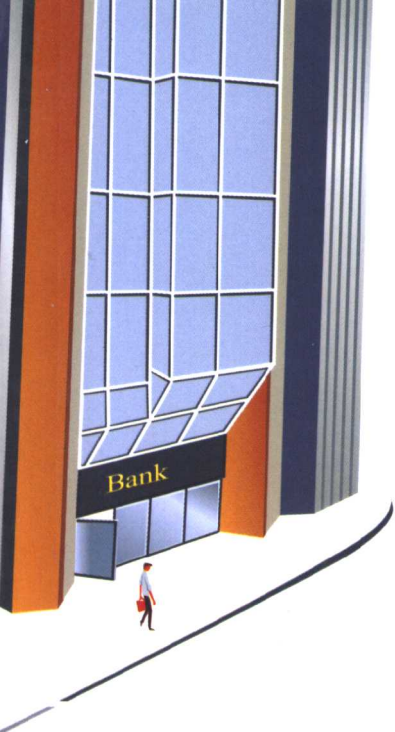




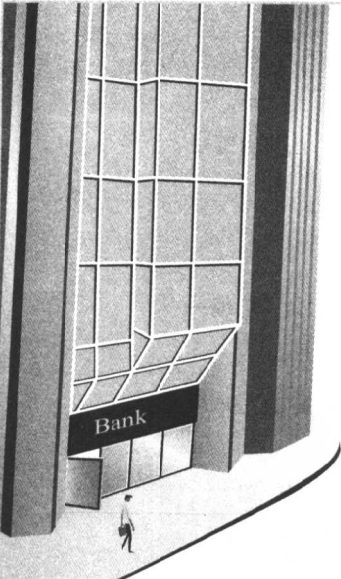
法律与生活丛书
——房地产自助手册



住房改革 公积金 住房贷款 法规自助



法律出版社
LAW PRESS CHINA



LAW
&
LIFE

法律与生活丛书
——房地产自助手册

住房改革 公积金 住房贷款 法规自助

法律出版社法规中心·编



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

住房改革·公积金·住房贷款法规自助/法律出版社
法规中心编. —北京:法律出版社, 2004. 4
(法律与生活丛书·房地产自助手册)
ISBN 7-5036-4827-9

I. 住… II. 法… III. 房地产业—法规—汇编—
中国 IV. D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 017696 号

©法律出版社·中国

责任编辑/霍爱华

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社

编辑/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/张宇东

开本/787×1092 毫米 1/32

印张/7 字数/181 千

版本/2004 年 5 月第 1 版

印次/2004 年 5 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn 电话/010-63939796

网址/www.lawpress.com.cn 传真/010-63939622

法规出版分社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/law@lawpress.com.cn rpc8841@sina.com

读者热线/010-63939630 传真/010-63939650

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼
(100073)

传真/010-63939777

中法图第一法律书店/010-63939781/9782

客服热线/010-63939792

中法图北京分公司/010-62534456

网址/www.chinalawbook.com

中法图上海公司/021-62071010/1636

电子邮件/service@chinalawbook.com

中法图苏州公司/0512-65293270

中法图深圳公司/0755-83072995

书号: ISBN 7-5036-4827-9/D·4545

定价: 12.00 元

出版说明

随着我国房地产市场发展的持续升温,有关房屋买卖、租赁、物业、装修等各方面的纠纷越来越多,而规范房地产各方面的法律法规也随之日益增多。为满足一般公民了解相关房地产法律法规、解决纠纷、维护自身权益的需要,我们编辑出版了“法律与生活丛书”的子系列《房地产自助手册》,共包括六个分册,分别为:《房地产开发用地·房地产开发》、《建筑·工程质量》、《房屋买卖·租赁·权属登记》、《房屋拆迁》、《物业管理·装饰装修》以及《住房改革·公积金·住房贷款》。

每一个分册除收录与本专题相关的法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件外,还收录了建设部、国家工商行政管理局等部委监制的标准合同范本(如建设工程施工合同、委托监理合同、勘察合同、设计合同、商品房买卖合同、房屋租赁合同、前期物业管理服务协议、家庭居室装饰装修工程施工合同等);最后还收录了最高人民法院发布的相关专题的典型案例,以有助于加强丛书作为法规图书的实用性。

