

购房

GOU FANG & ZU FANG

购房与租房实用手册

中国房改

知识200问

人民日报出版社

23

租房

图书在版编目(CIP)数据

购房与租房实用手册 /朱勇主编

—北京：人民日报出版社，1998.8

ISBN 7-80153-019-5

I. 购…

II. 朱…

III. ①住宅—选购—基本知识—中国

②住宅—租赁—基本知识—中国

IV. F299.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 23645 号

书 名：购房与租房实用手册

著 者：朱 勇

责任编辑：薄 铭

封面设计：卜 奎

出版发行：人民日报出版社(北京金台西路2号/
邮编：100733)

经 销：新华书店

印 刷：北京市蓝华印刷厂

字 数：230 千字

开 本：850 × 1168 1/32

印 张：9.5

印 数：10000

印 次：1998 年 8 月 第 1 次印刷

书 号：ISBN 7-80153-019-5/F·008

定 价：16.80 元

顾问：周 诚(中国人民大学不动产研究中心
名誉主任、土地经济研究所所
长、博士生导师)
梁小青(建设部房地产业司处长)

主 编：朱 勇

编写人员：

王小映	殷 红
余 翔	朱 勇

序

我向广大读者推荐这本读物。

这本面向普通市民的小册子,比较全面、系统地介绍了有关房地产问题的最基本知识。它对于租房、购房以及以房屋作为投资对象的一般市民来说,无疑是一本很有价值的初级读物。

本书的执笔者,是中国人民大学有关专业的几位在校博士生和一位已在金融部门从事研究工作的经济学博士。尽管如此,要把房地产问题写得既准确无误又通俗易懂,却并非易事。现在呈现在读者面前的这本书,看来是基本上达到了上述要求。

当然,本书并非尽善尽美。若能在广大读者的支持和帮助下,在再版时获得进一步改善,将是令人更为高兴的!

周 诚

1998年8月

目 录

一、房改是怎么回事 ——房改的基本政策

1. 房改对老百姓意味着什么? (1)
2. 房改的基本内容是什么? (2)
3. 什么是住房的商品化? (3)
4. 什么是住房的社会化? (3)
5. 房改的近期任务有哪些? (4)
6. 结束实物分房等于取消住房的福利性吗? (4)
7. 住房分配货币化的基本内容是什么? (5)
8. 为什么住房建设投资体制要实行国家、单位、
个人三者合理负担? (5)
9. 为什么要建立以中低收入家庭为对象的具有社会
保障性质的经济适用住房供应体系? (6)
10. 什么是住房公积金制度? (6)
11. 为什么要加大租金改革力度? (7)
12. 租金减、免、补政策指的是什么? (8)
13. 对于支付租金有困难的职工,有什么救济
措施? (9)

14. 离、退休人员的房租单位如何给予补贴?	(9)
15. 国家正在实行哪些措施以加快 住宅建设的速度?	(10)
16. 购买公房可以享受哪些优惠?	(10)
17. 职工购买公房可根据工龄享受多少折扣?	(11)
18. 房改售房中,对教师有哪些优惠政策?	(12)
19. 关于住房补贴有哪些原则?	(12)
20. 职工所购买的公房产权归谁? 如何租、售?	(13)
21. 调离原单位的职工能否购买现住公房?	(13)

二、买房还是租房

——住宅价格、租金及其相互关系

1. 什么是商品房?	(15)
2. 商品房价格的构成因素有哪些?	(16)
3. 直接开发费是怎样确定的?	(17)
4. 间接开发费是如何确定的?	(19)
5. 什么是商品房的市场价?	(21)
6. 什么是公房的标准价?	(21)
7. 安居工程的住房价格如何确定?	(22)
8. 经济适用房的价格如何确定?	(22)
9. 公有住房的售价如何确定?	(23)
10. 公有住房的标准价如何确定?	(24)
11. 职工购买已住用的公房享有哪些 价格优惠?	(25)
12. 房租是如何确定和分类的?	(25)
13. 房租中的折旧费如何计算?	(26)
14. 房租中的维修费如何确定?	(27)

