

李保平 陈刚 主编

住房



走向 新族

济 管 理 出 版 社

住房走向工薪族

李保平 陈 刚 主编

李保平 陈 刚
杨建华 杨一夫
周淑萍 执笔

经济管理出版社

责任编辑 刘其昌

版式设计 徐乃雅

责任校对 全志云

图书在版编目 (CIP) 数据

住房走向工薪族/李保平, 陈刚主编. —北京: 经济管理出版社, 1998. 4

ISBN 7-80118-629-X

I. 住… II. ①李… ②陈… III. 住宅-选购 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (98) 第 07037 号

住 房 走 向 工 薪 族

李保平 陈 刚 主编

出版: 经济管理出版社

(北京市新街口六条红园胡同 8 号 邮编: 100035)

发行: 经济管理出版社总发行 全国各地新华书店经销

印刷: 北京国马印刷厂

787×1092 毫米 1/32 8 印张 171 千字

1998 年 5 月第 1 版 1998 年 5 月北京第 1 次印刷

印数: 1—6000 册

ISBN7-80118-629-X/F·601

定价: 13.50 元

· 版权所有 翻印必究 ·

(凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社发行部负责调换。

地址: 北京阜外月坛北小街 2 号 邮编: 100836)

序

随着经济体制改革的不断深化，城镇居民住房制度改革逐步推进，数亿中国居民将通过市场购买属于自己的住房。住房不是一般的商品，它具有许多独有的特性。首先，它是不动产，一手交钱、一手交货不能完成全部交易过程。购房者购买的是一系列的权利，包括房屋的所有权和相应的土地使用权。这些权利的确定要有特定的赋予过程，并以特定的产权证书作为合法权利的唯一证明。其次，住房既是大宗消费品，又是社会保障品，因此，公平、公正的市场交易对于居民和整个社会都有着非常重要的意义。

众所周知，公平、公正的市场交易并不是当然存在的，它是供给者与需求者不断地谈判和博弈的产物。一宗宗公平、公正的交易共同组合成有效的市场。公平、公正交易的达成要求交易双方在博弈过程中对交易规则以及交易商品的了解是对称的。遗憾的是，几十年来习惯于福利分房的中国工薪族，在住房建筑方面的知识极端缺乏，对房产交易规则更是如堕烟海。不少人在购房过程中，存在着盲从心理，往往根据一些片面信息做出草率决策。如盲从开发商，对缺乏客观性的哄骗性介绍照单全收，以致有的大呼上当；盲从邻居好友的

介绍，仓促决定，过后不满意，后悔不迭。随着房改的进一步全面、深入发展，我国城镇居民都将通过市场购房，在交易双方信息如此不对称的情况下，要形成公平、公正的房产交易市场，前景不容乐观。

在市场中介不太规范的今天，普及与购房相关的一些基础知识，是维护消费者合法权益，建设公平、公正房产交易市场的必要条件。但愿本书对工薪族朋友们购房有所帮助。

李庆振

目 录

序	(1)
第一章 住房走向工薪族	(1)
第一节 成本房：劝君速购莫彷徨	(6)
第二节 话说住房公积金	(14)
第三节 按揭：工薪族购房的后盾	(24)
第二章 投资的选择	(36)
第一节 是涨是落谈房价	(36)
第二节 百姓住房，租购孰优	(40)
第三节 储蓄、购房还是持股	(44)
第四节 期房现房如何选择	(48)
第五节 地理位置与房产的价值	(51)
第三章 购房前你应当知道些什么	(53)
第一节 购房应考虑的基本因素	(53)
第二节 与城市规划相关的知识	(57)
第三节 与住宅面积相关的知识	(58)
第四节 与住宅建筑相关的知识	(66)
第五节 与住宅结构相关的知识	(85)
第六节 住宅的防震	(91)

