

I . 国家房改政策要点

· 计划经济体制下房产经营存在的问题

建国以来，党和政府十分关心人民居住状况改善，投入大量资金开发、建设住宅工程，取得了一定成效。但是，在以往的 30 余年中，我国的房产经营与其他经济部门经营一样，实行高度集中的计划经济运行机制，城镇土地属于国家所有，并由政府划拨使用，不准有偿转让使用权，房屋不能作为商品进入流通市场；与此同时，国家对住房实行包下来的福利分配制和低租金的政策，使我国房地产业日趋萎缩，缺乏后劲，而住房供需矛盾却日渐突出。归纳起来，我国以往房产经营存在的问题主要表现在以下三方面：

一是房产的非商品经营，使住宅建设陷入难以保证简单再生产的困境。长期以来房产一直当作福利无偿分配而其租金又违背价值规律，结果造成国家在住宅建设上只有投入，没有产出；房屋建成分配使用后，还要对房屋管理维修进行贴补。这种对房产的非商品性经营，不计成本，不计核算的运行机制，最终导致国家住房建设资金缺口无法弥补，住宅建设难以为继。

二是房产经营的非企业化，使房产建设、管理单位积极性严重受挫，阻碍房产的顺利发展。在计划经济体制下，房产建设企业只管生产不计成本房产投资只出不进有去无回无法实现资金的良性循环，住宅建设的规模难以维持和扩大，质量难以保证和提高；而房产管理部门，由于游离于住房商品市场之外，成为只为分配住房办理手续、收取租金和进行维修的管理服务行业，加上长期

实行的低租金政策，使得房管部门管理维修的住房越多，补贴越多，包袱越重。其结果是，房屋的正常维修难以保证，甚至连房管部门的生存也因资金的缺乏而受到威胁。

三是房产经营的非市场性，使住房矛盾日趋突出和尖锐，却又无法解决。城市房屋的非商品化，使得国家投入住宅建设的资金缺口不断扩大，而城市居民大量的储蓄又无法投资于住宅建设领域；居民的住房一经分配即定终生，即是手中有钱，也不能买卖住房，住房不能流通，资金无法周转，房子成了“死物”。要解决住房困难，唯一的希望靠分配，而能分配的房屋却越来越少，房型及质量越来越不能满足需求；职工单位造房或买房，分配时轮资排辈，一批真正困难户反而轮不上，而少数人则是房子一间加一间，多得住不过来。结果社会上的住房困难户年年解决，而又年年解决不了，而且呈上升趋势，居民住房质量改善程度难以提高，抱怨声与日俱增。

· 深化城镇住房制度改革指导思想和工作重点

党的十一届三中全会以后，在改革开放形势下，随着城市土地有偿使用和住房商品化改革目标的提出、探索和实施，我国的房地产业逐步复苏；1992年邓小平同志南方重要讲话发表后，我国房地产业进入全面开放和发展的新时期，至今，城镇住房制度已到了深化改革的阶段。1998年6月，全国城镇住房制度改革与住宅建设工作会议在北京召开，国务院副总理温家宝出席会议并作了重要讲话。这是朱镕基当选国务院总理后召开的一次重要的深化我国城镇住房制度改革的会议，就住房制度改革的指导思想和当前工作重点作出了明确的指导和要求。

当前，深化我国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新制度；加快住房建设，促使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。

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。

深化城镇住房制度改革和加快住房建设必须始终坚持住房商品化、社会化的方向，紧紧围绕建立住房新制度的目标，同时要从现实条件和可能出发，着眼于把大的关系理顺。为此，要把握好四个重点：

一是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。新建经济适用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。

二是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。现在一些大城市住房价格普遍过高，价格构成不合理，地价太高，费用过多，房地产开发企业利润过大，这种状况必须改变。要坚决取消各种不合理收费，控制开发利润，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。

