

廣州安居指南

黎子流



- 公房、私房、公积金房、解困房、商品房、侨房与外产、集资房、农村住宅
- 房地产信贷、抵押、担保、典当、保险、继承、赠与、析产
- 买卖、租赁、拆迁、修缮、建房、调换、房改
- 家居美化、安全、消防、卫生

广州市国土、房管局
广州市住房制度改革办公室
广州市南方发展研究公司

广东人民出版社

廣州安居指南

黎子流

廣州市國土、房管局

廣州市住房制度改革辦公室 合編

廣州市南方發展研究公司

廣東人民出版社

粤新登字 01 号

责任编辑：傅少平

封面设计：黄伟仪

广州安居指南

广州市国土、房管局
广州市住房制度改革办公室 合编
广州市南方发展研究公司

*

广东人民出版社出版发行
广东省水电学校印刷厂印装

850×1168 毫米 32 开本 11.25 印张 265,000 万字

1993 年 9 月第 1 版 1993 年 9 月第 1 次印刷

印数：1—10,000 册

ISBN7-218-01242-6/F·191

定价：7.80 元

如发现印装质量问题，影响阅读，请与承印厂联系调换

本书由广州市国土房管局、广州市
住房制度改革办公室、广州市南方发展
研究公司联合编写；由中国人民建设银
行广州市分行、香港南方国际集团协助
出版。

《广州安居指南》编辑委员会

编委会：黄开文 刘铁洵 庄泽锋 古先知

杨彤静 高建军 丘传英 王本锐

刘永杰 欧开培

常务编委：刘铁洵 庄泽锋 古先知 欧开培

编辑部

主任：古先知

副主任：温政 曾奇明

成员：谈锦钊 蒋建军 钟汉民 劳玉兰

梁东晖 熊建文 高丽珍 陈莎

总策划：欧开培

广州市国土、房管局、广州市住房制度改革办公室、广州市南方发展研究公司联合编写

编者的话

本书经广州市国土、房管局、广州市住房制度改革办公室、广州市南方发展研究公司联合编写

《广州安居指南》由广州市国土、房管局，广州市住房制度改革办公室，广州市南方发展研究公司联合编写。目的是宣传市政府解决市民安居的方针、目标、思路、计划和步骤；阐述市房管部门长期以来制订的有关安家乐居的政策法规；介绍安居的基本常识；加强政府与市民的沟通，增加政府部门办事透明度，提高市民安居水平。本书在编写过程中，力求系统、全面、准确、通俗、易懂，成为我市各阶层市民家居生活的帮手。

本书在编写过程中，得到有关部门和社会各方面的支持：广州市长黎子流为本书题写书名；原广州市常务副市长，现任广州市副书记石安海为本书作序，给予了较高的评价。需要特别提出的是，本书在编写与出版过程中，得到中国人民建设银行广州市分行和香港南方国际集团的大力支持；此外，在收集资料、编写、出版过程中，何炳坤、江国铭、郑溪文、梁永壮、许绍基、林丽芬、姚火灿、赵燕薇、何启均、廖志强、梁树雄、陈章喜、李耀斌、张燕、陈力持、张绍庵、梅青、杨永炼、胡树楷、司徒松廉、李思迈等同志给了很大帮助，在此谨表示衷心的感谢。

广州市国土、房管局、广州市住房制度改革办公室、广州市南方发展研究公司联合编写

《广州安居指南》编委会

1993年8月26日

序

在住房制度改革强劲春风推动下,《广州安居指南》与广州市民见面了。它是广州市国土、房管局,广州市房改办和广州市南方发展研究公司的理论和实际工作者共同努力的结果。我祝贺这本书的出版,希望它能够为宣传政府的住房政策,在加强政府与市民的沟通方面,发挥更大作用,以促进广州住房制度改革的深入发展。