15. 房租中的管理费如何确定?	(28)
16. 房租中的利息如何确定?	(28)
17. 房租中的保险费如何确定?	(29)
18. 房租中的地租、利润、税金分别是 如何确定的?	(29)
19. 公有旧住宅的价格是如何确定的?	(30)
20. 住宅计价的各项调整系数是如何确定的?	(31)
21. 房地产价格有哪些形式?	(32)
22. 什么是物业管理费?	(34)

三、如何买房或租房

——买房、租房有关手续 和法律问题

1. 购买房屋前应考虑哪些问题?	(35)
2. 购买商品房的应办理哪些手续?	(36)
3. 购买私有房屋应办理哪些手续?	(37)
4. 哪些单位和个人允许在市场上 经营和出售住宅?	(38)
5. 哪些城市住宅不得上市出售?	(39)
6. 哪些私有住宅不得上市出售?	(39)
7. 住宅转让应注意哪些法律要求?	(41)
8. 现行法律中对预售商品房有哪些规定?	(42)
9. 哪些住宅不能上市出租?	(43)
10. 房屋租赁合同包括哪些内容?	(43)
11. 什么是租赁登记备案制度?	(44)
12. 房屋租赁当事人的权利和义务是什么?	(45)
13. 房屋转租有哪些要求?	(47)

14. 如何识别房地产广告的真与假?	(47)
15. 入住房地产(住宅)应注意哪些事项?	(49)
16. 房屋赠与应注意哪些问题?	(50)
17. 房屋继承应注意哪些问题?	(51)
18. 房屋交换应注意哪些问题?	(52)
19. 房屋抵押应注意什么问题?	(53)
20. 城镇居民申请建房要办哪些手续?	(54)
21. 什么是商品房销售中的“两书”制度?	(55)
22. 我国新房产证何时开始启用?	(56)
23. 什么是租赁保证金?	(56)
24. 在物业管理中,哪些属于违规行为?	(57)

四、如何投资房地产 ——房地产投资技巧

1. 什么是房地产市场?	(58)
2. 如何进行房地产市场预测?	(59)
3. 影响住宅市场需求量的因素有哪些?	(60)
4. 影响住宅市场供给量的因素有哪些?	(61)
5. 家庭进行房地产投资应考虑哪些问题?	(62)
6. 如何才能做一个成功的房地产投资者?	(62)
7. 房地产投资方式有哪些?	(63)
8. 房地产投资类型有哪些?	(64)
9. 房地产投资的目标有哪些?	(65)
10. 房地产投资一般有哪些收益?	(66)
11. 房地产投资有哪些风险?	(67)
12. 怎样计算房地产投资风险率?	(68)
13. 如何有效地防范房地产投资中的风险?	(69)

14. 房地产投资中应紧紧把握哪三大要领?	(69)
15. 影响房地产价格的因素有哪些?	(70)
16. 如何把握好房地产投资时机?	(72)
17. 如何选择房地产投资地段?	(73)
18. 如何购买用于保值、增值的住宅?	(74)
19. 购买用于出租的住宅应注意什么?	(75)
20. 市场上哪些住宅容易脱手?	(76)
21. 购买旧住宅应如何讨价还价?	(77)

五、如何让金融为你服务

——居民购房贷款

1. 何谓个人住房担保贷款?	(79)
2. 何谓个人住房抵押贷款?	(80)
3. 个人住房抵押贷款包括哪些种类?	(80)
4. 个人住房抵押贷款应具备什么条件?	(81)
5. 哪些房地产可以用于抵押?	(82)
6. 共有房地产和出租房地产如何设定抵押?	(82)
7. 住房抵押贷款的程序是什么?	(83)
8. 住房抵押贷款的额度、期限、利率是 如何确定的?	(84)
9. 借款人如何摊还本息?	(86)
10. 住房抵押贷款的借贷合同与抵押合同 包括哪些内容?	(88)
11. 如何进行住房抵押登记?	(88)
12. 如何进行土地使用权抵押登记?	(90)
13. 抵押物在抵押期间是如何占管、保险 和处分的?	(91)

