

FGZL

无锡市市区深化住房制度改革

培训资料

无锡市住房制度改革办公室编印

一九九五年九月

1. 无锡市市区深化住房制度改革实施方案

锡政发(1995)185号 (1)

2. 无锡市区全面推行和完善住房公积金制度实施细则 (13)

3. 无锡市区公有住房提租和住房补贴实施细则 (17)

4. 无锡市区出售公有住房实施细则 (26)

5. 关于公有住房产权的处理意见 (48)

6. 无锡市区职工购建住房抵押贷款暂行办法 (51)

7. 无锡市区出售公有住房分期付款暂行办法 (58)

8. 无锡市区出售公有住房收入管理暂行办法 (61)

9. 无锡市区公有住房出售维修管理暂行办法 (63)

10. 财政部、国务院住房制度改革领导小组、中国人民银行

颁发《建立住房公积金制度的暂行规定》的通知

(94)财综字第126号 (66)

11. 财政部、国务院住房制度改革领导小组、中国人民银行

颁发《国有住房出售收入上交财政暂行办法》的通知

(94)财综字第127号 (73)

12. 关于无锡市住房制度改革职工工资、职级、
 工龄等几个具体问题的处理意见 (76)
13. 无锡市市区深化房改宣传提纲 (79)
14. 无锡市市区深化房改的问题解答 (92)
15. 中国人民保险公司无锡分公司
 无锡市市区职工购、建住房抵押贷款综合保险试行条款...(101)

无锡市市区深化住房制度改革实施方案

锡政发(1995)185号

为深化无锡市住房制度改革，加快解决市区居民的住房问题，建立新的住房制度，根据《国务院关于城镇住房制度改革的决定》和江苏省的方案，结合本市实际情况，特制定本实施方案。

一、房改的根本目的、任务和原则

(一) 房改是经济体制改革的重要组成部分，其根本目的是：建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度，实现住房商品化、社会化，加快住房建设，改善居住条件，满足城镇居民不断增长的住房需求。

(二) 房改的基本内容是：

改变住房建设投资由国家、单位统包的体制，形成国家、集体、个人三者合理负担的机制；

改变各单位建设、分配、维修、管理住房的体制，形成社会化、专业化的运行机制；

改变住房实物福利分配方式，形成以按劳分配为主的货币工资分配方式；

建立以中低收入家庭为对象，具有社会保障性质的经济适用住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系，实现住房社会化；

建立住房公积金制度，拓宽住房资金来源渠道；

建立政策性和商业性并存的住房信贷体系，发展住房金融

和住房保险；

建立规范化的房地产交易市场和发展社会化的房屋维修、管理市场；

建立城市、单位、个人三级住房基金，实现住房资金投入产出的良性循环，促进房地产业和相关产业的发展。

（三）房改的近期任务是：全面推行住房公积金制度，积极推进租金改革，逐步增加职工住房工资含量，稳步出售公有住房，加大企业房改力度，大力发展房地产交易和社会化的房屋维修、管理市场，加快经济适用住房建设，到本世纪末初步建立起新的城镇住房制度，使城镇居民住房达到小康水平。

（四）房改要坚持加强领导，统一政策，配套改革，分阶段推进的原则。

二、全面推行和完善住房公积金制度

（五）实行公积金的目的。实行住房公积金制度有利于转换住房分配体制，有利于住房资金的积累、周转和政策性住房抵押贷款制度的建立，有利于提高职工购、建住房的能力，促进住房建设，提高居住水平。

（六）公积金实施范围。凡市区所有行政机关、企事业单位在职职工（包括三资企业的中方职工）均应按照“个人存储、单位资助、统一管理、专项使用”的原则，交纳住房公积金。

（七）公积金的缴存。住房公积金由职工个人及其所在单位逐月交纳，均归职工个人所有。目前，单位和个人住房公积金的缴交率分别掌握在5%，缴交基数，按职工本人上年度月平

均工资核定，工资额按国家统计局规定计算，月工资超过1300元的，按1300元计算。公积金由单位按月缴存入无锡市住房基金管理中心（以下简称中心）在受委托银行开设的住房公积金专户内。今后随着经济发展和职工工资收入水平的提高，公积金缴交率将逐步提高，定期公布。

