

北京市房改工作实用手册

BEIJINGSHI FANG GAI GONGZUO SHIYONG SHOUCHE

北京房地产杂志社

北京市房改工作实用手册

BEIJINGSHI FANG GAI GONGZUO SHIYONG SHOUC

北京房地产杂志社

内 容 提 要

本手册收录了1990年以来国务院和北京市关于城镇住房制度改革的主要法规、实施方案以及房屋买卖手续、租金改革的计算标准及方法等，具有很强的实用性，适合各级领导、房屋管理人员、房改工作人员在实际工作中使用。

本书还收录了本市各区县的房改方案和市房改办的批复，供各自管房单位参考。

北京市房地产管理局房改处

北京市房地产市场管理处

一九九一年十一月

目 录

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.....	(1)
北京市房改扩大试点实施方案.....	(5)
关于北京市房改扩大试点实施方案的说明.....	(19)
北京市房屋买卖管理暂行规定.....	(29)
关于做好单位出售公有住房的价格评估买卖过户测量 绘图登记发证工作的通知.....	(34)
关于修订《关于做好单位出售公有住房的价格评估买 卖过户测量绘图登记发证工作的通知》的通知.....	(37)
城乡建设环境保护部关于印发《经租房屋清产估价原 则》的通知.....	(42)
经租房屋清产估价原则.....	(43)
关于房屋完损等级评定标准实施规定.....	(47)
北京市住房制度改革住宅租金暂行标准.....	(61)
《北京市住房制度改革住宅租金暂行标准》计算说明...	(62)
关于启用公有住宅租赁合同的通知.....	(68)
关于参照直管公房租金的提租幅度调整私人出租住房 租金的通知.....	(88)
私有房屋租金试行标准.....	(89)
关于东城区房管局直管公有住房房改方案的批复.....	(91)
关于东城区房管局直管公有住房房改方案的请示.....	(93)
东城区直管公有住房房改方案.....	(94)

关于《西城区住房制度改革实施方案》、《西城区直管公有住宅住房制度改革方案》的批复·····	(98)
《西城区公有住宅住房制度改革方案》、《西城区住房制度改革实施方案》·····	(101)
关于《崇文区房管局直管公房住房制度改革方案》的批复·····	(108)
崇文区房管局直管公有住房房改方案·····	(111)
关于《宣武区住房制度改革扩大试点方案》的函复··	(116)
宣武区住房制度改革扩大试点方案·····	(119)
关于《朝阳区直管公有住房改革方案》的批复·····	(123)
朝阳区房管局直管公有住房改革方案·····	(126)
关于《朝阳区房改实施方案》的批复·····	(130)
朝阳区房改实施方案·····	(132)
关于《海淀区1991年房改试点工作的几项规定》的批复·····	(136)
海淀区1991年房改扩大试点工作的几项规定·····	(139)
关于《海淀区房管局直管公有住房改革方案》的批复··	(144)
海淀区房管局直管公有住房改革方案的报告·····	(146)
北京市海淀区直管公有住房改革方案·····	(147)
关于《石景山区房改扩大试点实施方案》的批复·····	(153)
关于《石景山区房改扩大试点实施方案》的报告·····	(155)
石景山区房改扩大试点实施方案·····	(156)
石景山房管局直管公有住房改革方案·····	(164)
关于《丰台区公有住宅房改实施方案》的批复·····	(170)
丰台区公有住宅房改实施方案·····	(172)
关于《通县1990年房改试点实施方案》的批复·····	(182)
通县1990年住房制度改革试点实施方案·····	(184)

关于《顺义县1990年房改试点实施方案》的批复·····	(189)
顺义县1990年住房制度改革试点实施方案·····	(191)
关于《昌平县住房制度改革扩大试点方案》的函复···	(199)
昌平县关于房改试点实施方案·····	(201)
关于《怀柔县住房制度改革试行方案》的批复·····	(207)
怀柔县住房制度改革实施方案·····	(209)
关于《门头沟区人民政府关于房改扩大试点实施方案》 的函复·····	(218)
门头沟区住房制度改革扩大试点实施方案·····	(221)
关于《房山区住房制度改革试点实施方案》的函复···	(229)
房山区住房制度改革试点实施方案·····	(231)
关于《平谷县人民政府关于住房制度改革试点实施方 案》的批复·····	(236)
平谷县人民政府关于住房改革试点实施方案·····	(238)
关于《密云县住房制度改革实施方案》的函复·····	(242)
密云县住房制度改革实施方案·····	(244)
关于《大兴县房改试点实施方案》的批复·····	(250)
关于《大兴县房改试点实施方案》的补充批复·····	(252)
大兴县关于新建住宅收取租赁保证金的暂行规定·····	(253)
大兴县关于住房小步提高租金标准的暂行规定·····	(255)
大兴县向职工出售公有住宅楼房暂行办法·····	(257)
关于《延庆县住房制度改革实施方案》的批复·····	(262)
延庆县人民政府《关于延庆县住房制度改革实施方案》 的报告·····	(264)
单位出售公有住房交易档案(总档)·····	(270)
总卷目录填写说明·····	(270)
房屋产权审查证明书·····	(271)

