

广州房改手册

- 广州市住房制度改革办公室
- 广州市经济研究所



广州市房屋经营修葺工程公司

华南理工大学出版社

广州房改手册

广州市住房制度改革办公室 合编
广州市经济研究所

华南理工大学出版社

ISBN 7-5633-0147-9/D·10

定价：3.80元

内 容 简 介

本书汇集了国务院、广东省和广州市政府有关房改工作的文件，并全面地介绍广州市住房制度改革实施方案中有关的规定、实施细则、配套措施、房改专门知识和房价、租金的计算方法。所以，本书既是房改的宣传学习资料和工作手册，又是市民查询房改知识的工具书。

广州房改手册

广州市住房制度改革办公室 合编
广州市经济研究所
华南理工大学出版社出版发行
(广州 五山)

广东省新华书店经销 广东省龙门县印刷厂印装

开本 787×1092 32开本 印张 9 字数 202千

1989年10月第一版 1989年10月第一次印刷

印数：1—15 000

ISBN 7-5823-0147-6/D·10

定价：3.80元

编委会及编辑部成员名单

编委会成员

陈启熊 黄开文 刘铁洵 王志坚 潘广庆
许绍基 梁学潜 叶维平 丘传英 王 锐
黄惠民 张宏基 岑 充

编委会常务编委： 刘铁洵 王 锐

编辑部成员

主任： 王 锐

副主任： 古先知 潘广庆 黄惠民 张宏基

编辑：

古先知 潘广庆 张 响 黄惠民 张宏基
简光沂 谈锦钊 欧开培 徐美娥

责任编辑： 古先知 张宏基

封面设计： 温 宁

前言

在治理经济环境，整顿经济秩序，深化经济体制改革的形势下，在党的十三届四中全会精神指引下，广州市的住房制度改革方案，经过近两年的调查研究和准备，经省、市政府的批准，终于正式出台了。

这个实施方案，是根据中央对城镇住房制度改革确定的基本原则和重大方针政策的统一要求制订的，对房改起动步骤进行了反复选择比较，广泛发动群众参与讨论修改，对社会、企事业单位和家庭在经济上、心理上的承受能力进行了复杂而大量的测算和分析研究，经过了专家的咨询论证、模拟运转和试点单位的试行。因此，它凝聚了群众、专家学者、经济管理工作部门和领导的智慧和经验，较好地体现了中央的基本要求，也反映了广州地区的实际情况，兼顾了国家、单位和个人的利益。

住房制度改革是整个经济体制改革的主要组成部分。深化经济体制改革，重要的任务之一就是要改革旧的住房制度的种种弊端，使住房这个商品能按其本来面貌正常地进入流通领域，与其它生活消费资料一样，通过价值规律和供求关系的有效调节，形成合乎我们当前生产力和生产关系的现实状况的消费结构和消费需求，实现住房资金的良性循环。这是一项艰巨而有重大意义的改革，是一项复杂的社会系统工程。为了使房改工作的政策更充分地为群众所理解，动员社会各方面的力量来更好地完成这项任务，我们编写了这本手

册，采取文件摘编、条目解释、问题解答等形式，力图从理论上、政策上和实施应用的方法、步骤上，为推动广州市住房制度的改革，贡献出一份力量。

我们这本手册涉及的内容，很多都必须是在房改实施方案经过批准后才能动手进行编写，因此在内容的编排选择上，在体例的安排上，都是在极短的时间内完成的，来不及进行更多的推敲，同时由于编者水平所限，不可避免地会存在不完善之处。我们恳切祈望读者批评指正。同时需要说明的是，这本手册编写过程中，参考了大量有关资料，得到不少收益，由于书名目繁多，不能一一列举出处，在此特向有关作者致谢。

编者

1989年9月

目 录

第一篇 领导讲话 政策文件

- 中央领导同志关于住房制度改革的讲话…………… (1)
- 关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案…………… (4)
- 关于鼓励职工购买公有旧住房的意见…………… (14)
- 国家体改委关于一九八八年深化经济体制改革的总体方案(摘录)…………… (17)
- 建设部、国务院房改领导小组发出《关于加强出售公有住房价格管理的通知》…………… (18)
- 关于制止贱价出售公有住房的紧急通知…………… (20)
- 关于批转广东省城镇住房制度改革意见的通知…………… (22)
- 广东省城镇住房制度改革意见…………… (24)
- 附件一：关于鼓励职工购买公有住房的意见… (32)
- 附件二：住房补贴系数中参数的确定…………… (35)
- 关于住房制度改革中有关问题的通知…………… (37)
- 关于住房制度改革有关问题的通知…………… (38)
- 关于城镇住房制度改革中若干问题的通知…………… (41)
- 关于城镇个人购买公有住房免征契税问题的通知… (43)
- 对《广州市住房制度改革实施方案》的批复…………… (45)
- 石安海副市长在全市开展住房制度改革动员大会上的讲话…………… (47)