同时为了更适合于非专业读者的使用,我们在重要的法律、行政法规及部门规章前给出疑难解答,引导并帮助读者尽快找到本法规的要点所在,以更快地解决实际生活中遇到的问题;我们还对法规中相关的名词加以注释,帮助一般读者对法律法规的理解与适用。

法律出版社法规中心
2004年4月



目 录

住房改革

国务院关于深化城镇住房制度改革的决定

(1994 年 7 月 18 日) (3)

国务院关于加强国有住房出售收入管理的意见

(1996 年 8 月 8 日) (10)

国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知

(1998 年 7 月 3 日) (11)

国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知

(2003 年 8 月 12 日) (16)

关于城镇职工购买公有住房契约税问题的通知

(1988 年 6 月 28 日) (21)

关于住房资金的筹集、使用和管理的暂行规定

(1992 年 3 月 1 日) (22)

关于住房制度改革中财政税收政策的若干规定

(1992 年 6 月 11 日) (25)

城镇经济适用住房建设管理办法

(1994 年 12 月 15 日) (27)

国家安居工程实施方案

(1995 年 1 月 20 日) (29)

实施国家安居工程的意见



(1995 年 3 月 8 日)	(33)
关于加强出售国有住房资产管理的暂行规定	
(1995 年 5 月 31 日)	(36)
关于取消部分建设项目收费进一步加强建设项目	
收费管理的通知	
(1996 年 12 月 23 日)	(39)
关于支持科研院所、大专院校、文化团体和卫生机	
构利用单位自用土地建设经济适用住房的若干意见	
(1998 年 9 月 18 日)	(43)
关于进一步深化学校住房制度改革 加快解决教	
职工住房问题的若干意见	
(1998 年 10 月 19 日)	(45)
关于认真做好住房补贴实施工作的通知	
(1998 年 12 月 17 日)	(48)
关于进一步搞好公有住房出售工作有关问题的通知	
(1999 年 2 月 10 日)	(49)
已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法	
(1999 年 4 月 22 日)	(51)
已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让	
金和收益分配管理的若干规定	
(1999 年 4 月 22 日)	(55)
关于进一步推进现有公有住房改革的通知	
(1999 年 8 月 13 日)	(56)
在京中央和国家机关进一步深化住房制度改革实施方案	
(1999 年 8 月 16 日)	(58)
关于加快推进住房分配货币化改革有关问题的通知	
(1999 年 9 月 6 日)	(64)
关于在京中央和国家机关行政事业单位提高房租	



增发补贴的通知	
(1999年11月10日)	(66)
关于在京中央和国家机关行政事业单位提高房租 增发补贴的补充通知	
(1999年12月24日)	(67)
在京中央和国家机关部级干部住房制度改革实施 意见	
(2000年2月6日)	(68)
附:关于贯彻落实《在京中央和国家机关部级干 部住房制度改革实施意见》有关问题的通知	
(2000年2月18日)	(71)
移交政府安置的军队离退干部住房保障改革实施办 法	
(2000年2月28日)	(73)
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	
(2000年2月21日)	(78)
关于进一步深化国有企业住房制度改革加快解决 职工住房问题的通知	
(2000年5月8日)	(83)
关于国际职员参加国内住房制度改革有关问题的通知	
(2000年6月13日)	(87)
关于房改售房工作中几个具体问题处理意见的通知	
(2000年6月26日)	(89)
关于积极稳妥地推进公有住房租金改革的意见	
(2000年7月19日)	(91)
在京中央和国家机关事业单位职工购房补贴资金 筹集、拨付和管理暂行办法	
(2000年10月30日)	(94)



在京中央和国家机关事业单位职工购房补贴资金 专户管理及使用办法

(2000年11月23日) (97)

关于抓紧落实机关事业单位住房补贴资金有关问 题的通知

(2001年3月28日) (99)

关于企业住房制度改革中涉及的若干所得税业务 问题的通知

(2001年4月6日) (101)

关于军队住房制度改革中有关问题的通知

(2001年5月25日) (103)

房地产统计指标解释(试行)(节录)

