

广州房改资料选编 与 问题解答

(增订本)

广州市住房制度改革办公室编

一九九二年四月

前 言

两年前我们曾经编印过一本同名的小册子，对启动我市住房制度改革的全面实施起到了一定的作用。两年间由于某些房改政策的调整和房改配套措施的继续完善，原来的小册子已难以指导各单位的住房制度改革工作。应广大单位和职工群众要求，我们决定重新编印增订本。

为了增强房改工作的透明度，增订本收集了中央、省、市各个时期印发的有关文件和领导同志讲话，并就各单位和职工群众在房改实践中提出的问题逐一进行新的解答，希望有助于大家共同掌握。随着我市房改的不断深入开展，住房制度改革的措施和内容将会更加充实和完善，因此，增订本仍不可避免地带有时间的局限性。

参加增订本编写工作的有李耀斌、黄殿聪、李浩昌、冯国伟、孙保英、劳玉兰、莫根、莫争春、何剑虹等同志，对他们在编印工作中所给予的支持仅表谢意。

增订本编写时间比较仓促，错漏难免，恳请读者批评指正。

编者

一九九二年四月

目 录

一、资料选编

- 中华人民共和国国民经济和社会发展规划和第八个五年计划纲要 (节录) (1)
- 中共广州市委关于制定广州市国民经济、社会发展十年规划和第八个五年计划的建议 (摘录) ... (2)
- 恩格斯、列宁论住宅 (4)
- 周恩来、邓小平、江泽民论住宅问题 (5)
- 国务院关于印发在全国城镇分期分批推行住房制度改革实施方案的通知 (7)
- 国发〔1988〕11号 (7)
- 国务院办公厅关于转发国务院住房制度改革领导小组鼓励职工购买公有旧住房意见的通知 (19)
- 国办发〔1988〕13号 (19)
- 国务院关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知 (23)
- 国发〔1991〕30号 (23)
- 国务院住房制度改革领导小组办公室关于切实防止贱价买房的通知 (27)
- (一九八八年四月九日) (27)
- 建设部、国务院住房制度改革领导小组发出《关于加强出售公有住房价格管理的通知》(1988)建房字第 373 号 (28)

- 国务院住房制度改革领导小组关于解决房改中发放住房补贴辐射问题的通知**
(89) 房改字第 003 号..... (30)
- 国务院住房制度改革领导小组关于转发《部分省、市新房新制度座谈会综合简报》的通知**
(90) 房改字第02号..... (32)
- 国务院住房制度改革领导小组关于重申中央所属单位与地方同步进行住房制度改革的通知**
(90) 房改字第03号..... (38)
- 国务院住房制度改革领导小组明传电报**
(一九九二年二月十九日)..... (40)
- 建设部、全国总工会关于印发《解决城镇居住特别困难户住房问题的若干意见》的通知**
(90) 建房字第 446 号..... (41)
- 广东省人民政府关于批转广东省城镇住房制度改革意见的通知**
粤府〔1988〕148号..... (45)
- 广东省住房制度改革领导小组关于住房制度改革有关问题的通知**
粤房改字〔1988〕005号..... (60)
- 广东省人民政府办公厅关于住房制度改革中有关问题的通知**
粤府办〔1989〕5号..... (63)
- 广东省住房制度改革领导小组关于城镇住房制度改革中若干问题的通知**
粤房改字〔1989〕07号..... (64)
- 广东省人民政府办公厅转发国务院办公厅转发国务**

- 院住房制度改革领导小组关于全面推进城镇住房制度改革意见的通知
 (粤府办〔1992〕21号)..... (67)
- 广东省住房制度改革领导小组《关于出售超标准装修公房计价问题的通知》
 (粤房改字〔1990〕02号)..... (78)
- 广东省人民政府办公厅关于党政干部住公房超面积具体处理政策界限的通知
 (粤府办〔1990〕103号)..... (80)
- 广东省建设委员会关于调整城镇住宅装修标准的通知
 (粤建设字〔1991〕007号)..... (81)
- 广东省人民政府批转省住房制度改革领导小组关于城镇住房制度改革有关问题的请示的通知
 (粤府〔1991〕19号)..... (84)
- 广东省住房制度改革领导小组关于贯彻省政府〔1991〕19号文有关问题的通知
 (粤房改字〔1991〕03号)..... (87)
- 广东省住房制度改革领导小组关于印发叶选平、刘维明同志在全省住房制度改革工作会议上的讲话的通知
 (粤房改字〔1991〕04号)..... (89)
- 广东省住房制度改革领导小组对《广州市住房制度改革实施方案》的批复
 (粤房改字〔1989〕06号)..... (115)
- 广东省住房制度改革领导小组关于住房制度改革中几个政策规定问题
 (粤房改字〔1991〕14号)..... (117)

