

第一部分：

如何购买公有住房



一、问题解答

1. 什么是公有住房？

答：公有住房是指国家和单位投资建设或购买的、产权属国家或单位所有的住房。从管理方式看，可分为直管公房（政府房地产管理部门直接管理）和自管公房（各产权单位自行管理）两种类型。由单位分配给城镇居民居住的住房一般属于公有住房。

2. 哪些公有住房可以出售？

答：北京市行政区域内的单元式公有住宅楼房，除处于户籍冻结地区并已列入拆迁公告范围内的住房、危险房、简易房、严重损坏房和违章建筑、具有历史纪念意义的住房、党政机关、科研机构、大专院校和医院内与单位办公不可分割的住房等之外，均可以按照北京市统一的房改售房政策向合法承租的住户出售。

3. 哪些人可以购买公有住房？

答：具有北京市城镇常住户口的合法承租人均可按规定向现住房产权单位申请购买现住的公有住宅楼房。

4. 购买公有住房有几种价格？

答：不同时期购买公有住房的价格有不同的名称。1993 年以前，购买公有住房有标准价给优惠和准成本价两种价格；1994～1998 年，购买公有住房有标准价和成本价两种价格；从 1999 年开始，购买公有住房只有成本价一种价格。

5. 以不同价格购买的公有住房的产权权益有什么不同？

答：不论以何种价格购买的公有住房，购房人都拥有占有、

使用、收益和处分的权利。但所购住房的产权只能是一种，即部分产权或全部产权。1993 年以前购买的公有住房和 1994 年以后按标准价购买的公有住房，均为部分产权房，产权比例为成本价产权的 94%；1994 年以后按成本价购买的公有住房，为全部产权房。

6. 成本价购买的公有住房如何计算房价？

答：成本价购买公有住房的房价计算公式为：

房价 = [(成本价 - 标准价高限 $\times$ 年工龄折扣率 $\times$ 夫妇工龄和) $\times$ (1 + 调节系数之和) $\times$ (本套楼房建筑面积 + 阳台面积 $\times$ 系数) + 装修设备价] $\times$ (1 - 已竣工年限 $\times$ 2%) - 负担价 $\times$ 现住房折扣率 $\times$ (本套楼房建筑面积 + 阳台面积)

以 1999 年度成本价及有关折扣政策为例，上述公式中各项的内涵及具体数值为：

①成本价：城近郊区的成本价为 1485 元 / 建筑平方米。

标准价高限 = $1485 \times 94\%$ 。

年工龄折扣率 = 0.9% 。

夫妇工龄和：夫妇双方建立住房公积金以前的工龄之和。一般以建立住房公积金的年份减去参加工作的年份，再加上一年。

调节系数之和：按京房房改字 [1994] 578 号文件规定计算，考虑地段、楼层、窗户朝向等因素确定。

⑥本套楼房建筑面积：一般以租赁契约中的使用面积 $\times$ 1.333 确定，或者按测绘部门实测的数据为准。

⑦阳台面积系数：封闭阳台的系数为 70%，未封闭阳台的系数为 50%；自封阳台按未封闭阳台算。

⑧装修设备价：以京房房改字 [1994] 578 号文件为准，普通装修为 0。

⑨已竣工年限 以 1999 减去房屋竣工验收单上的年份为已

竣工年限。不足 30 年的按实际年限计算，超过 30 年的按 30 年计算。

⑩年折旧率为 2%。

⑪负担价 $= 1485 \times 94\% \times (1 - 0.9\% \times 65)$ 。

⑫现住房折扣率：职工购买 1991 年 7 月 1 日以前进住的公房给予 1% 的现住房折扣。从 2000 年 4 月 1 日起，1% 的现住房折扣取消。

按照上述内涵和具体数值，购房者就可以根据自己的实际情况计算按 1999 年成本价购房的实际房价款。

7. 购买公有住房可享受哪些优惠？如何办理具体手续？

答：购买公有住房，按照购房人夫妇双方的情况，可以享受的优惠政策有：

工龄优惠：按照夫妇双方建立住房公积金以前的工龄，年工龄折扣率为 0.9%。以 1999 年价格计算，每一年工龄可折扣房价 12.56 元。办理具体手续，由购房人夫妇双方所在单位人事、劳动部门按国家有关规定开具证明到售房单位办理。购房人夫妇没有工龄的，不能享受工龄优惠。

