

THE HISTORY OF THE CITY OF BOSTON

FROM THE FIRST SETTLEMENT
TO THE PRESENT TIME



BY SAMUEL JOHNSON, ESQ.

LONDON: PRINTED BY J. JOHNSON, ST. PAUL'S CHURCH-YARD.

房屋二级市场交易指南

北京市已购公有住房和经济
适用住房交易问题解答

北京市房地产交易中心 编

中国对外翻译出版公司

前 言

一九九九年十一月十五日，北京市已购公有住房和经济适用住房开始入市交易。北京市房地产交易中心陆续接到很多关心此项政策的百姓来信，提出不少问题。我们归纳了其中具有代表性的部分问题，根据我们对政策的理解，编辑本书，仅供读者参考。如有疑问或不同观点，均应以有关政策原文和政府主管职能部门的解释口径为准。我们欢迎有关业务主管部门及广大读者，对我们的工作给予支持指正。

北京市房地产交易中心
一九九九年十二月

目 录

一、住房制度改革

- 1、购买单位的房改房，房屋的折旧率标准应如何计算？ (1)
- 2、购买房改房时，其中有一项是计算工龄折扣，请问工龄折扣延续到什么时候？工龄折扣是否有最高限制？ (1)
- 3、一户家庭有两套住房能否都按房改政策购买，购房折扣应如何计算？ (2)
- 4、如果单位是股份有限公司，不知他们的房屋能否出售给该公司以外的个人？ (2)
- 5、无房户买房能否申请补贴？ (3)
- 6、事业单位职工买房如何补贴？ (3)
- 7、父母在国家机关工作时，未曾享受到房改政策，父母现已去世，但父母原租房单位的住房继续由其子女租住，而子女又并不是该单位职工，对于这种情况，子女能否享受其父母所在单位的房改房？能否享受父母的工龄折旧？ (4)
- 8、下岗职工在原单位一直未享受实物分房，是否能得到住房补贴？ (4)

- 9、已购买过商品房的家庭是否还能参加单位的房改? (4)
- 10、外地亲属能否按优惠政策购买老人遗留的承租的公房? (4)
- 11、住房补贴怎么发? (5)
- 12、房改售房中出售的房屋包括哪些? (5)
- 13、哪些房在房改中不能出售? (5)
- 14、教师购房如何优惠? (6)
- 15、是否可以用住房公积金支付房租? (6)
- 16、怎样用住房公积金支付房租? (7)
- 17、夫妇二人均在北京工作,但女方为外地户口。现女方所在单位正在售房,听说外地人不能购买本市的房改房,这时能否以男方名义购买此房? (7)
- 18、辞职后公积金能直接提取吗? (8)
- 19、住房公积金的缴存人有哪些权利? (8)
- 20、单位对职工缴存住房公积金有什么责任? (9)
- 21、按房改政策职工要买房,单位不卖怎么办? (9)
- 22、买了公房谁来修? (9)

二、已购已有住房及 经济适用住房上市

- 23、已购公有住房入市交易有何规定? (11)
- 24、什么样的已购公有住房和经济适用住房不得进入市场出售? (11)

- 25、房屋所有权人要求进入市场出售已购公有住房和经济适用住房时应提交哪些资料? (12)
- 26、听说已购公有住房上市应履行审批入市手续, 如何办理? (12)
- 27、已购公有住房和经济适用住房上市出售时, 房屋的土地出让金如何缴纳? (13)
- 28、已购买的安居工程住房和集资合作建设的住房上市出售时如何进行? (14)
- 29、出售规定标准面积的已购公有住房, 收益如何分配? ... (14)
- 30、出售已购公有住房的超标面积部分, 收益如何分配? ... (14)
- 31、已购经济适用住房上市出售时, 收益如何分配? ... (15)
- 32、按标准价购买的, 拥有部分所有权的已购公有住房如何上市交易? 收益分配如何? (15)
- 33、已购公房上市出售后, 该户能否再按成本价购买公房? (15)
- 34、购买上市的已购公有住房, 除房款价外还需缴纳哪些费用? (15)
- 35、上市的已购公有住房的卖房者, 需缴纳哪些费用? (16)
- 36、如何办理土地出让金的缴纳手续? (16)
- 37、如果住房面积超标, 但是已经补交了价款(作了处理), 在上市时超标部分的收益如何计算? (17)
- 38、若出售已购公房的出售人, 其住房面积未达标, 应如何处理? (17)
- 39、已购公房及经济适用房上市出售, 达成买卖合同后办理过