三是扩大金融服务，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，取消对个人住房抵押贷款的规模限制，适当放宽贷款期限。要扩大经济适用住房建设贷款规模。

四是有步骤地培育和规范住房交易市场。要健全住房交易法规 建立市场准入、准入制度 经过试点 逐步发展。

· 住房商品化和社会化要求

住房制度改革从本质上讲，就是要将原先属于由行政管理者分配的房屋产品 推向市场 使住房商品化和社会化 从而彻底解决城镇居民的住房问题。什么是住房商品化和社会化？

住房的商品化，就是把住房作为商品，按市场经济规律要求组织生产，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，这就叫住房商品化。

住房商品化的主要标志是：

(1)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。

(2)但住房作为人类生活的基本需要，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——保障性住房商品化。

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方面：

(1)住房开发建设社会化，改变单纯由各单位投资建房的做法，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，改变由各单位负责本单位职工住房分配的做法，通过住房市场购买或租赁住房。

(3)住房维修管理社会化，改变由各单位维修管理各自住房的做法，发展多种所有制形式的物业管理企业，实行社会化、专业化的维修管理服务。

· 住房分配货币化政策及其基本内容

深化住房改革方案的中心思路是，从 1998 年 7 月 1 日起在全国范围内停止福利分房，将现行的福利分房政策改为货币化、商品化的住房政策，让人民群众自己买房子，住房分配一律改为商品化。

住房分配货币化具体内容是指：停止现行的住房实物分配，即单位不再建房、买房、分房 同时将单位原来多种用于建房、购房的资金转化为住房补贴 分次 如按月 或一次性发给职工 再由职工到市场上去解决自己的住房问题。

这里，需要澄清的是，住房分配货币化并不是泛指“货币分房”。过去是无偿分房给职工 今天是无偿分货币给职工买房子 这显然是一种误解。正确的理解是 住房分配货币化 分房货币化 指的是在住房实物分配中渗入部分货币因素。即住房仍要进行分配，其中部分资金来自单位原先的住房基金或其他福利基金；而另一部分资金要职工自己拿出来。目前普遍实行的政府补贴出售公房、低价出租房子以及公积金补贴等，本身就是住房分配货币化的一种形式。

国务院于 1998 年 7 月下旬发出《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》。通知指明：

停止实物分房的具体时间、步骤由各省、自治区、直辖市人民政府根据本地实际确定。

停止住房实物分配后，新建经济适用住房原则上只售不租。

职工购房资金来源主要有：职工工资，住房公积金，个人住房贷款，以及有的地方由财政、单位原有住房建设资金转化的住房补贴等。据此，我国将全面推行和不断完善住房公积金制度。通知要求 到 1999 年底，职工个人和单位住房公积金的缴交率应不低于 5%，有条件的地区可适当提高。

通知对住房分配货币化的适用标准作出了规定：停止住房实物分配后，房价收入比（即本地区一套建筑面积为 60 平方米的经济适用住房的平均价格与双职工家庭年平均工资之比）在 4 倍以上，且财政、单位原有住房建设资金可转化为住房补贴的地区，可以对无房和住房面积未达到规定标准的职工实行住房补贴。

· 广州市直属机关事业单位分房货币化实施方案简介

广州是当前较早实施住房分配货币化的城市。《广州市直属机关事业单位住房货币化分配实施方案（施行）》于 1998 年 3 月实施，现将该方案的主要内容介绍如下，供读者参考：

(1) 方案实施目的：通过向职工发放住房补贴，增加职工工资中的住房消费资金含量，与实行职工政策性住房抵押贷款等办法配套，提高职工购房支付能力，使职工可以根据需要自行购买、租赁商品房或安居房解决住房问题。

(2) 实施对象范围：

新人：1997 年 9 月 29 日（含 9 月 29 日）之后进入实施单位工作，本人及配偶均未享受过购买房改房、解困房或参加单位内部集资建房等购房优惠政策的人员；

