房改革已经成为中国经济体制改革的重要组成部分,与工资分配制度改革、财政税收体制改革、建设计划管理体制改革和金融体制改革融为一体,相辅相成,相互促进。

1988 年初,全国房改工作会议在北京召开,提出住房制度改革要在全国范围内正式推开。不久,国务院以[1988]11 号文件下发《关于印发在全国城镇分期分批推行住房制度改革实施方案的通知》,第一次公开明确了房改的目标、任务和具体政策,正式宣告住房制度改革从试点阶段进入推广阶段。

应当承认,国务院 11 号文件的发布意味着第一个全国性房改方案正式出台,房改的方向由此进一步得到明确:实现住房商品化,从提租入手,将实物分配变为货币分配,用三五年时间把房改在全国推开。

4. 1989 年—1997 年

1989 年下半年起，中国经济遇到了严重通货膨胀的威胁，房改工作一时陷入低潮。直到经济形势趋于好转以后，中国房改才又一次迎来相对宽松的外部环境。

1991 年 5 月，上海开始全面进行住房制度改革——推行公积金，提租发补贴，配房买债券，买房给优惠，建立房委会。

作为全国最大的工业城市，上海房改的起步对于其它省市促进极大。随后，住房制度改革再次在全国范围内热了起来。

1991 年 6 月，国务院再次发出通知要求积极稳妥地进行房改，并在提租方面调整了原来的方案。按照因地制宜、分散决策的原则，各地相继创造出大步提租发补贴、分步提租暂不发补贴、以优惠价出售公有住房、新房实行新租金、分配住房买债券、收取租赁保证金、扩大集资合作建房和建立公积金长期筹集住房资金等多种改革形式，推动着中国住房制度改革向深度和广度进军。

为了发展改革的大好形势，国务院召开第二次全国房改工作会议。李鹏总理提出住房改革既不能急于求成，也不能按兵不动；既要有大气候配合，也需要有开拓精神。会议结束以后，《国务院住房制度改革小组关于全面推进城镇住房制度改革的意见》正式公布，从而标志着住房制度改革真正在中国绝大部分城镇开展起来。

第三节 货币分房走上前台

1988 年，“提租补贴”政策出台；

1991 年，“租售并举”政策出台；

1992 年，“小步提租不补贴”政策出台；

1994 年,“以建立公积金为突破口”政策出台;

.....

为了革除原有福利分房的种种弊端,中国的住房改革已经进行了长达 18 年的试验。

然而,这些举措都没有从根本上击碎福利分房的“百慕大怪圈”。

著名经济学家吴敬琏直言不讳:“我们浪费的绝不仅仅是大量的时间,而且耗尽了大批资源。大量新房源不断地流入传统分配体制,致使房改成本逐年递增。”

几经反复,在积累大量教训和经验的基础上,中国房改最终走上货币分房的必然之路。这意味着原有那种住房实物分配制度不复存在,职工住房完全采用以按劳分配为主的货币方式进行分配。

从理论走向实践,货币分房的蓝图渐渐清晰:单位不再建房、买房和分房,而是将原来多种用于建房、买房的资金转化为住房补贴,分次或一次性地发放给职工,再采用职工到住房市场上通过购买或租赁等方式解决居住问题,从而实现住房的商品化和社会化。

有关专家分析认为,停止福利分房、推行货币分房的工作能走多快就要走多快,这是三大改革必要性所决定的。

首先,货币分房将有效地阻止新建住房不断地进入旧的住房体制。

有关情况表明,尽管房改已经推进了 10 多个年头,相当部分的存量公房即旧的公有房屋相继采用多种方式尝试改革,但是,新建住房依然在源源不断地进入旧的住房分配体制,沉淀的速度远远超过了改革的速度。长此以往,住房制度改革的难度将越来越大,国家、单位为此付出的改革成本将越来越高。

其次，货币分房还将有效地校正职工扭曲的消费行为，使住房消费成为热点，激活房地产市场这一极富潜力的经济增长点。

住房作为商品进入流通领域公开出售，体现了市场经济的公平效率原则。福利分房和货币分房都是实现“居者有其屋”的手段，但是，在福利分房政策下，一方面有 300 万人均住房面积不足 4 平方米的特困户和上百万个住在危旧房屋里的家庭，一方面有 8000 万平方米商品房空置和 6400 万平方米住宅积压。显然，货币分房无疑是解决这一矛盾的正确途径。

此外，货币分房将有效地制止住房分配过程中的不正之风。

实行住房分配货币化以后，过去的“暗补”方式转化为“明补”方式，福利分房中存在的“黑箱操作”现象将成为历史。全体职工均按规定领取住房补贴，依据自己的经济能力解决居住问题，从而有效地抑制了无节制的住房欲望，真正体现了公开、公平和公正的原则。

货币分房最大的特点便是将住房解困由实物概念向货币概念转移，既注意了公积金制度的延续性，又在此基础上以货币分房的新概念、新形式体现社会成员在改善住房条件上的均衡性、可盼性和公平性。对于急需解决住房解困难题的工薪阶层来说，这无疑具有强烈的吸引力和足够的可操作性。

事实上，货币分房政策依然充分体现了政府对于工薪阶层的真心关照。在提出实现住房商品化的同时，有关部门反复强调“建立以中低收入家庭为对象、具有社会保障性质的经济适用住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系”。

与此同时，党和政府先后采取多项措施，在推动住房改革进程中保障工薪阶层的利益。

从 1995 年起，住房公积金制度开始在全国范围内得到推广。这一制度的实施，建立起了国家、集体、个人相结合的筹资

建设住房的机制,提高了居民的购房能力,为国家筹集了一笔稳定的住房融通资金。

同样是从1995年起,国家安居工程启动,筹划用5年时间新增建设总面积为1.5亿平方米的住房,直接以成本价向中低收入家庭出售。仅在1998年,国家就安排安居工程投资计划380亿元。

同样具有重要意义的是,随着建设住房资金的不断投入,政策性和商业性的住房信贷体系基本建立并逐步完善。1997年,全国商业性房地产开发贷款达到900多亿元。从1998年起,国家又扩大了个人住房贷款的发放范围,所有商业银行在所有城镇都可以发放个人住房贷款,并且取消了对个人住房贷款规模的限制,适当放宽了个人住房贷款的还款期限。

按照最新的房改目标,通过货币分房政策的实施,有关部门希望能在未来几年实现全国城镇每户居民都能拥有一处住宅,70%的家庭能够居住一套使用功能基本齐全的房子,户均使用面积达到60平方米。

这是我们昨天的梦想。这将是我们的现实。

第四节 工薪阶层买得起房子吗?

不过,对于始终处于低收入状态的工薪阶层来说,骤然在生活中出现“买房子”这样的概念,毕竟不是一件轻松的事。

坦率而言,相当一部分工薪阶层正在为筹措一大笔购房款愁眉不展。

来自北京的消息显示,大学毕业生择业的目标已经从国家机关、事业单位悄悄转移。在失去了福利分房的魅力光环之后,“铁饭碗”的名次在职业排行榜上骤然下滑。