

深圳市国家机关事业单位 住房制度改革若干规定

深圳市人民政府住房制度改革办公室编印

深圳市国家机关事业单位 住房制度改革若干规定

深圳市人民政府住房制度改革办公室编印

目 录

第一章	总则	2
第二章	安居房的土地政策和住房供求模式	4
第三章	安居房购租的条件和面积标准	5
第四章	安居房房价的构成	7
第五章	新购房和付款方式	12
第六章	已购准成本房和全成本房的补差	13
第七章	安居房产权	14
第八章	安居房上市的税费缴交	18
第九章	住房补贴	19
第十章	安居房的租赁	19
第十一章	安居房调换	21
第十二章	安居房的拆迁补偿	22
第十三章	住房基金和贷款	22
第十四章	住宅区物业管理	23
第十五章	罚则	24
第十六章	附则	26

深圳市国家机关事业单位 住房制度改革若干规定

深圳市人民政府令

第 88 号

《国家机关事业单位住房制度改革若干规定》经 1997 年 11 月 6 日市政府二届 83 次常务会议原则通过后，又广泛征求了社会各界意见，进行了多次修改。现予发布。

市长：李子彬

一九九九年十月二十日

第一章 总 则

第一条 为深化住房制度改革，加快住房社会化和商品化进程，解除安居房产权约束，根据国务院关于城镇住房制度改革的有关规定，结合我市实际情况和需要，制定本规定。

第二条 本规定所称的安居房是指按本规定出售或出租给国家机关事业单位职工的准成本房、全成本房、全成本微利房和社会微利房。

第三条 参加房改的人员包括深圳市、区属国家机关事业单位有户籍户口、暂住户口的职工。

列入房改的住房包括市、区住宅局和其他国家机关事业单位拥有的住房以及已出售或出租的安居房。

不准出售的住房包括近期内需要拆迁改造的住房、结构已被破坏的住房、产权不清楚或有纠纷的住房、两户以上家庭共用的周转房。

第四条 安居房建设应调动各方面的积极性，把住房建设由国家、单位统包的体制进一步转变为国家、单位、个人三者合理负担的体制。

第五条 住房制度改革（以下简称房改）应当促

进住房由实物分配向货币工资分配的转变，建立新的住房运行机制，实现资金的良性循环，增加住房有效供给。

第六条 合理确定售价、租金，售租并举，稳步售房。确定房价应围绕成本、考虑承受、兼顾公平。房价应适应城市经济的发展和职工购房经济承受力的提高，逐步向市场商品房价格过渡。

第七条 深圳市房屋委员会是由政府有关职能部门首长、专业人员以及市民代表组成的专门委员会。该委员会就我市住房的重大事项进行审议、协调、指导和决策。市房屋委员会至少每季度召开一次会议，下设办公室承担市房屋委员会的日常工作。

第八条 深圳市人民政府住房制度改革办公室（以下简称市房改办）负责全市房改的日常工作，具体包括全市住房政策、房改政策和安居房售价、租金的制订，安居房售价和租金的审核，购、租条件审查，解除产权约束跟踪管理以及对违反本规定行为的查处等工作。

市房改办制订有关住房政策、房改政策和安居房价格、租金后报市房屋委员会批准。

第二章 安居房的土地政策和住房供求模式

第九条 安居房建设应根据城市经济发展水平，在住房建设总量中保持合理的比例，同时必须符合土地利用总体规划和城市总体规划，坚持“合理利用土地、节约用地”的原则。

第十条 安居房建设计划由市政府制定。安居房建设用地应根据安居房建设计划由规划国土部门提前二至三年在建设用地年度计划中统筹安排，并采取协议方式供应。

第十一条 安居房建设用地的征地、拆迁补偿费在住房基金中列支。安居房建设用地免征土地出让金，其中全成本微利房用地还免交市政建设配套费，但经三通一平的土地须缴交土地开发费，具体按住宅区开发配套费实收额的三分之一上交市土地开发基金。

第十二条 在一定时期内，我市户籍人口的住房主要实行“双轨三类多价制”的供求模式：

（一）第一条轨道是市、区住宅管理部门投资建设安居房，其中全成本微利房的供给对象是列入市、

区财政工资编制的国家机关事业单位的职工；社会微利房的供给对象是在深圳市注册的企事业单位及其员工，以及社会上中低收入者，但国家机关事业单位及其职工也可以申请购买社会微利房。

