

简彩云 著

透视 商品住宅价格

TOUSHI SHANGPIN ZHUZHAI JIAGE

湖南大学出版社



透视商品住宅价格

简彩云 著

湖南大学出版社

2009年·长沙

内 容 简 介

本书分为商品住宅价格相关知识、新建商品住宅价格研究、二手商品住宅价格研究、商品住宅价格操作实战四部分,内容涵盖市场营销、系统论、财税以及房地产估价等方面,涉及知识广泛。具有较强的应用性和可操作性,能为房地产企业有效控制成本,合理制定价格以及获得合理的目标利润服务,可为广大的商品住宅购买者和政府主管部门判断房价的高低合理提供参考依据。

图书在版编目(CIP)数据

透视商品住宅价格/简彩云著. —长沙:湖南大学出版社, 2009. 7

ISBN 978-7-81113-651-7

I. 透... II. 简... III. 住宅—价格—研究—中国

IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 129140 号

透视商品住宅价格

Toushi Shangpin Zhuzhai Jiage

作 者: 简彩云 著

责任编辑: 祝世英

封面设计: 视卓图文

出版发行: 湖南大学出版社

社 址: 湖南·长沙·岳麓山 邮 编: 410082

电 话: 0731-88822559 (发行部), 88821094 (编辑室), 88821006 (出版部)

传 真: 0731-88649312 (发行部), 88822264 (总编室)

电子邮箱: presszhshy@hnu.cn

网 址: <http://press.hnu.cn>

印 装: 长沙化勘印刷有限公司

开本: 710×1000 16 开

印张: 15

字数: 262 千

版次: 2009 年 7 月第 1 版

印次: 2009 年 7 月第 1 次印刷

书号: ISBN 978-7-81113-651-7/F·220

定价: 32.00 元

版权所有, 盗版必究

湖南大学版图书凡有印装差错, 请与发行部联系

前 言

“忽如一夜房改来，千楼万厦建起来”。当住房摇身一变从“福利”变成“商品”时，住房已成为中国老百姓的新“三大件”之一。自1998年我国取消福利分房以来，消费热情持续高涨，城市房价飙升，在2006—2007年中，当一些城市住房价格上涨的幅度远远超过了居民收入增长的幅度，房价已为“天价”时，老百姓已是“望房兴叹”：房价还会上涨吗？当房地产市场经历疯狂后，房价已于2007年底得以理性回归，市场低迷，老百姓却“望房待买”：房价还会下降吗？

衣、食、住、行是人类生存的基本条件。其中，住又是人们最为关注与重视的。对于大多数人来讲，住的投入可能就是一生中最大的一次性单笔开支。从看房、选房、购房到后面的装修、入住，需要花费大量的时间、精力与金钱，也可能是毕其终生精力而为之。可见，房价尤为引人关注也不足为怪。

住有各式各样的住法，当然也就有各式各样的住宅。商品住宅是商品房市场中的主要“板块”，也是房地产市场中的绝对主角，人们也在习惯上将商品住宅市场等同于房地产市场。目前，商品住宅建设投资占房地产开发投资的比重为70%左右，可以说，商品住宅的价位是反映房地产市场的“晴雨表”，是联系房地产市场供求滞畅的核心，其价位既关乎民生，也关乎整个国民经济的稳定与发展。从长远来讲，不正常的房价上涨与下降于国于民均不利，美国的次贷危机引发的金融危机便足以说明这一切。

“商品住宅价格研究”就是这样进入了本书的研究范围。本书共分为四个部分。上编：商品住宅价格相关知识；中编：新建商品住宅价格研究；下编：二手商品住宅价格研究；附录：商品住宅价格操作实战。本书具有以下三个主要特点：一是初步形成了商品住宅价格理论研究体系。本书试图从理性的角度，从住宅的分类等问题切入，用系统论的观点将形成商品住宅价格的各种因素从市场行为、政府行为、企业行为三个子系统进行分析。在肯定价格以价值为基础的前提下，对形成商品住宅价格的因素用系统论的观点来

加以分析,既充分重视市场供求在商品住宅价格形成中的作用,又突出了政府宏观调控政策在商品住宅这种特殊商品定价中的调控作用。二是对商品住宅价格中的成本构成做了比较详细的研究,数据翔实而具体。三是对房地产企业的商品住宅定价工作进行了大量的实地考察,对所收集到的一手资料进行了详细的整理与分析。本书中的数据分析既具体又来自于我国商品住宅开发企业的实际情况,具有较强的应用性和可操作性。