老人：1997 年 9 月 29 日之前进入实施单位工作，本人及配偶均未享受购买优惠政策或参加申请实行住房货币分配的人员（含离退休人员）

(3) 住房补贴标准：

各级人员领取住房补贴标准表

职 务	每月补贴标准 (元/人)	25 年补贴总额(万元)		可购房面积(平方米)	
		单 方	双 方	单 方	双 方
办事员	233	6.99	13.98	25	50
科 员	280	8.40	16.80	30	60

(续表)

职 务	每月补贴标准 (元/人)	25 年补贴总额(万元)		可购房面积(平方米)	
		单 方	双 方	单 方	双 方
副主任科员	327	9.81	19.62	35	70
主任科员	373	11.19	22.38	40	80
副处级	420	12.60	25.20	45	90
处 级	467	14.01	28.02	50	100
副局级	513	16.39	30.78	55	110
局 级	607	18.21	30.42	65	130
副市级	747	22.41	44.82	80	160
市 级	933	27.99	55.98	100	200

注：①房租补贴的发放年限为累计 25 年 即 300 个月。房价按每平方米 3500 元计。本表按各级职务人员在 25 年内职务不变，补贴标准不变的情况进行测算。

住房补贴的实施时间，新人“为进入实施单位工作的次年 1 月份”老人“为市房改办批准其实行住房货币分配申请的次年”。

总房价款由国家和个人按 8:2 的比例负担 即国家负担 80% 个人负担 20%。

购房面积参照现行各级职务人员的住房分配面积标准制定。

⑤每月补贴额 = $3500 \times \text{住房面积} \times 80\% \div 300$ 个月。

上述住房补贴标准的实施，具体来说使一个中等收入家庭（即夫妻双方）大约用 20—25 年的住房补贴额加上家庭储蓄可以购买一套按现价 3500 元/m² 计算达到本人现任职务住房分配标准的住房。当然职工在实际购房时，可根据自己的需要和实际支付能力，决定购房的大小。

上述实施方案的实施范围较窄 对象主要是“新人”具体操作也不一定完善，但是在相当程度上反映了住房改革的方向，在逐步将住房实物福利分配转变为以按劳分配为主体的货币工资分配，以最终实现住房商品化、社会化的道路上迈出了坚定的重要的一步，故而具有里程碑的意义。

· 1998 年新的购房优惠政策

1998 年 6 月份政府部门发出通知，对上海市民购房颁布一系列新的优惠政策，同时要求各级部门“认真按照执行”。以下作一简介，供读者参考。

(1) 住房公积金贷款向职工个人购房贷款倾斜，个人购房首期付款比例由最低 30% 降为 20%，最长贷款年限由 15 年调整为 20 年。

(2) 根据中国人民银行发布的《个人住房担保贷款管理试行办法》，贷款利率在允许幅度内给予优惠。

(3) 允许不可售公房差价交换使用或换购商品住宅及私有住房，同时可享受购房贷款政策。

(4) 个人买房或差价换购商品房所支付的购房款（含担保贷款本息），经主管税务机关核实 5 年后可从个人所得税计征税基中扣除。

(5) 自 1998 年 5 月 26 日直到 2000 年前个人购房应交纳契税，可由同级财政给予 50% 的贴费。

(6) 个人买卖空置商品房时，交易中各类费用均按现行内销房收费标准减半收取。

(7) 调整外地单位和个人购本市商品房申报蓝印户口的标准，在市区购买面积 70 平方米或者总价达 35 万元人民币的可申领一个蓝印户口。

(8) 市财政局和市地方税务局还规定，个人住房消费所支付的款项可在五年内从个人所得税计税所得额中扣除；凡今年 6 月 1 日以后购进本市商品住宅的产权人，在本市缴纳个人所得税时可享受抵扣优惠；购房者可在购房后 6 个月内凭有关凭证到指定税务部门办理登记手续，并在次年 4 月 1 日至 4 月 30 日凭已缴纳的个人所得税凭证办理退税。

