# 经济适用房为什么比商品房质量差－－经济适用住房与商品住房差异性-股识吧

## 一、我买的喜多家商品房 还不如经济适用房 这是为什么

经济适用房不一定比商品房差的，如果说您能够申请到经济适用房的话，入手也是不错的选择

## 二、经济适用住房与商品住房差异性

经济适用住房与商品房的区别是：第一，概念。
经济适用住房是指以中低收入家庭为供应对象，享受税费减免政策，住房价值相对市场价是“适中”的，能够适应中低收入家庭的承受能力，在住房设计及其建筑标准上强调住房的使用效果和建筑质量，“适合”居住，具有社会保障性的商品住房。
而商品房是指具有经营资格的房地产开发公司开发经营，完全按市场规律运作的住宅。
第二，价格。
经济适用住房的销售对象是广大中低收入者，所以确定经济适用住房售价时，既要考虑中低收入家庭的经济承受能力，使职工能够买得起，又要兼顾国家补助能力。因此经济适用住房售价实行政府指导价，即按保本微利的原则，由建设资本加上3%的开发建设利润确定。
政府不仅在经济适用住房建设中给予用地、计划、规划、建设、资金等方面的政策扶持，而且给予一定的税费减免政策，使得经济适用住房能以“适中”的价格出售，能真正适合中低收入家庭。
而商品房价格却完全“随行就市”。
第三，质量。
经济适用房以经济适用为出发点，突出“实惠”二字。
因此，经济适用住房建设要体现适用、美观的原则，使用功能要满足居民的基本生活需要。
在功能上要齐全，室内生活必需的设施要有，厅房要齐全；
在面积上还要考虑到各地经济发展水平、住房水平、居民生活习惯有很大差别，以市场接受为前提，因地制宜地制定经济适用住房的面积标准。
商品房则不然，大户型、实用性、装饰性和功能分区明确是商品房设计理念中的核心。

第四，权利。
由于经济适用房建设用地实行国家统一划拨制，享受免征土地出让金等各种优惠措施，使得建设成本明显低于商品房。
因此，经济适用房的房主只享有房屋占有权、房屋处分权、房屋使用权而不能享受房屋收益权，如将房屋上市交易，必须补交土地出让金及各种税费后才可上市，而商品房是完全产权，没有此项限制。

## 三、经济适用房是不是质量比商品房要差一些

经适房和商品房质量上的区别经济适用房以经济适用为出发点，突出实惠二字，因此，经济适用住房建设要体现适用、美观的原则，使用功能要满足居民的基本生活需要。
面积上还要考虑到各地经济发展水平、居民生活习贯有很大差别，因地制宜地制定经济适用住房的面积标准。
商品房则不然，大户型、实用性、装饰性和功能分区明确是商品房设计理念中的核心。
经济适用房是国家为解决中低收人家庭住房问题而修建的普通住房，这类住宅因减免了工程报建中的部分费用，其成本略低于普通商品房，故又称为经济适用房。
现在购买经济适用房，需年收入小于等于6万的家庭，当地户口才可购买。
经适房和商品房价格上的区别：1、经济适用住房的价格按建设成本确定。
建设成本包括征地折让费、 勘察设计及前期工程费、建安费小区内基础设施配套建设费、贷款利息、税金、1%-3%的管理费。
经济适用房以微利价出售。
只售不租。
2、其成本价由7项因素(征地折迁费、勘察设计费、配套费、建安费、管理费。
贷款利息5%以内的利润)构成。
出售经济适用房实行政府指导价其售价由市、县人民政府根据以上几项因素综合确定。
并定期公布不得擅自提价销售。
3、商品房其价格由成本、税金、利润、代收费用以及地段、层次、朝向、质量、材料差价等组成。
另外，从法律角度来分析，商品房是指按法律、法规及有关规定可在市场上自由交易，不受政府政策限制的各类商品房屋，包括新建商品房、二手房(存量房)等。

## 四、经济适用房是不是质量比商品房要差一些

经适房和商品房质量上的区别经济适用房以经济适用为出发点，突出实惠二字，因此，经济适用住房建设要体现适用、美观的原则，使用功能要满足居民的基本生活需要。
面积上还要考虑到各地经济发展水平、居民生活习贯有很大差别，因地制宜地制定经济适用住房的面积标准。
商品房则不然，大户型、实用性、装饰性和功能分区明确是商品房设计理念中的核心。
经济适用房是国家为解决中低收人家庭住房问题而修建的普通住房，这类住宅因减免了工程报建中的部分费用，其成本略低于普通商品房，故又称为经济适用房。
现在购买经济适用房，需年收入小于等于6万的家庭，当地户口才可购买。
经适房和商品房价格上的区别：1、经济适用住房的价格按建设成本确定。
建设成本包括征地折让费、 勘察设计及前期工程费、建安费小区内基础设施配套建设费、贷款利息、税金、1%-3%的管理费。
经济适用房以微利价出售。
只售不租。
2、其成本价由7项因素(征地折迁费、勘察设计费、配套费、建安费、管理费。
贷款利息5%以内的利润)构成。
出售经济适用房实行政府指导价其售价由市、县人民政府根据以上几项因素综合确定。
并定期公布不得擅自提价销售。
3、商品房其价格由成本、税金、利润、代收费用以及地段、层次、朝向、质量、材料差价等组成。
另外，从法律角度来分析，商品房是指按法律、法规及有关规定可在市场上自由交易，不受政府政策限制的各类商品房屋，包括新建商品房、二手房(存量房)等。

## 五、经济适用房比商品房更容易烂尾吗？

经济适用房是保障房的一种，政府都比较关注的项目，一般比商品房的关注度更高，应该不存在烂尾的可能，除非是非法改造的，这样政府不审批，那可能性就比较多了。

# 参考文档

下载：经济适用房为什么比商品房质量差.pdf
《一支股票的分红多久为一期》
《股票交易中签有效期多久》
《超额配售股票锁定期多久》
《债券持有多久变股票》
《拍卖股票多久能卖》
下载：经济适用房为什么比商品房质量差.doc
更多关于《经济适用房为什么比商品房质量差》的文档...

声明：
本文来自网络，不代表
【股识吧】立场，转载请注明出处：
https://www.gupiaozhishiba.com/chapter/50036379.html