广东省人民政府办公厅关于副省级以上干部遗属住房出售问题的复函

粤办函(1991)983号..... (118)

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

(一九八九年八月二十八日)..... (119)

广州市人民政府关于制定住房制度改革方案的情况汇报

(一九八九年九月二日)..... (129)

广州市人民政府印发黎子流市长在全市房改会议上的讲话的通知

穗府办字(1991)15号..... (134)

石安海副市长在全市房改工作会议上的讲话

(一九九二年三月五日)..... (148)

广州市人民政府关于印发《广州市住房制度改革实施方案》的通知

穗府(1989)80号..... (159)

广州市房地产管理局出售直管公产住房实施细则... (178)

广州市公有住房售后管理、维修暂行办法..... (181)

广州市职工购买公有住房投保房屋保险优惠办法... (185)

广州市公有产权住房买卖程序..... (186)

广州市人民政府办公厅关于印发《广州市出售公有住房有关纪律的若干规定》的通知

穗府办〔1989〕103号..... (188)

中共广州市委办公厅转发关于处理党政干部用公款超标准装修住房和不合理购买商品房的补充规定和处理意见的通知

- 穗办〔1990〕30号…………… (191)
- 广州市住房制度改革领导小组办公室关于解决房改
工作中几个具体问题的通知
- 穗房改办〔1990〕08号…………… (201)
- 广州市住房制度改革办公室关于出售公房要严格按
照买卖程序规定办事的通知
- 穗房改办〔1990〕36号…………… (203)
- 广州市住房制度改革领导小组关于调整、补充我市
住房制度改革有关规定的通知
- 穗房改〔1991〕2号…………… (206)
- 广州市住房制度改革办公室关于贯彻执行粤府
〔1991〕19号和粤房改字〔1991〕03号文件的有关
规定的通知
- 穗房改办〔1991〕15号…………… (208)
- 广州市住房制度改革办公室关于修改《广州市公有
旧住房售价评估标准》的通知
- 穗房改办〔1991〕16号…………… (211)
- 广州市住房制度改革办公室关于调整、补充广州市
出售公有旧住房装修计价问题的通知
- 穗房改办〔1991〕23号…………… (230)
- 广东省人民政府关于广州市住房公积金试行办法
(草案)的批复
- 粤府函〔1992〕61号…………… (233)
- 广州市财政局关于住房公积金会计处理问题的通知
- 财会〔1992〕302号…………… (244)
- 广州市人民政府印发《广州市居民购房储蓄与购房
抵押贷款试行办法》的通知

穗府(1992)14号.....	(247)
广州市住房制度改革办公室关于下放出售公有住房审批权后有关问题的通知.....	
穗房改办(1992)9号.....	(252)
广州市房地产管理局 广州市物价局关于提高住宅租金标准的通知.....	
房管发(1992)35号.....	(255)

二、广州市市区住房制度改革问题解答

(一)广州市住房基本情况.....	(270)
1、建国以来我市新建多少居民住宅? 与过去相比,我市居民的居住水平和居住条件有了哪些改善和提高?	(270)
2、目前我市居民在住房上还存在哪些困难?	(270)
3、为什么我市住宅建设的发展总无法满足当前市民住房的基本需求?	(271)
4、1986年以来,市政府在加快住房解困的工作中采取了哪些措施?	(271)
(二)住房制度改革的基本概念.....	(272)
5、我市为什么要推行住房制度改革?	(272)
6、我国城镇住房制度改革的总目标是什么?	(273)
7、我国城镇住房制度改革的分阶段目标是什么?	(274)
8、我国城镇住房制度改革的基本原则是什么? ...	(274)
9、我市房改方案的基本特点是什么?	(274)
10、单位是否都要制定各自的房改方案(细则)?	(275)
(三)组织公房出售.....	(275)
11、哪些公房可以出售? 哪些公房不能出售?	(275)