本书旨在从实际出发,在对大量的文献资料进行研究的基础上,注重实际调研,收集第一手资料,希望能为商品住宅的提供者——房地产开发企业有效控制成本、合理制定价格以及获取合理的目标利润服务;希望为广大的商品住宅购买者以及政府主管部门判断房价的高低提供参考依据。

本书涵盖市场营销、系统论、财税以及房地产估价等方面的知识,涉及面广泛。鉴于此,作者或许在体系安排、学术规范等方面还需得到改进与完善,但作者的研究态度是严肃而认真的,试图与有志于商品住宅价格研究的同仁共勉。

简彩云

湖南商务职业技术学院

2009年5月

目 次

上 编 商品住宅价格相关知识

第一章 商品住宅与商品住宅市场	3
第一节 本书对商品住宅的解释	3
第二节 商品住宅的若干分类	9
第三节 商品住宅市场特性分析	19
第四节 我国商品住宅市场的发展历程	22
第二章 商品住宅价格的特性	27
第一节 价格基本知识	27
第二节 商品住宅价格特性分析	31
第三节 商品住宅常用价格术语	39

中 编 新建商品住宅价格研究

第三章 商品住宅价格“三力系统”	47
第一节 何谓“三力系统”	47
第二节 企业行为子系统	49
第三节 市场行为子系统	50
第四节 政府行为子系统	67
第四章 商品住宅价格的决定因素——成本	70
第一节 商品住宅价格成本构成	70
第二节 成本构成实证分析	87
第三节 成本控制是提高价格竞争力的关键	96
第五章 新建商品住宅定价方法研究	100
第一节 商品住宅定价流程介绍	100

第二节 商品住宅定价方法综述·····	110
第三节 商品住宅定价方法选择·····	116
第六章 新建商品住宅定价策略研究·····	119
第一节 符合我国国情的商品住宅价格策略·····	119
第二节 不同类型商品住宅的定价策略·····	125
第三节 商品住宅价格调整策略·····	129
第四节 关于商品住宅价格策略的两点思考·····	136
第七章 市场失灵与住宅价格宏观调控·····	141
第一节 商品住宅价格形成的背后·····	141
第二节 完善商品住宅价格宏观调控措施·····	147
第三节 宏观调控手段的具体实施·····	150

下 编 二手商品住宅价格研究

第八章 二手房价格确定·····	159
第一节 充满活力的二手房市场·····	159
第二节 二手房价格如何形成·····	165
第三节 二手房交易风险及规避·····	172
第九章 左右二手房价格的议价技巧·····	184
第一节 制造议价优势·····	184
第二节 二手房买卖中的讨价还价·····	188
第三节 二手房议价技巧·····	192

附 录 商品住宅价格操作实战

第十章 商品住宅定价实例·····	203
实例一 常德“××花园”住宅项目·····	203
实例二 长沙“××春天”住宅项目·····	206
实例三 长沙“××湖”住宅项目·····	211
实例四 二手房定价实例——老王卖房·····	221
实例五 二手房定价实例——李总卖房·····	224

上 编

商品住宅价格相关知识

第一章 商品住宅与商品住宅市场

住宅商品化为我国城市房地产业的发展 and 房地产市场的繁荣提供了广阔的前景。住宅商品与住宅市场密不可分,研究商品住宅,离不开对商品住宅市场的分析。作为商品住宅的供给者,要想使自己的投资获得成功,顺利出售其住宅商品,就要关注丰富多彩且风云变幻的商品住宅市场。本章内容主要包括对商品住宅的解释,对商品住宅类型、商品住宅特性的分析以及回顾我国商品住宅的发展历程等。

第一节 本书对商品住宅的解释

一、房屋类型介绍

房屋一般指上有屋顶,周围有墙,能防风避雨,御寒保暖,供人们在其中工作、生活、学习、娱乐和储藏物资,并具有固定基础,层高一般在 2.2 米以上的永久性场所。在实际生活中,我们会看到很多类型的房屋,如各式居民楼房、宾馆、商店、银行、工厂、办公楼、仓库等。面对如此多的房屋,标准不同,分类结果便不一样。在现实中,房屋按其设计及其所规定的用途来分,可分为居住用房与非居住用房两种类型。