楼房折旧：考虑楼房的使用寿命和使用年限，每早竣工一年给予 2% 的折旧。

现住房优惠：为鼓励现住户及早购买现住房，从 1994 年起，住户购买现住房给予逐年递减一个百分点的现住房优惠，1999 年为 1%，2000 年为 0。

教师购房优惠：为贯彻《教师法》，1996 年 10 月，北京市有关部门制定了教师购买公有住房的优惠政策，即购房人夫妇一方是教师的，购房时优惠 5%；双方是教师的，购房时优惠 10%。教师资格由局级（含）以上单位教育主管部门认定后，由同级人事部门开具证明，购房人到售房单位办理具体手续。

西藏内调人员购房优惠：购房人夫妇一方是西藏内调人

员的，购房时优惠 5%；双方是西藏内调人员的，购房时优惠 10%。西藏内调人员属在京中央和国家机关行政事业单位的，由所属在京中央和国家机关组织、人事部门开具资格证明；西藏内调人员属归口中央企业工委管理的在京中央企业单位的，由中央企业组织、人事部门开具资格证明；西藏内调人员为北京市属单位的，由中共北京市委组织部开具资格证明。购房人凭资格证明到售房单位办理具体手续。

8. 购买公有住房的面积标准是如何规定的？

答：购买公有住房实行限量，购房人可购买的面积标准按家庭人口计算，一般掌握在人均 19 建筑平方米，特殊情况可放宽到 30 建筑平方米。购房人双方或一方是领导干部或知识分子的，也可以按照中共中央和国务院关于领导干部或知识分子的住房标准执行。在《在京中央和国家机关进一步深化住房制度改革实施方案》和《北京市进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设实施方案》及有关配套方案实施后，上述人员的购房面积标准，按上述方案及有关配套文件规定的配套标准执行。

9. 购买复式住宅的价格如何计算？

答：房价 = [成本价 - 标准价高限 $\times$ 年工龄折扣率 $\times$ 夫妇工龄和] $\times$ (1 + 调节系数之和) $\times$ (本套楼房建筑面积 + 阳台面积 $\times$ 系数 + 阁楼面积 $\times$ 折扣系数) + 装修设备价] $\times$ (1 - 已竣工年限 $\times$ 2%) - 负担价 $\times$ 现住房折扣率 $\times$ (本套楼房建筑面积 + 阳台面积)

其中，阁楼面积的折扣系数不低于 70%，具体数值由房屋所在地房屋土地管理部门按阁楼的条件综合评定。

10. 购买公有住房时调节系数是如何确定的？

答：购买公有住房的调节系数分地段、楼层、窗口朝向等，具体为：

地段调节系数：二环路以内及售房单位认为较好的地段，

1%~3%；二环路以外至三环路以内的地段，-1%~1%；三环路以外的地段，-3%~1%。

无电梯楼层：一、五层，0；二、三、四层，5%~8%；六、七层，-3%；平顶屋面顶层，-7%。

有电梯楼层：一、六层以上，0；二、三、四、五层，5%~8%；平顶屋面顶层，-10%；半地下室，-15%。

居室窗口朝向按套计算：有两面以上窗向的，按较好的计。窗向不正的，按偏多的计，相等的按朝向好的计。具体是：南、北，3%；南、东、南，2%；东、西、南，0；北、东、北，-1%；东、西、西、北，-2%；西，-3%。

室内净高 3 米（含）以上，2%。

院落 7 平方米（含）以上，2%。

⑥无暖气，-3%。

⑦无管道燃气，-3%。

以上调节系数为区间数字的，由售房单位确定具体数值。各项之和为调节系数之和。

11. 购买公有住房后调整住房怎么办？

答：1)1993 年以前按标准价给优惠办法购房的职工调整住房，并按标准价购买新分配住房的，原房按如下公式计价：

房价 = [标准价 $\times$ (1 - 一年工龄折扣率 $\times$ 夫妇工龄和) $\times$ (1 + 调节系数之和) $\times$ (建筑面积 + 阳台面积 $\times$ 系数) + 装修设备价] $\times$ (1 - 已竣工年限 $\times$ 1.5%)

