

《居民房改必读》 编写人员

杨守成 王 茜 刘惠斌
田国立 林敏恒

前 言

改革的大潮，从南到北，滚滚而来。

全国各大、中、小城镇的房改方案陆续出台，为了配合宣传住房制度改革和建设银行办理住房公积金业务，向广大城镇居民宣传、解释这项业务与居民自身的关系，建行北京分行的几位同志编写了这本小册子。

全书分三大部分。

第一部分是住房及其价格。该部分系统介绍了住房本身、住房建设、住房价格等有关的基本知识。

第二部分是房改目标与房改政策。该部分全面展示了我国的房改目标、房改政策，诸如：住房公积金问题、危旧房改造问题。并结合北京市房改的实际，回答了居民如何参加住房公积金买房及租房等政策性问题。

第三部分是房改金融。该部分总结了我国目前房改金融机构的房改信贷政策、措施，回答了居民贷款的种类、期限、利率等问题。

本书的特点是实际操作性非常强，并采用问答形式。

本书适合所有参加房改的城镇居民、大专院校的有关学生、以及有关科研机构的人员阅读参考。

在这本小册子的编写过程中，得到了北京市住房制度改革办公室、建行北京市分行房地产信贷部等单位的大力支持，在此深表感谢。

由于时间仓促和编写者水平有限，不足之处，请读者批评。

作 者

1992.6

目 录

一、住房及其价格.....	(1)
1. 什么是住宅?	(1)
2. 什么是住房? 住宅和住房有什么区别?	(1)
3. 什么是住房价格?	(2)
4. 什么是住房售价?	(2)
5. 什么是住房产品的成本?	(2)
6. 什么是住房准成本价?	(3)
7. 什么是住房优惠价?	(3)
8. 什么是住房市场价?	(3)
9. 什么是住房综合造价?	(4)
10. 什么是住宅配套设施?	(4)
11. 什么是大配套?	(5)
12. 什么是小配套?	(5)
13. 什么是住宅建筑面积?	(6)
14. 什么是住宅建筑系数?	(6)
15. 住房套内使用面积的概念及其计算	(7)
16. 什么是住房居住面积?	(7)
17. 在计算住房面积时,用的是“建筑面积”,还是“使用面积”?	(7)
18. 什么是低层住宅?	(7)
19. 什么是多层住宅?	(8)

20. 什么是高层住宅? (8)
21. 什么是外廊式住宅? (8)
22. 什么是内廊式住宅? (8)
23. 什么是跃层式住宅? (9)
24. 什么是梯间式住宅? (9)
25. 什么是花园式住宅? (9)
26. 什么是筒子楼式住宅? (9)
27. 什么是高级住宅? (10)
28. 什么是点式住宅? (10)
29. 什么是起居室? (10)
30. 什么是公寓? (11)
31. 什么是青年公寓? (11)
32. 什么是居住单元? (11)
33. 什么是居住区? (11)
34. 什么是居住小区? (11)
35. 什么是自然间? (12)
36. 什么是层高? (12)
37. 什么是净高? (12)
38. 什么是居住建筑密度? (13)
39. 什么是居住水平? (13)
40. 衡量城镇居民居住水平的
 指标依据是什么? (14)
41. 今后衡量居民的居住水平用哪个指标为
 好? (14)
42. 建筑面积、使用面积和居住面积的换算系数
 是怎么规定的? (15)

43. 什么是居住标准？	(15)
44. 什么是住房标准？	(15)
45. 什么是住宅标准？	(16)
46. 我国现有住宅标准对住宅面积 是如何规定的？	(16)
47. 什么是户型？	(17)
48. 什么是户型比？	(17)
49. 什么是住房成套率？	(18)

二、房改目标与房改政策 (19)

1. 为什么要房改，不搞房改行不行？	(19)
2. 住宅商品化的内涵是什么？	(21)
3. 城镇住房制度改革的总目标是什么？	(22)
4. 城镇住房制度的分阶段目标是什么？	(22)
5. 城镇住房制度改革的基本原则是什么？	(23)
6. 什么是小康居住水平？	(24)
7. 为什么各地的房改方案都有些差别？	(25)
8. 北京市房改的指导思想是什么？	(26)
9. 北京市房改的“八五”目标是什么？	(26)
10. 北京市房改的“九五”目标是什么？	(27)
11. 北京市房改方案中为什么没有提租发补贴 的规定？	(27)
12. 北京市目前的居住水平如何？	(29)
13. 什么是住房困难户？	(30)
14. 北京市居民住房达到小康水平需新建多少住 宅？	(30)