II. 房产交易常用概念和术语

· 房地产含义

房产是房屋产权的简称。房屋是人类用于生活、进行生产等一切活动的具有顶盖和护围的建筑的总称。人要生活，就要解决吃穿住行。住就要有房屋。房屋与粮食、衣服、交通工具一样为人类生存须臾不可离的物质条件。当人类进入阶级社会后，原本作为人类的劳动成果建筑物已被当成财产看待，即房屋的所有者享有对房屋的占有、使用、收益和处分以及排除他人干涉的权利，由此而称之为房产。可见，房产是在一定条件下随着所有权制度的出现而产生的，是房屋的经济、法律形态。当前我国住房按产权性质可分为国家所有住宅、劳动群众集体所有住宅、公民私人所有住宅，以及中外合资企业所有住宅等。

需要强调的是，在论述房产时必须涉及到地产。所谓地产，一般是指私人或集团所占有的土地（在我国，地产的所有权属于国家和集体所有，没有私人的地产）以及土地所生产的物品。

房产和地产密不可分，形影相随：首先，房屋是建造在土地上的，因此房产只有依赖地产才能存在，地产则只有通过房产才能实现；其次地产价格的实现取决于房产价格的实现，在交易中，房产与地产融合一体成为一宗交易，地价寓于房价之中，地价是房价的一项成本。因此在实践中，没有纯粹的房产，而只有房地产。本书所用房产含义中，包含了地产的内容，只是由于主要介绍房产，为了叙述的方便而使用房产一词。望读者在阅读时注意这一点。

· 房产交易含义

房屋既然成为一种财产，在商品社会条件下，必然会出现买卖、租赁等活动，由此产生交易。根据建设部、国家物价局、国家工商行政管理局于 1988 年联合发出的《关于加强房地产交易市场管理的通知》中称：城市房地产交易，包括各种所有制房屋的买卖、租赁、转让抵押，城市土地使用权的转让以及其他在房地产流通过程中的各种经营活动。这一界定其内容比较宽泛，在理论上用得较多，在实际生活中，常采狭义内容，即房地产交易是指房地产转让、抵押和房屋租赁的行为。

其中，房地产转让是指房地产权利人通过买卖、赠与以及其他合法的方式将其房（地）产转移给他人的行为，其转让的方式包括：买卖、交换、赠与，以房地产抵债，以房地产作价出资或者作为合作条件，与他人成立企业法人，房（地）产权属随之转移的；因企业兼并或者合并，房地产权属随之转移的；法律、法规、规章许可的其他方式。

本书中主要介绍的商品房预售和销售、差价换房等，均属房（地）产转让方式中的“买卖”和“交换”。

· 个人产权房、有限产权房、单位产权房、使用权房

个人产权房，是指公民个人对其所有的房屋具有占有、使用、收益、处分的权利，可以直接进入房地产市场交易，在社会上俗称为“私房”。

有限产权房，是在我国房改进行改革过程中出现的一种过渡性的房产，基本上仍属于“私房”，但在权利上受到一定的限制，在占有、使用和收益等权利上与私房无多大差别，主要是在处分权上，由于房主在买房或建房过程中得到政府或企业的补贴，因此有限产权房不能直接上市，只有在办理相关手续和补缴土地使用费

等后才允许交易。目前的安居房、平价房、已出售公房以及原联建公助、自建公助的房屋即属此列。

单位产权房又称系统产权房，是单位自建或参加联建，并自己使用（或分配给本系统职工）的住宅和其他建筑物。

使用权房，顾名思义，这类房屋的居住者只有使用该房屋的权利，无占有、处分等权利。市场上出售使用权房，从本质上讲只是房屋所有人与使用人之间建立一种房屋租赁关系。这种使用权在房产市场上可以交易，但仅转让使用权而已，房屋的产权不可转让。