第七节	高层住宅的消防	(95)
第八节	住宅的能耗与通讯	(101)
第四章	购房的操作程序	(110)
第一节	制定购房预算	(110)
第二节	收集购房信息	(113)
第三节	查询房地产商的合法性	(115)
第四节	进行实地调查	(118)
第五节	签订房屋买卖合同	(118)
第六节	办理房屋产权过户登记	(124)
第七节	购买商品房的有关费用	(127)
第五章	应当防范的陷阱	(130)
第一节	谨防广告欺诈	(130)
第二节	关于土地使用权	(133)
第三节	关于房屋产权	(135)
第四节	居住小区的物业管理	(148)
第五节	房屋建筑质量的检查	(154)
第六章	一旦拥有，另有所求	(171)
第一节	房屋装修不可大意	(171)
第二节	及时办理房屋保险	(180)
第三节	房产的盘活：抵押与租赁	(186)
第四节	房产的继承	(198)
附件：		
一、	《中华人民共和国城市房地产管理法》	(206)
二、	《城市商品房预售管理办法》	(220)
三、	《城市房屋租赁管理办法》	(223)
四、	建设部关于印发《商品房销售面积计算	

及公用建筑面积分摊规则》(试行) 的 通知	(231)
五、国家计委、建设部关于印发《城市住宅 小区物业管理服务收费暂行办法》 的 通知	(235)
六、建设部《家庭居室装饰装修管理试行办法》	(241)
后记	(246)

第一章 住房走向工薪族

购房，曾经是“大款”的专利，对普通百姓和工薪族而言，房产如同一个遥远的传说；住房改革，也只是隔江的渔火，远在天际闪烁，我们大可不必去想它，不去问它。然而，随着“十五大”的召开，房改如同滚滚春雷，在我们头顶炸响：自己掏钱购房即将成为铁的事实而无可回避。

在计划经济时期，住房靠分配是城市居民解决居住问题的主要方式。各单位依靠国家财政拨款建造房屋，再无偿分配给本单位的职工；每月只收取远不足以支付房屋维修费用的租金。国家年年拨出巨额资金建房，但缺房的人却越来越多。1978年至1990年的12年间，国家和全民所有制单位用于城镇住房建设的投资已达2800多亿元人民币，建成住房面积近15亿平方米，大大超过了以前的建设规模。但是，由于我国经济基础比较薄弱，人民住房水平起点较低，加上人口增长过快，近年来城市化进程加速等因素，城市住房紧张状况并未缓解。1990年，全国城镇缺房户为800万户，其中人均居住面积在2平方米以下的特别困难户有50万户，在城市中还有5000万平方米的危房和6亿平方米的简易房需要进行改建。此外，每年还有200万对新婚青年需要住房。据

国家统计局 1990 年进行的职工消费心理问卷调查,对于住房现状表示不满已成为大部分人的共识,在各项急需解决的问题中,要求解决和改善住房条件被排在首位。

与住房紧缺反差甚大的是多年来一直实行的低房租政策,这种福利性住房制度是与低工资制联系在一起的。建国初期,政府实施的是“以租养房”的方针,北京等城市公有房屋的租金水平约为每平方米使用面积 0.30 元人民币,基本包括了维修费、管理费和折旧费三项因素,接近成本租金水平。而私有房屋的租金要比公有房屋的租金标准高一点,平均为 0.41 元。到 50 年代中期,国家机关工作人员由供给制改为工资制,为照顾其负担能力,1955 年发布的《中央国家机关工作人员使用公家宿舍收费暂行办法》,将房租定为每月每平方米使用面积 0.12 元。为与公家宿舍的租金水平相适应,1958 年公房租金降至 0.22 元,私房租金也相应降至 0.33 元。到“文革”期间,将接管的大量私房的租金定为 0.21 元,与公房租金基本持平。1979 年,为解决一般居民住房租金比机关宿舍租金高将近一倍的矛盾,统一了公有住宅租金标准,在不能提高公家宿舍房租的情况下,只能降低一般居民的房租,其结果是比原租金又降低 43%,每平方米使用面积平均月租金,平房为 0.122 元,楼房为 0.136 元,略高于公家宿舍的水平。至此,就全国而言,租金已降到最低点(有些单位所收取的房租比国家规定还低),这使得租金与房屋的价格严重背离,不要说房屋折旧费、管理费,就连维修费用也达不到,国家与企、事业单位建房越多,包袱越重,已到难以为继的地步。