- 12、单位组织自建公房出售，在申请确权时要提交哪些资料？.....（ 276 ）
- 13、单位在申请确认属于合建性质的公房产权时要提交哪些资料？.....（ 276 ）
- 14、单位在申请确认属于以商品房价向房地产开发公司购进的公房产权时要提交哪些资料？.....（ 276 ）
- 15、单位在申请确认属于征地补偿获得的公房产权时要提交哪些资料？.....（ 276 ）
- 16、单位在申请确认属于交换产权获得的公房产权时要提交哪些资料？.....（ 277 ）
- 17、申办《出售公有住房审定书》须交验 哪 些 资 料？.....（ 277 ）
- 18、哪些人可以申请购买公有产权住房？.....（ 277 ）
- 19、职工购买公有产权住房以什么作为计价单位？（ 278 ）
- 20、确定公有产权住房的售价应依据哪些原则？...（ 278 ）
- 21、住房本身建筑造价包括哪些因素？.....（ 278 ）
- 22、住房标准价中的征地拆迁补偿费用如何确定？（ 278 ）
- 23、什么叫旧住房的重置价？.....（ 279 ）
- 24、出售公房的最低限价有何规定？.....（ 279 ）
- 25、干部、职工购买公有旧住房可以享受哪些计价优惠？如何计算？.....（ 279 ）
- 26、超标住房面积和超标装修项目的定价可否享受折扣优惠？.....（ 280 ）
- 27、怎样确定购房职工本人的工龄？.....（ 281 ）
- 28、如何划分不同时期的工龄界限？.....（ 281 ）
- 29、现在公房没有达到分配控制面积的职工，其差额面积部份可否保留再次按优惠办法购买？...（ 281 ）

- 30、副厅（局）级以上领导干部的遗属在房改中购房有哪些规定？……………（282）
- 31、职工购买超过规定控制面积的住房，其超标面积部份的房价如何加收？……………（282）
- 32、鉴别出售的公房是否超标装修的依据是什么？（282）
- 33、出售超标准装修的公有住房，其超标装修项目如何定价？……………（283）
- 34、出售未达到省建委规定装修标准的住房可否折价？……………（283）
- 35、夫妻异地工作的，可否在两地各自按优惠办法购买一套公有产权住房？……………（283）
- 36、大龄单身职工可否购买现住房？……………（284）
- 37、职工购了公房后，可否申请换购？……………（284）
- 38、对分期付款购房的职工有哪些规定和限制？…（284）
- 39、如何计算以分期付款形式购房的职工多交首期房款时应得的减收额？……………（285）
- 40、如何计算以分期付款形式购房的职工应当相应承担的欠款利息？……………（285）
- 41、办理公房交易监证要提交哪些资料？……………（285）
- 42、办理公房交易监证手续的程序如何？……………（285）
- 43、干部、职工购买公有住房，在什么情况下要办理房屋他项权利登记？……………（286）
- 44、哪些干部、职工不得申请购买公有住房？……（286）
- 45、如何组织公有住房的售价评估工作？……………（286）
- 46、为什么要进行地段房价调节？……………（286）
- 47、现行地段房价调节怎样分类？……………（287）
- 48、如何确定地段房价调节系数的标准？……………（288）

- 49、出售公房时如何确定朝向调节因素？……………（ 288 ）
- 50、如果购房人在未付清房款前就迁离本市，其所购房屋应如何处理？……………（ 288 ）
- 51、如果购房人在未付清房款前就去世，其所购房屋应如何处理？……………（ 288 ）
- 52、职工购买公有住房，会否背上住房维修费的包袱？……………（ 289 ）
- 53、产权单位出售公有住房，有没有售后包修的责任？……………（ 289 ）
- 54、企业把自有的职工住宅卖给职工后，会否失去企业的凝聚力？……………（ 289 ）
- 55、一个职工家庭，已住有两套公房的，是否都可以购买？……………（ 290 ）
- 56、组织公有住房出售会否降低职工生活水平？…（ 290 ）
- 57、职工购买了公有住房有哪些权利？……………（ 291 ）
- 58、如何防止在出售公有产权住房中出现新的不正之风？……………（ 291 ）
- 59、单位出售公房与职工申请购买公房，一般应办理哪些手续？……………（ 292 ）
- 60、省、市机关干部、职工住房分配控制面积有哪些具体规定？……………（ 293 ）
- 61、国家对于私有住宅有哪些法律保障？……………（ 294 ）
- 62、没有在职干部、职工和离退休干部、职工的居民户，能否按优惠办法购买公有产权住房？（ 294 ）
- 63、绘画单元住房评估图有哪些要求？……………（ 294 ）
- 64、产权单位出售公有住房回收的资金应该如何管理？……………（ 295 ）