公式中未建立公积金的，夫妇工龄之和不足 65 年的，按 65 年计，超过 65 年的按实际工龄计。新分配住房按届时的标准价及有关折扣政策计价，购房职工结交差价。

1999 年取消标准价后，优惠价购房的职工调整住房的，须先按原房计算改按成本价购房需补交的房价款，再按有关规定以届时成本价分别计算原房和调整新房的房价款。

1994 年后按标准价购房的职工，调整住房并按标准价购买新分配住房的，售房单位以届时标准价收购原房、售出新分配住房。

④1994 年以后按成本价购房的职工，调整住房并按成本价购买新分配住房的，售房单位以届时成本价收购原房、售出新分配住房。

其它情况的调整住房，一般由售房单位退其原付房价款，给予适当补偿，补偿的具体办法由售房单位确定。

按以上规定调整住房，均须到房屋土地管理部门办理产权变更和登记手续，并交纳必要的税费。

12. 什么是公共维修基金？购买公有住房时公共维修基金如何交纳？

答：公共维修基金是指住宅楼房的公共部位和共用设施、设备的维修养护基金。其本金由售房单位和购房人共同筹集，所有权归交纳人，其利息用于售出住宅楼房公共部位和共用设施、设备的维修、养护，利息不足时由产权人分摊。

1999 年购房的职工，购房人按每建筑平方米 26 元、售房单位也按每建筑平方米 26 元的标准交纳公共维修基金。从 2000 年 4 月 1 日起，公共维修基金的交纳标准调整为：购房人按成本价基价的 2%，售房单位按多层住宅售房款的 20%、高层住宅售房款的 30% 的比例，筹集公共维修基金。

13. 公有住房出售后如何进行维修管理？

答：公有住房出售后，由售房单位组织、指导产权人组成楼房管理委员会或业主委员会，指定物业管理企业负责售出楼房的日常维修管理。楼房户门以内自用部位和自用设施、设备的维修费用由购房人负担；公用部位和公用设施、设备的维修费用从公共维修基金的利息中支付；电梯、高压水泵的运行、维修及更新费用由原售房单位负担。

14. 购买公有住房要交哪些税费？

答：购买公有住房时，购房人应缴纳的税费有：

房屋买卖手续费：原规定购房人按实际房价的 0.5% 缴纳。根据市财政局、市物价局的通知精神，从 2000 年起，房改售房免收房屋买卖手续费。

产权所有权登记费：按每建筑平方米 0.30 元交纳。

印花税：按房屋售价的 0.5‰ 交纳。

房屋所有权工本费：每证 4 元；房屋共有执照工本费每证 2 元。

15. 购买公有住房后产权证如何办理？

答：购房人向售房单位交纳购房款后，统一由售房单位向房屋所在区县房屋土地管理部门申请办理产权证书。根据市国土资源和房屋管理局《关于进一步简化手续加快办理房改售房登记发证工作的通知》（京国土房屋权字〔2000〕第 96 号）精神，购房人还可持与售房单位签订的买卖合同直接到区县房屋土地管理部门设立的房改售房发证窗口办理产权登记发证手续。房改售房登记发证部门自接件之日起 15 个工作日内完成房改售房登记发证工作。

16. 单位未取得房屋所有权的可售公房，个人如何购房？

答：对于单位未取得房屋所有权的可售公房，个人可向主张产权的单位提出购房申请。主张产权的单位向房屋所在区、县房地局出具同意从售房款中按规定比例提取住宅共用部位和共用设施维修基金，同意售房款专户封存的具结保证书，经区县房地局审核同意即可办理房改售房的有关手续。

17. 单位出售未取得房屋所有权的可售公房，如何办理具体手续？

答：单位出售未取得房屋所有权的可售公房，按以下程序办理：

主张产权单位向房屋所在区、县房地局出具具结保证书。

区、县房地局权属登记部门审核签注意见。

主张产权单位凭加盖权属登记部门公章的具结保证书办理房改售房方案审批、备案手续。

主张产权单位售房后，将售房款和公共维修基金存入北京市住房资金管理中心系统或中共中央直属机关房改办、中央国家机关房改办委托的金融机构，领取售房款封存证明。

主张产权单位凭售房款封存证明和有关材料向权属登记部门申请个人房产登记发证。

⑥产权确认或地价款付清后，由产权人凭权属登记部门开具的解除封存通知书解封售房款。

18. 危改回迁购房，产权如何确定？

答：回迁居民购买回迁房，安置面积部分的购房单价高于或等于购房当年房改成本价的，所购住房产权执行房改成本价的产权规定；购房单价低于房改成本价的，所购住房产权执行房改标准价的产权规定。