14. 住房公积金储蓄的对象包括哪些?	(92)
15. 住房公积金是如何缴存的?	(92)
16. 什么是住房公积金的转移、中断和恢复?	(93)
17. 缴存住房公积金有哪些好处?	(93)
18. 住房公积金是如何支取的?	(94)
19. 个人住房公积金贷款的对象 和条件分别是什么?	(95)
20. 如何进行个人住房公积金贷款?	(95)
21. 资金管理中心如何对住房公积金 贷款进行初审?	(96)
22. 个人住房公积金贷款的担保方式有哪些?	(96)
23. 住房公积金贷款的额度、期限 和利率分别是多少?	(97)

六、你了解住宅吗

——住宅基本常识

1. 什么是居住小区?	(98)
2. 怎样识读住宅的建筑平面图?	(100)
3. 怎样识读住宅的建筑立面图?	(101)
4. 怎样识读住宅的建筑剖面图?	(103)
5. 建筑图中常用的图例和符号有哪些?	(103)
6. 城镇住宅可按哪些标准分类?	(106)
7. 什么是四合院式住宅?	(107)
8. 什么是里弄式住宅?	(108)
9. 什么是独立式住宅? 有哪几种类型?	(110)
10. 什么是公寓式住宅? 有哪几种类型?	(111)
11. 按结构形式划分,住宅有哪几类?	(113)

12. 住宅的户型是怎样设计的?	(115)
13. 什么叫“户型比”?	(116)
14. 住宅的居住空间尺度是如何确定的?	(117)
15. 对住宅的进深有什么要求?	(117)
16. 对住宅的开间有什么要求?	(118)
17. 对住宅的层高和净高有什么要求?	(119)
18. 计算住宅面积有哪些指标?	(120)
19. 如何计算住宅的建筑面积?	(121)
20. 什么是住宅建筑平面利用系数?	(122)
21. 住宅的居住部分是如何设计的?	(122)
22. 怎样才算合理的厨房设计?	(123)
23. 如何考虑住宅厨房的面积和尺度?	(125)
24. 厕所、卫生间设计质量如何评价?	(126)
25. 阳台按功能和平面类型如何划分?	(128)
26. 阳台设计应考虑哪些因素?	(128)
27. 住宅内宜配有哪一些贮藏设施?	(131)
28. 住宅的楼梯分哪一些种类? 有哪些功能?	(132)
29. 公寓式住宅的楼梯在尺度和使用上 有什么要求?	(133)
30. 新建住宅应当配置哪些电力通讯设备?	(134)
31. 住宅的供水、排水设备是如何设计的?	(134)
32. 民用煤气有哪几种?	(135)
33. 住宅的建筑质量如何监督和保证?	(136)
34. 如何避免购买质量低劣的商品住宅?	(137)

附录一 重要政策、法规选编

中华人民共和国城市房地产管理法(节录)	(139)
国务院关于深化城镇住房制度改革的决定	(146)
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	(155)
城镇经济适用住房建设管理办法	(160)
国家安居工程实施方案	(163)
城市商品房预售管理办法	(167)
城市房地产转让管理规定	(169)
城市房屋租赁管理办法	(174)
城市房屋产权产籍管理暂行办法	(181)
城市房屋权属登记管理办法	(185)
城市公有房屋管理规定	(193)
城市私有房屋管理条例	(201)
城市房地产抵押管理办法	(204)
个人住房贷款管理办法	(214)
城市新建住宅小区管理办法	(221)
城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法	(225)
城市房地产交易价格管理暂行办法	(229)
城市房地产中介服务管理规定	(234)
国家计划委员会、国家建设部关于房地产中介服务收费的通 知	(240)
商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)	(243)
中华人民共和国契税暂行条例	(245)

中华人民共和国契税暂行条例细则	(248)
-----------------------	-------

附录二 重要法律文本汇编

房地产租赁契约(规范文本)	(252)
商品房购销合同(示范文本)	(255)
中国建设银行(个人住房贷款)借款合同	(267)
中国建设银行(个人住房贷款)保证合同	(272)
中国建设银行(个人住房贷款)抵押合同	(275)
中国建设银行(个人住房贷款)质押合同	(280)

一、房改是怎么回事

——房改的基本政策

在本章中,我们将向你介绍我国房改的基本方向、基本政策,为你购房或租房决策提供政策指导。

1. 房改对老百姓意味着什么?

