

《百姓生活》丛书

百姓

BAI XING

GOU FANG ZHI NAN

洪 黛 主编

购房指南



- 定位百姓购房
- 提供最新信息
- 答疑解惑70题

首都经济贸易大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

百姓购房指南/洪黛主编. —北京:首都经济贸易大学出版社,
1999.1

ISBN 7-5638-0734-9

I. 百… II. 洪… III. 住宅-选购-中国-问答 IV. F299.23-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 32930 号

首都经济贸易大学出版社出版发行

(北京市朝阳区红庙)

北京警官大学印刷厂印刷

全国新华书店经销

850×1168 毫米 32 开本 12.375 印张 316 千字

1999 年 1 月第 1 版 1999 年 1 月第 1 次印刷

印数:0~7 000

ISBN 7-5638-0734-9/F·390

定价:18.00 元

前 言

在九届人大一次会议举行的记者招待会上,朱镕基总理明确指出:“住房建设将要成为中国经济新的增长点,但是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。”1998年7月,国务院出台了新的深化住房制度改革方案,据此各地将于1998年停止实物分房,逐步建立新的住房供应和分配体制。

在房改历经十几年风雨仍没有收到良好效果的情况下,中央终于痛下决心,彻底终止福利制实物分房,实行住房货币化分配。房改的实践已充分证明:不结束新旧住房体制并存的局面,不切断住房进入旧体制的渠道,就无法真正实现住房的商品化和社会化,从而建立与社会主义市场经济体制相适应的城镇住房新制度。

住房是人们最基本的生存资料。在旧的住房体制即将彻底终止,新的住房体制正在建立之际,广大城镇居民在住房消费方面将面对许多新的问题,例如:如何进行住房货币化分配?如何计算住房补贴?以房改方式购买的住房能否调整、上市?购买什么样的住房更划算?如何申请购房贷款?等等。为适应这一需要,我们组织编写了《百姓购房指南》一书,针对普通居民在购房消费过程中遇到的一些最常见问题,给予详细、客观的解答。在撰写中,作者注重内容的实用性和文字的通俗性,以求达到为普通百姓答疑解惑的目的。相信您在阅读过程中,也会深切地感受到这一点。

本书共分九个部分,内容涉及购买和租赁住房、申请住房贷款、物业管理和装修等诸多方面。各部分的执笔人分别为:第一部分,魏建国、万丽辉;第二部分,洪黛、马平;第三部分,王文、洪黛、马平;第四部分,王文;第五部分,曹永丽;第六部分,王秀云、洪黛;第七部分,万丽辉、马平;第八部分,周文国;第九部分,万丽辉。全

书由洪黛总纂并定稿。

本书所用资料的截止时间为 1998 年 6 月底。在审稿期间,针对某些规定变动较大的情况,编者又对书稿进行了部分修订,力求将最新的信息提供给读者。但是由于时间紧,加之写作期间有关政策变动较多,难免有疏漏之处,敬请读者批评指正。

编者

1998 年 10 月

目 录

一、住房市场化	(1)
1. 住房实物分配	(3)
2. 住房货币化分配	(6)
3. 住房补贴	(10)
4. 住房公积金	(14)
二、如何购买房改房	(23)
5. 购买房改房需具备的条件	(25)
6. 如何按标准价购买公有住宅楼房	(27)
7. 如何按成本价购买公有住宅楼房	(35)
8. 如何确定房价的调节因素与装修设 备价	(39)
9. 职工按房改政策购买住房有哪些优惠	(43)
10. 如何将标准价调整为成本价	(46)
11. 调离原单位后,是否还能购买现住 公房	(52)
12. 调整住房时,原来购买的房改房如何 处理	(53)
13. 购买房改房时需交纳哪些税费	(60)
14. 如何交纳供暖费、燃气设施维修和更 新等费用	(62)

- 15. 购买房改房后,如何维护修理 (63)
- 16. 购买房改房后,如何得到相应的产权
证明 (66)
- 17. 购买房改房后,能不能与他人进行差
价调换 (67)
- 18. 职工与子女共同筹款买房,能否共享
住房产权 (70)
- 19. 已购公房能否上市租售 (73)

三、如何购买安居房与经济适用住房 (79)

- 20. 什么是安居工程或经济适用住房 (81)
- 21. 经济适用住房的建造标准与管理 (85)
- 22. 哪些人可以购买经济适用住房 (87)
- 23. 怎样购买经济适用住房 (88)
- 24. 经济适用住房价格如何确定 (91)
- 25. 购买经济适用住房的付款方式 (92)
- 26. 购买经济适用住房需交纳哪些税费 (94)
- 27. 经济适用住房产权如何界定,如何
办理权属登记 (94)
- 28. 经济适用住房可否转让与出租 (95)

四、如何购买危改安置房 (97)

- 29. 房屋拆迁,如何对住宅所有权人进
行补偿 (99)
- 30. 房屋拆迁,如何对住宅使用权人

进行安置	(101)
31. 被拆迁人如何计算应得的补偿	(104)
32. 拆迁安置房能否按房改政策购买	(106)
33. 有关货币安置问题	(108)
34. 房改房安置与货币安置哪个合算	(111)