- 65、在组织公有住房出售的过程中如何区分旧房与新房的界限? (295)
- 66、干部、职工购买了公房,在投保房屋保险时有没有优惠? (295)
- 67、如何确定投保金额? (296)
- 68、哪些干部、职工可以申领自住私房维修费补贴? (296)
- 69、什么叫自住私房? (296)
- (四) 租金改革 (296)
- 70、如何理解住房出租亦是一种买卖行为? (296)
- 71、出租公有住房以什么作为计价单位? (297)
- 72、什么叫住房的使用积面? (297)
- 73、我市公房租金改革的第一步目标是什么? (297)
- 74、我市公房租金改革的第二步目标是什么? (297)
- 75、我市公房租金改革的第三步目标是什么? (298)
- 76、我市公房租金改革的长期目标是什么? (298)
- 77、调整公房租金标准为什么要从统一公房租金入手? (298)
- 78、为什么我市1992年要提高公有住房租金标准? (298)
- 79、确定新租金标准的依据是什么? (299)
- 80、与过去的租金标准相比,新租金标准具有哪些特点? (299)
- 81、为什么私房租金也要调整? (299)
- 82、承租人在退出“超标”住房面积的时候,是否可以按照自己的意志,决定退出住房的位置? (300)
- 83、房改前各单位自行制定的各种房租补贴制度是否可以继续执行? (300)

- 84、少数没有承受能力的企业是否也要执行房租补贴办法? (300)
- 85、承租人申请领取房租补贴时,要履行哪些申请手续? (300)
- 86、租住私房的干部、职工可否申请领取房租补贴? (301)
- 87、租住公房的干部、职工又同时有私房出租的,可否领取房租补贴? (301)
- 88、在统一公房租金标准阶段,单位是否可以给住自有私房的职工发住房补贴? (301)
- 89、企业发给职工的房租补贴,是否可以进入成本? (301)
- 90、“超标”住户可否任意选择一个租用位置给出租单位计算“超标”面积的租价? (302)
- 91、一户租住两个产权单位的住房,发生超标计租时应由哪个单位计收? (302)
- 92、1992年小步提租不增发补贴的依据是什么? ... (302)
- 93、干部、职工家庭,既租住公房又同时有成员居住自有私房的,可否同时享受公房房租补贴和私房维修费补贴? (303)
- (五)新分配住房实行新制度** (304)
- 94、哪些房属于“新分配的住房”? (304)
- 95、为什么新分配的住房要实行新制度? (304)
- 96、新分配的住房有哪些新的规定? (304)
- 97、何谓先卖后租? (304)
- 98、为什么要建立租赁保证金制度? (305)
- 99、哪些承租人要向产权单位交存租赁保证金? ... (305)

- 100、一些率先实行租赁保证金制度的单位，其收存的标准高于房改方案所规定标准的，是否要降下来？……………（305）
- 101、承租人在什么情况下可以向产权单位申请退还租赁保证金？……………（306）
- 102、承租人交存了租赁保证金后是否还要照常交租金？……………（306）
- 103、承租人交存的租赁保证金在存期内获得的银行存息收入归谁所有？……………（306）
- 104、哪些人可以暂免交存租赁保证金？……………（307）
- 105、怎样确定当年社会最低生活费用标准？……………（307）
- 106、产权单位在怎样的情况下有权处置承租人交存的租赁保证金？……………（307）
- （六）建立住房基金……………（307）
- 107、为什么要建立住房基金？……………（307）
- 108、怎样建立住房基金？……………（308）
- 109、住房基金的管理原则是什么？……………（308）
- 110、单位住房基金的主要来源是什么？……………（308）
- 111、单位住房基金的使用范围有哪些规定？……………（308）
- 112、在房改中，承包企业可否由于增加住房补贴支出而申请调整承包任务？……………（309）
- （七）住房公积金……………（309）
- 113、为什么要实行住房公积金制度？……………（309）
- 114、实行住房公积金制度就能解决住房困难问题吗？……………（309）
- 115、已经解决了住房的干部、职工是否要参加公积金储蓄？……………（310）