单位出售公有住房方案及批复·····	(272)
单位出售公有住房授权委托书·····	(273)
单位出售公有住房买卖过户名单·····	(274)
单位出售公有住房买卖过户填写说明·····	(275)
单位出售公有住房交易档案(分档)·····	(276)
房改售房分档目录填写说明·····	(276)
房屋买卖契约·····	(277)
单位出售公有住房买卖契约说明·····	(279)
北京市房屋登记表·····	(280)
房产平面图·····	(281)
单位出售公有住房房屋条件登记表·····	(282)
单位出售公有住房房屋条件登记表填写说明·····	(283)
单位出售公有住房房价计算表·····	(285)
单位出售公有住房房价计算表填写说明·····	(286)
单位出售公有住房审批表·····	(289)
单位出售公有住房审批表填写说明·····	(290)
房产卖契存报·····	(292)
单位出售公有住房计价底册表·····	(293)
单位出售公有住房计价底册填表说明·····	(294)
单位出售公有住房立契底册表·····	(295)
单位出售公有住房立契底册填表说明·····	(296)
单位出售公有住房档案接交表·····	(297)
单位出售公有住房档案接交表填表说明·····	(298)
房产买卖登记立契卡片·····	(299)
房产买卖登记立契卡片填写说明·····	(300)
出售公有住房房价计算例题·····	(302)
公有住宅租金计算例题·····	(304)

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

国发（1991）30号

我国城镇住房制度的改革，自从邓小平同志一九八〇年提出出售公房，调整租金，提倡个人建房买房的改革总体设想以来，逐步在各地展开。一九八八年二月《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》

（国发〔1988〕11号）和《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》

（国办发〔1988〕13号）发出后，各地普遍加强领导，建立工作机构，制定规划，培训干部，拟定方案，积极试点，推进改革。许多城镇采取多种方式调整低租金，出售公有住房、集资建房等改革措施，进一步发挥中央、地方、企业和个人的积极性，不同程度地加快了解决住房问题的步伐，取得了一些成绩和经验。

住房制度改革是经济体制改革的重要组成部分，也是人民群众十分关注的重大问题，其根本目的是要缓解居民住房的困难，不断改善住房条件，正确引导消费，逐步实现住房商品化，发展房地产业。从近几年的实践情况看，开展这项改革，有利于逐步实现住房资金的良性循环，不断改善城镇居民的住房条件；有利于调整消费结构和产业结构；有利于

克服住房领域的不正之风，加强廉政建设；有利于发展房地产业、建筑业和其他相关产业。根据党的十三届七中全会精神，今后要动员各方面的力量加快住房建设，把进一步改善居民的居住状况，作为实现我国现代化建设第二步战略目标，使人民生活达到小康水平的重要内容之一。因此，要在贯彻执行国发〔1988〕11号和国办发〔1988〕13号两个文件的基础上，进一步完善住房制度改革的有关政策和措施，按照国家、集体和个人共同负担的原则，积极稳妥，因地制宜，方式多样地继续推行住房制度改革。现就有关问题通知如下：

一、合理调整现有公有住房的租金，有计划有步骤地提高到成本租金。在起步时，考虑到居民的承受能力，可以采取分步提租的办法。新建公有住房实行新租金标准。对多占住房的，要加收租金。

二、出售公有住房。今后，凡按市场价购买的公房，购房后拥有全部产权。职工购买公有住房，在国家规定住房面积以内，实行标准价，购房后拥有部分产权，可以继承和出售；超过国家规定住房标准的部分，按市场价计价。各城镇的售房价格要加强管理，售房价格由所在省、自治区、直辖市人民政府审批。严禁以过低的价格出售公有住房，违者要追究责任。要切实做好房屋出售后的服务和管理工作的。