- 户手续时应提交哪些材料? (17)
- 40、想出售已购公有住房,但仍未找到买主,现在是否可以去
领审批表? (18)
- 41、外地户口能买二手房吗?与本地人有什么不同? ... (18)
- 42、购买远郊区县的上房已购公有住房,土地出让金怎么交?
..... (18)
- 43、购买远郊区县的上房已购公有住房,要交的费用除契税和
土地出让金外,是否还有0.3元每平方米的测量登记费?
..... (19)
- 44、外省市个人能否在京购买已购公有住房和再上市的经济适
用房? (19)
- 45、原产权单位已撤消,征求意见书向谁申请? (19)
- 46、购买房改二手房后,是否给买方办理《国有土地使用证》?
..... (19)
- 47、因购买房改上市房是使用过的二手房,其土地使用年限如
何计算确定? (19)
- 48、出售已购公有住房后,售房者是否要缴纳营业税、契税、
土地增值税和个人所得税? (20)
- 49、按标准价购买的房改房出售时产权的界定和收益如何处
理? (21)
- 50、房改房上市交易需要履行哪些环节,其办理时间有多长?
..... (21)
- 51、“二手房”除法了房改房以外,还有哪些房? (22)
- 52、卖房征求意见书单位不给盖章该如何办? (22)
- 53、原购买单位住房,现已调出,出售时收益如何分配? ...
..... (22)
- 54、请问房改房是否要居住5年以后才能卖? (22)

- 55、职工个人购买的经济适用住房和公有住房拥有产权吗？
..... (22)
- 56、卖房时，是先扣除单位要分成的部分后，在实际收益的基础上交税费吗？ (23)
- 57、如何判断产权的真实性？ (23)
- 58、哪些房地产交易行为必须办理公证手续？ (23)
- 59、房地产公证怎么办？ (24)
- 60、买卖房改房必须经过评估吗？ (24)
- 61、房地产评估大概都有哪些类型？ (24)
- 62、北京市目前可代理公房上市的中介机构有多少家？有无这方面的情况介绍？ (25)
- 63、买二手房找什么样的交易市场更可靠？ (25)
- 64、产权证丢了怎么办？ (26)
- 65、委托中介机构办理二手房交易有何好处？ (26)
- 66、目前上市已购公有住房买卖情况如何？ (27)
- 67、为什么入市的已购公有住房没有人们想象的那么便宜？
..... (27)
- 68、能否说说房改房上市交易的价格趋势？ (28)

三、二手房抵押贷款

- 69、什么是二手房抵押贷款？ (29)
- 70、二手房指的是什么？ (29)
- 71、二手房抵押贷款的贷款对象有哪些？ (29)
- 72、申请贷款的借款人应具备哪些条件？ (29)

- 73、售房人须提供哪些资料? (30)
- 74、借款人最多可获得多少银行贷款? (30)
- 75、贷款期限有多长? (31)
- 76、贷款利率如何确定? (31)
- 77、借款人如何偿还银行贷款? (31)
- 78、什么情况下借款人须购买保险? (31)
- 79、个人住房贷款担保方式有哪些? (31)
- 80、什么是抵押贷款方式? (32)
- 81、什么是质押贷款方式? (32)
- 82、什么是保证贷款方式? (32)
- 83、什么是保证加抵押贷款方式? (32)
- 84、借款人如何偿还银行贷款? (33)
- 85、遇特殊情况,借款合同如何变更或终止? (33)
- 86、二手房贷款申办程序怎么办? (34)

四、北京市房地产交易中心

- 87、最近经常能看到有关北京市房地产交易中心的介绍,本人想了解一下,房地产交易中心在二手房买卖中,能提供哪些服务? (35)
- 88、市房地产交易中心按什么程序工作? (35)
- 89、我想买一套公房,并已在房地产交易中心登记了,我想问一下,在交易中心能不能帮我办贷款?收取费用吗?若收取,要收多少? (35)
- 90、现在北京市有很多中介机构,但这其中有一部分都是不太

