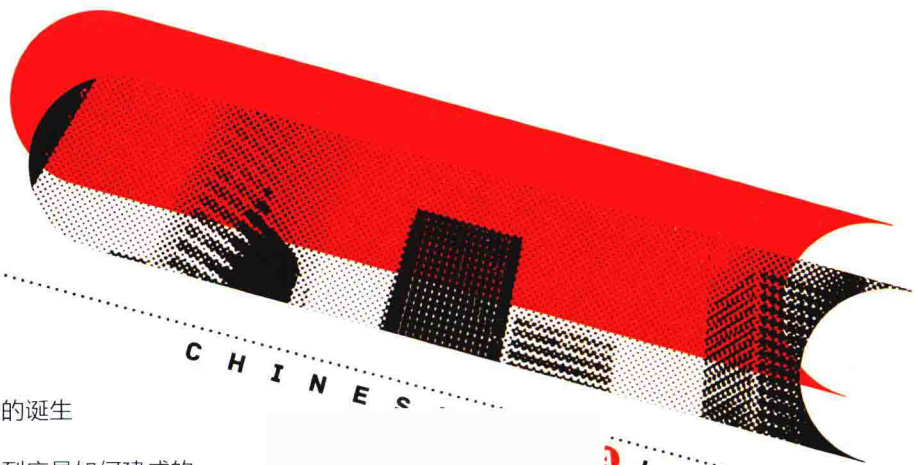


A B O O K T O R E A D

魏正源◎著

# 一本书 读·懂 中国房地产



C H I N E S E

R E S T A T E

- 商品房的诞生
- 商品房到底是如何建成的
- 商品房的高价是如何炼成的

- 商品房的维权与维修
- 房地产业的法律与政策思考
- 商品房的未来

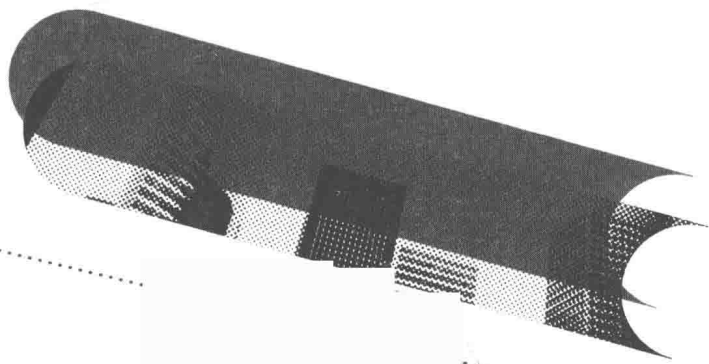
 中国商业出版社


魏正源◎著

一本书

读·懂

中国房地产



 中国商业出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

一本书读懂中国房地产/魏正源著.--北京:  
中国商业出版社,2018.12  
ISBN 978-7-5208-0611-4

I. ①—… II. ①魏… III. ①房地产经济—研究—中国  
IV. ①F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2018)第273056号

责任编辑:朱丽丽

中国商业出版社出版发行  
(100053 北京广安门内报国寺1号)

010-63180647 www.c-book.com

新华书店经销

三河市长城印刷有限公司印刷

\*

720毫米×1000毫米 1/16开 19.5印张 225千字

2019年4月第1版 2019年4月第1次印刷

定价:68.00元

\*\*\*\*\*

(如有印装质量问题可更换)

## 前 言

房子是用来住的，不是用来炒的——所以对于房价应该有个合理的标准。

房子是用来住的，不是用来补的——所以对于房屋的质量要有严格的标准和有效的手段。

房子是用来住的，不是用来维权的——所以对于房屋的维修保养要有成熟的法律体系和保障机制。

房子是人们生活的主要场所，是人们遮风避雨的幸福港湾。要安全、要舒适、要健康、要便利、要顺心，要能承载一个民族、地域、社会、国家的审美意识和精神气质，要能体现一个民族的文明科技成果，要能展现出建筑者的生活态度和价值取向。