三、实行新房新制度。为了使新建住房不再进入旧的住房体制，有利于今后住房制度改革的顺利进行，对新竣工的公有住房，实行新房新租、先卖后租、优先出售或出租给无房户和住房困难户等办法。凡住房迁出腾空的旧公有住房（不包括互换房），应视同新建公有住房，实行新制度。

四、住房建设应推行国家、集体、个人三方共同投资体制，积极组织集资建房和合作建房，大力发展经济实用的商

品住房，优先解决无房户和住房困难户的住房问题。各级人民政府要在用地、规划、计划、材料、信贷、税收等方面给予扶持。对个人自建住房，要加强规划和用地管理。严禁以权谋私，违者要严肃查处。

各城镇的旧城改造、拆迁安置等，都应结合住房制度改革进行。

五、通过多种形式、多种渠道筹集住房资金，各级人民政府要切实做好住房资金的转化，建立住房基金。各单位出售公有住房回收的资金，一律存入当地政府指定的金融机构，其使用权不变，作为单位的住房基金。用于住房建设和维修，不得挪用。

六、发展住房金融业务。开展个人购房储蓄和贷款业务，实行抵押信贷购房制度，从存贷利率和还款期限等方面鼓励职工个人购房和参加有组织的建房。

七、加强房地产市场管理。各地人民政府要切实加强对房地产市场的统一管理，搞好治理整顿，认真查处倒卖房地产、牟取暴利的各种非法活动。各城镇的公有和私有住房的出售，须经房地产评估机构根据国家的有关规定进行评估确定。职工拥有部分产权的住房，五年后允许出售，原产权单位有优先购买权，售房收入扣除有关税费后的所得，按国家、集体、个人的产权比例进行分配。

八、在同一市、县内的房改政策、办法和实施步骤应当统一，所有单位，不论隶属关系，都应服从当地人民政府对住房制度改革的统一部署。职工家庭成员在不同市、县工作的（含离退休职工），其所在单位一律按照职工住房所在市、县的房改办法办理。

九、军队的住房制度改革，原则上应与地方同步进行。

要根据国家统一制定的政策和规定，结合军队的特点，制定切实可行的方案，经中央军委批准后实行。

十、住房制度改革涉及面广、政策性强，是一项长期的工作。要加强宣传工作，使广大干部和群众充分认识实行住房制度改革的目的、意义和有关政策。各级人民政府的主要负责同志要亲自抓，精心组织，慎密安排，要广泛听取群众对房改方案、政策、措施的意见，集思广益，在实施中及时协调解决住房制度改革的困难和问题。

十一、各省、自治区、直辖市人民政府要按照本通知的规定，因地制宜，分散决策，抓紧制定实施方案，并报国务院住房制度改革领导小组和国家体改委备案；国务院住房制度改革领导小组要会同体改、建设、财政、计划、金融、劳动、人事、工商、税务、物价、土地和国有资产管理等部门，抓紧制定配套改革措施和实施细则。

各地要严格按照国家有关住房制度改革的统一政策规定执行。如因特殊情况确需突破国家统一规定和政策界限时，须经省、自治区、直辖市人民政府审查同意，由国务院住房制度改革领导小组和国家体改委核报国务院审批。

一九九一年六月七日

北京市房改扩大试点实施方案

1990年12月16日

为贯彻落实中共北京市委六届八次扩大会议和北京市九届三次人代会关于继续进行城镇住房制度改革试点的要求，根据国务院国发〔1988〕11号文件的有关规定，制定本方案。

一、房改的根本目的指导思想和阶段目标

房改的根本目的：是更好地解决人民群众的住房问题。现阶段的重点，是加快解决危房户、无房户和居住困难户的住房问题。

房改的指导思想：是按照社会主义有计划商品经济的要求，根据住宅的商品属性，改革现行的低租金、福利性住房制度，逐步向以商品性为主、福利性为辅的住房制度转变。核心是变国家、单位两个积极性，为国家、单位、个人三个积极性。把住房作为生活资料纳入个人消费领域，结合工资、物价改革，合理调整家庭消费结构，逐步实现住宅建设资金的良性循环。同时，把住房制度改革作为经济体制改革的重要组成部分，从理顺住房消费出发，促进社会再生产过程中生产、分配、交换、消费四个环节的衔接，促进总供给与总需求的平衡，促进国民经济的健康发展。最终建立以马列主义为指导的具有中国特色的社会主义新型住房制度。