15. 实现小康水平的最大难点是什么? (31)
16. 今后十年北京市房改的主要任务是什么? ... (31)
17. 领导北京市房改的组织体系如何? (32)
18. 什么叫危改小区? 北京市有多少个? (33)
19. 认定危旧房改造区的标准是什么? (33)
20. 危旧房改造与房改结合的
 具体内容是什么? (34)
21. 什么部门负责北京市的危旧房改造? (34)
22. 什么叫回迁? 为什么不鼓励回迁? (34)
23. 什么叫“拆一还一”? (35)
24. 危旧房改造中就地上楼与外迁
 有什么区别? (35)
25. 什么叫房租? (36)
26. 什么是成本租金? (37)
27. 什么是商品租金? (37)
28. 什么是超标加租? (37)
29. 北京市今后 10 年房租变化的趋势如何? (38)
30. 什么是低租金? (38)
31. 什么是新房新租? (39)
32. 什么是小步提租? (39)
33. 在北京市房改方案中, 提租要到每平方米
 0.55 元, 这个 0.55 元是怎样计算的? (39)
34. 什么叫租赁保证金? (40)
35. 北京市出售公有住宅楼房的形式有几种? ... (40)
36. 为什么要以市场价向社会出售商品住宅? ... (41)
37. 什么是优惠售房? 其具体规定是什么? (41)

38. 什么叫标准价售房? (42)
39. 什么是按成本价售房? (43)
40. 什么是按商品价(市场价)售房? (43)
41. 今后10年住房售价的增长趋势是怎样
的? (44)
42. 居民购买住房是按什么价格计算的? (45)
43. 已经以优惠价买房的人,可否在市场上将房
子卖掉,卖房得到的房价增值部分是否
可以归自己? (46)
44. 房改是为了实现住房商品化,如果我有许多
钱是否可以买许多房子? (46)
45. 政府有制止房产投机行为发生的办法吗? ... (48)
46. 一对青年夫妇是买房合算,
还是租房合算? (50)
47. 购房者有几种付款方式? (51)
48. 城镇居民个人是否可以建房? 个人建房
需要办理哪些手续? (52)
49. 房改后,如何换房? (53)
50. 急需用房,自己手里又有很多钱,
到哪里能买到房子? (54)
51. 北京市目前有哪些类型的住宅合作社? (54)
52. 个人参加住宅合作社的条件是什么? (55)
53. 社员怎样购买合作社住宅? (55)
54. 什么是住房基金? (55)
55. 什么是城镇住房基金? (56)
56. 什么是企事业单位住房基金? (56)

57. 住房基金的用途是什么? (56)
58. 什么是住房公积金? (57)
59. 为什么要建立住房公积金? (57)
60. 住房公积金是如何建立的? (59)
61. 统一管理住房公积金的部门是哪个? (60)
62. 住房公积金是干什么用的? (60)
63. 哪些人可以建立住房公积金? (60)
64. 哪些人不建立住房公积金? (60)
65. 住房公积金计息吗? 利率是怎么规定的? ... (61)
66. 参加公积金的人在买房时如果钱不够,
 会得到银行贷款吗? (61)
67. 单位或职工想了解公积金帐户中的存
 款数额怎么办? (61)
68. 已租住公房的职工, 买房后公积金的存款利
 率有变化吗? (62)
69. 职工离退休、变动工作单位时如何处理住房
 公积金? (62)
70. 如果一辈子不买房, 个人的住房公积金
 可以归个人吗? (63)
71. 个人参加了住房公积金后, 大约什么时候可
 以住上房子? (63)
72. 职工为亲属购房动用了公积金后, 职
 工本人又要买房怎么办? (64)
73. 职工因故中断工资关系时,
 公积金怎么办? (64)