《广州安居指南》用丰富的资料概括性地介绍了广州住房的现状,展示了广州住房发展的美好前景,并重点对公房、解困房、内销商品房、涉外商品房、私房、侨房、农村建房、集资建房等内容进行了详细的政策性、通俗性阐释。同时,本书还系统地阐述了房地产信贷、抵押、担保、典当、保险、继承、赠与以及房屋产权、管理、拆迁、改造、维修等方面的常识。本书还就市民们所关心的住房基本知识、居室美化知识、居室安全卫生知识等内容作了指导性的介绍。总之,《广州安居指南》集可读性、政策性、知识性和通俗性于一体,是广州市民家居生活难得的一本工具书。

解决好市民的安居问题是发展经济,提高人民生活的一个重要内容,也是政府的一项重要工作,我希望今后有更多同志和有关部门从事这一研究,从各个方面,用多种形式,为进一步解决好广州市民的安居问题作出更大的贡献。

丁安海

1993年5月20日

目 录

第一篇 广州住房的过去、现在与将来

一、广州社会经济概况	3
二、广州城市空间发展趋势	4
三、广州住宅建设概况	6
四、广州解决住房问题的总体目标、思路、办法	7
五、广州住房供应方式的变迁及趋势	9
六、广州居民住房消费观念的变化	9
七、广州住房的类型	10
八、广州住宅小区分布及建设概况	10
九、广州居住环境及区位分析	10
十、广州房价分布及走势	13

第二篇 产权及处理

第一章 房地产产权管理	17
第一节 房地产产权	17
一、房地产产权	17
二、房屋所有取得方式	17
三、房地产占有权、使用权、收益权、处分权	17
四、房屋的“有限产权”	18

五、房屋的共有	18
六、异产毗连房屋	19
第二节 房地产权证明	19
一、红契	19
二、“建筑许可证”与“竣工验收合格证书”	20
三、房地产权证	20
四、房地产共有权保持证	21
五、房地产他项权证	21
第三节 房地产登记发证	22
一、房地产登记发证	22
二、房地产登记发证的范围及对象	22
三、办理登记发证的机构	23
四、被委托代办登记人资格	23
五、房地产登记发证的基本程序	24
六、房地产登记的费用	25
七、登记申请被驳回或主动撤回	25
八、各类房地产登记办法	25
九、登记纠纷处理办法	31
第二章 房地产的继承、赠与和析产	33
第一节 房地产继承	33
一、房地产继承	33
二、房地产继承的特点与原则	33
三、各种继承及遗赠	34
四、房地产继承的开始时间和地点	36
五、房地产继承权和受遗赠权的放弃与丧失	36
六、房地产继承的产权转移登记	37
七、房地产继承过程中的税费	37
八、各类房地产继承的处理办法	37

12	第二节 房地产赠与和析产	39
42	一、房地产的赠与	39
42	二、受赠人接受或放弃赠与的办法	39
	三、房地产赠与的税费	40
42	四、什么是析产	40
22	五、分家析产的办理	41
2	第三章 房地产抵押、典当与保险	42
32	第一节 房地产抵押	42
32	一、房地产抵押	42
72	二、抵押双方当事人的权利与义务	42
72	三、房地产抵押要注意的事项	43
82	四、同一房地产的再抵押要注意的事项	45
92	五、房地产抵押办理程序	45
92	六、抵押合同的变更与终止	47
92	七、抵押房地产的处分	47
92	八、抵押合同纠纷的仲裁与诉讼	49
92	第二节 房地产典当	49
92	一、房地产典当	49
92	二、典当与抵押的区别	50
92	三、典当双方当事人的权利与义务	50
92	四、房地产典当要注意的事项	51
12	五、典权的期限	51
12	六、典当合同	52
22	七、被典房地产的赎回	52
22	八、典权的终止	53
22	九、房地产典当的税费	53
22	十、历史遗留的典当房地产的处理	53
22	第三节 住房保险	54