广州市人民政府关于制定住房制度改革方案的情况 汇报.....	(57)
-----------------------------------	--------

广州市总工会关于转发《广州市住房制度改革实施 方案》的意见.....	(62)
---------------------------------------	--------

及时制止利用公款物资装修改建准备出售的公有 自管住宅楼房的通知.....	(63)
---	--------

广州市住房制度改革试点工作的回顾.....	(64)
-----------------------	--------

第二篇 广州市住房制度改革实施

方案及配套措施

广州市住房制度改革实施方案.....	(71)
--------------------	--------

配套措施.....	(80)
-----------	--------

广州市出售公有住房办法.....	(80)
------------------	--------

广州市房地产管理局出售直管公产住房实施细则...	(86)
--------------------------	--------

广州市公有产权住房买卖程序.....	(89)
--------------------	--------

广州市公有旧住房售价评估标准.....	(91)
---------------------	--------

广州地区干部、职工购买公有住房申请书.....	(106)
-------------------------	---------

广州市公有住房买卖协议书.....	(107)
-------------------	---------

广州市公有住房售后管理、维修暂行办法.....	(114)
-------------------------	---------

广州市职工购买公有住房投保房屋保险优惠办法...	(118)
--------------------------	---------

广州市民用公房住宅租金计算标准.....	(119)
----------------------	---------

附件：关于计算租金一些具体问题的补充	
--------------------	--

说明.....	(123)
---------	---------

广州市住宅成本租金标准.....	(127)
------------------	---------

广州市公房租金标准和房租补贴暂行规定.....	(132)
-------------------------	---------

广州市新分配住房实行租赁保证金制度试行办法 (134)

第三篇 住房制度改革基本知识

第一章 概 论

城镇住房制度改革的必要性	(136)
城镇住房改革的意义	(138)
房改引起的经济关系变化	(139)
城镇住房制度改革的目标	(140)
城镇住房制度改革的主要内容	(140)
城镇住房制度改革的近期任务	(141)
提租增资	(141)
暗 贴	(142)
明 贴	(142)
暗贴改明贴	(142)
住房商品化	(142)
居者有其屋	(142)
住房私有化与我国公有制社会性质的关系	(143)
住房私有化不会损害职工利益	(144)
提高房租后对居民生活水平的影响	(145)
住宅的生产过程	(145)
住宅生产	(145)
住宅简单再生产	(145)
住宅扩大再生产	(146)
住宅的流通过程	(146)
房租与房价的比价关系	(146)
住宅资金的良性循环和恶性循环	(147)

住宅投资来源分类.....	(147)
有支付能力的需求.....	(148)
住宅供需平衡.....	(148)
广州市住房制度改革方案的主要内容.....	(148)
广州市住房制度改革方案的特点.....	(149)

第二章 公有住房出售

出售公有住房的报批手续和程序.....	(151)
不宜出售的公有住房.....	(151)
出售公有住房的计价单位.....	(152)
户建筑面积.....	(152)
出售公有住房的定价原则.....	(152)
住房本身建筑造价.....	(152)
住房标准价中的征地和拆迁补偿费用.....	(152)
公有旧住房的重置价.....	(153)
购买公房的优惠待遇.....	(153)
购房职工工龄的确定.....	(153)
干部职工住房分配控制面积规定.....	(154)
“超标面积”售价加价规定.....	(154)
出售公房的结算方式.....	(154)
分期付款购房要办理房屋他项权利登记.....	(155)
优惠购买公房的限制.....	(155)
职工购买公房后再出售的规定.....	(155)
产权单位出售公有住房可以享受的优惠.....	(156)
公有住房售后保修.....	(156)

第三章 出售公房价格评估

公房价格评估的意义.....	(157)
----------------	---------

公房价格评估的原则	(157)
公房价格评估的特点	(157)
公房价格评估的主要程序	(158)
影响公房价格评估的主要因素	(158)
公有旧房标准价的组成	(159)
地段因素对售价调节的规定	(159)
房屋的各类完损标准	(160)
房屋完损等级评定原则	(160)
评估房屋完损等级注意事项	(161)
房屋完好标准	(161)
房屋基本完好标准	(163)
房屋一般损坏标准	(165)
房屋严重损坏标准	(167)
房屋完损等级评定方法	(169)

第四章 提租发贴

提租发贴	(171)
提租幅度的决定因素	(171)
住房补贴发放原则	(171)
对在外地工作的本市居民发放房贴的原则	(172)
对住在外地的本市职工发放房贴的原则	(172)
住房补贴发放对象	(172)
计算发补贴的工资基数	(172)
增支户	(173)
沉淀户	(173)
持平户	(173)
住房补贴沉淀总额	(173)