三、房改金融与信贷	(65)
1. 什么是住房金融?	(65)
2. 什么是房改金融?	(65)
3. 住房金融与房改金融的主要区别是什么?	(66)
4. 房改金融与房改是什么关系?	(67)
5. 房改金融的特点是什么?	(68)
6. 房改金融的主要内容是什么?	(69)
7. 我国房改金融的试点情况怎样?	(70)
8. 什么是房地产银行, 我国目前有这种银行吗?	(72)
9. 什么是住房卡?	(73)
10. 中国人民建设银行作为房改提供哪些金融服务?	(73)
11. 北京市的房改金融业务由哪家银行办理? ...	(74)
12. 建设银行支持房改都有哪些贷款种类?	(75)
13. 房地产信贷部及业务范围	(76)
14. 什么是“三自两单”?	(77)
15. 什么是住房信贷基金? 其来源是怎样解决的?	(77)
16. 什么是住房抵押贷款?	(78)
17. 建设银行为什么要向居民个人发放住房抵押贷款?	(79)
18. 个人申请住房抵押贷款要具备哪些条件? ...	(79)
19. 借款人应向贷款银行提供哪些材料?	(80)
20. 个人如何办理住房抵押贷款手续?	(80)
21. 银行发放个人住房抵押贷款的资金是从哪	

- 里来的? (81)
22. 个人贷款如何办理信用保证? (81)
23. 提供贷款担保的单位必须具备什么条件? ... (82)
24. 银行如何确定抵押贷款可贷额? (82)
25. 银行对住房抵押贷款的首期付款
是如何规定的? (83)
26. 什么叫本金? (83)
27. 什么叫利息? (83)
28. 什么叫利率? (84)
29. 什么叫还款期限? (84)
30. 抵押贷款的还款期限是如何规定的? (84)
31. 什么是实利率和名利率? (84)
32. 房产抵押贷款中抵押人与承押人
应具备什么资格? (85)
33. 抵押物的评估费、公证费、保管费
由谁负担? (86)
34. 住房抵押贷款利率是如何确定的? (86)
35. 在银行确定的每月还款额中,
还的是本, 还是息? (86)
36. 在还款期已定的情况下, 借款人不能按时
还款怎么办? (87)
37. 城镇职工个人住房抵押贷款的归还方式是
怎样的? (87)
38. 是否可以在银行已确定的还款额
之外多还款? (88)
39. 被抵押的房产借款人能把它再抵押吗? (88)

40. 借款人死亡或宣布失踪, 借款如何处理? ... (89)
41. 发生什么情况银行有权要求借款人
提前偿还贷款? (89)
42. 住房抵押贷款的抵押物有哪些? (89)
43. 借款期内抵押物有价证券到期怎么办? (89)
44. 抵押物必须参加保险吗? (90)
45. 抵押物投保的险种、费率和期限
是如何规定的? (90)
46. 借款期内抵押物出险, 如何办理保险单据
的出库手续? (90)
47. 在什么情况下银行可以处分抵押物? (91)
48. 除了住房抵押贷款外, 银行还以其他方式向个
人发放有关房改的贷款吗? (91)
49. 用证券做抵押应办什么手续? (92)
50. 办理住房委托贷款要签定哪些文件? (92)
51. 居民办理住房委托贷款的条件是什么? (93)
52. 住房委托贷款的适用范围是什么? (93)
53. 职工个人购买公有住宅楼房委托
贷款利率如何规定? (93)
54. 抵押物占管的形式有哪些? (94)
55. 银行和借款人对抵押物占管的
责任是什么? (94)
56. 在什么情况下, 借款合同可以进行
法律调整? (95)
57. 房产抵押贷款与房产典当有何区别? (95)
58. 什么是住房建设债券? (96)

59. 罗马尼亚贷款建房是怎么回事？	(97)
60. 您了解巴西国家住房银行吗？	(98)
61. 美国住宅抵押贷款内容如何？	(98)
62. 新加坡中央公积金制度是如何规定的？	(99)
63. 您了解意大利房地产信贷银行吗？	(99)
64. 埃及学生住房基金会是怎么回事？	(100)
65. 日本百年分期供楼是怎么回事？	(100)
66. 旧中国不动产抵押银行是怎么回事？	(101)