1993年年底以前，未建立公积金的居民所购住房的房改成本价按当年优惠价低限的 65%测定，已建立公积金的居民所购住房的成本价按当年准成本价低限的 65%测定。

19. 个人购买的安居（康居）住房，如何办理产权手续？

答：个人购买的安居（康居）住房，凭市开发办出具的购房任务通知单或市属各委、办、局、总公司、区（县）政府安居办提供的安居住宅分配人名单即可办理产权登记手续。

20. 居民按市场价购买的公有住房，如何办理产权手续？

答：经房改部门批准，单位按市场价向居民出售公有住房的，购房居民可领取商品房产产权证。单位出售出让土地上的公有住房，居民购房后，土地出让年限按出让合同规定的期限执

行。单位出售划拨土地上住房的，售房单位须按商品房的有关规定补交土地出让金，并办理土地出让手续。

21. 购房过程中购房人去世的，如何办理产权手续？

答：购房人在办理购房手续过程中死亡的，凡已按规定交纳了首付款，且继承人愿意继续支付的，可由其继承人按照原协议继续支付房价款，房屋产权可按继承的有关规定变更为继承人所有。原购房人产权证尚未办理的，所购住房产权可直接登记在继承人名下。

22. 在房改购房时，革命烈士、因公牺牲军人或病故军人的家庭夫妇的工龄如何计算？

答：革命烈士或因公牺牲军人的配偶未再婚的，购房时，本人工龄与革命烈士或因公牺牲军人工龄合并计算。革命烈士或因公牺牲军人工龄超过 35 年的，按实际工龄计算；不足 35 年的，按 35 年计算。病故军人配偶未再婚的，购房时，本人工龄和病故军人工龄合并计算。病故军人工龄超过 30 年的，按实际工龄计算；不足 30 年的，按 30 年计算。

革命烈士、因公牺牲军人或病故军人的配偶再婚的，购房时，按本人和现配偶工龄合并计算。

23. 在京中央国家机关职工的住房面积怎样核定？

答：按照《在京中央和国家机关职工住房面积核定及未达标、超标处理办法》（以下简称《办法》），应核定的住房面积包括承租或购买的公有住房，货币拆迁给予货币补贴的建筑面积、集资合作建房、单位资助购建的住房减去应扣除面积部分等。

不在住房面积包括按核定范围的市场价或经济适用房价格购买、承租、建造的住房，或已按规定补交房价款购买的超标部分，以及继承、受赠等方式取得的私有住房。各类人员应该享受的住房面积标准已在上文中提到。

24. 对住房面积未达标户怎样补偿？

答：住房面积未达标户，其差额面积由所在单位一次性计发差额补贴，差额补贴将计入个人账户，专项用于个人住房消费。

差额补贴 = (1999 年度基准补贴额 + 1999 年度工龄补贴额 × 建立住房公积金前的工龄) × 差额面积

1999 年度基准补贴额为 1265 元，1999 年度工龄补贴额为 13 元，用职工面积标准减去现住面积就是差额面积。

以一个建立住房公积金前的工龄为 10 年、现住住房面积为 38 建筑平方米的机关科员为例，他将能拿到的一次性住房差额补贴额为：(1265 + 13 × 10) × (60 - 38) = 30492 元

需要说明的是，住房未达标的职工可继续承租公有住房，申领差额补贴。但如果租住的是不可售公房的，可以退房，视为无房职工计发住房货币补贴。

25. 职务晋升后，级差补贴怎么计算？

答：职务晋升后，应一次性计发级差补贴：

级差补贴 = (届时基准补贴额 + 届时工龄补贴额 × 建立公积金前的工龄) × 级差面积

级差面积 = 晋升后该享受的住房面积标准 - 晋升前的享受的住房面积标准

26. 按房改房价购买的公房，超标面积怎么办？

答：对一家有一套以上住房的超标部分，由建筑面积较大的单位处理；住高层塔楼的，考虑到塔楼的公摊面积大，增加 10% 的建筑面积。

具体讲，对超标部分，能分割的则分割退回，不能分割的可上浮一个职级（正司级上浮 20 平方米）作为住房控制面积标准。本职级与上一个职级住房面积标准之差的部分，按当年房改成本价购买，只享受折旧优惠；超过控制面积的，按每建筑平方米 4000 元计价；实际价值低于 4000 元 / 平方米的按实际

价值定，但不能低于当年成本价。

以一个住着按成本价购买的 100 平方米住房的科长为例，他的住房标准是 70 平方米，控制面积标准应该是副处级的标准即 80 平方米。那么，他有 10 平方米可以按当年房改成本价购买，还有 20 平方米必须按 4000 元 / 平方米购买。但假如他的房子在昌平，实际价值低于 4000 元 / 平方米，则按当地目前的实际房价购买。