(一) 居住用房

居住用房,亦称住房或住宅,指专供人们居住的房屋。居住用房是供家庭日常居住使用或生活起居用的建筑物,属于民用建筑类,其主要特征是以“户”或“套”为基本单位,是人类生活中的基本消费品。居住用房不包括住宅楼中作为人防用、不住人的地下室等,也不包括托儿所、病房、疗养院、旅馆等具有专门用途的房屋。假如某住宅楼的地下室不住人,第一层为商店,其余为家属住宅,此时,地下室应计入其他用途,商店面积计入商业营业用房,其余面积计入住宅。

就目前来说,居住用房主要包括商品住宅与非商品住宅。

（二）非居住用房

非居住用房，用途广泛，类型也非常多。基于其用途，作者暂且将非居住用房分为经营性用房与非经营性用房两类。

1. 经营性用房

凡是用于从事各类生产或经营活动的房屋均属经营性用房。经营性用房主要有商业用房与工业用房，还有为生产、经营提供原材料所使用的各类仓储用房等。

（1）商业用房。商业用房是指用于商业、办公、服务等经营活动的房屋，亦称商用房，如各类商店、杂货店、超市、酒店、写字楼等从事商业、中介、服务以及为居民生活服务所用的房屋。商业用房是经营性用房，在买卖、租赁以及拆迁时与居住用房的价格相差甚远。商业用房价格一般比商品住宅价格高，国家对商业用房与商品住宅的政策也有所不同。

实例

居住用房？非居住用房？

2003年，黄某购买了一套位于长沙市韭菜园某小巷的房屋。该套房屋位于本栋楼房的一楼，面临小区拐角人流汇集处，原房主自1993年春天便将临街的一间房屋与阳台打通，开起了一家便民杂货店。2003年，原房主因要去深圳与儿子居住，便意欲将该套住宅卖掉。由于可以经商，房主以高于同门号的楼上2楼住户15万元的价格将房屋售与新屋主黄某。黄某购买该房屋后，申请了营业执照，做起了美容美发生意。2007年，该房屋因市政规划需要拆迁。在拆迁补偿问题上，黄某与拆迁部门就房价补偿性质问题有较大分歧，遂咨询一位律师朋友，准备“打官司”。但律师朋友知其原委后，告之黄某：你这房屋在房地产权证上记载的房屋用途为居住，你也一直没有办理过“居改非”手续，按照规定，拆迁时只能按居住用房给予补偿，购房差价只能由你自己承担……听后，黄某欲哭无泪。

在我国，商业用房大多为租赁性质，自建自营、自购自营的商业用房较少。

商业用房与商品住宅构成了商品房。在实际生活中，大多数人购买商品房的目的是为了居住，所以，对于普通老百姓来说，习惯将商品房与商品住宅等同，将商品住宅价格等同于房价，将商品住宅市场看作是房地产市场。为方便起见，本书中有时也将“商品住宅价格”用“房价”来代替，但本书中所指的“房价”均为“商品住宅价格”，敬请读者留意。

(2) 工业用房。指独立设置的各类工厂、车间、手工作坊、发电厂等从事生产活动的房屋。如果一座厂房带有生活间、办公室,可计入厂房面积。一般来讲,工业用房常由企业直接投资兴建并使用,无须入市购买。

2. 非经营性用房

非经营性用房主要包括政府办公楼、公益事业、教育用房等。

房屋用途不同,房屋的性质也就不一样,其购买价格也因此而不同,而且其使用成本也会相差甚远。例如,居住用房与非居住用房在使用过程中的水、电、气、网络等各项费用的收费标准就相差很大。因此,房屋买卖时应弄清房屋设计所规定的用途。如果购买兼有住宅、商业经营用房等两种或两种以上用途的房屋,应按设计规定的用途使用并分别计算其建筑面积与价格。

相关链接

小杨买房

如今,购买一套合适的住房还是多数家庭的最大梦想。买房,可谓是一件费时、费力的事情。并且,一不留心,还会引起一系列的麻烦。

某天,是某城市A小区的业主们收房的日子。收房本应是件高兴的事情,可人们看到的却是业主与开发商之间的激烈争吵。业主小杨说,婚后一直在外面租房住,为迎接孩子的出生,左挑右选选中了A小区一套90多平方米的房子,首付款17万元还是由双方父母资助的,以后每月还贷1700多元。高高兴兴来收房,却被告知自己买的住宅是办公房,而办公房和住宅是有很大差别的,以所交的契税为例,住宅的契税是房款的2%,而办公用房要交付4%。另外,入住后的水、电、气、网络等各项生活消费将全部按照商业用房来收。更重要的是,根据国家规定,民用住宅是70年的产权而办公楼只是50年的产权。