- 讲求信誉的，我想了解一下房地产交易中心作为中介机构，它的上级主管单位是谁？有多少可信性？……（36）
- 91、有公房想出售在交易中心如何处理？……（36）
- 92、交易中心作商品房代理业务吗？若作此项业务，那么交易中心现在有多少商品房房源？若代理成功了，交易中心会收取客户多少代理费？……（37）
- 93、本人想购买上市公房，不知在房地产交易中心现有多少要出售的公房？……（37）
- 94、在北京市房地产交易中心以办理二手房评估吗？是怎样收费的？……（38）
- 95、外省市个人如何办理资格审批手续？……（38）
- 96、市房地产交易中心为外地人在京购房办理手续的工作程序是什么？……（38）
- 97、外省市个人如何办理产权确认手续？……（38）
- 98、外省市个人办理产权手续去哪里？……（39）
- 99、外省市个人将办产权手续委托给交易中心可以吗？……（39）
- 100、交易中心可以为买卖双方做中间担保吗？……（39）
- 101、交易中心如何为客户办理二手房抵押贷款阶段性担保？……（39）
- 102、交易中心有房屋租赁业务吗？……（40）
- 103、本人有一套公房想到房地产交易中心去卖，请介绍一下交易中心的具体位置吗？坐什么公交车可到达？……（40）

五、附件

- 附件（一）：《已购公有住房和经济适用住房上市出售申请表》
.....（41）
- 附件（二）：《已购公有住房和经济适用住房上市出售征询意见
表》.....（42）
- 附件（三）：《北京市房地产交易中心已购公有住房和经济适用
住房交易流程图》及业务程序.....（43）
- 附件（四）：《北京市房地产交易中心为外省市个人在京购房办
理资格审批和产权确认手续流程图》.....（44）

一、住房制度改革

1、购买单位的房改房，房屋的折旧率标准应如何计算？

答：出售房改房的成本价，按所售房屋的重置价格（即根据当年、当地的建筑技术和工艺水平、建筑价格、人工和运输费用等条件，重新建造与评估对象具有相同结构、式样、标准、质量和效用的房屋所需的费用）结合房屋成新折扣评定房屋的合理价格。

所购买房屋使用年限超过 30 年的，按 30 年计算其折扣；使用年限未超过 30 年的，按照有关规定计算其折扣，成本价售房年折旧率按 2% 计算，对于经过大修或设备更新的房屋折旧年限，按有关规定评估确定。

2、购买房改房时，其中有一项是计算工龄折扣，请问工龄折扣延续到什么时候？工龄折扣是否有最高限制？

答：职工以成本价购买公有住房，按购房职工夫妻双方建立住房公积金前的工龄给予工龄折扣。其成本价与工龄折扣率为 0.9%。

购房职工夫妇的工龄须凭其工作单位的劳动、人事部门（包括人才交流中心）按国家规定开具的证明确认。购房职工

丧偶再婚的，按其与其现配偶工龄和计算。未参加过工作无工龄的不享受工龄折扣。

3、一户家庭有两套住房能否都按房改政策购买，购房折扣应如何计算？

答：购买公有住房实行限量，购房人一个家庭有两处（包括承租公房、自有私房）以上住房的面积应合并计算。同一家庭成员只能计算一次购房人口，不得重复计算。对单独居住的丧偶、离异和30岁以上未婚职工，购房时可按两人计算。领导干部和知识分子的购房标准，按国家规定的有关住房标准掌握。在计算家庭购房人口时，对按规定进行工作、学习及探亲期限内的原家庭共居成员中的出国人员，可凭其所在单位劳动、人事部门的证明，计入家庭购房人口。按上述规定家庭人口计算未超过规定面积标准的，均应享受房改售房的各项折扣，超过规定标准的部分应执行市场价格，不享受房改规定的折扣。

4、如果单位是股份有限公司，不知他们的房屋能否出售给该公司以外的个人？

答：(1)任何单位在进行房改售房时，无论是本单位还是外单位的职工，只要符合买房条件，都要一视同仁予以出售；

(2)有些股份公司改造之后，股东认为，按照房改价格卖房，股东权益受到了损害。其实，对股东来说，一方面对于外单位职工，现住房只是以低租金出租，公司只能收到很少的收入，这实际上在更大程度上损害了股东的权益；另一方面对非

本单位职工，不按照房改价售房，在政策上是不允许的。所以应该按照房改方案出售。

5、无房户买房能否申请补贴？

答：根据房改实施方案的规定可以申请住房补贴。无房户住房补贴发放的对象是：无房户和住房未达到本方案规定的住房面积标准的职工（含离退休职工），只要人事、工资关系在某机关单位，无论在职或离退休都是单位的住房补贴对象。无房老职工 1998 年底以前工作年限内的住房补贴（包括建立住房公积金制度前的工龄补贴）采取一次性发放方式。在职工购房时，向所在单位提出申请并到批准后，由所在单位直接付给购房人（单位）。