（八）公积金的来源。住房公积金个人承担的部分由个人支付；单位为职工缴纳的住房公积金，从单位住房基金中列支，不足部分，企业和自收自支的事业单位经同级财税部门核定，在成本中列支；全额预算的行政事业单位由财政预算拨付；差额预算的事业单位，分别比照全额预算单位和企业开支渠道列支。

（九）公积金的利率及税收减免规定。住房公积金政策性存贷款利率，按中国人民银行的有关规定，由省人民银行及省房改办确定。职工积累的住房公积金本息免征个人所得税；继承或受赠的公积金本息，受益人免交个人所得税。住房公积金净收益免交所得税，并专项用于住房建设。

（十）公积金的使用。在确保职工个人按规定支用的前提下，按照先个人购建住房、后经济适用住房建设、再单位购建住房的贷款顺序合理安排使用计划，并经市房改领导小组批准后执行。

个人使用公积金，仅限于支付购、建自住住房、私房翻建和大修等费用。

职工离、退休或出国定居，所结余公积金本息全部退还给

本人；职工调动工作应将结余的公积金本息随之转移，暂时不能转移的，根据不同情况区别处理；职工在职期间去世，其结余的公积金本息可由其继承人或被遗赠人提取。

（十一）公积金的管理。按照责权利一致的原则，加强公积金的管理，形成“中心”负责、银行办理、财政监督、业务支持、房改领导小组决策的公积金管理体制。

市政府住房制度改革领导小组负责制定公积金的归集、使用、管理等有关政策规定，审批公积金使用计划和财务收支预决算。

市住房基金管理中心是公积金的专职管理机构，对公积金实行专户管理；负责住房公积金的归集、支付、核算、编制和执行使用计划，保证资金安全，促进资金增值。

（十二）住房公积金的存贷款等金融业务，由市人民政府委托有关专业银行办理。“中心”与承办银行要按照委托与被委托的关系明确双方的权利和义务。

（十三）住房公积金必须专款专用，严禁挪作它用。市住房基金管理中心应定期编报、公布住房公积金的收支和使用情况并接受市财政、审计、监察部门的监督。

三、积极推进租金改革

（十四）改革现行低租金制度。租金要逐步达到包括折旧费、维修费、管理费、投资利息、房产税等五项因素在内的成本租金标准。当前，要在职工家庭合理住房支出范围内加大租金改革力度，按租金支出占家庭收入一定比例，分阶段推进租

金改革，并适时适量发给住房补贴。

(十五) 分步提租补贴。公有住房租金每年按上年度双职工家庭收入的一定比例确定。1995年市区公有住房租金标准原则上按双职工家庭1993年月平均工资的5%确定。即每平方米使用面积平均月租金提到0.90元，并按结构、地段、层次等因素进行调节，在以后的五年间，租金占双职工家庭平均工资的比重原则上每年递增两个百分点，到2000年按国务院规定基本达到15%。

在提租的同时，对在职职工（含离退休职工），由单位按统一标准，逐月发给住房补贴，并冲抵原来的住房补贴。住房补贴的标准为：在职职工按上年度平均月工资的1.5%，离退休职工按上年度平均月离退休费的2.5%。

(十六) 新房实行新租金。在租金标准达到成本租金标准之前，新房实行先售后租，新房新租。新房租金标准比同类旧房增加30%，腾空旧房增加15%，并与旧房调租同步进行。实行新房新租后，不再交存定金。已交存的定金仍按原规定执行。

(十七) 减免政策。租金提高后，租住一处住房在规定标准以内的家庭净增租金支出部分，属下列情况的可分别给予减免。对1937年7月7日前参加革命工作的人员、民政部门确认的社会救济户和非在职的优抚对象可全部免交；离休职工减免幅度为50%；家庭人均收入在最低生活保障线以下可暂全部免交；家庭人均收入在全市最低生活保障线以上1.5倍以内的可减免20%。符合减免政策的家庭，由本人申请、产权单位审核、经市房改办批准后执行。减免政策一年一定。

