

宝孚房地产顾问系列丛书

购房指南

——福利分房取消以后

杨国龙 主编



福利分房

取消以后

怎么办？



● 中国经济出版社 ●

宝孚房地产顾问系列丛书

购 房 指 南

——福利分房取消以后

杨国龙 主编

中国经济出版社

图书在版编目(CIP)数据

购房指南:福利分房取消以后/杨国龙主编. - 北京:
中国经济出版社,1998.8
(宝孚房地产顾问系列丛书)
ISBN 7-5017-4334-7

I. 购… II. 杨… III. 房地产-基本知识 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 18746 号

宝孚房地产顾问系列丛书
购房指南——福利分房取消以后
杨国龙 主编

*

中国经济出版社出版发行
(北京市百万庄北街 3 号)

邮编:100037

各地新华书店经销

北京银祥印刷厂印刷 新华书店经销

开本:850×1168 毫米 1/32 印张:8.25 210 千字

1998 年 8 月第 1 版 1998 年 8 月第 1 次印刷

印数:5000

ISBN 7-5017-4334-7/F·3306

定价:15.00 元

《购房指南》编委会名单

主 编：杨国龙

副主编：孙向群 秦 胜 杨来斌

编 委：谢 刚 苏 斌 唐文琳

叶兴敏 王玉川 王业侨

王启宝 袁 峰 朱艳珍

张红星 杨文轶 张春丽

目 录

第一章 城镇住房制度改革

第一节 告别福利分房	(1)
第二节 城镇住房制度改革简介	(2)
一、城镇住房制度改革进程扫描	(2)
二、贯彻《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》工作会议的主要内容	(4)
三、全国城镇住房制度改革与住宅建设工作会议的主要内容	(5)
附一：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	(7)
附二：国务院关于深化城镇住房制度改革的决定	(12)
第三节 国家安居工程简介	(20)
一、国家安居工程的产生	(20)
二、国家安居工程的目的和内容	(21)
附一：国家安居工程实施方案	(24)

附二:1998 年国家安居(经济适用住房)工程建设投资 计划的通知	(28)
--	------

第二章 购房概述

第一节 房屋类别及销售对象	(42)
一、房地产的所有制	(42)
二、房屋的类别	(44)
三、房屋的销售对象	(46)
四、购房渠道	(47)
第二节 房屋价格	(49)
一、普通商品房成本价格的构成原则	(49)
二、普通商品住宅成本价格的构成	(50)
三、北京市商品房价格的构成	(52)
四、商品房交易价格的确定	(56)
第三节 购房的基本程序	(57)
附:建设部关于加强商品房销售管理的通知	(59)

第三章 购房要点

第一节 选择项目	(62)
一、开发商应为依法设立的且具有房地产经营资格 的企业法人	(63)

二、建设项目必要的政府批准文件	(64)
三、国有土地使用权应是出让用地	(64)
四、具备商品房预售或销售资格	(65)
五、购房者应特别注意的情况	(68)
 第二节 选择房屋	(70)
一、选择户型	(70)
二、面积的确定	(74)
附一：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	(78)
附二：商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则 (试行)	(81)
附三：建筑面积计算规则	(83)
附四：北京市《建筑面积计算规则》的补充规定 ...	(86)
附五：北京市“九五”住宅建设标准	(88)
 第三节 签订购房合同	(93)
一、签订有效的房屋买卖合同	(93)
二、购房合同应包括的主要内容	(94)
三、签订购房合同应注意的几个问题	(95)
附一：商品房购销合同	(98)
附二：北京市内销商品房预售契约	(108)
附三：北京市内销商品房买卖合同	(111)
附四：北京市外销商品房预售契约	(114)
附五：北京市外销商品房买卖合同	(119)