27. 按统一租金标准租住的公房，超标面积部分怎么办？

答：对于承租房超标的，能分割的就分割，不能分割的，控制面积标准之内的部分实行届时公有住房的租金标准，超过控制面积标准的部分，暂按届时公有住房租金标准的两倍计租，以后还将逐步提到市场租金。

28. 对职工 1999 年度（含）前已经按房改成本价或标准价购买的公房，其中的超标面积部分该如何处理？

答：对职工 1999 年度（含）前已经按房改成本价或标准价购买的公房的超标面积部分，必须按照新办法重新计算房价款，并在一定期限内补交差额房价款。

29. 公务员住房面积标准和住房控制面积标准各是多少？

（单位 建筑平方米）

职 级	住房面积标准	住房控制面积标准
科级以下	60	70
正副科级	70	80
副处级	80	90
处 级	90	105
副司（局）级	105	120
司局级	120	140
副部级	190	220
部 级	220	250

30. 机关工勤人员住房面积标准和住房面积控制标准各是多少？

(单位：建筑平方米)

职 级	住房面积标准	住房面积控制标准
技术工人中的初级、 中级工和 25 年以下 工龄的普通工人	60	70
高级工、技师 5 年 (含)以上工龄的普通 工人	70	80
高级技师	80	90

31. 某国家机关科员谢女士原是建内的拆迁户，货币补偿建筑面积是 25 平方米，谢女士现已在昌平买了一套 130 平方米的商品房，她还算未达标户吗？如果是，该如何计算差额补贴？

根据《办法》第三条，对已拿到货币补偿的拆迁户，如果被拆迁的房子是公房或执行统一租金标准的城镇私人出租住房，计算货币补偿的房屋建筑面积应在住房面积核定的范围内。

如果谢女士原住房是祖上遗留的私房，且和爱人没有承租或购买优惠价的商品房，她还算是无房户；如果谢女士被拆迁的房子是公房或执行统一租金标准的城镇私人出租住房，她和爱人又没有承租或购买优惠价的其它商品房，她家的住房面积应核定为 25 平方米，算未达标户，差额面积应该是： $60 - 25 = 35$ 平方米。

32. 现住 56 平方米二居室的某国家机关李处长，早在 1992 年按标准价买下了现住房，目前他的住房未达标，问：他可不可以退房？退房后能算无房户吗？

答：根据《办法》第十三条，已按房改成本价或标准价购

买现住公房且未达标的职工不能办理退房手续，由所在单位一次性计发差额补贴。因此李处长不能退房，只能向单位申请发放差额补贴。

租住不可出售的公有住房，即租住着按照规划近期需要拆迁改造的住房；党政、科研机关及大专院校内与机关、办公不可分割的住房；具有历史纪念意义的住房；严重损坏房、危旧房；以及当地人民政府规定的其它不宜出售的住房等房子的职工，可经所在单位同意后，退出现住房，算做无房户由所在单位发放住房补贴。

33. 职工 1999 年度（含）前已按房改成本价或标准价购买了超标部分住房的，还用重新补交购房款吗？

答：根据《办法》第二十条，1999 年度（含）前，职工已按房改成本价或标准价购买了超标部分的住房的，须按本办法重新计算房价款，并在本办法印发之日起 1 年内补交差额房价款。一次性补交差额房价款有困难的，可申请个人住房贷款。经房屋产权单位同意并签订协议后，可允许离退休人员采取分期付款的方式，分期付款期限不得超过 3 年，分期付款的利率按届时住房公积金贷款利率执行。

34. 某科长张先生已经在 1995 年提升为副处长，他现住的房子是 1992 年按成本价购买的 48 平方米的公房，他的住房面积应该怎样核定？差额补贴怎么发放？

答：根据《办法》第十条，副处长级住房面积标准是 80 平方米，张先生的住房核定面积应该是 48 平方米，因此，他应该向单位申领住房差额补贴。假如他建立公积金前的工龄为 10 年，那他的差额补贴： $(1265 + 13 \times 10) \times (80 - 48) = 44640$ 元。

如果张先生在补完住房补贴差额后又晋升了处长，根据《办法》第十五条，1998 年 12 月 31 日（含）前参加工作的老职工，职工职务晋升、工勤人员晋升技术等级后，要一次性计发