本书从房地产历史、政策法规、价值、价格、机会、陷阱等视角，全面讲述了房地产行业最重要、最常用的基础知识，运用理论、案例和数据，对未来中国住宅舒适指数、房价走势等关键问题展开研究。作者站在研究者的立场，客观公正地分析当前房地产所面临的诸多问题，并给出方法，这不但有助于推动房地产产业的发展，还可以提升人们的幸福指数，推动社会的进步。本书也是为房地产从业人员快速入门而编写的实效、简练、全面的培训书籍，适合房地产相关企业和单位用于员工专业知识培训，也适合读者自学阅读。

## 题 记

建筑作为一种实实在在的文化载体，它镌刻着一个民族、地域、社会、国家的生存、延续、衰减、消亡的历史过程，凝聚了各个历史时期、各民族的审美意识和精神气质，是人类文明和科学技术的结晶。优秀经典的建筑给人以无限的遐想、心灵的震撼和强烈的美感；而那些用砖头瓦块堆砌起来的建筑物最多只能称作房子。房子盖得好坏，代表了建筑者的生活态度和价值取向。

笔者深受高房价之苦，于是想花上一两年的时间，拨开这里的层层迷雾，也希望找到一个合理的答案，更重要的是找到一个解决之道。或许很多人都以为不然，您一个非专业人士，也不是管理部门之人，凭什么一两年之内就可以找到其中的奥秘，更遑论还要找到解决的路径了。

俗话说得好：“世上无难事，只怕有心人。”一个想把解开此事之谜当成自己使命的人，自然会使出全身解数，经过研究还真的发现了不少的端倪，因此把这些呈现给大家，算作给中国老百姓和中国房地产市场的一张答卷，也算是对自己使命的一种交待。如果不把这些写出来告诉大家，我总觉得是一种亏欠。当我的这些文字以书的形态摆放在您的案头，而有幸您还能读进去的话，我的这种亏欠感就释然了。如果您对我所讲的内容并不满意，您就权当拿了一块砖头；如果您觉得其中还有一些内容说得是那么回事，那就是对我最大的褒奖了。



苏东坡有一首特别著名的哲理诗：“横看成岭侧成峰，远近高低各不同，不识庐山真面目，只缘身在此山中。”用这首诗来形容房地产的从业者似乎也是很贴切的。房地产有众多的从业者，无论是建设工地的建设者、房地产开发的管理者和工程技术人员，原材料的生产者，还是设计院的设计者，检测所的检测者、政府部门的管理者，抑或是法律与政策的制定者，他们从事房地产业多年，对这里的门道比外行人更清楚，但无奈的是，他们也正是因为深陷其中，所以不能自拔，不能真的说清中国房地产市场的道道，无论是开发商还是建设部门，最主要的一点是，他们身陷庐山之中，难见庐山全貌。因此，我们必须跳出庐山看庐山，跳出房地产看房地产，这样才能看得更清楚。

我们的目标是建造高质适价具有中国风格、中国气派、世界品质、世界风范的百年建筑。为此，且让我陪您一起拨开这层层迷雾，以解开中国房地产之谜。

# 目录

## 第一章 中国商品房的诞生

住房是人生活的必需品，它承担着亿万人的安宁与健康。安全、舒适、宽敞、明亮、温馨的住房是很多人对家的向往。近40年来，我国住房制度几经变革，未来又会走向何方？预知未来，先知历史。还是让我们潜入房地产市场的海底，先探知一下中国房地产的前世今生，以便更好地寻求对策，使房地产市场能够更好地造福中国，造福百姓。

### 第一节 中国商品房市场的复活与繁荣 / 2

1. 公房出租：免费的午餐吃不饱 / 2
2. 公房补贴出售：住房改革拉开序幕 / 7
3. 提高住房租金建立住房公积金：政策驱动城镇居民购买住房 / 11
4. 福利分房停止：逐步实行住房分配货币化，商品房制度全面实行 / 16
5. 国民经济的支柱产业：房地产市场的波涛翻滚，不断反转 / 23
6. 骑虎难下：房地产市场在反复调控中快速增长 / 28
7. 供给侧改革：去库存 / 37
8. 住房制度改革评述 / 38
9. 住房改革向何处去 / 40