住房补贴沉淀率·····	(173)
红军、抗战及解放战争时期参加工作的时间界定·····	(173)
统一租金标准阶段·····	(173)
成本租金·····	(174)
商品租金·····	(175)
起步租金·····	(175)
住房使用面积·····	(175)
装修质量租价调节·····	(175)
地段环境租价调节·····	(176)
居住环境租价调节·····	(176)
“超标”使用面积的计算·····	(176)

第五章 新分配住房实行新的制度

公房租赁保证金·····	(177)
先卖后租·····	(178)
超标加租·····	(178)
民主分房·····	(179)
积分分房·····	(179)

第六章 住房解困

住房解困·····	(180)
无房户·····	(180)
投亲靠友户·····	(180)
特别困难户·····	(180)
严重挤迫户·····	(180)
晚婚待房户·····	(180)
落实政策户·····	(180)

双困户.....	(180)
“解困”的迫切性.....	(181)
“解困”是住房制度改革的重要内容.....	(181)
影响住房解困的主要因素.....	(182)
住房解困的初步成效.....	(183)

第七章 房屋产权

房屋产权.....	(184)
房屋所有权.....	(184)
房屋占有权.....	(184)
房屋使用权.....	(184)
房屋处分权.....	(185)
房屋继承权.....	(185)
完全产权.....	(185)
有限产权.....	(185)
产 别.....	(185)
公 产.....	(186)
单位自管公房.....	(186)
代管产.....	(186)
托管产.....	(186)
拨用产.....	(186)
中外合资产.....	(186)
外 产.....	(187)
军 产.....	(187)
其他房产.....	(187)
私 产.....	(187)
房屋产权登记.....	(187)

他项权利登记.....	(187)
转移登记.....	(188)
变更登记.....	(188)
更正登记.....	(188)
房屋典当.....	(188)
抵押权.....	(188)
地上权.....	(188)
房产所有证.....	(188)
房产共有权保持证.....	(188)
产权确认.....	(189)
办理产权确认时必备的资料.....	(189)
房屋产权的交换.....	(190)
房屋交易所.....	(190)
房屋使用交换.....	(190)
房屋调换站.....	(191)
公房统一管理.....	(191)
委托管理.....	(191)
公房租赁关系.....	(191)
国家对私有住宅的法律保障.....	(191)

第八章 住房基金

建立住房基金的意义.....	(193)
分级建立住房基金.....	(193)
单位住房基金管理原则.....	(193)
金融机构对住房基金的管理.....	(194)
住房基金的融通和调剂.....	(194)
城市住房基金主要来源.....	(194)

区、局(总公司)住房统筹基金来源.....	(195)
单位住房基金来源.....	(195)

第九章 其他

城市建设.....	(197)
城市基础设施.....	(197)
城市公共事业.....	(198)
城市公共设施.....	(198)
生活服务事业.....	(199)
房屋开发.....	(199)
城市建设综合开发.....	(199)
旧城改造.....	(199)
房地产业.....	(199)
建筑业.....	(200)
建筑分类.....	(200)
民用建筑.....	(200)
木结构房屋.....	(200)
钢筋混凝土结构房屋.....	(201)
钢结构房屋.....	(201)
砖木结构房屋.....	(201)
混合结构房屋.....	(201)
内框架房屋.....	(201)
居住区.....	(201)
住宅小区.....	(202)
居住生活单元.....	(202)
居住区规模.....	(202)
城镇型居民区.....	(203)
居住建筑用地.....	(203)

城镇住宅建设技术政策.....	(203)
住宅建设标准.....	(204)
低层住宅.....	(204)
多层住宅.....	(204)
高层住宅.....	(204)
公 寓.....	(205)
住宅使用面积.....	(205)
住宅辅助面积.....	(205)
人均使用面积.....	(205)
室内装饰.....	(205)
房屋设备.....	(205)

附 录

广州市利用外资经营房地产管理办法.....	(207)
城市私有房屋管理条例.....	(214)
城市个人建造住宅管理办法.....	(219)
广州市房屋交易暂行办法.....	(222)
广州市城镇房屋和用地登记办法.....	(226)
广州市私有房屋租赁管理暂行规定.....	(232)
广州市房屋调换使用权暂行规定.....	(237)
广州市受灾房屋善后处理规定.....	(239)
苏联、东欧各国住房政策介绍.....	(241)
新加坡解决住房问题的经验.....	(249)
香港的住房政策和住房制度介绍.....	(255)

图 片 说 明

封面图片：广州市房屋经营修建工程公司开发建设的水荫路

小区建筑群

封二图片：广州穗华房产开发公司建造的晓园新村建筑群（江南大道东侧）

封三图片：广东省信托房产开发公司建造的高层住宅“侨苑”（五羊新城内）

封底图片：中国人民建设银行广州市分行（广州市沿江西路139号）