五、如何购买商品房的 (113)

35. 如何选择开发商与销售商	(115)
36. 如何购买内销商品房和外销商品房	(119)
37. 如何挑一个好位置	(124)
38. 如何选一套好房子	(129)
39. 如何谈一个好价格	(136)
40. 如何看待房地产营销广告	(142)
41. 如何签订购房合同	(149)
42. 如何才能买到拥有合法产权的商品房	(153)
43. 如何办理房屋所有权证	(154)
44. 期房交付使用时如何验房、收房	(155)

六、如何申请购房贷款的 (161)

45. 如何用公积金贷款买房	(163)
46. 如何申请商业性个人住房担保贷款	(180)
47. 如何申请个人住房组合贷款	(186)
48. 如何办理楼宇按揭手续	(190)
49. 如何选择适宜的付款方式	(195)

七、如何租房 (201)

- 50. 租赁住房的程序 (203)
- 51. 如何获得房源信息 (204)
- 52. 什么样的住房不能租赁 (207)
- 53. 租房者要向出租者了解哪些问题 (208)
- 54. 如何签订住房租赁合同 (210)
- 55. 提前终止租赁合同的条件 (213)
- 56. 不同地区住房租金的水平 (215)

八、住房装修 (219)

- 57. 个人装修住房有哪些规定 (221)
- 58. 如何设计与选择住房装修方案 (224)
- 59. 如何选购住房装饰材料 (234)
- 60. 如何选择装修施工队伍 (239)
- 61. 如何处理装修中出现的纠纷 (243)

九、物业管理 (247)

- 62. 住宅小区物业管理的内容 (249)
- 63. 什么是物业管理委员会或业主委员会 (252)
- 64. 物业管理公司和小区居民的权利与义务 (255)
- 65. 如何签订物业管理委托合同 (258)
- 66. 物业管理公司与专业管理部门如何分工 (259)

67. 普通居住小区物业管理服务如何	
收费	(262)
68. 高档住宅小区物业管理服务如何	
收费	(273)
69. 旧居住小区要不要实行物业管理	(276)
70. 物业管理中的纠纷及其处理	(278)

名词解释 (283)

安居房	(283)
保证担保	(283)
标准价	(283)
被拆迁人	(284)
产 权	(284)
产权调换	(284)
产权调换与作价补偿相结合	(284)
产权登记	(284)
拆迁(房屋拆迁)	(285)
拆迁安置	(285)
拆迁补偿	(285)
拆迁补助费	(285)
拆迁费用	(285)
拆迁人	(286)
成本价	(286)
成本租金	(286)
成新折扣	(286)

重置成本	(286)
重置价格	(287)
抵交价	(287)
抵押或质押加保证担保	(287)
抵押担保	(287)
房屋重置价格	(287)
房屋租赁	(288)
房屋租赁合同	(288)
福利房	(288)
负担价	(288)
个人住房贷款	(288)
个人住房组合贷款	(288)
国有土地	(289)
国有土地使用权证	(289)
共有产权	(289)
购房定金	(289)
集体土地	(290)
建筑安装工程费用	(290)
建筑安装工程造价	(290)
建筑覆盖率	(290)
建筑面积	(290)
建筑物完损程度	(291)
建筑物装修	(291)
建筑折旧	(291)
解困房	(291)

期房价格	(291)
契 税	(291)
七通一平	(292)
商业性个人住房担保贷款	(292)
市场租金	(292)
熟地价	(292)
提前付款折扣	(292)
土地使用费	(292)
土地使用权	(293)
土地使用权出让	(293)
土地使用权出让金	(293)
土地使用权出让年限	(294)
土地使用权抵押	(294)
土地使用权划拨	(294)
土地使用权价格	(294)
土地使用权终止	(295)
土地使用制度	(295)
土地四至	(296)
土地所有权价格	(296)
土地位置	(296)
土地用途	(296)
土地重置价格	(296)
土地总价	(296)
微利房	(296)
物 业	(297)

物业管理	(297)
物业管理委员会	(297)
现住房折扣	(297)
小康住房	(297)
修 缮	(298)
业 主	(298)
有限产权	(298)
在建工程	(298)
增 值	(298)
折 旧	(299)
折旧率	(299)
折旧期限	(299)
住房补贴	(299)
住房贷款	(299)
住房分配货币化	(299)
住房公积金	(300)
住宅单元	(300)
住宅共用部位	(300)
住宅共用设施设备	(300)
住宅商品化	(300)
《住宅质量保证书》	(300)
《住宅使用说明书》	(301)
住宅小区物业管理	(301)
住宅自有化	(301)
作价补偿	(301)