### 第二节 从土地到商品房的行走轨迹 / 43

1. 开发商拿到土地出让合同的过程 / 43



2. 房地产建设项目行政许可程序 / 47
3. 开发商与有关机构和部门的协商沟通 / 49

## 第二章 商品房的高价是如何炼成的

如果对中国房地产市场做一个概括，大概可以如是说：一个字“涨”，两个字“折腾”，三个字“放卫星”，四个字“雾里看花”，五个字“死了都要买”，六个字“玩的就是心跳”，七个字“让我欢喜让我忧”，八个字“有多少事可以重来”，九个字“房的心事你永远不懂”，十个字“如果离开你我如何幸福”。一句话：想说爱你并不是一件很容易的事。房，就是这样让百姓欢喜，让百姓忧，其最主要的原因就是房价一日三变，居高不下，飞速上涨。在这一章里，我们主要来看一看商品房的高价是如何炼成的。

### 第一节 商品房的价格确定 / 52

1. 政府对房价及其构成的明确规定 / 52
2. 房地产开发建设、税收费用及相应成本 / 54

### 第二节 推高商品房价格的主要因素 / 57

1. 政府方面的因素 / 58
2. 开发商方面的因素 / 67
3. 通货膨胀的影响 / 75
4. 投资与投机推波助澜 / 76
5. 租房市场的影响 / 81
6. 民众的保值和恐慌心理 / 82
7. 大城市的虹吸效应 / 85

### 第三节 高房价究竟是谁之过 / 87

1. 政府与开发商之间的口水战 / 87
2. 中央政府与地方政府之间的“游击战” / 89
3. 开发商与公众的心理战 / 91

### 第三章 商品房的低质是如何造就的

房屋质量问题已经引起了全社会的关注,诸如墙体裂缝、屋顶开裂、窗子关不严、下水道堵塞、暖气管不热等等。从实际工作来看,影响施工项目质量的五大因素是:施工人员、管理人员的技术水平、能力及知识等;施工机械、机具等设备的技术先进程度及应用;施工中使用的材料的质量优劣;施工工艺、方法的先进性、科学性;施工场地条件(水、电、场地、气候等)的好坏,工程外部环境(相关机构等)好坏等。而影响工程项目质量的因素,包括设计、施工责任、材料、使用责任及其他因素五个方面。本章结合这些因素来谈谈商品房的质量问题。

#### 第一节 商品房建筑标准的确定 / 96

1. 民用建筑的使用年限问题 / 96
2. 民用建筑的安全性问题 / 103

#### 第二节 建筑材料现状 / 108

1. 主要建筑材料的质量问题 / 108
2. 建筑装饰装修产品的质量 / 113
3. 建材存在质量问题的原因 / 115

#### 第三节 施工过程的质量监管 / 117

#### 第四节 建筑从业人员队伍现状 / 119

1. 建筑行业中农民工建筑队伍的现状 / 119
2. 建筑行业中其他从业人员的现状 / 121

#### 第五节 影响工程质量的其他因素 / 123

1. 压缩工期:一味图快导致的质量问题 / 123
2. 压低造价:层层转包下的“豆腐渣工程” / 124
3. 商品房预售制度:导致更加忽视房屋质量 / 125

### 第四章 商品房的维权与维修

众所周知,商品房的低质带来住房的诸多问题,开发过程的各种违规行为更加剧了这些矛盾,购买过程中的信息不对称、开发商的预制陷阱,法律的不健

全等等多重因素，导致了购买商品后一旦遇到问题，与开发商的冲突也在所难免。如何摆脱维权困境？本章展示了当下买房维权的艰辛，分析了买房维权难的原因，重点在于强调指出了普通消费者要加强内功，增加购房的相关知识，做到防患于未然，尽可能地降低购房风险。

## 第一节 艰辛维权路 / 128

1. 我的买房维权经历 / 128
2. 买房维权究竟有多难 / 136

## 第二节 维权难的原因 / 138

1. 原因一：政府职能的削弱 / 139
2. 原因二：消费者协会先天不足 / 139
3. 原因三：仲裁局限性大 / 140
4. 原因四：法律支持力度不够 / 141
5. 原因五：检测等服务机构服务不到位 / 141
6. 原因六：开发商的拖延战术 / 141