(2002年3月20日) (105)

关于做好中央在京单位已购公房上市出售工作有 关问题的通知

(2003年8月28日) (110)

公 积 金

住房公积金管理条例

(2002年3月24日修订) (115)

国务院关于加强住房公积金管理的通知

(2002年5月13日) (124)

附:关于对贯彻落实《住房公积金管理条例》和

《国务院关于加强住房公积金管理的

通知》情况进行执法检查的通知

(2003年1月30日) (129)

中央国家机关住房公积金制度实施办法



(1996 年 10 月 25 日)	(132)
住房公积金财务管理办法	
(1999 年 5 月 26 日)	(135)
住房公积金行政监督办法	
(2004 年 3 月 2 日)	(142)
关于加强住房公积金管理的意见	
(1996 年 8 月 8 日)	(150)
关于住房公积金、医疗保险金、基本养老保险金、 失业保险金个人账户存款利息所得免征个人所 得税的通知	
(1999 年 10 月 8 日)	(153)
关于住房公积金财务管理补充规定的通知	
(1999 年 10 月 9 日)	(153)
关于降低住房公积金存、贷款利率的通知	
(2002 年 3 月 6 日)	(155)
关于严禁在住房公积金管理机构调整工作中发生 违纪违法行为的通知	
(2002 年 5 月 14 日)	(156)
关于住房公积金管理机构调整工作的实施意见	
(2002 年 6 月 19 日)	(158)
关于完善住房公积金决策制度的意见	
(2002 年 6 月 19 日)	(162)
关于认真做好工会参与建立住房公积金制度工作 的通知	
(2002 年 6 月 21 日)	(165)
关于建立全国住房公积金监督管理信息系统有关 问题的通知	
(2002 年 6 月 24 日)	(169)



关于住房公积金管理中心职责和内部授权管理的 指导意见

(2003 年 4 月 3 日) (172)

住房贷款

个人住房贷款管理办法

(1998 年 5 月 9 日) (179)

中央国家机关个人住房担保委托贷款办法(试行)

(1998 年 6 月 12 日) (185)

关于加强银行贷款业务相关的房地产抵押和评 估管理工作的通知

(1995 年 3 月 23 日) (194)

中央国家机关个人住房组合贷款管理暂行规定

(1998 年 6 月 25 日) (195)

关于调整个人住房担保委托贷款保险业务的通知

(2000 年 2 月 12 日) (197)

关于加强住房公积金建设项目贷款和单位贷款 清理回收意见的通知

(2000 年 10 月 10 日) (198)

附件:长春、吉林两市清理回收住房公积金逾期

贷款的有效做法 (200)

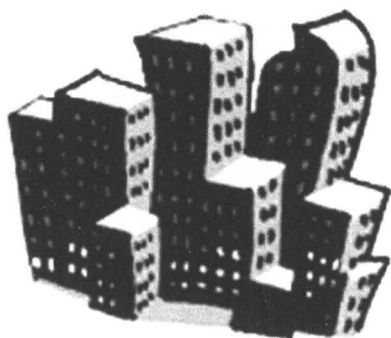
关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知

(2003 年 6 月 5 日) (203)

对现有住房置业担保机构进行清理检查的通知

(2003 年 11 月 21 日) (206)

住房改革





国务院关于深化城镇住房 制度改革的决定

(1994年7月18日)

为贯彻落实《中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》，深化城镇住房制度改革，促进住房商品化和住房建设的发展，特作如下决定：

一、城镇住房制度改革的根本目的和基本内容

(一)城镇住房制度改革作为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)城镇住房制度改革的基本内容是：把住房建设投资由国家、单位统包的体制改变为国家、单位、个人三者合理负担的体制；把各单位建设、分配、维修、管理住房的体制改变为社会化、专业化运行的体制；把住房实物福利分配的方式改变为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；建立住房公积金制度；发展住房金融和住房保险，建立政策性和商业性并存的住房信贷体系；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，逐步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)城镇住房制度改革要坚持配套、分阶段推进。近期的任

住房公积金：是由在职职工个人以及所在单位，按照职工工资总额的一定比例逐月交纳，存入公积金账户，用于购、建、大修住房的基金。我国于1994年开始全面推行住房公积金制度。