由此可见，上述各种产权房是依据其房屋所有人或使用人在法律上对房屋享有不同的权利而划分的。不同的产权享有不同的权利，随之在房地产市场中扮演不同的角色，影响甚至决定处分权与收益权的范围和程度。

· 商品房与经济适用房

当前，在我国城镇房地产业中，通常将房屋在市场流通中的出售价格有否限制而分为两大类，即商品房和经济适用房。

所谓商品房是经批准直接用于市场出售而建造的房屋，在二级市场上，其买卖价格受制于市场价值规律，受供求关系影响而波动。居民购得商品房后，可在三级市场上直接上市交易。

所谓经济适用房，是指经批准直接以成本价向中低收入家庭出售而建设的住房，也就是说，在二级市场上，其买卖价格受到政府行政行为的干预或制约；居民购得该类商品房后，如若在三级市场上市交易需具备一定的条件方可进行。

商品房依据不同的销售对象，可分为内销商品房和外销商品房。

经济适用房按照出售价格的差异和出售方式的不同分为安居房和平价房。

媒介中说的什么外资内销房、外资内销平价房、微利房、解困

房、公积金房等等 均属不规范用语。消费者遇上这些用语时 应当弄清楚事实后，将它们归入上述分类中，以辨别房产商品类型。

· 内销商品房与外销商品房

内销商品房是指房地产开发企业通过实行土地使用权出让形式，经过政府计划主管部门审批，建成后用于在境内范围（目前不包括香港特别行政区、澳门和台湾）出售的住宅、商业用房以及其他建筑物。凡是自建或者参加统建而自己使用的房屋，不属于商品房范围。

外销商品房是指房地产开发企业按政府外资工作主管部门的规定，通过实行土地批租形式，报政府计划主管部门列入正式项目计划，建成后用于向境内、外出售的住宅、商业用房及其他建筑物。

内销商品房与外销商品房的主要区别表现在：

一是购买对象不同：购买内销商品房的对象，目前在上海市为境内内资企业、事业单位、机关、团体、其他组织以及具备合法身份证明的中国公民；在境外留学或工作未取得长期居留权的中国公民在境内注册的“三资”企业，但限于购买新建内销商品住宅供本单位员工居住。

外销商品房又称外汇商品房，可以出售给除法律另有规定外的中华人民共和国境内的公司、企业、其他组织和个人。外销商品房实行境内外都可以销售的原则。但中国企业不得以留存外汇外销商品房，经营外销商品房的企业也不得向中国企业出售外销商品房。

二是款项支付结算，内销商品房用人民币结算，而外销商品房以外汇结算。

· 安居房、平价房

安居房，是直接以成本价向中低收入家庭出售而建设的住房。

安居房成本价由征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建筑安装工程费、住宅小区基础设施建设费（包括 50% 小区级非经营性公建配套费）管理费、贷款利息和税金构成。当前安居房出售对象是中低收入家庭无房、危房户和住房困难户出售。根据上海市规定：购房人可按安居房的成本价购买；也可按职工当年配售自住公房的价格购买，但差价应由所在单位或者由家庭成员各自单位协商承担。

安居房从其出售这一点而言，可作为优惠商品房看待。但它与为商品出售而建造的商品房相比有诸多不同点：

(1)前者安居房由住宅发展局组织统一建造后者商品房)一般由房产商自行开发建设。

(2)前者以成本价出售；后者以市场价出售。

(3)前者出售对象是中低收入的无房)户、危房户和住房困难户，后者无此区分。

(4)出售之前前者办理的是“安居房预售许可证”而后者则是“商品房预售许可证”。

(5)尽管两者都拥有个人产权，但前者须 5 年后补交土地出让金和有关税费才能上市，而后者上市转让不受时间约束，也不必再交土地出让金。

上述区别使安居房与商品房有了明确的界限：在出售价格上，安居房受政府指令的制约，不得突破，而商品房可随行就市；在产权上，安居房房主获得的是有限产权，拿到的是黄色权证，购房者不能将房屋直接进入房地产市场，而商品房的房主获得的是完全产权，拿到的是绿色权证，可直接将房屋进入房地产市场。在现实房地产市场中，个别房产商将本属于安居房性质的住房打着“安居类商品房”的招牌出售，使消费者蒙受欺骗和损失，这是不允许的。