房改的阶段目标：近期，利用三年左右的时间，实现住宅维修管理资金的良性循环，即以租养房，同时，租赁住房

视工资、物价的增长情况，在合理调整家庭消费结构的基础上，初步形成小步提租的新机制，建房售房初步形成合作建房、吸收个人资金改造危旧房、以市场价向社会售房的新机制；中期，利用十年左右的时间，以上述同样方式，实现住宅的简单再生产，即以成本租金出租住房，以成本房价出售住房；远期，利用几十年的时间，实现住宅的扩大再生产，即以商品租金出租住房，以市场价格出售住房，实现住宅商品化。

二、房改扩大试点的十种主要形式

房改扩大试点的主要形式：1. 优惠售房。产权单位以标准价向职工优惠出售新旧公房。2. 市价售房。各区县政府及有关部门筹集房源，通过房地产交易部门，以市场价向本市居民出售商品房。3. 合作建房。由单位、系统和区县政府有关部门组建单位型、系统型、解困型住宅合作社，或采取其它方式筹集个人资金建房。4. 改造危旧房。由区县政府指定有关部门，结合房改，组建解危型住宅合作社，对本辖区内成片危旧房进行改造。5. 新房实行新租。产权单位出租新房（含腾空的旧房）实行新的租金标准，一步达到维修管理水平。6. 现住房小步提租。产权单位对现出租的住房，实行小步提租，租金标准在两、三年内达到维修管理费水平。7. 收取租赁保证金。产权单位以“79”租金标准出租住房，同时向承租人收取一定数额的资金，其利息用于弥补租金之不足。8. 收取租赁保证金加收建房集资款。9. 超标加租。产权单位对承租人超过规定标准的住房面积，加收租金。10. 建立个人住房基金，实行长期住房储蓄。

三、以标准价向职工优惠出售公有住宅楼房

要积极鼓励职工、居民购买住房，把群众的购买力引向

提高居住水平、改善居住条件方面来。

1. 单位向职工出售公有住宅楼房，实行标准价。确定标准价的原则，一是根据住宅的造价，二是适应职工和居民的经济承受能力。新建楼房的标准价，当前按住房本身的建筑造价和征地拆迁补偿费计算。一般情况下，一套二居室楼房的价格，相当于一对夫妇3年至6年（一般5年）的社会平均总收入。所谓新房，是指1991年1月1日以后新分配使用的楼房（含腾空的旧楼房）。

旧楼房的标准价，按重置价成新折扣，并结合房屋的完好程度评估确定。重置价按当年新建住房标准价计算。具体评估办法按城乡建设环境保护部（84）城计字第754号《关于印发“经租房屋清产估价原则”通知》和（84）城住字第678号《房屋完损等级评定标准》执行。1970年以后竣工的旧楼房可按出售时新建楼房标准价每早竣工一年成新折扣1%计算。

单位向职工出售新建住宅楼房的标准价为：

城近郊区（东城、西城、崇文、宣武、朝阳、海淀、丰台、石景山）：每建筑平方米390—440元。

远郊平原县（大兴、顺义、昌平、通县）：每建筑平方米340—390元。

远郊山区县（延庆、密云、房山、平谷、怀柔、门头沟）：每建筑平方米267—340元。

2. 单位向职工出售公有住宅楼房给予房价优惠。

出售新房（含腾空的旧楼房），可给予两项优惠：（1）按购房职工工龄给予优惠。建国前的每一年工龄优惠房价的1%；建国后至1979年底每一年工龄优惠房价的0.8%，1980年以后每一年工龄优惠房价的0.5%。每个职工工龄的实际优惠额，应为该职工各工龄段优惠额之和。（2）为鼓励职工早买房，

并考虑职工的经济承受能力，给予房价10%的一次性优惠。

出售现住房，除给予以上两项优惠外，再按减收征地拆迁补偿费的原则给予一项购买现住房优惠：城近郊区为房价的25%；远郊平原县为房价的20%；远郊山区县为房价的10%。