已经建成的A小区,每套户型均有厨房、卧室、卫生间、客厅等,是典型的住宅设计,不像是办公楼。业主们所买房屋的性质到底是什么?开发商回答说,他们开发的是商用公寓,业主们理解有误。但购买A小区的289户业主,买房时都是为了居住而没有一家是准备用来办公的。主管部门则明确答复,房屋的性质压根儿就没有公寓这一说。规划局的答复是,A小区当初的规划是以发展商业为目的的商业综合用地,这块土地的性质在拍卖时就已经确定为综合的商业用地,根本就不能开发住宅。那么,开发商是如何从规划局拿到房屋销售“五证”中的建设工程规划许可证的呢?原来,开发商在向规划局提交建设工程规划许可证的申请时,提交的申请是公寓办公

楼,房屋管理部门的预售许可证上标明的是写字楼,而开发商在卖房时则说是公寓,隐瞒了关键的“办公”两字,把“公寓式办公”说成了“公寓”,有意误导买房者。

目前,虽然A小区所在的城市管理与建设局对业主关心的房屋性质和水电的收费问题做了解决,并承诺将在业主拿到的房屋产权证和土地使用证上把房屋的性质明确标为住宅,契税和水、电、气等各项费用也按照住宅的标准来征收,业主们也都纷纷办理了手续并准备装修、入住,可是业主们的心里还是有些不太踏实。

资料来源:中央电视台·今日说法,2008-11-09

二、本书对商品住宅的界定

供人们居住的居住用房,有不同的取得方式。自从我国城市实行住房货币化分配制度以来,人们获得居住用房大多需要通过进入房地产市场购买商品住宅来拥有。

(一) 什么是商品住宅

“商品住宅”一词是20世纪80年代随着我国实行住房实物分配制以后才在我国出现的。商品住宅是居住用房,是指由具有资质的房地产开发企业开发,专供家庭或个人较长时期居住使用,并能在房地产市场上进行上市交易的商品房。

(二) 商品住宅的特性解析

1. 可依法上市交易

商品住宅是商品,个人购买全价出售或补贴出售的商品住宅,在取得房屋产权证书后,所有权归购房者所有,可以继承、转让或出售。商品住宅在房地产市场上依据有关法律、法规进行自由交易时,买卖行为纯属企业或个人行为,可进行一次或多次交易,不受约束。但要注意的是,政府为保证居民的生存权利而提供的政策性商品房,由于购房时享受过一定的优惠政策,具有一定的社会保障性质,在上市交易时要受到政府的交易条件限制,否则,不可上市交易。例如,各地政府一般规定经济适用房在5年内不得上市交易,5年后经济适用房上市交易,政府将按一定比例收取上市收益,具体比例视当时市场情况而定。

2. 是一种特殊的商品

商品住宅作为人们基本生活的必需品,与其他社会商品有许多不同之处,这些不同之处是由其固有的特性决定的。

(1) 有限性。建造商品住宅所需土地归国家所有,土地的使用要缴纳土

地出让金,并且要一次性先行支付。商品住宅是住宅开发商花钱买下50年或70年土地使用权修建的再在市场上交易的房屋商品。因此,商品住宅虽然价格昂贵,但也只拥有房屋的实体财产,并不拥有土地的永久性财产权利。这是住宅商品与普通商品的重大区别。目前,商品住宅用地的土地使用年限最高为70年,进行商品住宅交易时,购买者应清楚所购房屋的剩余年限,年限不同,价格应有所不同。例如,建造年代较远的住宅,即使有地段优势,其身价也可能比某城郊新建住宅便宜便是这个道理。

(2) 固定性。商品住宅一旦建造完成,它的空间位置便具有了不可移动之特性。因此,人们在评价某商品住宅的价值时,其周围的环境建设状况显得尤其重要,所谓“房地产的价值就在于其位置”就是这个道理。任何一宗商品住宅只能就地开发、就地购买与使用,即建设、销售、使用“同地化”,并且在房地产市场上进行交易时,也只有“商流”,不存在“物流”。