级差补贴。他应该得到的级差补贴 = (届时基准补贴额 + 届时工龄补贴额 $\times$ 建立公积金前的工龄) $\times$ 级差面积。

35. 职工及其配偶在两个单位分别分了房子，其住房面积怎样核定？超标与否怎样核定？

答：根据《办法》第七条，职工及其配偶申请承租或购买了一套以上公有住房的，其住房面积合并计算。以李先生一家为例，李先生是处级，单位分了一套 90 平方米的住房，他的爱人是科级，单位也分了一套 60 平方米的住房，那么，李先生的住房面积就应核定为：90+60=150 平方米。

家庭住房超标与否，应该根据职级高的一方来核定，处长的住房面积标准是 90 平方米，李先生现住房为 150 平方米的就超标了，而他的爱人虽未到科级 70 平方米的住房标准，但因为其配偶李先生已达标，她也不能再享受住房面积差额补贴了。

36. 贾女士现住的 120 平方米已购公房，是由曾任司长、但于今年 1 月不幸去世的丈夫单位出售的，贾女士本人是副处级，应该按什么标准核定她的住房面积？

答：贾女士丧偶未再婚，原则上这种情况应该根据贾女士自己的职级核定住房面积，但具体怎样操作，有关方面的具体规定目前尚未出台。

37. 两家合租一套公房，住房面积应怎样核定？

答：根据《办法》第四条：有两个或以上家庭共同承租的公有住房的，住房面积按职工居住的居室面积与应分摊的面积之和核定。

以一套 80 平方米、两家合租的住房为例，李家的居室面积是 26 平方米，张家的居室面积是 24 平方米，双方协商分摊的公有面积分别是 17 和 13 平方米，那么，李家住房的核定面积就是 43 平方米，张家住房的核定面积就是 37 平方米。至于公有面积是按比例还是平均分摊，目前还没有明确的规定。

38. 父母承租或购买的公房，父母去世后由子女住着，房屋面积应怎样核定？

答：根据《办法》第五条，父母承租的公房，父母去世后，实际承租人经房屋产权单位同意并按规定办理变更租赁手续的，应该核定为实际承租人及其配偶的住房面积。假如父母按成本价购买了房子，父母去世后，子女继承该套住房，作为私产，就不在子女及其配偶的住房面积核定范围内。

39. 父母单位的房子，父母还健在，住房现承租人或购买入是其子女，住房面积应怎样核定？

答：根据《办法》第七条，父母还健在，由父母单位出租或出售的公房，住房现承租人或购买人无论是父母，还是其子女，原则上都应该核定为父母的住房面积。

二、相关文件

1 北京市人民政府房改办公室

关于 1994 年向职工出售 公有住宅楼房的价格及有关政策的通知

（〔98〕京房改办字第 054 号）

各区县各政府房改办，市属各委、办、局房改办，各总公司房改办，中央在京各部门、各单位房改办：

根据《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》和《北京市住房制度改革实施方案》，1994 年向高收入职工家庭售房实行市场价，向中低收入家庭售房实行成本价或标准价。经市政府领导批准，现将 1994 年出售公有住宅楼房的成本价、标准价及有关政策通知如下：

一、1994 年出售公有住宅楼房的成本价：

城近郊区（东城、西城、崇文、宣武、朝阳、海淀、丰台、石景山）新建楼房的成本价为每建筑平方米 1165 元。

远郊区县新建楼房的成本价，由区县房改办会同区县有关部门按规定测定，报市房改办批准后执行。

以成本价出售旧楼房，按出售当年新建楼房的成本价给予成新折扣，年折旧率为 2%。已竣工年限超过 30 年的，按 30 年计算。经过大修或设备更新的旧楼房，按有关规定评估确定。

二、1994 年出售公有住宅楼房的标准价：

城近郊区新建楼房的标准价为每建筑平方米 710~1099 元；远郊平原县（通县、大兴、昌平、顺义）新建楼房的标准价为每建筑平方米 640~910 元；远郊山区县（房山、门头沟、怀柔、密云、延庆、平谷）新建楼房的标准价为每建筑平方米 590~880 元。各单位可在上述价格幅度内确定本单位售房的标准价。

以标准价出售旧楼房，按出售当年新建楼房的标准价给予成新折扣，年折旧率为 1.5%。已竣工年限超过 30 年的，按 30 年计算。经过大修或设备更新的旧楼房，按有关规定评估确定。

三、职工以成本价或标准价购房，售房单位按购房职工夫妇双方建立住房公积金前的工龄给予工龄折扣。每建筑平方米的工龄折扣额为标准价乘以年工龄折扣率，乘以夫妇双方建立住房公积金前的工龄和（其中年工龄折扣率与标准价的对应关系见附表）。