以上出售新建楼房和现住房的各项优惠，均在标准价的基础上以连乘方式计算。同时，按照早买房多优惠，晚买房少优惠的原则，逐步下调，直至取消。

按以上价格和优惠办法计算，旧楼房每建筑平方米的售价低于120元的，以120元计价。

3. 职工购房可以一次付款，也可以分期付款。

一次付清者，产权单位可按应收房款减收20%给予优惠。

分期付款者，首付款不得低于应收房款的30%，其余部分可向银行申请长期低息抵押贷款，或由售房单位委托银行，向购房职工提供贷款；购房人是售房单位的职工，也可以申请从个人工资中分期扣还，并支付利息。有条件的单位可以给低收入职工贴息。首次付款超过应收房款30%的部分，每多付10%，可按应收房款减收2%给予优惠。以低息贷款购房者，贷款部分不享受付款优惠。还款期限根据职工的偿还能力和贷款金额确定，新房一般不超过20年，旧房一般不超过15年；购房者每月还本付息额一般不得少于家庭货币收入的15%。

4. 以上标准价及各项优惠政策，不适用于家庭职均年收入5000元以上的住户。

5. 以上出售公有住房的标准价和各项优惠政策，适用期为1991年1月1日至12月31日。

试点单位的具体办法参照《北京市向职工出售公有住宅

楼房试行办法》，结合本区县或本单位实际制定。

四、以市场价向城镇居民出售商品房

为解决家庭经济承受能力强而住房困难的城镇居民的住房问题，市、区县政府要组织房屋建设开发经营企业安排一定数量的商品房，通过市、区县房地产交易部门，以市场价向这部分居民出售。出售的商品房须选择配套设施齐全，地理位置较好，售后就能进住的新住宅楼房。具体办法由售房单位参照《北京市向城镇居民出售新建商品住宅试行办法》，结合本区县实际制定。

五、围绕解困解危开展合作集资建房改造危旧房

积极引导和鼓励住房困难的职工和城镇居民组织住宅合作社，开展合作建房、集资建房和改造危旧房。

住宅合作社是在单位、部门或区县政府有关部门的组织、领导下，由职工或居民为解决自身住房困难，自愿组建起来的社会公益性组织。遵循“个人集资、单位资助、国家扶持、民主管理、自我服务”的原则，实行独立核算，资金自求平衡。基本任务是开展合作建房，并负责合作住宅的分配、维修和管理。

住宅合作社分为四种类型：一是由单位组织职工成立的单位型住宅合作社；二是由部门组织所属单位及职工成立的系统型住宅合作社；三是由区县政府指定有关部门结合新区开发，组织本辖区内住房困难户成立的解困型住宅合作社；四是由区县政府指定有关部门结合成片危旧房改造，组织原住户和迁入户成立的解危型住宅合作社。

单位型、系统型住宅合作社，应优先吸收住房困难的职工入社，入社的具体条件，由组建单位制定，或由社章规定。

解困型住宅合作社只吸收本区县辖区内的住房困难户入

社，优先吸收严重困难户入社。衡量住房困难户和严重困难户的具体标准，由各区县政府指定有关部门制定。当前，应重点解决无房户、人均居住面积在2平方米以下、两对夫妇或老少三代同住一室等严重困难户的住房问题。住房困难户和严重困难户由其所在单位认定，并由单位负责资助合作住宅的标准价与综合造价的差额部分，单位和住房困难户或严重困难户以单位社员和个人社员的身份同时入社。住房困难户和严重困难户有能力全部负担合作住宅综合造价的，可直接入社。

解危型住宅合作社，应吸收危旧房改造区内的原住户和调换迁入改造区的新住户入社。组建解危型住宅合作社，是市政府加快改造危旧房的重要措施之一，要坚持改造危旧房与新区开发相结合，与住房制度改革相结合，与房地产经营相结合，与保护古都风貌相结合。

国家在政策上对住宅合作社给予扶持，市政府各有关部门在工作上给予支持。对解困型和解危型住宅合作社，市、区县两级政府建立解困、解危启动周转资金，制定优惠政策，重点予以支持。社员是职工的，其所在单位应按规定给予资助，并享受本单位向职工优惠售房的各项待遇。

组建解困型或解危型住宅合作社，以及跨区县的系统型住宅合作社，须报市政府房改办公室审批。其它住宅合作社，报组建单位所在地的区县政府房改办公室审批。

各单位也可以结合自己的实际，采取多种形式组织集资建房，加快解决职工群众的住房困难。

具体办法参照《北京市城镇住宅合作社管理试行办法》，结合本区县或本单位实际制定。

六、积极稳妥推进公房租金改革

为尽快改变租金过低以致不能保证住宅正常维修管理的