(3) 区域性。商品住宅的固定性,导致商品住宅品牌具有很强的区域性或地域性。商品住宅是区域性很强的产品,一个商品住宅项目针对的是某个特定城市的消费群,甚至只是某城市某一区域的某一特定消费群,而对另一城市的消费者影响很小,甚至没有影响。商品住宅的区域性,使得商品住宅的品牌扩张甚为艰难,也使得房地产交易市场不存在全国性的或者全球性的房地产市场。人们在谈论房价或房市时,一般也是在谈论某地区的房价或某区域的房地产市场,例如,某某时期上海的房价、深圳的房价等。当然,某地区或某城市的房价变动也有可能波及其他城市的房价变动。

(4) 垄断性。商品住宅的固定性,也引申出商品住宅的垄断性。商品住宅存在一定的垄断性,这种垄断性不是体现在市场占有份额之上,而是体现在区位的垄断上——一定区位的房源只能是有限的;其次,由于受日照、光线、景观、朝向、通风等因素的影响,不存在两宗完全相同的商品住宅,即使是处于同一栋、同一楼层、同一单元的两套住宅,虽然实质上没有什么差异,但受广告、宣传等的影响,购买者在主观上或心理上认为有差异,因而有所偏好,愿意花不同数额的钱来购买。

正是由于商品住宅的这种垄断性,使得商品住宅市场不可能是完全竞争的市场结构,房价也不可能完全地遵循“随行入市”这个道理。相反,商品住宅的这种垄断性,却是开发商控制其房价的一种主要策略。同栋同单元的两套商品住宅,开发商制定不同的价格,既可使利润最大化目标得以实现,又可满足不同的需求层次与需求心理。

商品住宅的垄断性使得房地产商较难像一般的厂商那样大量重复生产同

一品牌的同质或同类商品, 房地产商品较难像一般商品那样, 被消费者反复购买。但值得注意的是, 商品住宅既有垄断性, 同时又有竞争的成分, 因而很多商品住宅之间仍然具有一定程度的替代性, 买卖双方均可根据当时当地的市场情况修正某住宅的价格。

(5) 长久性。与其他生活必需品不同的是, 商品住宅一经建设完工, 其自然使用寿命可长达数十年, 甚至上百年。在正常使用情况下, 商品住宅发生倒塌的现象几乎没有, 除非是人为的拆除。因此, 购买商品住宅是一次性购买, 长期消费或终生消费。

3. 纯粹用作人们的生活居住

商品住宅不能用作生产或经营活动之目的, 即使这种住宅楼配备有相应的商业设施, 但这些配套商业设施和住宅楼在价格制定上有所不同, 在空间上也应保持着一一定的距离。

随着人们对住宅需求的多元化, 商住住宅(商住两用住宅)应运而生。商住住宅是 SOHO(居家办公)理念在住宅房型上的一种延伸和演绎, 它既属于住宅, 同时又融入写字楼的诸多硬件设施, 尤其是强大的网络功能, 办公(商业)、居住功能一体化, 使居住的同时又能从事商业经营活动。商住住宅具有商业性质, 购买人群主要是年轻白领、小型公司等, 在本质上应属于商品住宅类, 其价格及策略制定可参照商品住宅类, 但本书不做重点研究。另外, 少数商品住宅存在的自营或出租、办公等经营现象, 不构成商品住宅的主要特征, 属个别行为, 也不在本书的研究范围之列。

4. 开发商必须具有相应的资质条件

商品住宅必须是由具有相应资质的房地产开发企业依法开发的房屋, 否则不能称为商品住宅, 也不能按商品住宅进行对外出售, 不能办理交易、产权过户等交易手续。目前, 按照企业条件, 房地产开发企业资质分为四个资质等级, 一级级别最高, 四级最低。同时, 对新办的房地产开发企业颁发有效期为一年的暂定资质证书。一般来讲, 注册资金和经营规模越大, 资质等级越高。

5. 开发、出售利润率较高

这与具有保障性质的安居类住宅有明显的区别。2008 年以前, 规定经济适用房利润率不超过 3%, 而普通商品住宅利润率一般为 10%~30%, 其中, 独栋别墅的利润率往往超过了 100%。一般来讲, 商品住宅档次越高, 利润越高。但是, 由于别墅类等高档住宅占用土地面积较大, 政府对该类住宅的开发实施了严格的控制。