附录

附录1 北京市向职工出售公有住宅楼房 试行办法	(102)
附录2 北京市向城镇居民出售新建商品住宅 试行办法	(109)
附录3 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	(113)
附：《北京市房屋买卖管理暂行规定》	(113)
附录4 关于北京市房地产管理局颁发《北京市 城镇居住房屋交换管理暂行办法》的批 复	(118)
附：《北京市城镇居住房屋交换管理暂行办 法》	(119)
附录5 北京市房地产管理局关于做好单位出售 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	(122)
附录6 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.....	(127)
附：财政部《关于城镇职工购买公有住房契税问题的 通知》.....	(128)
附录7 北京市税务局关于向城镇职工出售公有住 房有关税收征免问题的通知.....	(130)
附录8 中国人民建设银行北京市分行《关于北京市 职工（个人）购买公有住宅楼房委托贷款暂行 办法》.....	(131)
附录9 职工个人购买公有住宅楼房委托借款合同 担保协议.....	(136)
附录10 职工个人购买公有住宅楼房借款合同抵 押协议.....	(138)
附录11 北京市职工（个人）购买公有住宅楼房 委托贷款协议书.....	(140)
附录12 职工（个人）购买公有住宅楼房委托借 款合同.....	(142)
附录13 代扣借款协议书	(144)
附录14 个人购买公有住宅楼房委托借款 申请审批表	
附录15 职工住房抵押贷款暂行规定	(145)
附录16 中国人民建设银行房产 抵押贷款合同.....	(155)
附录17 建设银行北京市分行公积金中心、 分中心一览表（城区）.....	(159)
附录18 建设银行北京市分行公积金分中心一	

览表（郊县）	(160)
附录 19 北京市房产交易所通讯地址	(160)
附录 20 建设银行北京市分行公积金专柜一览 表（城区）	(161)
附录 21 建设银行北京市分行公积金专柜一览 表（郊县）	(164)

一、住房及其价格

1. 什么是住宅？

住宅是以家庭为生活单位长期供人们住用的建筑物。一幢住宅可以由一户或几户、几十户以至上百户组成。而每户内部又包括若干个不同的房间，如居室、起居室、厨房、卫生间、贮藏室，以及户内过道或室外活动空间（庭院、阳台、露台）等。住宅具有多方面的使用功能。初级住宅只能满足人们居住、休息的生存需要，而中级和高级住宅，除满足生存需要外，还为人们提供一个安静、清洁、空气新鲜，景观优美、交通方便、设施齐全的舒适环境，易于解除生理上和心理上的疲劳，并为发展智力和开展社会交往活动提供良好的条件。

2. 什么是住房？住宅和住房有什么区别？

住房在古代专指居住的房子，现为房屋的通称。

住宅的范围比住房广泛，一般住宅包括住的房子和活动的空间（含室外活动空间：庭院、阳台、露台等），一幢住宅可以由一户或几户、几十户以至上百户组成。随着城市化和社会化的发展，现在城市中的“住宅”几乎被“住房”所代替，因为活动的空间或院落全部是公用的，失去了原有“住宅”的意义，所以，住宅有时也被叫做住房。

3. 什么是住房价格？

住房价格是住房价值的货币表现。住房价格形成的客观基础是住房的价值。住房价值应包括住房本身建造的价值和作为住房地基地租。所以住房价格形成的基础，是建造住房的社会必要劳动时间加上土地征用费和开发费。住房价格由住房产品成本和利润组成。住房产品成本包括三大部分：（1）土地开发费用；（2）生产资料消耗；（3）人工费用。此外，还有一些其他费用也构成住房产品成本的因素，例如建设房屋所借贷款的利息、税金、保险费以及建设单位的管理费、生产职工培训费等等。

4. 什么是住房售价？

住房售价指住房出售时的价格。它一般由住房本身的造价、销售费用和利润三部分组成。另外，住房售价还要受市场供求和级差地租的影响。由于我国现在还处于房改阶段，因此住房售价还可以根据不同情况分为住房准成本价、住房优惠价等等。

5. 什么是住房产品的成本？

住房产品成本包括三大部分，第一是土地开发费用分摊部分；第二是生产资料消耗分摊部分；第三是人工费用分摊部分。另外建设房屋所借贷款的利息、税金、保险费，以及建设单位管理费、生产职工培训费等等的花费也构成了住房产品成本的因素。

住房产品成本是住房产品建造的直接成本。通常人们买