## 第三节 自我救赎降低维权之难 / 143

1. 消费者的自我救赎之合同篇 / 143
2. 消费者的自我救赎之收房篇 / 146
3. 消费者的自我救赎之维修篇 / 148
4. 消费者的自我救赎之方法篇 / 149

# 第五章 房地产业的法律和政策思考

无论是谁，真的解决了老百姓住房难的问题，就是利国利民。为此，在这一章中将对于现行法律政策存在的问题进行浅析，然后探讨政策法律修改的路径。

## 第一节 现行法律政策存在问题浅析 / 152

1. 问题一：对违法行为处罚力度不够 / 153
2. 问题二：对于消费者的保护力度不够 / 154

## 3. 问题三：上下位法规定不一致 / 155

**第二节 政策法律修改的路径探讨 / 156**

## 1. 思虑周全，发挥政策导向作用 / 156

## 2. 将法律完善后再行出台实施 / 158

**第六章 中国住宅的未来**

中国住宅市场的主要症状是：冷热不均，总体有余而局部不足，大城市人满为患而欲往者源源不断，致使房价居高不下、涨势汹涌；小城市人力不足而欲去者大有人在，房价大致稳定；普通民居房价高下相差甚巨。针对这些症状，可行的治疗手段是标本兼治，先易后难。为了中国住宅市场的未来，本章进行了积极的探讨，旨在希望中国经济不出现大的震荡，老百姓的利益能够得以保障，开发商可以活下去或者重新转型，社会经济能够正常运转，社会基本保持稳定，房价理性回归，土地财政终结，各方面的损失降到最低，引导房地产的巨大产能从事其他行业。

**第一节 给住宅房地产业一个准确的定位 / 160**

## 1. 房子的定位为什么不够明确 / 160

## 2. 住宅房地产业定位策略：标本兼治 / 163

**第二节 节约资源量须减少空置建造 / 165**

## 1. 房子空置问题突出 / 165

## 2. 解决房子空置的关键：先立业后立城 / 168

**第三节 宽敞舒适是现代住房的起码要求 / 170**

## 1. 我国居民住宅面积的现状 / 170

## 2. 关于房子实际使用面积的建议 / 172

## 3. “旧屋扩建改造工程”方案 / 174

**第四节 变经济适用房为共有产权房 / 175**

## 1. 经济适用房为什么要取消 / 175

## 2. 共有产权房的好处 / 176



**第五节 取消住宅地产的土地拍卖制度 / 177**

1. 住宅地产土地拍卖制度的弊端 / 177
2. 叫停住宅用地的招拍挂是当务之急 / 178

**第六节 提高住宅建设标准，加强质量管理，建设百年住宅 / 181**

1. 提高民居抗震设防指数 / 181
2. 延长民居设计使用年限 / 181
3. 提高民居建材标准 / 182
4. 加强施工建设过程的监督管理 / 182
5. 改革验收制度 / 183
6. 加强建筑队伍的建设和培养 / 183
7. 梳理建筑领域的相关法律法规 / 183

**第七节 合理的税收制度设计和住房价格 / 185**

1. 中国房地产税收与房价构成的现状 / 185
2. 税收制度的改革和房价的构成 / 187

**第八节 让商品房维权变得简单有效 / 190**

1. 住房维权存在的机制问题 / 190
2. 维护住宅房地产市场秩序的几点建议 / 191

**附录 1:《中华人民共和国城市房地产管理法》 / 199**

**附录 2: 作者对现行中华人民共和国城市房地产管理法的修改建议 / 213**

# 第一章 中国商品房的诞生

住房是人生活的必需品，它承担着亿万人的安宁与健康。安全、舒适、宽敞、明亮、温馨的住房是多少人对家的向往。近40年来，我国住房制度几经变革，未来又会走向何方？预知未来，先知历史。还是让我们潜入房地产市场的海底，先探知一下中国房地产的前世今生，以便更好地寻求对策，使房地产市场能够更好地造福中国，造福百姓。

