

京城购房热线问答

——应广大居民而答

《房改系列问答》编写组

京城购房热线问答

——应广大居民而答

《房改系列问答》编写组

序 言

衣食住行是人们生存的基本条件。古人云：民以食为天，民以居为安，安居才能乐业。对于今天生活已有较大改善的北京人来说，最关心的当然是住房，希望自己早日有一个比较好的居住条件。

改革开放和市场经济的发展，加速了住房制度改革步伐，全市人民以极大的热忱参加了住房制度的改革。

住房制度的改革，就是要逐步改变低租金、福利性的住房制度，探索和建立适应市场经济的社会主义住房制度。改革的形式固然很多，但归根结底，不是租房就是买房。租房，人们已经习以为常了，买房是房改中出现的新事物，尽管买房人的投资相当大，心里难以平衡，而市场经济和住房需求的矛盾还是大大地促进了住房商品化的进程。于是买房成了北京人眼下最关心的热点，什么房地产热，买房热，热线电话，热门话题，都少不了一个“房”字。不少人通过各种渠道要求更多地了解买房的有关政策、价格、产权、维修管理、买房手续等具体问题。为此，国家建设部、国家机关事务管理局和北京市房改办的同志深入居民住户听取意见，编写了京城《购房热线问答》。

京城《购房热线问答》，以普通购房人的身份，共提出88个问题，有关同志一一作答，通俗易懂，针对性强，并附有售房的有关政策文件，使读者很快就可以了解买房的有关内容，真是一本名符其实的为普通居民写的书。简而言之，为住户服务就是这本书的唯一宗旨。

北京市人民政府房政办公室付主任

乔新国

一九九三年四月十日

目 录

1. 房改就是出售住房吗? (1)
2. 住户对现住房是非买不可吗? (1)
3. 目前北京市可以向职工出售的住房
有多少? (1)
4. 哪些住房目前不宜向个人出售? (1)
5. 以标准价购房, 各单位的价格都一样吗? ... (1)
6. 北京市职工购房只能以标准价吗? (2)
7. 职工以标准价购房, 到底享受哪些优惠? (2)
8. 优惠售房为什么考虑工龄优惠? (3)
9. 我以标准价购房, 怎样计算工龄优惠? (3)
10. 双职工购房, 夫妇双方的工龄都要
计算吗? (4)
11. 每个单元套房的实际售价的计算公式
是什么? (4)
12. 售房以什么面积计价? (4)
13. 房租按什么面积计价? (4)
14. 什么是建筑面积? (4)
15. 什么是使用面积? (5)
16. 建筑面积、使用面积和居住面积的换算系数
是怎么规定的? (5)
17. 职工购房时, 阳台如何计价? (5)
18. 计算房价时, 有哪些调节因素? (5)
19. 购房时室内设施怎样计价? (7)

20. 什么是重置价? (7)
21. 住房的成新程度如何确定? (7)
22. 这几年标准价、现住房优惠、购房一次性优惠, 有哪些变化? (8)
23. 我以标准价向单位购房, 有钱就能先买房、先住房吗? (8)
24. 我家三口人, 有两处住房, 建筑面积总共85平方米, 这次以标准价购房, 允许我把两处住房都买下来吗? (8)
25. 以标准价优惠购房后, 需交哪些税费? 其中哪些可以免交? (9)
26. 我以标准价优惠购房后, 办理房产保险有优惠吗? (9)
27. 我以标准价优惠购房, 单位还会给予公积金资助吗? (10)
28. 我希望享受单位的公积金资助, 购房不能用标准价, 那么用什么价? (10)
29. 准成本价售房的价格是怎样确定的? (10)
30. 我以准成本价购房, 要了解哪些规定? (11)
31. 我以标准价购房后, 家庭其他成员还能参加住房公积金吗? (11)
32. 什么是住房公积金? (11)
33. 哪些人需建立住房公积金? (11)
34. 住房公积金计息吗? (12)
35. 如果一辈子不买房, 个人的住房公积金可以归个人吗? (12)
36. 职工在本市调换工作, 住房公积金可否转