6、事业单位职工买房如何补贴？

答：北京市进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设实施方案中规定，停止实施实物分配后，事业单位住房补贴办法由各单位参照机关单位住房补贴办法并结合单位实际情况自行制定，报主管部门批准后执行。事业单位职工住房补贴面积标准，由各单位在本方案规定的机关单位职工住房补贴面积标准范围内，结合本单位补贴资金来源和职工住房情况自行制定；事业单位年度月住房补贴系数按单位职工工资水平、职工住房补贴面积标准、以及单位所在地区（地段）经济适用住房基准价格测定。

事业单位的情况比较复杂，不同的事业单位住房建设资金渠道、住房水平千差万别。因此，事业单位的住房补贴办法由

各单位参照机关单位住房补贴办法，并结合本单位的实际情况自行制定，报主管部门批准后执行。

7、父母在国家机关工作时，未曾享受到房改政策，父母现已去世，但父母原租房单位的住房继续由其子女租住，而子女又并不是该单位职工，对于这种情况，子女能否享受其父母所在单位的房改房？能否享受父母的工龄折扣？

答：对于这种情况，按照政策子女是可以按照成本价购买其父母所在单位的房屋，不过在计算工龄折扣时，只能按照子女的工龄计算，不可以按照去世老人的工龄计算折扣。

8、下岗职工在原单位一直未享受实物分房，是否能得到住房补贴？

答：对于这种情况有两种：(1)是否有私房，如果有的话，按照房改政策，企业效益也允许，可以得到住房补贴；(2)如果没有私房，企业又没有能力发放住房补贴的，可以按照廉租住房的政策，由市政府提供廉租住房，来解决住房问题。

9、已购买过商品房的家庭是否还能参加单位的房改？

答：房改房售给现住房职工，是住房商品化的政策，个人买社会的商品房是市场行为，不影响现住房走房改。

10、外地亲属能否按优惠政策购买老人遗留的承租的公

房？

答：按规定房改房只售给本市有正式户口的职工，外地亲属不能按优惠政策购买老人遗留的承租的公房。

11、住房补贴怎么发？

答：无房和住房未达到规定的住房面积补贴标准的职工，按经济适用住房价格或市场价格购买住房，均可按规定申请住房补贴。1998年12月31日（含）前已参加工作的无房职工，其1999年1月1日（含）后工作年限内的住房补贴，以及1998年12月31日后参加工作的职工的住房补贴，均按月发放，计入职工个人帐户，比照住房公积金进行管理，专项用于住房消费。无房老职工1998年底以前工作年限内的住房补贴（包括建立住房公积金制度前的工龄补贴）采取一次性发放方式，在职工购房时，向所在单位提出申请并得到批准后，由所在单位直接付给购房人（单位）。

12、房改售房中出售的房屋包括哪些？

答：本市行政区域内，由政府房管部门直接管理和由产权单位自行管理的公有单元式住宅楼房，包括新建楼房和已住用的楼房均可出售。

13、哪些房在房改中不能出售？

答：不准出售的住房包括：

（1）简易楼房

- (2) 合住单元房
- (3) 严重损坏、危险房
- (4) 违章建筑和近期需要拆除房
- (5) 产权有争议的房屋
- (6) 具有历史价值的房屋
- (7) 政府认为不宜出售的房屋

14、教师购房如何优惠？

答：经局级以上单位的教育主管部门认定，凭其同级人事部门开据由市教委监制的《北京市教师购房增加优惠证明》，在房改售房中给予增加优惠。具体办法是，按房改售房计价公式计算应付房价（不含提前付款折扣）后，购房人一方是教师的优惠5%，购房人及其配偶双方都是教师的优惠10%。享受此项优惠的教师因个人原因调离教育系统的，应将增加的购房优惠款退还原售房单位。教师所在单位须将其调离情况及时通知原售房单位。

15、是否可以用住房公积金支付房租？

答：根据《北京市住房公积金制度实施办法》第九条规定，“职工住房公积金可用于下列支出：1.家庭购、建住房；2.自有住房的大、中修；3.超过家庭工资总额收入5%部分的房租。”可见用住房公积金支付房租在政策上是允许的。

《办法》第七条规定，承租人住房在规定标准以内，因租金改革，实纳租金超过家庭工资总收入5%的，经本人申请，所在单位批准，超过部分可从住房公积金中支付。但因住房超