基于这种状况,1988 年,国务院下发了《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》,国务院

办公厅转发国务院住房制度改革领导小组鼓励职工购买公有旧住房的意见。在房改领导小组的意见中提到，截至 1987 年底，全国公有住房建筑面积为 24 亿平方米，其中可以出售的住房面积约占 50%，将这些住房以优惠价格出售给原住户，免征房产税和契税，并规定高层住房的电梯费和高压水泵费以及各类住房的暖气费仍由职工所在单位负担。毋庸讳言，近十年来，我国住房体制改革取得了巨大成果，但相对于经济体制改革的其他各个方面，却是严重滞后的，由此而带来了一系列的问题，也严重地阻碍了经济体制改革的整体推进。

住房一方面属于人们最基本的生活必需品，另一方面又直接或间接地是劳动者的劳动成果。但是，在计划经济体制下，住房成了行政分配的福利品，劳动者是国家安排的固定工。要使职工成为自由择业和流动的劳动者，就必须使住房成为自由买卖和租赁的商品。今天，在劳动制度改革使一些职工已经走进市场的情况下，由于房改的滞后，住房还基本处在行政福利体制中而没有商品化，于是行政分配和管理住房的体制又限制着劳动力的市场化。而没有劳动力的市场化，就不可能真正实现企业制度改革，社会主义市场经济体制也难以建立起来。这是因为存在着住房和劳动力权利结构的矛盾，它主要表现在：

在由计划经济向市场经济过渡中，住房权利与劳动力权利互相牵制，二者存在着许多矛盾，如劳动者作为国家的固定职工，拥有公房的永久居住权，这并不表明职工能永久地发挥其劳动潜力，而可能混日子、耗时光。又如有的劳动者拥有一定的权利，不仅占有的住房多，而且经常以小换大，以旧换新；相反，有的劳动者在住房方面却得不到平等的待遇。

改革以来，住房的权利结构和劳动力的权利结构都发生了较大变化。在住房的行政分配和管理的格局基本没有改变的情况下，住房权利结构的变化有两种类型：一是房改使职工以标准价取得了住房的部分产权，不仅使永久居住权和继承权获得法律的认可和保障，而且获得有限的收益权和处分权；二是提租改革使职工增加了住房支出，在住房权利结构中，使国家和单位的权力缩小，职工个人的权力扩大。劳动力权利结构的变化也分为两种，一种是公有制单位职工辞职，到民营企业就职，与业主形成相对独立的关系；另一种是有些单位利用档案制度等，排斥或限制劳动力流动，以保持对劳动力的支配权和管理权。

住房和劳动力权利结构之间又产生了新的矛盾，造成了一些不必要的浪费和损失。其一，职工一次性地分配到住房，于是拥有住房权利就不会成为其劳动的目标和动力；其二，有的人不是依据劳动，而是依靠权力或利用人情关系等多占住房，致使有的住房闲置和浪费；其三，许多职工多年勤奋工作和努力劳动，可是却长期无房或缺房住，于是可能引起懈怠；其四，一些职工因被住房所囿不能调往能充分发挥才干的单位，而不得不在原单位耗时度日。

住房和劳动力权利结构关系的相互矛盾导致了以下问题：

1. 权利主体不明确。住房的权利应属于劳动者，可是改革前把住房作为国有或公有财产，由单位用行政方法分配给职工，而使之成为福利品。我们先前进行的房改，把着力点放在提高房租上，企图在行政分配的基础上，通过行政提租以达到住房商品化的目的，即不在住房分配制度和价格形成