政策性个人住房担保委托贷款	(302)
质押担保	(302)
附录 1 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	(303)
附录 2 北京市城市房屋拆迁管理办法	(309)
附录 3 建设部《关于房改售房权属登记发证 若干规定的通知》	(319)
附录 4 城市商品房预售管理办法	(322)
附录 5 建设部、国家工商行政管理局关于 印发《商品房购销合同示范文本》的 通知	(325)
附录 6 北京市内销商品房预售契约	(339)
附录 7 北京市外销商品房买卖合同	(345)
附录 8 商品房销售面积计算及公用建筑面 积分摊规则(试行)	(349)
附录 9 建设部关于印发《商品住宅实行住 宅质量保证书和住宅使用说明书制 度的规定》的通知	(352)
附录 10 城市房地产抵押管理办法	(356)
附录 11 建设部关于印发《家庭居室装饰装 修管理试行办法》的通知	(366)
附录 12 建设部、国家工商行政管理局关于 印发推行《物业管理委托合同示范 文本》的通知	(372)

一、住房市场化

1998 年是我国城镇住房制度步入实质性改革的一年。年初,朱总理在九届人大一次会议举行的记者招待会上指出:“住房建设将要成为中国经济新的增长点,但是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。”这意味着,在我国实行了几十年的,与计划经济体制相匹配的传统城镇住房制度即将结束,原有的住房实物分配方式将为货币分配方式所取代;住房作为一种耐用消费品,将还其应有的商品属性;城镇居民将根据自己的支付能力,通过市场选择适合自己的住房。随着住房分配体系和供应体系的转轨,一种新的,与市场经济相适应的住房制度将随之建立起来。

那么,为什么要对传统的住房福利实物分配方式进行改革?它有哪些弊端?房改究竟改什么?如何实现住房的货币化分配?进行住房制度改革对城镇居民会有什么影响?……这些百姓十分关心的问题,我们将在此作一简要的介绍。

1. 住房实物分配

(1) 什么是住房实物分配

住房实物分配,是指在我国传统的住房分配体制中,职工劳动应得的住房消费资金不直接发放给职工,而是由国家或职工所在单位以住房建设资金的方式扣除,国家或单位使用这笔资金建设或购买住房,再按照职工的职务、工龄以及家庭情况等排序进行分配。

在实行住房实物分配制度的单位中,职工的工资中基本未包含住房消费这一块,这部分被隐性扣除之后由国家在住房建设和分配领域作了统一调度。也就是说,对于已享受到实物分房的职工来说,国家和单位给予的住房补贴实际上已逐渐积淀在已建成、入住的公有住房之中;而未享受到实物分房的职工,其应得的住房消费资金则沉淀在已分房职工的住房中,即部分职工优先享用了别人的劳动成果。

(2) 为什么要实行福利制实物分房

首先,福利制实物分房是计划经济的产物。我国社会主义制度建立时,在经济政策上借鉴当时社会主义国家的老大哥——前苏联,实行了计划经济体制。在计划经济下,经济决策高度集中,无论是企业生产什么、生产多少的经营决策,还是居民消费什么、消费多少的消费选择,都最大限度地集中在政府手中,由政府制定计划并进行统一的配置。住房作为居民最基本的消费资料,亦是如此。

其次,长期实行的低工资制也是实行住房实物分配的原因之一。在我国经济建设的初期,为增强国力,在消费和积累之间国家更偏好积累。要维持很高的积累率,就必须以牺牲职工的消费为代价,因此,那个时期普遍实行低工资制。在低工资仅能保证职工温饱的情况下,要保障劳动力的再生产,就必须解决职工住房的问题,于是为单身职工建宿舍,为已婚职工建住房,并收取象征性的

低租金便成为单位提供给职工的一项福利。

随着计划经济和低工资制的长期存在,住房实物分配也随之延续下来。

(3)福利分房的弊端

住房实物分配制度迄今已推行几十年,它对于住房问题的解决作用如何呢?通过下面的数字您就能清楚地找出答案。1978年,全国城镇人均居住面积仅为3.6平方米;改革开放以来,我国住宅建设发展迅猛,仅1995年、1996年全国城镇住宅竣工面积就相当于1950~1975年住宅竣工面积的总和。1996年全国城镇人均居住面积达到8.47平方米,但与此同时,还有300多万住房特困户和上百万户家庭住在危房、旧房里。几十年过去了,住房问题仍是我国城镇居民最亟待解决的问题之一。实践证明:福利性的住房实物分配制度无法担负解决住房问题的重任,进行彻底的住房制度改革势在必行。

具体说来,住房实物分配有以下弊端:

①造成了住房分配中的不公平。在某一单位内部,住房按照职工的职务、工龄和家庭情况等排序进行分配。如,不少单位在分房中将职工的家庭人口作为重要的考虑因素,人口多的早分房或分到面积大的房,人口少的则晚分房或分到面积小的房。实际上,家庭人口与职工的劳动贡献根本无关,这样的分配与按劳分配原则相悖。某些单位在分房中还存在严重的不正之风,同一单位内部,占几套房的与无房的和住房困难的职工并存。另外,由于不同单位在政府决策者的心目中所处的地位重要程度不同,国家和政府给予的住房投资有多有少,因此,不同单位的住房状况差别相当大。高级别的、大的、有实力的机关和企事业单位容易得到国家的住房投资,住房条件较好,而小的机关和企事业单位得到国家的投资少,非国有企业不能得到国家住房投资,其职工的住房状况自然不能与前者相比。