城镇住房制度改革根本目的是:建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度,实现住房商品化、社会化;加快住房建设,改善居住条件,满足城镇居民不断增长的住房需求。

城镇住房制度改革从根本上说,就是要解决城镇居民住房困难,实现小康。房改就是要改变住房实物福利分配的方式,而以按劳分配为主的货币工资分配方式取而代之,实现住房的商品化和社会化,加快住房建设,从根本上解决城镇居民的住房困难。

2. 房改的基本内容是什么？

房改的基本内容可以归纳为以下几个方面：

(1)改革住房建设投资体制。由原来国家或单位统包的投资体制转变为国家、单位、个人三者合理负担的投资体制。

(2)改革住房建设、分配、维修、管理体制。由原来单位统包职工住房建设、分配、维修管理一体化的单位所有制,转变为住房的生产、建设专业化,维修、管理社会化的体制。

(3)改革住房分配体制。由原来的行政手段、福利性质、实物分配的制度,转变为按劳分配为主的货币工资分配的体制。职工根据自己的承受能力通过向市场购买或租赁住房解决住房问题,满足住房需求。

(4)建立双轨制的住房供应体系。即以中低收入家庭为对象的、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。

(5)建立住房公积金制度。由职工个人和所在单位分别交缴占职工工资一定比例的资金,作为职工个人住房基金,以增强职工住房支付能力。

(6)建立政策性和商业性并存的住房信贷体系,发展住房金融和住房保险。

(7)建立规范化的房地产交易市场,规范交易行为,发展社会化的房屋维修、管理市场,逐步实现住房资金投入产出的良性循环,促进房地产业和相关产业的发展。

3. 什么是住房的商品化?

住房的商品化就是把住房作为商品,按照市场经济规律的要求组织生产,通过市场交换而成为生活消费品,把住房纳入市场经济的大循环。

住房商品化的标志是住房出售和出租价格由市场供需关系调节,实行市场房价和市场租金。但作为人类生活的基本需求,政府应对住房市场进行积极的干预和调控,并向中低收入居民提供基本的住房保障。因此,住房商品化并不意味着住房生产和消费全部由市场决定,而是在市场决定住房资源配置的前提下,又有政府宏观调控、提供住房保障的市场,即保障性住房商品化。

4. 什么是住房的社会化?

住房社会化,就是改变各单位自行建设、分配、维修、管理职工住房的体制,实行社会化、专业化的住房运行体制。

住房社会化包括以下三个方面:

(1)住房开发建设社会化。即以社会化、专业化商品生产方式开发建设住房。

(2)住房分配社会化。即通过住房市场购买或租赁住房。

(3)住房维修管理社会化。即发展多种所有制形式的物业管理企业,提供社会化、专业化的维修管理和服务。

5. 房改的近期任务有哪些？

房改的近期任务是：从 1998 年下半年起，全国各地逐步停止实物分房，实行住房分配货币化；全面推行住房公积金制度；积极推进租金改革；稳步出售公有住房；大力发展房地产交易市场和社会化的房屋维修、管理市场，加快经济适用住房的建设，到本世纪末初步建立起新的城镇住房制度，使城镇居民住房达到小康水平。

小康居住水平一是指面积指标，即人均居住面积达到 8 平方米（约折合人均使用面积 12 平方米）。二是指成套指标，即要求全国住房成套率达到 60% 以上。其基本模式是一个三口之家应拥有两居室，即起居室、卧室、厨房、厕所、卫生间俱全的一套住房。三是室内设施配套，水、电、煤气、电话、电视共用天线等各种管线在建房时预置。四是居住环境要达到住宅区内有公共绿地、娱乐活动场地、商店、医院、幼儿园等，以基本满足小康生活水平需要。五是保障 90% 以上的居民人均居住面积在 4 平方米以上，基本消灭住房特困户。

6. 结束实物分房等于取消住房的福利性吗？

传统的住房分配制度是对职工实行低工资，国家扣除了职工工资中的住房消费部分，然后由职工所在单位建房或买房，再以实物形式分配给职工使用，职工在使用住房时缴纳较低的租金。这其实是一种实物分配制度，并非真正意义上的福利分配制度。住