机制这个根本上下功夫，而只在租金上做文章。结果只是降低了福利，而没有改变住房所有权的归属以及分配管理的方式。即使是出售公房，也通常以标准价让渡部分产权，单位仍然掌握着部分产权。同理，本属于劳动者自己的劳动力也是由国家分配。改革以来，一部分劳动力脱离国家分配和行政管理的羁绊，但还有相当多的劳动力受其控制，包括受住房的束缚；在公有单位之间流动受到的束缚更甚。这种住房分配方式不可避免地造成国有资产流失：国家把住房建设资金分配给各个部门和单位，由各个单位直接组织和进行住房建设，实际获得了住房的拥有权，于是国家作为出资者的所有权也就形同虚设；各个单位把住房按行政级别高低和工作年限长短等分配给职工，使住房实际成了给予职工的“俸禄”由职工永久性占有，又造成单位住房拥有权的流失。住房制度改革以低价售房，使购房职工的住房所有权获得法律的认可和保障，从而可以名正言顺地带着住房下海经商了。

2. 利益纷争。在目前的房改阶段，国家把住房作为国有财产，要求按标准价出售，而让渡部分产权。拥有住房产权多的部门和单位，住房按标准价只出售给本单位职工，而对其他部门和单位住户收取高房租，或按市场价出售；拥有住房产权少的部门和单位则反对提租，主张住房低价出售给所有住户；有房住的职工反对提租，主张低价售房，并取得全部产权；无房户和缺房户则希望提高租金，迫使多占的住房退出来，加快解决住房困难，同时给予他们更多的住房补贴。可见，国家、部门和单位、各类住户的利益需求是相互矛盾的。住房与劳动力权利结构之间的这种矛盾，主要是由住房

制度改革与劳动制度改革的不同步、不配套所引起的。一方面住房制度改革实行政府统一决策和部署，进展缓慢；另一方面劳动制度改革却由地方和单位各自分别进行，甚至受市场因素的直接影响而快步推进。

“十五大”报告明确提出：“加快推进国有企业改革。”并要求“积极推进各项配套改革。”其中就包括“建立城镇住房公积金，加快改革住房制度”。“十五大”以后，住房体制改革步伐已经加快，职工自己购房已是一个不争的事实。最近，我国政府决定，1998年下半年将终止分福利房制度，而实行职工住房的货币分配。

第一节 成本房：劝君速购莫彷徨

我国的住房制度改革应解决存量房产与增量房产两个方面的问题。一方面设法向职工出售其现居住的房子，以盘活存量房产；另一方面对于新建的增量房产，原则上要求居民自己出资购买，避免再次进入原有的住房流通体制。

一、市场价、标准价、准成本价与成本价的概念

商品房的市场价格是指由成本及市场供求决定的商品房价格，它包括土地出让金、征地拆迁费用、前期工程费用、基础设施费用、建筑安装费用、配套设施费用、营业税、管理费用、销售费用、开发商的利润以及政府的各种税外收费。税外收费中主要为市政基础设施配套费、四源费（水、电、气、热力）等。各项所占比例大致为：土地费用占20%左右，建安工程费占40%左右，市政公用配套设施费用占20%~30%，各种税费占10%~20%。

为了处置存量房产，确定向职工出售现有房产的价格，各

大城市在房改过程中先后推出过标准价、准成本价和成本价。标准价为住房制度改革中提出的与商品房市场价相对应的第一个优惠价格名称，其中只包括住房本身建筑造价及征地拆迁补偿费，而其他公共设施建设和建筑税、能源交通重点建设基金及配套的市政设施费用等则不摊入标准价。准成本价是一个过渡性概念。1992年北京市人民政府出台的住房制度改革方案中要求各单位建立住房公积金，房屋产权单位向已建立住房公积金单位的职工以“准成本价”出售现有住房。由于建立住房公积金后，职工将得到部分补助，准成本价是将这部分补助进行贴现后计入房价的标准价，因此，准成本价要高于标准价。如北京市城近郊区的准成本价1992年为620~760元，1993年为646~790元，与标准价相比，要高出50%以上。