(二) 第二条轨道是房地产开发企业投资建设市场商品房。单位按有关规定购买市场商品房，可根据其员工的承受能力，按不低于房改政策规定的价格出售或出租给本单位职工。

第十三条 住宅管理部门应根据低收入者的承受能力和城市经济发展水平，提供适当标准的廉租住房出租给社会低收入者，满足低收入者的一般住房需要。

第十四条 各单位可按规定通过自建房和合作建房的渠道来解决本单位员工的住房问题。

未转成市场商品房的自建房、合作建房和按社会微利价购买的住房，产权单位只能按房改政策出售、出租给本单位职工。

第三章 安居房购租的条件和面积标准

第十五条 安居房购租实行自愿的原则，每户职

工家庭只能购买或租用一套（间）安居房。

第十六条 国家机关事业单位职工，符合下列条件之一者，可以向市、区住宅管理部门申请购或租一套（间）安居房：

（一）夫妇双方具有特区户籍户口的职工家庭。

（二）有特区户籍户口的单身职工，与有特区户籍户口并具有抚养、赡养关系的人组成一户的家庭。

（三）有特区户籍户口的年满 35 周岁的单身职工。

（四）有特区户籍户口的军人、烈士的配偶。

第十七条 不符合本规定第十六条规定的国家机关事业单位职工，按规定租住单身公寓。

第十八条 各级干部职工按下列住房建筑面积标准购、租安居房：

（一）省、部级干部的住房建筑面积标准按省的标准执行；

（二）市级干部， $150\text{m}^2 \leq \text{每户建筑面积} \leq 170\text{m}^2$ ；

（三）局级干部， $130\text{m}^2 \leq \text{每户建筑面积} \leq 150\text{m}^2$ ；

（四）处级干部， $100\text{m}^2 \leq \text{每户建筑面积} \leq 120\text{m}^2$ ；

（五）科级干部， $80\text{m}^2 \leq \text{每户建筑面积} \leq 90\text{m}^2$ ；

（六）一般干部， $70\text{m}^2 \leq \text{每户建筑面积} \leq 80\text{m}^2$ 。

第十九条 严禁各级干部职工购、租超过相应级

别的建筑面积标准上限的住房。由于特殊原因超过建筑面积标准上限的，经其上级主管部门和市住宅管理部门批准后，才能购买；但超过标准上限部分的建筑面积的房价应按购买安居房时的市场商品房价计算。市场商品房价由市住宅管理部门招标确定的评估机构评估。

第二十条 没有行政职务的科技、教育、文艺、卫生、体育等专业技术人员，按有关规定比照相应级别干部的建筑面积标准购、租安居房。

第二十一条 各产权单位可根据本单位的实际情况制订具体的住房分配办法。各产权单位分房后，在申请办理房改手续时，必须严格按本规定审查申请人的购、租房资格。

第四章 安居房房价的构成

第二十二条 准成本房价由本体造价、工程管理费、建设期利息三项之和构成，并考虑楼层、朝向、折旧、地段以及承受力、公平性等因素。

本体造价由市房改办根据市建设工程造价管理站提供的平均本体造价测算结果确定，具体以《住房本

体造价影响因素表》和房价浮动指数的形式公布。

工程管理费 = 本体造价 $\times$ 2% 至 3%

建设期利息 = (本体造价 + 工程管理费) $\times$ 银行当年公布的同期利率 $\times$ 6 (月)

楼层、朝向对房价的影响，详见附表 1《房价影响因素表》、附表 2《多层带电梯住房房价影响因素表》；高层住房（指十层或十层以上带电梯的住房）的楼层系数按中间层（一层或两层）不加不减，中间层以上每增加一层，楼层系数增加 1%，最高层与次高层楼层系数相同，中间层以下每减少一层，楼层系数减少 1% 执行。朝向按市住宅管理部门有关规定执行。

折旧期为 50 年，年折旧率为 2%（月折旧率为 1.67‰）；折旧期从竣工之月起计算至签订购房合同之月止。

第二十三条 全成本房价由准成本房价和住宅区开发配套费（以下简称配套费）两项因素构成。

配套费包括住宅区红线范围内的拆迁费、征地费、勘察设计等前期工程费和管、线、路、绿化以及建筑小品等室外工程配套成本，但不含文、教、卫和商业服务等经营性设施费用。配套费按住房建筑面积