08	一、住房保险种类	54
08	二、住房保险原则	54
08	三、不能投保的住房	54
04	四、“售出公房公共部位保修责任保险”的投保 对象	54
11	五、保险人与投保人的义务	55
81	六、住房保险合同的订立	55
81	七、保险金额与保险费	56
81	八、保险期限	56
81	九、应赔偿和不应赔偿的住宅财产损失	57
81	十、赔偿处理	57
24	十一、保险合同的终止	58
81	第四章 城镇房屋拆迁	59
74	第一节 房屋拆迁	59
74	一、房屋拆迁	59
04	二、拆迁主管单位	59
04	三、拆迁人、被拆迁人与被委托拆迁人	59
04	第二节 房屋拆迁程序	60
08	一、房屋拆迁需办理的手续	60
08	二、拆迁单位资格	60
18	三、拆迁工作人员	60
18	四、拆迁公告	61
88	五、拆迁补偿安置协议	61
88	六、被拆迁人的权利与义务	62
88	七、强制拆迁	62
88	第三节 拆迁产权补偿	63
88	一、产权补偿	63
18	二、应给予补偿和不予补偿的拆迁房屋	63

85	三、拆迁房屋产权调换补偿的面积	63
85	四、拆迁作价补偿的计算	64
95	五、各种房屋拆迁的补偿	64
95	第四节 拆迁户的安置	68
08	一、拆迁房的业主与非业主	68
08	二、拆迁安置对象	68
08	三、不予安置的拆迁对象	68
18	四、安置面积的计算	69
18	五、临迁	69
18	六、回迁	70
38	七、永迁	70
38	八、安置补偿与搬迁费	70
38	第五节 拆迁纠纷	71
38	一、拆迁纠纷的调解	71
38	二、拆迁纠纷的仲裁	72
38	三、拆迁纠纷的起诉	73
68	四、拆迁人违反有关拆迁规定的处罚	73
48	五、对拒不搬迁“钉子户”的处理	73
28	六、对拆迁工作人员的法律保护	74
7	第五章 换房	75
28	第一节 房屋调换	75
68	第二节 房屋产权调换	76
08	一、房屋产权调换的程序	76
58	二、调换后产权的转移登记	76
38	三、房屋产权调换的税费	77
38	第三节 房屋使用权调换	77
98	一、房屋使用权调换的原则与范围	77
98	二、房屋可调换使用权的条件	78

60	三、房屋使用权调换的手续	78
40	四、房屋使用权调换的期限和搬迁期限	78
40	五、房屋使用权调换的注销与终止	79
30	六、出租房屋的使用权调换的特殊规定	79
80	第四节 获得换房信息的渠道	80
80	第五节 调房总站与调房集市	80
80	一、广州市房屋调房总站简介	80
80	二、调房总站的宗旨与职能	81
80	三、调房总站业务范围和任务	81
05	四、调房服务集市	81
05	第六章 租赁	82
05	第一节 公房租赁	82
15	一、公房租赁	82
15	二、公房租赁对象	82
55	三、租赁公房的管理办法	82
65	四、公房租赁保证金	82
85	五、公房租金改革	83
85	六、公房租金	84
45	第二节 私房租赁	85
85	一、私房租赁	85
85	二、出租人的权利与义务	85
85	三、承租人的权利与义务	86
85	四、政府对私有出租房屋的管理	86
85	五、房屋租赁程序	87
55	六、私房租赁合同	88
55	七、租赁期内出租人收回出租房屋的条件	88
55	八、租赁期限及租赁结束办法	89
85	九、租赁期内出租房屋的修缮	89

十、租赁期内房屋转让、抵押和典当	90
第三节 房租补贴	91
一、单位发放房租补贴的基本原则	91
二、房租补贴的发放对象	91
三、房租补贴的领取手续	92
第四节 铺面房租赁	92
一、铺面房	92
二、政府对出租铺面房的管理	93
三、铺面房租金标准及最高限额	95
第七章 保护房屋权益的法律途径	102
第一节 房地产的法律咨询	102
第二节 房地产纠纷处理	102
一、处理房地产纠纷的方法	102
二、房地产纠纷的调解	103
三、房地产纠纷的仲裁	103
四、房地产纠纷的诉讼	106
五、文书	107
第三篇 城镇私房、农村房、侨产与外产	
第一章 城镇私房	111
第一节 城镇私房	111
一、城镇私房	111
二、私房的用地	111
三、私房的权证	111
四、私房的类型	111
五、国家对城镇私房的法律保护	112
六、城镇私房产权（含土地使用权）变化的形式	112