- 116、实行公积金制度后会不会降低家庭生活水平？……………（ 310 ）
- 117、住房公积金为什么要集中管理？……………（ 310 ）
- 118、住房公积金存款的对象包括哪几方面？干部、职工怎样参与住房公积金储存？……………（ 311 ）
- 119、离、退休干部、职工怎样参加住房公积金储蓄？……………（ 311 ）
- 120、推行住房公积金制度对干部、职工个人有哪些好处？……………（ 311 ）
- 121、实行住房公积金制度将会产生哪些重要的社会效果？……………（ 312 ）
- 122、住房公积金存款人非因公离职时，其公积金存款如何处理？……………（ 312 ）
- 123、住房公积金存款人在实施范围内因工作调动或因劳动合同期满处于待业状态时，其名下的住房公积金能否支取？……………（ 312 ）
- 124、行政和企业单位为个人提供的住房公积金从哪里列支？……………（ 313 ）
- 125、在住房公积金管理方面对单位有哪些要求？哪些单位可以申请缓交其应向个人提供的住房公积金？……………（ 313 ）
- 126、运用住房公积金建造廉价房时，政府给予哪些优惠政策？廉价房主要向哪些对象出售或出租？……………（ 313 ）
- 127、确定公积金廉价房的建筑综合成本因素有哪些？……………（ 314 ）
- 128、在什么情况下可以支取住房公积金？……………（ 314 ）

- 129、领取劳保工资的职工参加住房公积金储蓄时，其工资基数如何计算？……………（ 314 ）
- 130、参加住房公积金储蓄的离、退休人员如何支取其名下的公积金本息？……………（ 315 ）
- 131、住房公积金存款人在存款期内死亡时，其名下存款如何处理？……………（ 315 ）
- 132、如果申请购买廉价房的人数多于住房供应量时，怎样确定购买者？……………（ 315 ）
- 133、购买廉价房有哪几种结算方式？买卖廉价房要办理什么手续？……………（ 316 ）
- 134、以分期付款结算方式出售的住房余款如何结算？……………（ 316 ）
- 135、购买公积金廉价房在付清房款后，可否将所购住房出售？……………（ 316 ）
- 136、什么样的住房公积金存款人才能租住廉价房？如何办理承租手续？……………（ 316 ）
- 137、承租人在承租期内具备了购房能力时，可否购买其所住住房？……………（ 317 ）
- 138、如何确定廉价房的计租标准？……………（ 317 ）
- （八）购房抵押贷款……………（ 317 ）
- 139、什么人可以参加购房抵押贷款？……………（ 317 ）
- 140、金融机构开办购房抵押贷款的基本原则是什么？……………（ 317 ）
- 141、购房储蓄包括哪些内容？……………（ 318 ）
- 142、申请购房抵押贷款要具备哪些条件？……………（ 318 ）
- 143、购房贷款的额度和对象有哪些具体规定？…（ 318 ）
- 144、购房贷款期限如何确定？……………（ 318 ）

- 145、购房贷款利率如何计算? (319)
- 146、如何偿还借款? (319)
- 147、借款人如违约不按期还款怎么办? (319)
- 148、储户申请购房贷款时如何办理手续? (319)
- 149、怎样办理住房抵押? (320)
- 150、借款人在未还清借款本息前,可否自行处置
已抵押的房产? (320)

(附录)

人民生活从温饱达到小康,生活资料更加富裕,消费结构趋于合理,居住条件明显改善,文化生活进一步丰富,健康水平继续提高,社会服务设施不断完善。

“八五”期间,要积极推进住房制度改革,逐步改变低租金、无偿分配住房的办法,促进住房商品化进程。要调动各方面的积极性,加快住房建设,形成国家、集体、个人三者集资建房的机制。住房制度的改革,要统筹规划,因地制宜、分类指导,稳步趋向新阶段。