## 第一节 中国商品房市场的复活与繁荣

中国商品房市场经历了公房出租、公房补贴出售、提高住房租金、停止福利分房实行住房分配货币化、商品房制度全面实行、房地产市场波涛翻滚，不断反转、调控中的增长、去库存等几个阶段。下面我们来具体看看这些过程，最后对住房制度改革进行评述。

### 1. 公房出租：免费的午餐吃不饱

从中华人民共和国成立之初到 1978 年，我国城市一直实行“统一管理，统一分配，以租养房”的公有住房福利分房制度。城镇居民住房主要由所在单位解决，各级政府和单位统一按照国家的基本建设投资计划进行住房建设，其资金来源主要靠政府拨款，少量靠单位自筹。住房建好后，单位以低租金分配给职工居住，大约是租房成本的 1/3（近似于免费）。那时住房是一种福利，是社会主义优越性的一种具体体现。人们印象中 30 平方米的房子，一个月的租金也就三四角钱。所以能够分到一套房子是所有城镇职工的梦想。但是由于城镇人口的急剧增长（那时候每个家庭几乎都是 4 个孩子甚至更多），投资渠道的单一（国家和集体），国家财政用于教育、医疗、经济等各方面支出的增大，所以城镇住房一度出现极为紧张的状况。

众所周知，我们的共和国是建立在一穷二白的基础之上，近百年的战乱早已使中国疲惫不堪，落后的农业、落后的工业、落后的教育、落后的医疗、落后的科技，凋敝的农村，屈指可数的城镇，我们的共和国是在极度贫乏与落

后中起步的。共和国成立不久，又打了一场抗美援朝战争，在武器装备相悬殊的情况下，我们打出了国威、打出了尊严，为中国赢得了长久的和平。有战争常识的人都知道，战争除了战略战术的正确和指战员英勇奋战之外，还要靠大量的财力和物力的支持，因此严格意义上讲，我们的住房建设还不足 26 年。

与此同时，我们更要抓紧生产和各项社会事业的建设，在短短 26 年的时间里，我国建立了门类齐全的、独立的、完整的工业体系，工业门类的齐全程度、技术水平和开发能力在发展中国家是首屈一指的，而且在部分领域接近甚至达到发达国家水平。建立了一大批大中型国有、集体企业；从无到有建立起了规模庞大的航空、航天、原子能及门类齐全的军工体系；由一个农业国发展成为从喷气式飞机、运载火箭、卫星、核潜艇到工业成套设备和所有农业机械全门类制造的工业大国。到 20 世纪 70 年代中期，一部分平原地区基本实现了农业机械化或半机械化，拖拉机、推土机、播种机、联合收割机、扬场机、磨面机、喷雾器等农业机械普遍使用；农田水利建设取得空前成功，到 1976 年时，完成了大江大河的治理，兴建了 8 万多座水库，库容在 20 亿立方米以上的超大型水库就修了 30 座。道路建设取得历史性突破，完成了 90 多万公里的公路（不包括遍布乡村的非油面道路建设），将近 3 万公里的铁路，其中绝大部分穿越于群山峻岭和戈壁沙漠。民航里程增长了 15.82 倍，与 100 多个国家建立了航运关系，共开辟航线 800 多条。到 1976 年，我国的交通运输已经从新中国成立初期的极端落后状态发展成为陆运、水运、空运、管道等多种运输方式组成的初具规模的综合运输体系。在极为艰难的情况下，我国建立了比较完善的社会保障体系，包含城镇退休金，农村五保户和基本口粮田；基本实现了义务教育，教育经费的投入最高曾达国民生产总值的 5%，建立了上千所大专院校和完善的基础教育体系。建立了规模庞大、分布领域广泛的科研院所，为我国科学研究和设计的全方位发展，打下了坚实的基础（保守估计有 3000 多所）。而这样庞大的科研体系，在发展中国家是唯一的，在全球范围来看，



当时也只有美国和苏联拥有这样齐全的科研门类配套，中国在科学技术的竞争力是世界的第 13 名。在总体医疗水平有限的情况下，建立了比较完善的医疗保障制度，包括卫生防疫和传染病防疫体系，建起了遍布乡村的赤脚医生队伍，城市居民实现免费医疗，农民看病实行合作医疗，只需要 5 分钱的诊费。1976 年中国人的平均寿命达到 70 岁，这在发展中国家中几乎居于最高水平。