- 移或归还? (12)
37. 我以准成本价购房吃亏吗? (13)
38. 以准成本价购房如何付款? (13)
39. 职工购房有几种付款方式? (14)
40. 我若分期付款, 每月还本付息额都
一样吗? (14)
41. 一套售价 2 万元的住房, 若贷款利率为年息
8%, 首付款为 20%, 还款期限为 25 年, 每
月还本付息额是多少? (14)
42. 购房人在分期还贷期间, 是否允许出售购买
的房屋? (15)
43. 我能到银行贷款购房吗? (15)
44. 向银行贷款购房要注意哪些方面? (16)
45. 我怎样才能得到银行住房贷款? (17)
46. 目前北京市哪家银行办理过长期住房抵押贷
款? (18)
47. 我在一家民办公司工作, 它有资格为我提供
贷款担保吗? (19)
48. 在还款期已定的情况下, 借款人不能按时还
款怎么办? (19)
49. 借款人去世, 借款如何处理? (19)
50. 用于申请住房抵押贷款的抵押物必须办理
保险吗? (19)
51. 房产抵押贷款与房产典当有什么区别? (20)
52. 以标准价买的房, 个人有哪些权益? (21)
53. 我购房后, 供暖费用由谁负担? (21)
54. 购房后, 高层住房的电梯、高压水泵的维修

- 管理费是否由我个人负担? (21)
55. 个人购买的房屋如何维修管理? (21)
56. 购房后公共部位的维修怎么办? (22)
57. 哪些是楼房的公共部位和共用设施? (22)
58. 购房人能否自行拆改房间? (22)
59. 以标准价购房, 住满 5 年后, 在市场上出租
或出售的收入全部归自己吗? (23)
60. 以标准价购买的住房, 可以继承、
赠予吗? (23)
61. 购房职工如不需该房是否可退交
售房单位? (24)
62. 购房以后能否换房? (24)
63. 我到哪儿去买标准价的住房? (24)
64. 以标准价优惠购房需办哪些手续? (24)
65. 我已交两居室购房定金 7500 元, 因有急事用
钱, 欲退购房款, 房管所扣除 100 元, 这是
文件规定的吗? (25)
66. 我现在租住的是外单位住房, 应如
何购买? (25)
67. 危旧房改造区的居民都要实行房改吗? (25)
68. 我家住在危改片吗? (26)
69. 危改区回迁购房与现在职工在单位以标准价
优惠购房, 价格形式一样吗? (26)
70. 就地上楼与外迁有什么区别? (26)
71. 我怎样知道, 我的住房是否“超标”? (27)
72. 在实行超标加租时, 对离退休老干部有无照
顾? (28)

73. 1993年的标准价、准成本价各是多少? (28)
74. 中央在京党政机关住房制度改革是从什么时候
开始的? (29)
75. 《中央党政机关住房制度改革实施方案》覆
盖的范围是什么? (29)
76. 《中央在京党政机关住房制度改革实施方案》
的基本内容和主要政策是什么? (29)
77. 中央在京党政机关职工的住房、收入情况及
房改承受能力如何? (30)
78. 中央在京党政机关方案特点及与北京市方案
是怎样的关系? (30)
79. 中央在京党政机关的职工租住公有住房超标加
租如何计算? (31)
80. 中央在京党政机关职工购买公有住房的原则
是什么? (32)
81. 中央国家机关在京单位的所有职工都可以购
买公有住宅楼房吗? (32)
82. 中共中央直属机关在京单位的所有职工都可
以购买公有住宅楼房吗? (32)
83. 中央国家机关在京单位向职工出售公有住宅
楼房的面积标准是多少? (32)
84. 中央国家机关在京单位向职工出售公有住宅
楼房执行什么价格? (32)
85. 中央在京党政机关所属事业单位住房制度改
革如何进行? (33)
86. 中央国家机关在京单位向职工出售公有住宅
楼房由哪个部门审批? (33)