(十八) 租金管理。租金收入归产权单位所有，纳入单位住房基金，专项用于住房的维修、管理、建设和房改。

直管公有住房新增租金收入的50%，由市房管局集中统一管理、编制使用计划，专项用于直管公有住房危房的维修和翻建，不得挪作它用。

四、逐步增加职工住房工资含量

(十九) 将现有住房资金核定、划转为单位住房基金，逐步将其理入职工工资，以实行把住房实物福利分配方式改变为以按劳分配为主的货币工资分配方式。

(二十) 在按租金支出占家庭收入一定比例进行租金调整的同时，可从现有住房资金中提取一部分理入职工工资，理入的工资目前以住房补贴的形式按定比或定额的办法，在提租时发放。

当租金水平达到成本租金标准时，职工工资应包括合理住房工资含量的全部。

(二十一) 各单位必须建立住房基金，为增加职工工资含量创造物质基础。单位住房基金的来源是：单位的租金和售房款，住房的维修、折旧、管理费和建设资金，各种住房补贴，公益金中提取的部分等。对现有住房基金不足，或没有住房基金的单位，企业和自收自支事业单位，经同级财税部门核定，在成本中列支；全额预算的行政和事业单位，在城市住房基金中列支或列入同级财政预算；差额预算事业单位，分别比照全额预算单位和企业开支渠道列支。

五、稳步出售公有住房

(二十二) 售房范围。城镇公有住房，除列入旧城改造规划地段、地处临街宜改造为营业用房的住房，平房、别墅、庭院式住房，代管房，产权尚有争议、具有历史意义和市政府认为不宜出售的住房外，均可向职工出售。

(二十三) 售房原则。出售公有住房应贯彻购房自愿、产权归己、维修自理的原则；单位新购、建的住房及腾空的旧住房，应先售后租和优先出售给住房困难户。目前以出售成套住房为主。

(二十四) 售房价格。向高收入职工家庭出售公有住房实行市场价，向中、低收入职工家庭出售公有住房实行成本价。成本价包括征地拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费、管理费、贷款利息和税金等七项因素。

旧住房的成本价按售房当年新住房的成本价成新折扣计算，年折旧率为2%，累计折旧率不得超过60%。

1995年出售砖混结构新住房的成本价为每平方米建筑面积702元。以后向职工出售公房的成本价，经有关部门测定后由市房改办公布。

(二十五) 购房数量。凡在本市市区有城镇常住户口的公有住房承租人和符合分房条件的职工，在规定的售房范围和控制面积标准内购买一处公有住房，每个中、低收入家庭都可享受一次。对超过标准以上10平方米以内的，按当年成本价计价，

不享受现住房和工龄折扣，超过10平方米以上的部分，按市场价计价。

(二十六) 计价原则。出售公有住房，应坚持先评估后出售的原则，在计价时均应按朝向、层次、地段、设施等因素合理调节，对超过住房标准规定的装修和设备，要另行计价。

(二十七) 售房折扣。职工购买公有住房，给予下列折扣：
95年现住房折扣为成本价的5%，自96年起每年减少一个百分点，至2000年全部取消；95年工龄年折扣率为0.6%，工龄折扣年限为购房夫妇双方建立住房公积金以前工龄之和。工龄折扣率每年由房改办公布。

(二十八) 付款方式。职工购买公有住房，可一次付款，95年一次付款折扣率为19%；也可分期付款，付款期限最长不超过10年，且首次付款不得低于应付房款的30%，并按政策性抵押贷款利率加收利息，单位不得贴息。经办政策性住房金融业务的银行，要充分利用政策性住房资金，积极开展向购房职工提供政策性抵押贷款业务。

(二十九) 税费减免。职工购买公有住房，暂免征房产税、土地使用税和一次性契税，免收交易管理费。单位向职工出售公有住房，按零税率计征固定资产投资方向调节税，售房收入暂免征预算调节基金和能源交通基金。旧房免交交易管理费。