第四节 购房后需办理的手续	(122)
---------------------	-------

第五节 购房者应缴纳的税费	(123)
---------------------	-------

附一:北京市房地产交易税费表	(123)
----------------------	-------

附二:中华人民共和国契税暂行条例	(125)
------------------------	-------

第四章 购房贷款

第一节 概述	(129)
--------------	-------

一、个人住房担保贷款的概念	(130)
---------------------	-------

二、我国个人住房担保贷款发展沿革	(130)
------------------------	-------

三、目前个人住房贷款工作的进展	(131)
-----------------------	-------

第二节 商业性购房贷款	(132)
-------------------	-------

一、商业性购房贷款概念	(132)
-------------------	-------

二、申请购房贷款的必备条件	(132)
---------------------	-------

三、借款程序	(134)
--------------	-------

四、贷款的额度、期限、利率和偿还方式	(134)
--------------------------	-------

五、抵押物和质押物	(136)
-----------------	-------

六、其他事项	(138)
--------------	-------

附一:个人住房贷款管理办法	(140)
---------------------	-------

附二:城市房地产抵押管理办法	(146)
----------------------	-------

第三节 公积金贷款	(154)
-----------------	-------

一、住房公积金的概念	(154)
------------------	-------

二、住房公积金基本规定	(155)
-------------------	-------

三、利用住房公积金贷款的条件	(157)
四、办理个人住房公积金贷款	(158)
附:北京市住房基金管理办法实施细则	(161)
 第四节 组合贷款	(166)
一、组合贷款的概念	(166)
二、公积金贷款与银行贷款有何差异	(167)
三、办理组合贷款的手续	(167)
附:北京市个人住房贷款管理暂行规定	(168)

第五章 房屋入住及物业管理

第一节 房屋入住	(173)
一、入住流程	(173)
二、办理入住手续的有关文件	(174)
 第二节 物业管理简介	(178)
一、物业管理的概念	(178)
二、物业管理的基本内容	(178)
三、物业管理服务收费	(181)
附一:物业管理委托合同示范文本	(182)
附二:城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法	(191)

第六章 城市私有房屋买卖

第一节 私房买卖程序	(195)
一、私房买卖需提交的文件	(195)
二、私房买卖程序	(196)

第二节 私房买卖要点	(200)
一、行为主体是否合格	(200)
二、房屋是否能够出卖	(201)
三、私房买卖合同内容是否真实、公平、完善	(201)
附:城市私有房屋管理条例	(203)

第七章 购房中介服务

第一节 房地产中介机构	(206)
一、房地产中介机构的概念和设立	(207)
二、房地产中介机构从业人员资格	(207)
三、房地产中介服务机构提供的服务	(208)
四、房地产中介服务机构必须履行的义务 ...	(208)
五、房地产中介服务合同	(209)
六、房地产中介服务收费	(209)
第二节 律师	(211)
一、委托律师的必要性	(211)
二、律师可提供的法律服务	(211)
三、咨询和委托代理中应注意的问题	(213)
第三节 公证	(214)
一、公证的概念及公证机关简介	(214)
二、公证的必要性	(215)
三、公证的程序	(215)

第八章 购房纠纷及解决纠纷的途径

第一节 购房纠纷	(216)
一、建筑、装修质量不合格的纠纷	(216)
二、房屋面积出入大的纠纷	(217)
三、逾期交付房屋的纠纷	(217)
四、房屋拿不到合法的产权证的纠纷	(218)
第二节 解决购房纠纷的途径	(218)
一、协商和解	(218)
二、调解	(219)
三、仲裁	(220)
四、诉讼	(221)
附一：民事诉讼状格式	(224)
附二：中华人民共和国城市房地产管理法	(225)
附三：城市房屋权属登记管理办法	(236)
附：重要术语表	(243)
后记	(249)

第一章 城镇住房制度改革和安居工程

第一节 告别福利分房

1998年3月19日,九届全国人大一次会议闭幕不久,新当选的中国政府总理朱镕基在记者招待会上提出了“一个确保、三个到位、五项改革”的施政纲领。在谈到继续推进住房制度改革时,朱镕基总理用明确的手势、洪亮的声音表示:“今年下半年将出台新的政策,停止福利分房,住宅分配一律改为商品化。”

1998年6月15日~17日在北京召开的“全国城镇住房制度改革与住宅建设工作会议”再一次明确指出:“从1998年下半年起,全国城镇停止住房实物分配,实行住房分配货币化。”这意味着延续了几十年的福利分房制度将成为历史。

福利分房是计划经济的主要特征之一。在计划经济体制下,城镇居民拿的是低工资,实际上是国家把工资中住房消费这一部分作为隐性扣除,统一盖房,再“分配”给居民。居民象征性地交部分房租。但这部分租金还不够管理和维修的费用,各级财政每年都要拿出巨资进行补贴,使国家背上了沉重的经济包袱,形成恶性循环。

由于福利分房以年龄、工龄等资历性条件为主要标准,缺乏激励机制,因而被称为“最大的大锅饭”!加上单位与单位之间住房条件不平衡,造成苦乐不均:都是靠福利分房,有的家庭有好几套住房,闲置的房子拿去出租,滋生腐败;可有的家庭几代同堂挤在蜗居里。这