87. 中央国家机关各部门在京直属单位向职工出售公有住宅楼房由哪个部门审批? (33)
88. 中共中央直属机关各部门及在京的下属各单位向职工出售公有住宅楼房由哪个部门审批? (34)

附 录

- 北京市住房制度改革实施方案 (35)
京政发[1992]第35号
- 北京市职工购买公有住宅楼房管理办法 (42)
京政发[1992]第35号
- 北京市城镇居民购买商品住宅楼房管理办法 (46)
京政发[1992]第35号
- 北京市私有住宅楼房管理与维修办法 (48)
京政发[1992]第35号
- 国务院机关事务管理局、中共中央直属机关事务管理局关于印发《中央在京党政机关住房制度改革实施方案》的通知 (51)
(1992年5月9日) [92]国管房字第102号
- 中央在京党政机关住房制度改革实施方案 (52)
(1992年5月9日)
- 国务院机关事务管理局关于印发《中央国家机关在京单位向职工出售公有住宅楼房的规定》的通知 (56)
(1992年12月14日) [92]国管房字第309号
- 国务院机关事务管理局关于中央国家机关在京单位向职工出售公有住宅楼房的规定 (57)
(1992年12月14日)

- 北京市人民政府房改办公室关于1993年向职工出售公有住宅楼房准成本价、标准价及有关政策的通知…… (59)
(1992年11月16日) [92]京房改办字第94号
- 北京市人民政府房改办公室关于印发1992年售房价格及有关规定的通知…………… (62)
(1992年10月20日) [92]京房改办字第76号
- 北京市人民政府房改办公室关于1992年职工以准成本价购买公有住宅楼房有关问题的通知…………… (64)
(1992年6月17日) [92]京房改字第48号
- 北京市人民政府房改办公室关于1992年优惠售房标准价格和优惠率的通知…………… (67)
(1991年12月17日) [91]京房改字第94号
- 北京市住房制度改革办公室、北京市房地产管理局关于做好职工购买公有住宅楼房工作的通知…………… (68)
(1992年9月17日) 京房改字[1992]第480号
- 北京市人民政府房改办公室关于危改区售房实行准成本价的通知…………… (70)
(1992年10月20日) [92]京房改办字第75号
- 北京市人民政府房改办公室关于转发国务院房改领导小组《关于住房改革的几个政策性问题》的通知…… (72)
(1992年3月9日) [92]京房改办字第012号
- 北京市人民政府房改办公室、北京市民政局关于军队离退干部参加住房制度改革问题的通知…………… (73)
(1992年8月10日) [92]京房改办字第58号
- 北京市人民政府房改办公室关于租住地方公房的军队离退干部、现役军人参加地方房改的通知…………… (74)
(1992年2月14日) [92]京房改办字第005号

北京市房地产管理局关于以标准价优惠价出售直管公有住宅楼房工作中有关问题的通知·····	(75)
京房房改字[1993]第152号	
北京市人民政府发布《北京市房屋买卖管理暂行规定》的通知·····	(77)
(1988年9月15日)京政发[1988]第82号	
北京市房屋买卖管理暂行规定·····	(78)
北京市城镇居住房屋交换管理暂行办法·····	(83)
[89]京政管字第12号	
北京市税务局关于住房制度改革中有关税收政策问题的补充通知·····	(86)
(1992年8月21日)京税三[1992]615号	
北京市财政局、北京市房管局转发财政部《关于城镇职工购买公有住房契税问题的通知》的通知·····	(88)
(1988年9月15日)京财房[1988]1482号、市房政[1988]386号	
财政部关于城镇职工购买公有住房契税问题的通知·····	(89)
(1988年6月28日)(88)财农税字第30号	
北京市实施《城市房屋拆迁管理条例》细则·····	(91)
(1991年10月1日)	
东城区、西城区、崇文区、宣武区、丰台区直管公有住宅楼房出售试行办法·····	(100)
(1992年12月6日)	
朝阳区直管公有住宅楼房出售办法·····	(104)
(1993年1月)	
海淀区直管公有住宅楼房出售办法·····	(112)