(三十) 产权规定。职工以成本价买房，产权归个人所有，一般住用5年后可以依法进入市场，在补交土地使用权出让金

或所含土地收益和按规定交纳有关税费后，收入归个人所有。

（三十一）市场管理。职工买卖住房，都要到房地产管理部门办理房产交易过户、产权移转手续，同时要办理土地使用权变更登记手续，领取统一制定的产权证书。要加强房地产市场管理，规范交易程序，坚决查处倒卖房产牟取暴利等违法行为。

（三十二）改革现行的城镇住房管理体制，建立多种所有制形式的物业管理企业，发展社会化的房屋维修、管理市场，做好售后服务工作。

职工购买的住房，室内各项维修开支由购房人负担。楼房出售后，从售房款中提取每平方米 35 元建立共用部位、共用设施、设备的维修基金，用于公共维修。维修费用不足部分由产权人按面积合理分摊。

（三十三）售房款的管理。产权单位出售公有住房的回收资金应全部归集到指定的银行信贷部，除按财政部、国务院房改领导小组、建设部《国有住房出售收入上交财政暂行办法》规定的比例上交各级财政，纳入各级住房基金外，其余全部纳入各单位住房基金，专项用于住房建设和房改，不得挪作它用。

对于各单位提取的共用部位、共用设施的维修基金和纳入各单位住房基金的售房款所有权不变，由住房基金管理中心实行专户管理，监督使用。

（三十四）做好原有售房政策与本实施方案的衔接工作。

凡1993年12月31日前职工已购买的公有住房，均按当年售房价占成本价的比重明确个人拥有的产权比例。

六、加快经济适用住房的开发建设

（三十五）要解决中、低收入家庭的住房问题，建立具有社会保障性质的住房供应体系，必须加快经济适用住房的开发建设。

经济适用住房建设需贯彻“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的方针。各级有关部门都要积极支持经济适用住房的建设。建设行政主管部门要加强规划、指导，明确住房建设目标、发展规划和分期实施计划。建设用地，经批准采用行政划拨方式供应；对建设项目要在计划、规划、拆迁、税费等方面予以政策性扶持；对建设资金，住房基金管理中心及其有关金融单位要给予支持。经济适用住房建设，由经济适用住房发展中心统一组织实施。各房地产开发公司要在每年开发的商品房中拿出20%以上作为经济适用住房，交由市政府统一安排出售。

（三十六）建设经济适用住房、集资合作建房，免收人防费、商业网点建设费，免收或减收水电增容费、新墙体改造费、土地划拨费、教育附加费和城市基础设施配套建设费等，对建设单位按零税率计征固定资产投资方向调节税；对购买经济适用住房或集资合作建房者免征房产税、城镇土地使用税和一次性契税，免收交易管理费。

（三十七）现阶段，经济适用住房主要解决中、低收入职

工中结婚无房户、人均居住面积在6平方米以下的住房困难户和危房户。优先解决离退休职工和教师中的住房困难户。

七、加大企业房改力度。

（三十八）企业房改既是城镇住房制度改革的重点，又是企业制度改革的一项重要内容，各级人民政府要为企业创造条件，促进企业加大房改力度。

企业房改的重点是把房改与企业制度改革结合起来，逐步实现企业的住房基金与生产发展基金和住房经营与生产经营的分离，推进住房商品化、社会化。

（三十九）随着改革的深化，企业住房基金与生产发展基金必须分离。要将企业现有的住房租金，售房款，住房折旧、维修费，公益金用于住房的部分和住房建设资金，以及与住房有关的各种补贴资金等进行核定，并划转出来建立企业住房基金，促进企业生产经营和住房建设共同发展。

（四十）结合企业经营机制转换和人事、劳动、工资制度的改革，建立现代企业制度，把住房开发建设、分配、管理和维修服务等社会职能逐步从企业中分离出去，实现企业的住房经营与生产经营相分离。

有条件的企业可以联合起来，将现有住房作价入股，组建住房合股公司，实现住房经营、管理专业化、社会化。

（四十一）建立住房资金良性循环的机制。有条件的企业要率先将企业住房基金理入职工工资，增加住房工资含量，同时加大租金改革力度，尽快向成本租金和商品租金过渡。

八、加强领导、统筹安排、促进房改顺利实施。

(四十二) 加强领导，健全机构。加快住房建设和推进住房制度改革，是各级政府的重要职责。市各部门务必加强领导，建立健全房改工作机构，做到组织健全，人员到位，任务落实。全面规划，统筹安排，兼顾长期目标和阶段性目标，积极推进房改。