成本价是在1994年以后提出的概念。各地政府为了贯彻《国务院关于深化城镇住房制度改革决定的通知》中的规定，停止施行原标准价优惠售房办法，将准成本价改称为标准价。同时新出台的价格为成本价。如北京市的成本价，按征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费（不含小区级非营业性配套公建费）、管理费、贷款利息、税金共七项因素测定。出售公有住房的成本价和标准价，每年由市政府房改办公室会同物价、财政、国有资产和房屋管理等部门测定，经市政府批准后公布执行。1994年，北京城近郊区新建住房的成本价为1165元，1996年的成本价为1337元，与市场价每平方米5000~8000元以上相比，仍然低得多，主要原因是其中没有包括土地出让金、市政基础设施配套费、四源费及开发利润等。

二、房价的计算方法

符合以标准价、准成本价、成本价购房条件的职工，在购房时可以享受工龄优惠。1994 年以前，对于工龄的优惠额是分段计算的，建国前每一年的工龄优惠房价为 1%，建国后至 1979 年底，每一年工龄优惠 0.8%，1980 年后每一年工龄优惠 0.5%，各工龄段优惠之和即为该职工的实际优惠额。1994 年以后则不再分段计算，而执行统一的折扣率，并与标准价建立起对应关系。

购买旧楼房的职工可按出售当年新建楼房的成本价或标准价享受成新折扣。依照北京市规定，标准价售房年折旧率为 1.5%，成本价售房年折旧率为 2%。但楼房使用年限超过 30 年的，仍以 30 年计算。

在计算售房的实际价格时，还有一些综合调节因素，如地段、楼层、居室窗口朝向等（参见北京市房地产管理局 1994 年公布的公有住宅楼房售价调节因素表）。在了解这些因素后，就可以具体计算房价了，计算公式为：

标准价购房的实际房价 = $[\text{标准价} \times (1 - \text{一年工龄折扣率} \times \text{夫妇工龄和}) \times (1 + \text{调节因素之和}) \times (\text{本套楼房建筑面积} + \text{阳台面积} \times \text{系数}) + \text{装修设备价}] \times (1 - \text{已竣工年限} \times 1.5\%) - \text{负担价} \times \text{现住房折旧率} \times (\text{本套楼房建筑面积} + \text{阳台面积})$

成本价购房的实际房价 = $[(\text{成本价} - \text{标准价高限} \times \text{年工龄折扣率} \times \text{夫妇工龄和}) \times (1 + \text{调节因素之和}) \times (\text{本套楼房建筑面积} + \text{阳台面积} \times \text{系数}) + \text{装修设备价}] \times (1 - \text{已竣工年限} \times 2\%) - \text{负担价} \times \text{现住房折旧率} \times (\text{本套楼房建筑面积} + \text{阳台面积})$

根据新的规定，未进行封闭的阳台，按其面积的 50% 计入房屋建筑面积，已封闭的阳台按 70% 计入房屋建筑面积。所以在上述计算公式中阳台面积乘以系数。另外，上面两个公式中提到的负担价，其计算公式为：

负担价=标准价高限×（1-一年工龄折扣率×65）

以下是北京市现行的房改价格计算公式，其他城市的情况大同小异。读者根据当地政府公布的房改政策法规，自己就可以计算出房屋的价格了。

项目	调节因素	系 数	项目	调节因素	系 数
地 段	一、二环路以内或售房单位认为较好的地段	1...3%	居 室 窗 口	南、北	3%
	二、二环路以外至三环路以内地段	-1...-1%		南、东、南	2%
	三、三环路以外地段	-3...-1%		东、西、南	0
楼 电	一、五层	0	朝 向	北、东、北	-1%
	二、三、四层	5...8%		东、南、西、北	-2%
	六、七层	-3%		西	-3%
层 电 梯	平顶屋面顶层	-7%	室内净高 3 米（含）以上		2%
	一、六层以上	0	院落 7 米（含）以上		2%
	二、三、四、五层	5...8%	无 暖 气		-3%
	平顶屋面顶层	-10%	无管道煤气		-3%
	半地下室	-15%			

从对北京市住房制度改革中三种购房价格的介绍可以了解到，最初执行的标准价优惠购房办法现在已经取消，现在的标准价实质上是曾一度出现的准成本价，是在原标准价的