计算，并由市房改办定期公布。

配套费随本体造价而浮动。

配套费不考虑折旧、楼层、朝向和地段等因素。

配套费实行工龄优惠，即按申请购房职工的连续工龄与在深圳特区工龄之和，每年按 2.5% 减收。

职工购房的连续工龄从参加工作之月算起，计算到 1988 年 6 月 10 日止。

深圳特区工龄由户口迁入特区之月算起，计算到 1988 年 6 月 10 日止。1980 年 6 月 1 日前的工龄不作为特区工龄。

1988 年 6 月 10 日前就读大专以上院校的学龄，可视同工龄。每一年学龄减收 2.5%，学龄和工龄不能重复计算，参加工作后的学龄不计配套费优惠。

第二十四条 全成本微利房价由全成本房价和微利两项因素构成。微利为全成本房价的 8%。

计算微利的基数不考虑各项优惠，即准成本房价不考虑付款方式的优惠，配套费不考虑工龄、学龄优惠。

微利应根据城市经济发展水平和职工的承受力作适当调整。

第二十五条 社会微利房价是指市、区住宅管理

部门向企业和社会上中低收入者公开出售的微利房的价格。社会微利房价由下列八项因素构成，并考虑楼层、朝向、地段等因素：

(一) 土地开发费：为竖向设计需要挖、填的土石方工程费、场地平整费，即为每平方米占地面积的土地开发费 $\div$ 容积率；

(二) 市政建设配套费：为每平方米占地面积的市政配套费 $\div$ 容积率；

(三) 本体建安工程费：单位工程土建、安装工程费用；

(四) 工程管理费：为本体建安工程费的 2% 至 3%；

(五) 住宅区开发配套费：按本规定第二十三条第二款、第三款及第四款的规定计算；

(六) 建设期利息：建设期利息按 6 个月计算，即利息 = 前五项之和 $\times$ 银行当年公布的同期利率 $\times$ 6 (月)；

(七) 住宅区公用设施专用基金：为前六项因素之和的 2%；

(八) 利润：为前七项因素之和的 3% 至 10%。

住宅区的文化、教育、卫生、体育和娱乐等公建

设施的建设费没有列入财政部门年度预算支出的，以住宅区公建设施费的形式计入房价，列入房价构成的第五项。

第二十六条 全成本微利房价和社会微利房价的地段因素根据规划国土部门规定的城市土地等级来确定，地段因素的增减幅度还应考虑承受能力等综合因素，地段因素表由市房改办拟订并报市房屋委员会批准后公布执行。

第二十七条 高层住房按成本计算房价，并考虑楼层、朝向、折旧和地段等因素。

在《高层住房本体造价影响因素表》公布之前，总层数 11 层以上（含 11 层）20 层以下（含 20 层）带电梯的住房，按多层住房本体建造成本加 25% 计算；总层数 21 层以上（含 21 层）30 层以下（含 30 层）带电梯的住房，按多层住房本体建造成本加 30% 计算；总层数 31 层以上（含 31 层）带电梯的住房，按多层住房本体建造成本加 35% 计算。

在《高层住房本体造价影响因素表》公布之后，严格按公布的高层住房本体建造成本计算房价。考虑到职工的承受力，可以给予按高层住房本体建造成本价购房的职工适当的优惠。

第二十八条 安居房建筑面积的计算，必须严格按国家有关规定执行。

第五章 新购房和付款方式

第二十九条 建筑面积和装饰标准已确定，并且投资量达投资总额的 25% 以上的安居房，经市房改办批准可实行预售，房价按预售时的房价政策确定。职工购买安居房，按不低于全成本微利房价执行。

第三十条 职工购买安居房，可采取个人一次付清或向银行贷款一次付清的付款方式。一次付款的，不给付款方式优惠；向银行贷款的，贷款额、贷款利率和贷款期限，按有关规定执行。

第三十一条 购房申请人的配偶为境外人士的职工家庭购房时，其房价按购房时市房改办公布的社会微利房价计算。

第三十二条 单位出售、出租安居房给本单位职工居住的，根据税务部门的规定免交有关税费。

第六章 已购准成本房和全成本房的补差

第三十三条 本规定实施前，职工购买准成本房或全成本房并因考虑面积差价系数增加了房价的，无须补交配套费和全成本微利差价。

第三十四条 本规定实施前，职工购买准成本房或全成本房没有考虑面积差价系数及考虑面积差价系数没有增加房价的，无论是否付清房款，均可按本规定第三十五条规定补交全成本微利差价。微利差价应一次性补交给原产权单位，并不考虑付款方式的优惠。

第三十五条 本规定实施后六个月内一次补清全成本微利差价的，其房价按 1999 年的房价政策执行；六个月后补清全成本微利差价的，则房价按补差时的房价政策执行。

以准成本房价购房的职工，按下式补交全成本微利差价：

全成本微利差价 = 补差时优惠后配套费 + (补差时准成本房价 + 补差时配套费) × 8%。

以全成本房价购房的职工，按下式补交全成本微

利差价：

全成本微利差价 = (补差时准成本房价 + 补差时配套费) $\times$ 8%

第三十六条 原签订准成本或全成本购房合同，未付清房款的职工，可在补交全成本微利差价时，同时付清余款。

第七章 安居房产权

第三十七条 经市房改办依本规定审核后取得安居房全部产权的，安居房即成为市场商品房，权利人依法享有占有、使用、收益和处分权。

第三十八条 取得安居房全部产权的，自本规定实施之日起满六个月，可以进入市场。

第三十九条 职工按准成本房价或全成本房价购房并没有考虑面积差价系数及考虑面积差价系数没有增加房价的，只能取得住房的占有权和使用权，办理准成本房或全成本房《房地产证》。如按本规定第三十五条规定进行补差并付清房款的，取得住房的全部产权。

第四十条 职工按准成本房价或全成本房价购房