当然,在不同的时间与不同的地区,其利润水平往往有较大的差异,其征税比例也有所不同,这可从国家税务局对房地产开发企业预征企业所得税得到证明。

(1) 由于 2007 年商品住宅价格上涨过快,企业拥有较高的利润率水平,因此,企业所得税预缴利润率水平较高。国家税务总局于 2008 年 4 月 17 日发布《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》中明确规定:非经济适用房开发项目中,位于省、自治区、直辖市和计划单列市人民政府所在地城区和郊区的预计利润率不得低于 20%;位于地级市、地区、盟、州城区及郊区的,不得低于 15%;位于其他地区的,不得低于 10%。经济适用房开发项目的预计利润率按照有关规定的不得低于 3%。

(2) 由于 2008 年下半年商品住宅价格下跌明显,利润水平下降,国家税务总局于 2009 年 3 月 6 日发布了《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》(国税发〔2009〕第 31 号),该文件第八条规定:开发项目位于省、自治区、直辖市和计划单列市人民政府所在地城市城区和郊区的,不得低于 15%;开发项目位于地及地级市城区及郊区的,不得低于 10%;开发项目位于其他地区的,不得低于 5%;属于经济适用房、限价房和危改房的,不得低于 3%(注:毛利率与预计利润率为两个不同的概念,利润=毛利-期间费用-营业税金及附加)。

第二节 商品住宅的若干分类

为适应多样化的住宅需求,房地产开发商和经营者不断开发出新的住宅,购房者在购房过程中也会碰到各式各样的住宅名词与概念。尤其是在我国大部分城市,不同类型的商品住宅对其价格的管理方式也不一样。可见,从不同角度对商品住宅进行分类,为制定与之相适应的市场价格服务,是十分必要和有益的。

基于实际研究结果,本书将商品住宅从以下几方面进行分类分析。

一、按其流通性来分

(一) 全流通性商品住宅

全流通性商品住宅亦可称作纯粹性商品住宅或市场性商品住宅,是由具有经营资格的房地产开发经营企业(包括外商投资企业)经批准建造的用于市场出售的住宅,购买者在购买这类商品住宅时国家在政策上不予任何形式的优惠或补贴,购买后即可拥有房屋所有权证与国土使用证。随后,在

任何适当的时机，亦可卖出，自由流通。

1. 具有完全产权

全流通性商品住宅为市场性商品房，是完全产权房，是私有财产，对房屋具有所有权，一次性购买终身受用。在使用过程中，除了每年要交纳一定比例的物业管理费以外，无须再支付其他费用。

2. 可自由交换

与非全流通性商品住宅不同，全流通性商品住宅是市场中的商品，不属于人权中的居住权利保障住房部分，可进入市场进行自由交换。所以，全流通性商品住宅亦可称为市场性商品住宅，在房地产市场上进行二次交易时，不受所购时间长短的限制。进行再次交易时，除按国家规定交纳相应契税外，其销售价格主要由市场供求或买卖双方协商决定。

实际上，全流通性商品住宅属于“商品房”或“普通商品房”范围，市场化程度较高，其价格的涨跌是市场行为，实行的是市场调节价，开发商拥有自主定价权，但销售价格须报价格主管部门备案。政府只能通过宏观调控，抑制其房价的过快上涨或下跌，但不能通过行政手段进行直接干预，不能决定具体的房价。

（二）非全流通性商品住宅

即使在经济发达的国家，“居者有其屋”也不是所有人仅凭自身的能力就可实现的。为确保党的十七大“居者有其屋”的住房目标实现，我国各级地方政府在积极引导全流通性商品住宅市场健康稳定发展的同时，高度重视并促进经济适用房、限价商品房等非全流通性商品住宅的开发与建设，努力健全住房保障体系，实施安居工程。

非全流通性商品住宅具有一定的政策性，属政策性或保障性商品住宅，是由具有经营资格的房地产开发公司（包括外资投资企业）开发建设，购房者在购买时享受由政府提供的一定政策优惠或经济补贴的商品住宅。在非全流通性商品住宅的建设过程中，政府对开发商、购房者均提供了一定的优惠条件，因此，当地政府对非全流通性商品住宅的价格及其市场交易行为有一定的条件限制，房地产公司、购房者遵照执行。在房地产市场上进行二次交易时，非全流通性商品住宅也受到一定的条件限制，购房者只有在拥有其房屋的所有权证与国土使用证后，方可上市销售。

目前，按其经济形态划分，非全流通性商品住宅主要有经济适用房与限价商品房两种。

1. 经济适用房