所谓平价房，之含义与安居房类似，即根据国家安居工程实施方案的有关规定，以城镇中低收入家庭住房困难户为解决对象，通

过配售形式供应、具有社会保障性质的经济适用住房。其出售价在成本价之上加微利，其微利标准由主管部门核定。平价房与安居房一样，配售对象均为中低收入家庭。但两者仍有一定区别：一是建造房屋的主体不同。前者（安居房）由国家和地区政府安排贷款直接建造；后者（平价房）则由地区政府指定有关机构或房地产公司开发建造。二是土地供应性质不同。前者靠市政府行政划拨；后者可行政划拨，也可低价取得。三是销售盈利不同。前者由政府直接以成本价出售；后者则以成本价基础上加总房价 3% 的管理费出售。由此可见，安居房比平价房更具福利性质。

· 上海市住宅设计标准——不准再造小厅暗室住房

上海市不少动迁房中，套内无厅，不少卧室和厨房没有一扇窗，是真正意义上的“暗室”。二户人家门门相贴，双方铁门居然不能同时打开，这样的动迁房给居民带来无尽的烦恼。这样的房子怎么能进入 21 世纪呢？

历年来，政府十分关注市民的居住条件和环境，多次颁布新的“住宅设计标准”要求新建住宅适应现代市民居住需求。然而少数房产商为了赚钱，一味追求高得房率、随意降低设计标准、缩小厅室面积、不顾卫厨明暗，把 90 年代房子降至 60 年代水准，给城市建设和市民生活带来很大损害。为贯彻国家建设部让市民住房达到小康水平精神，最近，上海市主管部门订出规矩，要求房产商一定要按照《上海市住宅建设设计标准》开发和建造商品住宅。自 1996 年 7 月 1 日起，住宅设计图纸必须递交市工程建设标准办公室审批，未经审批者不准施工。

上海住宅建设设计标准规定：

(1) 每套多层房建筑面积不小于 60 平方、高层房不小于 66 平方。其中厅最低尺寸是 12 平方、厨房 4.5 平方、卫生间 3 平方。阳台进深大于 1.3 米、高层阳台要全封闭。

(2)每套房至少有一间(厅或卧)朝南南偏东 35° —南偏西 35°),卫厨要直接采光,排烟管道要出外墙面,卫生间浴缸长度要超过1.4米,并留有热水淋浴器安装位置。每套房内都要有储藏室。

(3)为安全起见,高层住宅要安装对讲系统、顶层阳台装雨篷,每户安装防盗门、水落管用塑料制作并做成承接式,底层门窗安装防护铁丝。

另外,要求每户电表安装容量44千瓦、煤气表容量要达到4立方米,每个房间须3个电器插座,电话到户,并留有空调设施和共用天线等。

“小康住宅”含义

什么是“小康住宅”要给“小康住宅”下一个定义,现在看来已属可能;但却有失严谨,因为中国幅员广阔,因时因地而异,企图“一刀切”的努力,其结果不是过于概括,就是过于死板。不过我们从发展的进程来分析一下,则更能辩证而清晰地得到答案,因此我们不妨先从我国住宅的发展来探索一下其中的规律。

一、建国以后,是住宅发展的早期,当时的目标是解决一个“有与无的问题”,即解决人民有无安身之处,有无一个安定的家庭。

二、70年代,市民关心的住房是:面积大小、与工作地点的距离、多少时间能到达上班地点等几个主要问题。

三、80年代,市民的需求进一步提高:

(1)一套房子内有几个房间能解决“分辈分代”居住,住户要分“房型”按人口比例进行配置。

(2)楼层要合适,朝向要好,能有直接采光。

(3)每房独门独户并有独用的厨房和厕所间。

(4)安全观念进入了住宅,外门要加装安全防盗门。

四、90年代,市民目光转向室内装修和功能要求。

- (1)起居室和餐厅要有专用空间。
- (2)卫生间要求不仅有厕所，还要有浴缸和热水器。
- (3)洗衣机、冰箱、立体音响进入家庭，在房间里有独立位置。
- (4)木地板、地毯、地砖、天然石板、壁纸、涂料已不仅作为装修的需要，也视为改善居住条件的标准。
- (5)房间要做到“四明”(明厅、明卧、明卫、明厨)通风条件要好。
- (6)住宅地点的选择和周围环境的选择成为主要因素。
- (7)住户要求有室外环境的绿化设计。
- (8)朝向不仅考虑直射阳光更注意“窗口景观”和“外景”。
- (9)对街道噪声有更高的要求，重视“环境污染”现象。
- (10)脱排油烟机、空气清新机、空调已成为市民家庭的必备品。

(11) 饮用水要过滤，饮水卫生开始受到重视。

五、2000年前后的要求是：

- (1)要有汽车停车位。
- (2)统一的安全保卫监视系统。
- (3)住户具备“空气过滤 噪音过滤 光线过滤”等调节设备。
- (4)更高的“私密性”卧室进出与起居室要能隔离 卧室和厨房应保持较远的距离 宽阔的起居室附加适当的“家庭室”。
- (5)有桑拿和按摩浴池的更高标准的卫生间，卫生间要有两个以上。
- (6)更方便的电视、电话、电脑智能系统。
- (7)成套的厨房、洗衣、干衣设备。
- (8)房间的配置要有主人房、普通房、书房、健身房和工人房。
- (9)有更多的储存空间。

· 房屋建筑面积、住宅使用面积、住宅居住面积

房屋建筑面积是指房屋各层面积的总和。每层建筑面积按建筑物勒脚以上外墙面积水平截面计算。建筑面积包括使用面积、辅助面积和结构面积。

住宅使用面积是指住宅分户门内可供实际使用的净面积的总和，通常包括卧室、厅、厨房、卫生间、阳台、壁橱、室内走道、室内楼梯等。购房时，一般讲的得房率，就是住宅使用面积除以建筑面积，之百分比越高，则得房率就越高。

至于住宅居住面积则是指住宅分房门内的卧室（通常称房间）起居室等的面积之和，不包括卫生间、厨房、壁橱等面积。分房门内的厅和过道的面积超过 6m^2 时，按其面积的 $1/2$ 计算在居住面积内。现代住房，居住面积在使用面积中的比重有相对缩小的趋势，而厅、厨房、卫生间的面积都有明显的增大。

住房消费者了解上述住房面积的分类，可以在总体上把握自己所要消费的住房的内在价值的水准。在建筑面积不变的情况下，使用面积越大，居住面积在使用面积中的比例恰当，则表明该住房设计合理、功能效果理想，符合经济和舒适原则。

· 商品房出售面积的基本单位

无论是平房、多层或高层，商品房销售时均应以成“套”出售，以建筑面积作为计价的基本单位。各套住房面积由两部分构成：成套自用建筑面积和该套住宅合理分摊的公用建筑面积。成套自用建筑面积包括起居室（俗称房间）、厅、厨房、卫生间、储藏室、过道、阳台等面积，其计算方法除阳台按其类型进行不同计算外，一般以该套住宅所占有的建筑外墙边缘、分户墙的中轴以及该套住宅与公用部位隔墙外边缘围合的水平面积计算。

公用建筑面积包括公共使用的通道、门厅、楼梯、电梯井、垃圾