(1993年3月18日)	
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.....	(114)
(1991年6月7日) 国发[1991]30号	
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.....	(118)
(1991年11月23日) 国办发[1991]73号	
关于全面推进城镇住房制度改革的意见.....	(119)
(1991年10月17日)	
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.....	(127)
(1988年2月25日) 国发[1988年]11号	
关于全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案.....	(129)
(1988年2月15日)	
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.....	(139)
(1988年2月25日) 国办发[1988]13号	
关于鼓励职工购买公有旧房的意见.....	(140)
(1988年2月15日)	
中国人民建设银行住宅储蓄存款和住宅借款暂行办法.....	(143)
(1989年12月21日)	
对《中国人民建设银行住宅储蓄存款和住宅借款暂行办法》的修改说明.....	(147)
城市房屋拆迁管理条例.....	(153)
(1991年3月22日国务院发布)	

1. 房改就是出售住房吗？

答：不是。北京市房改有五种基本形式：即（1）建立住房公积金；（2）建立政府、单位住房基金；（3）出售公有住房；（4）逐步提高房租；（5）集资合作建房。

2. 住户对现住房是非买不可吗？

答：不是。出售公有住房只是房改的一种形式，是租是买，完全由住户自行确定。从长远看，住房不可能全部出售，出租住房与出售住房将长期并存。国家将依据家庭不同的收入情况确定住房的政策。出租住房的对象主要是中、低收入的家庭。同时房租支出要达到家庭生活费支出的合理比重。

3. 目前北京市可以向职工出售的住房有多少？

答：北京市向职工出售的住房主要是单元楼房。目前全市有公有住房9000万平方米，其中单元楼房占65%。

4. 哪些住房目前不宜向个人出售？

答：凡有文物保护价值的住房，原则上都不出售。此外，已列入近期危旧房改造计划的平房、旧中式楼房、简易住宅楼房、筒子住宅楼房以及产权有争议的住房不向个人出售；未列入近期改造计划的平房原则上不出售；严重损坏房、危险房不出售。

5. 以标准价购房，各单位的价格都一样吗？

答：标准价每年由市政府公布一次。市政府根据地区差异，分别制定不同地区的标准价，各地区的标准价本身也有一个范围，各单位可根据住房的位置、环境等因素在这个范围内选择确定。

6. 北京市职工购房只能以标准价吗？

答：北京市出售住宅大体有三种价格，即标准价，准成本价和商品价。标准价是指产权单位向一般收入的职工优惠售房的价格；准成本价是产权单位向建立住房公积金的职工售房的价格。以上两种价格是对中、低收入的家庭售房的价格。商品价是指高收入家庭在市场上购买住房的价格。1992年城近郊这三种价格分别为每建筑平方米标准价401—452元；准成本价：620—760元；商品价：3000—5000元。

7. 职工以标准价购房，到底享受哪些优惠？

答：职工以标准价购房，享受如下优惠：（1）工龄优惠。建国前每一年的工龄优惠房价的1%；建国后至1979年底每一年工龄优惠0.8%；1980年后每一年工龄优惠0.5%。每个职工工龄的实际优惠额，是该职工各工龄段优惠额之和。

（2）现住房优惠。购买新建房与购买现住房不同。对购买新建房的职工来讲既买到了产权，又买到了使用权；对购买现住房的职工来讲，因为已经有了使用权，所以，购买现住房只是为了购买产权，而与能否住上房无关。可见购买新房受供求关系制约，购买现住房受租买比价的制约，在租金没有提到成本租金之前，为了鼓励住上房的人买房，对购买现住房的职工多给了一项优惠。

（3）一次性购房优惠。凡购房者都可以享受一次性优惠。

（4）售后税费减免。职工个人第一次购买公有住房，可免交契税；购房后自住期间，免交房产税和土地使用税；以标准价购房的，房屋买卖手续费减收50%。

（5）付款优惠。一次性付清房款，可享受房价20%的优惠。

8. 优惠售房为什么考虑工龄优惠？

答：我国的工资制度与住房制度有着密切的联系。建国40多年来，在住房问题上，国家除了随工资发给职工一部分住房费用外，其余部分由国家统一扣除后，集中起来建设住宅，再分给职工。特别是改革开放以前的30年，这种扣除的比重更大一些。