试想，这一桩桩、一件件，哪一样不需要钱！而支撑这一切的是国民经济的迅速增长。1976 年我国工业生产总产值比 1949 年增长了 30 倍，年均增长 13%，工业总产值由 1402 亿元发展到 3207 亿元，翻了一番。1952 年至 1980 年，工业投资累计达 3955.19 亿元，工业新增固定资产达到 2734.5 亿元。而这样的经济增长速度，在当时的世界仅次于日本和德国居于世界第三位。

看到这里有朋友可能就要问了，我们现在说房子的问题，你说的这些和房子有什么关系？当然有重大的关系了。我们现在盛行一种“分蛋糕”理论，国民经济总的财富就是一个大蛋糕，蛋糕能造多大、怎么分是非常重要的事情。简要回顾一下历史，就是让大家能够了解我们的基础是什么样的。当中华人民共和国成立的时候，我们不但缺乏建造蛋糕的资金原料，也缺乏建造蛋糕的技术，更缺乏建造蛋糕的人才。初中毕业就是高学历了，各领域的高级人才更是凤毛麟角。这就好比一个大家庭，一没钱，二没原材料，三没文化，四没技术，五没外援，就是人口多。试想一下，这样一个大家庭的家长，应该怎样领导一家人把日子过好呢？如果手里有 100 元钱（当时这可是巨款），您是用来盖房子还是先用来投资，赚取更多的钱？相信一般人都是这样的思路，就是等钱多了，再建造更好的房子。因为吃饭活下去是第一位的，房子只要能够遮风挡雨就可以了，忍几年条件好了，可以建造更好的房子。中华人民共和国成立的前 30 年基本是这样的思路。因为那时是打基础的阶段，所以更多的国民财富用于基础设施建设、用于教育医疗、用于发展经济，而用于改善生活的资金就比较有限了。尽管如此，从 1950 年到 1977 年的 27 年中，国家投资建设

住宅面积为 4.93 亿平方米，年平均建房约 1826 万平方米。与此同时，中国人口从 54167 万增长到 93717 万，净增 73%，城镇人口从 5765 万增加到 1.1 亿，也就是说 27 年国家投资建设的住宅相当于给每个城镇新增人口建设住房 9.42 平方米。这些数据来源于 1978 年《国务院批转国家建委关于加快城市住宅建设的报告》。

关于城镇平均住房数据，上海易居房地产研究院发展研究所所长李战军曾经也做过统计，他的统计结果是，1980 年中国城镇人均住宅建筑面积仅为 7.18 平方米，到 80 年代末住房制度改革推开时，城镇人均住宅建筑面积仅为 13.45 平方米。1994 年全国正式启动的住房商品化改革，使得住房交易和住房消费成为可能，大量中低收入家庭通过“卖旧买新、以小换大”的方式，逐步改善了住房条件。1998 年我国城镇人均住宅面积达到 18.7 平方米，2010 年我国城镇人均住宅建筑面积增加到 31.6 平方米。这一数据应该说是比较接近事实的。

回顾历史可以发现问题所在，不能被一些偏颇的数据所迷惑。从上面的数字我们应该大体得出这样的结论：在中华人民共和国成立后的近 30 年时间里，我国人民在百废待兴、一穷二白的基础上，自力更生、艰苦奋斗，不但在经济社会建设上取得了重大的成绩，在满足人民生活需要方面，也取得了不俗的成绩。

尽管如此，我国城市住房问题还是比较紧张的，这是一个不争的事实。在同一份报告中对这个问题也做了详尽的介绍：到 1978 年全国现有城镇 3400 个，人口 1.1 亿。据不完全统计，当时全国城市中，缺房户共 323 万户，占居民总户数的 17%。其中：夫妇不能同居，或住教室、车间、仓库、办公室等的无房户达 104 万户；二户同室、三代同室、大儿大女与父母同室居住的不方便户达 130 万户；平均每人居住面积不足两平方米的拥挤户达 89 万户。从以上统计中不难看出，城市中真正属于无房户的是 104 万户，占城镇总户数