(四十三) 市体改、计划、建设、财政、税务、劳动、人事、物价、统计、工商、房管、土地、银行、监察等有关部门要各司其职，各尽其责，相互配合，确保房改工作顺利进行。

(四十四) 认真做好房改宣传工作，各级宣传部门和新闻单位要采取多种形式，广泛宣传深化房改的目的、意义、政策和实施步骤，引导广大干部群众转变观念，提高认识，积极参与房改。

(四十五) 要严肃房改纪律，严格执行房改政策。各级监察部门要加强纪律监督检查，对不执行国家统一政策、低价售房、变相增加优惠和以权谋私、倒卖房产牟取暴利以及违反公积金使用规定等违法、违纪行为要严肃查处。

(四十六) 本市市区所有单位，不论隶属关系，都应执行本方案规定。

(四十七) 本方案由无锡市住房制度改革办公室负责解释。

(四十八) 本方案自公布之日起实行。原有房改政策规定，凡与本方案不一致的一律以本方案为准。

无锡市市区全面推行和完善住房公积金制度实施细则

第一条 为转换住房分配体制，提高职工购、建自住住房的能力，促进住房建设，根据《无锡市市区深化住房制度改革实施方案》和有关文件的规定，特制定本细则。

第二条 凡具有本市市区（含郊区、马山区、新区）城镇常住户口的所有行政机关、社会团体、企事业单位（包含私营企业）的在职职工、三资企业中的中方职工，均应按照“个人存储、单位资助、统一管理、专项使用”的原则，建立住房公积金（以下简称公积金）制度。

第三条 无锡市住房基金管理中心（以下简称“中心”）负责公积金的归集、支付、核算、编制和执行使用计划，并对公积金实行专户管理。

公积金的存贷款等金融业务，由“中心”委托市人民政府指定的专业银行承办。“中心”与承办银行要按照委托与被委托的关系签订协议，明确双方的权利和义务。

第四条 公积金由职工个人和所在单位按职工上年度月均工资的一定比例逐月交纳，归职工所有，并享有规定的利息。职工工资额按国家统计局的规定计算，月工资超过1300元的，按1300元计算。

第五条 公积金月缴存额为职工月均工资收入乘以公积金缴交率。计算缴存额时，一律见分、角进元。

第六条 1995年度公积金缴交率，职工个人和所在单

位仍分别为 5 %。对于按工资收入计算交纳公积金确有困难的单位，属于 1994 年亏损企业的其缴交率可为 3 %；1994 年属微利企业，因增加公积金资助而可能亏损的，其缴交率可为 4 %。

凡要求降低公积金缴交率的单位，须经职工大会或职工代表大会讨论通过，报主管部门审核，并经无锡市住房制度改革办公室批准后执行。

第七条 公积金缴存额，由各单位按规定的职工月均工资收入及缴交率自行计算，并填妥承办银行的表册，报主管部门审核后返回承办银行，同时报“中心”备案。

第八条 公积金的汇缴：各单位应确定公积金专（兼）职管理人员，在每月发工资后五天内（不得跨年、月），将代为扣缴的个人应缴存的公积金和单位资助的公积金汇总填表后，缴存到“中心”在委托银行营业网点开设的公积金专户内。为方便职工，要建立《无锡市市区住房公积金记录卡》，记录职工个人缴存、支取公积金及贷款等情况。

第九条 凡迟缴公积金的，从迟缴之日起，按日加收迟缴额千分之五的滞纳金。

第十条 公积金的来源：个人承担的部分由个人支付；单位为职工提供资助的部分在单位住房基金中列支，不足部分，企业和自收自支的事业单位经同级财税部门核定，在成本中列支；全额预算的行政事业单位由财政预算拨付；差额预算的事业单位，分别比照全额预算单位和企业开支渠道列支。

第十一条 公积金的存款利息，按省人民银行和省房改办