00	七、房产税	113
10	八、城市土地使用税	113
10	第二节 城镇私房交易	114
10	一、申请办理交易必须提供的证件	114
50	二、交易场所	114
50	三、交易程序	114
50	四、撤回交易与交易退办	115
50	五、交易价格	116
50	六、房款结算	116
501	七、交易税费	116
501	八、委托交易	116
501	九、涉及他人权益的私房交易须知	117
501	十、不能进行交易的私房	117
501	十一、有交易限制条件的私房	118
501	第三节 私房代管	119
501	一、私房代管	119
501	二、委托代管的办理	119
	三、委托代管的终止	120
	四、行政代管	120
111	五、行政代管权的消失及行政代管房屋的归还	120
111	第四节 落实私房政策	121
111	一、落实私房政策的范围	121
111	二、落实私房政策的政策界限	122
111	三、主要做法	123
511	四、发还私房产权的申请	123
	第二章 农村住宅	125
511	第一节 农村宅基地与农村住宅	125

一、农村宅基地	125
二、农村住宅	125
三、农村住宅的类型	125
四、农村宅基地的申请资格	125
五、农村宅基地的分配面积限额	126
第二节 农村宅基地的申请审批程序	126
一、申请	126
二、审批机构	126
三、审批程序	127
第三节 农村宅基地建房	127
一、报建	127
二、验收及产权办理	127
三、违章建房	127
四、农村宅基地合作建房	128
第四节 农村住宅及其宅基地的管理	128
一、农村宅基地的管理	128
二、农村住宅及宅基地转让的特殊管理规定	128
三、农村住宅出租、经营的管理	129
四、关于农转非户的农村住宅的管理办法	129
第三章 侨产与外产	131
第一节 侨房	131
第二节 侨房的管理	132
一、侨房的管理机构	132
二、侨房的产权管理规定	132
三、华侨、港澳台同胞办理继承、赠与及委托 公证须知	132
第三节 优惠政策	133
一、购建房优惠	133

二、税费优惠	133
三、被征用时的优惠补偿	133
第四节 落实侨房政策	134
第五节 外产	136
第四篇 福利房	
第一章 出售公房	141
第一节 公房	141
第二节 公房的出售	141
一、房改的起步策略——出售公房	141
二、出售公房的范围与对象	142
三、出售公房优惠办法	143
四、出售公房程序	144
五、购买办法	144
第三节 公房出售的价格	146
一、公房出售的价格评估程序	146
二、公房出售的定价原则	146
三、公房售价	147
四、“超标”公房的定价	150
第四节 公房出售的结算方式	151
第五节 单位自管公房的出售	152
一、程序	152
二、出售方案的归口审批	153
三、单位自管房产权确认时应提交的文件	153
四、出售自管公房交易监证、产权登记	154
第六节 直管公房的出售	155
一、出售直管公房的办事机构	155
二、产权确认的办理	155

171	三、购买直管公房的条件·····	156
171	四、直管公房购买程序·····	156
171	五、出售直管公房收入的处理·····	157
171	第七节 公房的售后管理与维修·····	158
171	一、售后管理办法·····	158
171	二、维修办法·····	159
171	三、群众性管房组织·····	160
171	第二章 解困房 ·····	161
171	第一节 住房解困·····	161
171	一、解困房·····	161
171	二、住房困难户的种类与解困重点·····	161
171	三、住房解困的具体办法·····	162
171	四、广州市在住房解困方面的措施及成效·····	162
171	第二节 解困房购买·····	163
171	一、近期摇珠售房的对象·····	163
171	二、购买解困房的申请办法·····	164
171	三、解困房的购买程序和资格审查·····	164
171	四、解困房的定价·····	165
171	五、解困房的付款方式·····	166
171	六、解困房的产权登记和再转让办法·····	166
171	第三节 解困房的管理·····	166
171	一、解困房购主享有的权利·····	166
171	二、购买解困房后，原住房的清退·····	167
171	三、其他有关规定·····	168
171	第四节 解困房建设及解困小区简介·····	168
171	一、解困房建设情况·····	168
171	二、解困小区介绍·····	169
171	第五节 “鸳鸯楼”·····	171