房改后，住房由无偿分配变为有偿分配，有些职工要购买新房或现住房，就要把国家在他工资中扣除的那一部分，通过“优惠”的形式返回给本人。扣除多的返回多，扣除少的返回少。为了便于操作，返回多少就以工龄的长短为标准。

有些工龄较长的同志说，既然我住的房子是利用扣除我的工资建造的，房改以后是否就应该把住房划归给我？从前四十年扣除工资和分配的情况看，还不能这样简单处理。全体职工的工资都做了扣除，但只有一部分职工分到了房，也就是说，没住上房的人扣除的那一部分已经用来支持了住上房的人。经过房改，住上房的人以优惠价购房，既从优惠中得到了自己被扣除的那部分工资，又以支付房价的形式返还了别人被扣除的那部分工资。

9. 我以标准价购房，怎样计算工龄优惠？

答：以标准价购房职工的工龄优惠，必须按购房人本人的工龄计算工龄优惠额，并由购房人所在单位的人事或劳动部门出具证明。工龄优惠额分段计算。建国前每一年的工龄优惠价1%；建国后至1979年底每一年工龄优惠0.8%；1980年后每一年工龄优惠0.5%。每个职工工龄的实际优惠额，是该职工各工龄段优惠之和。

10. 双职工购房，夫妇双方的工龄都要计算吗？

答：以标准价购房，计算工龄优惠时，只计算购房者本人的工龄，而不计算购房人配偶的工龄。而以准成本价购房，应按购房者夫妇双方建立住房公积金之前的工龄减收房价。

11. 每个单元套房的实际售价的计算公式是什么？

答：计算每个单元套房的实际售价的计算公式是：实际售价 = [(标准价 × 本套楼房建常面积 + 阳台价) × (1 - 一次性优惠) × (1 - 工龄优惠) × (1 - 现住房优惠) + 标准价 × 调节系数之和 × 本套楼房建筑面积 + 装修设备价] × 成新率

12 售房以什么面积计价？

答：售房以建筑面积计价。单元楼房的建筑面积等于该房使用面积（不包括阳台面积）乘以系数1.333。

13. 房租按什么面积计价？

答：房租按使用面积计算。

14. 什么是建筑面积？

答：建筑面积包括楼房的使用面积、结构面积和辅助面积。每套住房的建筑面积为该住房的使用面积、结构面积、凸阳台面积，以及按比例分摊到该套住房的共用建筑面积之和。具体计算如下：

建筑面积 = 该套楼房的使用面积

$$\times \frac{\text{本幢楼房总建筑面积} - \text{凹阳台面积} - \text{应扣除面积}}{\text{本幢楼每套住房的使用面积之和}}$$

其中应扣除面积为电梯间、电梯工休息室、配电室、高压水

泵房、设备层、地下室、楼房内的供暖炉房的建筑面积。

15. 什么是使用面积？

答：使用面积是指住房中为生活使用的净面积。每套楼房内使用面积包括居室、门厅、客厅、走道、厨房、卫生间、储藏室、立式壁橱、阳台等面积。

16. 建筑面积，使用面积和居住面积的换算系数是怎么规定的？

答：楼房住宅的建筑面积、使用面积和居住面积之间的换算系数是：

使用面积为建筑面积的75%；

居住面积为建筑面积的50%；

使用面积为居住面积的150%；

例如，一套建筑面积为56平方米的楼房住宅，如果换算成使用面积就是42平方米，如果换算成居住面积就是28平方米。

17. 职工购房时，阳台如何计价？

答：职工购买楼房，阳台按建筑面积计价。每平方米售价：

未封闭阳台按标准价的50%计算；

全封闭阳台按标准价的75%计算。

阳台计价时不考虑调节因素。

18. 计算房价时，有哪些调节因素？

答：