种现象若长期维持下去,容易激化矛盾,成为社会的不稳定因素。

可以说福利分房的弊端越来越大,已经到了非改不可的地步。

取消福利分房是住房制度改革的必然。实行住房消费货币化,绝大多数城镇居民都将从中得到实惠,达到人民安心、中央放心的目的。

第二节 城镇住房制度改革简介

为了使广大读者对我国城镇住房制度改革有一个全面了解;我们先回顾一下住房制度改革的进程,然后重点介绍一下对房改有重要意义的两次会议。

一、城镇住房制度改革进程扫描

1980年4月,邓小平同志提出我国城镇住房制度改革的设想,指出改革的方向是住房商品化。

1980年6月,我国政府正式批准公布了关于住宅商品化政策。

1982年国家有关部门设计了“三三制”补贴出售新建住房政策,即个人购买住房只支付售价的 $\frac{1}{3}$,政府和单位各补贴 $\frac{1}{3}$ 。由于在实行过程中暴露出许多问题,1985年终止了这种试点。

1985年,住房制度改革转向租金制度改革的研究和方案设计。

1986年,国家选定烟台、唐山、蚌埠三个城市试行“提租补贴、租售结合、以租促售、配套改革”的方案。

1987年下半年,烟台、唐山、蚌埠三个住房制度改革试点城市的方案相继出台实施,并取得明显成效。

1988年,国家公布了全国城镇分期分批推行住房制度改革实施方案。

1991年10月,全国住房制度改革会议以提租为核心、租售建并举和着重于机制转换的改革政策原则,规范了全国房改的统一政策,并要求在1992年、1993年两年内所有城镇住房制度改革措施都要

出台实施。

1992 年在全国范围内出现低价出售公房的做法。对此,国务院先后于 1993 年底和 1994 年初两次明令禁止低价突击出售公房。

1994 年 8 月,召开了贯彻《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》工作会议,提出了全面建立住房公积金制度,逐步实现住房实物福利分配向货币工资分配转变;推进租金改革,加大租金改革力度,到 2000 年,住房租金原则上应达到占双职工家庭平均工资的 15%;稳步出售公有住房;建立以中低收入家庭为对象的经济适用住房和以高收入家庭为对象的商品房两种供应体系。

1994 年 5 月,建设部发布了“建设部 1994 年底实施‘安居工程’意见”。

1995 年 1 月,国务院住房制度改革领导小组出台《国家安居工程实施方案》。

1996 年,国务院转发国务院住房制度改革领导小组《关于加强住房公积金管理意见》和《关于加强国有住房出售收入管理意见》。

1997 年 2 月,建设部提出“中央让一点税、地方让一点费、银行让一点息、企业让一点利”(简称“四个一点”)的解决商品房空置问题的思路。

1997 年 4 月,中国人民银行公布《住房担保贷款管理试行办法》,规定在国家安居工程的城市实施个人购买普通住房担保贷款。

1997 年,天津、武汉、南京等城市决定停止福利分房,实行新房新制度。

1998 年 3 月,第九届全国人大第一次会议审议通过的政府工作报告指出:“积极推进住房体制改革,采取切实措施,促进住房商品化,使居民住房建设成为新的经济增长点。”同月,新当选的政府总理朱镕基表示,1998 年下半年将停止福利分房,一律改为商品化。

1998 年 5 月,中国人民银行在总结经验的基础上,发布了《个人住房担保贷款管理办法》。

1998 年 6 月,全国城镇住房制度改革与住宅建设工作会议明确

提出:①改革城镇住房分配体制。从1998年下半年起,全国城镇停止住房实物分配,实行住房分配货币化。②建立以经济适用住房为主体多层次新的住房供应体系,满足不同收入群众对住房的要求。③扩大金融服务,促进住房商品化。④有步骤地培育和规划住房交易市场。新建住房只售不租。

二、贯彻《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》 工作会议(1994年8月3日~5日)的主要内容

这次会议传达了《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》(国发[1994]43号文件),布置了贯彻落实的工作。

《决定》在总结全国城镇住房制度改革实践经验、借鉴国外住房商品化和社会化成功做法的基础上,进一步明确了城镇住房制度改革的根本目的和基本内容,确定了工作重点。

1. 城镇住房制度改革的根本目的是: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。

2. 其基本内容是:把住房建设投资由国家、单位统包变为国家、单位、个人三者合理负担;把各单位建设、分配、维修、管理住房的体制改变为社会化、专业化运行的体制;把住房实物福利分配变为货币工资分配方式;建立以中低收入家庭为对象的经济适用住房和以高收入家庭为对象的商品房两种供应体系;建立住房公积金制度,发展住房金融和住房保险,建立政策性和商业性并存的住房信贷体系;建立规范的房地产市场,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. 其工作重点包括:

(1)全面建立住房公积金制度。《决定》规定,住房公积金由在职职工个人及其所在单位,按职工个人工资和职工工资总额的一定比例逐月交纳,归个人所有,存入个人公积金账户,用于购、建、大修住房。

实行住房公积金制度,实质上就是把原来单位用于住房建设的

资金,通过单位资助职工建立住房公积金的方式转化为职工个人的住房消费资金发给职工,实现住房实物分配向货币工资分配的转变。

(2)积极推进租金改革。《决定》规定要在职工家庭合理住房支出范围内加大租金改革力度。到公元2000年,住房租金原则上应达到占双职工家庭平均工资的15%。

同时规定,租金提高的幅度和次数,要与当地居民的收入水平相适应,要根据物价指数控制目标统筹安排。这样既考虑到租金改革的刚性,即涉及每一个职工和居民家庭,使改革的力度适应职工的心理和经济承受能力,又强化了三者共同负担的原则。

(3)稳步出售公有住房。租售并举、租买自愿是住房商品化的两种基本形式和长期政策。由于现实中售房与租房回收资金的快慢不同,许多地方都把房改的立足点放在售房方面,打破了租金提不动、房改难以推进的僵持局面,有利于促进各地房改工作的开展。《决定》还对售房的价格政策进行了调整和完善。

(4)加快经济适用住房的开发建设,加快解决中低收入家庭的住房问题,并逐步建立起以中低收入家庭为对象,与社会主义市场经济体制相适应、具有社会保障性质的经济适用住房供应体系。加快这一体系的建立,既有利于推动城市建设投资体制和土地有偿使用制度的改革,也有利于住房建设、分配、维修、管理从单位中分离出来,实现住房商品化、社会化,推动企业制度的改革。

三、全国城镇住房制度改革与住宅建设工作会议(1998年6月15日~17日)的主要内容

这次会议进一步确立了深化城镇住房制度改革的指导思想、改革方针、工作重点和实施原则。

1. 深化城镇住房制度改革的指导思想是:稳步推进住房商品化、社会化,逐步建立适应社会主义市场经济体制和我国国情的城镇住房制度;加快住房建设,促进住宅业成为新的经济增长点,不断满足城镇居民日益增长的住房需求。

2. 改革方针是:推进城镇住房制度改革,必须坚持积极稳妥的方针,做到人民安心,中央放心,有利稳定,促进发展。城镇住房制度改革关系到改革、发展、稳定的大局,涉及每个干部、职工的切身利益,必须充分考虑国家、单位、个人的承受能力,使改革获得广大群众的理解和支持,在保持社会稳定的前提下健康向前推进。

3. 深化城镇住房制度改革和加快住房建设,是保持国民经济持续快速健康发展的需要,是全面建立社会主义市场经济体制的需要,也是进一步改善人民生活的需要。住房建设既有很高的产业关联度,又有广阔的市场,可以提供大量就业机会,是国民经济发展的一个新的增长点。为此,要把握好四个工作重点:

(1)改革城镇住房分配体制。从1998年下半年起,全国城镇停止住房实物分配,实行住房分配货币化。新建住房原则上只售不租,鼓励职工利用工资收入和住房公积金购房,银行通过发放个人住房抵押贷款积极支持职工购房。有条件的地方也可以按规定将财政、单位现有住房建设资金转化为住房补贴帮助职工购房。对现有住房的改革,要按照1994年《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》稳步推进,继续推行和完善住房公积金制度,住房租金的改革一定要充分考虑职工的承受能力。

(2)建立以经济适用住房为主体的多层次的新的住房供应体系,满足不同收入群众对住房的需求。对收入较高的家庭提供档次较高的商品住房,实行市场价;对中低收入家庭提供经济适用的商品住房,实行政府指导价;对最低收入家庭提供廉租住房,租金实行政府定价。

要改善住房的建设与供给,商品房开发建设可完全放开;经济适用房的建设要由政府组织,控制规模与价格;安居工程应纳入经济适用房系列。要努力提高住房投资中用于经济适用住房投资的比重,加快经济适用住房的开发建设和供应,尽可能降低经济适用住房的售价。要采取有效措施,加快空置商品房的消化工作。

(3)扩大金融服务,促进住房商品化。所有商业银行在所有城镇都可为购买经济适用住房的职工提供个人住房抵押贷款,取消对个