务是:全面推行住房公积金制度,积极推进租金改革,稳步出售公有住房,大力发展房地产交易市场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。

二、全面推行住房公积金制度

(四)实行住房公积金制度有利于转变住房分配体制,有利于住房资金的积累、周转和政策性抵押贷款制度的建立,有利于提高职工购、建住房能力,促进住房建设。所有行政和企事业单位及其职工均应按照“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,建立住房公积金制度。

(五)住房公积金由在职职工个人及其所在单位,按职工个人工资和职工工资总额的一定比例逐月交纳,归个人所有,存入个人公积金帐户,用于购、建、大修住房,职工离退休时,本息余额一次结清,退还职工本人。目前单位和个人住房公积金的缴交率分别掌握在5%,已超过这个比例的可以不变。外商投资企业及其中方职工的住房公积金缴交率,由各省、自治区、直辖市人民政府确定。

(六)企业为职工交纳的住房公积金,从企业提取的住房折旧和其他划转资金中解决,不足部分经财政部门核定,在成本、费用中列支。行政事业单位为职工交纳的住房公积金,首先立足于原有住房资金的划转,不足部分,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按差额比例由财政预算拨付;自收自支事业单位比照企业开支渠道列支。职工的住房公积金本息免征个人所得税。

(七)按照责权利一致的原则,建立和完善住房公积金管理制度,加强住房公积金的管理。各市(县)人民政府负责制定住房公积金的归集、使用、管理等有关具体规定,审批住房公积金的使用计划和财务收支预决算。各市(县)人民政府可以设立专门的住房公积金管理机构,负责住房公积金的归集、支付、核算和编制使用计划等管理工作,住房公积金的存贷款等金融业务一律由当地人民政府委托指定的专业银行办理。受委托的专业银行根据当地人民政府批准的住房公积金使用计划,审定、发放和回收贷款。住房



公积金要专款专用,严禁挪作他用。财政、审计、监察部门要加强监督管理。

三、积极推进租金改革

(八)要在职工家庭合理住房支出范围内加大租金改革力度。到2000年,住房租金原则上应达到占双职工家庭平均工资的15%。按上述办法测定,租金水平已达到或超过折旧费、维修费、管理费、贷款利息、房产税5项因素成本租金水平的,按成本租金或市场租金计租。

(九)各地要根据实际情况制定并公布2000年以前租金改革规划。租金提高的幅度和次数,要与当地居民的收入水平相适应,要根据物价指数控制目标统筹安排。有条件的市(县)或单位,应结合实际情况,较快实现向成本租金和市场租金的过渡。

(十)在租金水平达到成本租金以前,新建公有住房和腾空的旧住房租金标准可以高于同期现住房的租金标准。各市(县)人民政府还可以对职工承租新建公有住房和腾空的旧住房交纳租赁保证金和认购住房债券作出具体规定。

(十一)租金调整后,对离退休职工、政府民政部门确定的社会救济对象和非在职的优抚对象等,各省、自治区、直辖市人民政府可根据情况制定减、免、补的具体办法。

(十二)住房在规定标准之内的职工家庭,用规定的个人合理负担部分加上全部住房补贴,仍不足支付房租的,差额可由其所在单位适当给予补助。企业和自收自支事业单位的补助金在单位住房基金中列支;其他行政事业单位的补助金应先在单位住房基金中列支,不足部分经同级财政部门核定,在城市住房基金(未建立城市住房基金的,在同级财政预算)中列支。

(十三)加强对租金收入的管理。租金收入归产权单位所有,纳入单位住房基金,用于住房维修、管理、建设和城镇住房制度改革。

四、稳步出售公有住房

(十四)城镇公有住房,除市(县)以上人民政府认为不宜出售的外,均可向城镇职工出售。职工购买公有住房要坚持自愿的原

则,新建公有住房和腾空的旧房实行先售后租,并优先出售给住房困难户。

(十五)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,成本价应包括住房的征地和拆迁补偿费、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(小区级非营业性配套公建费是否列入成本由各地自行确定)、管理费、贷款利息和税金等7项因素。旧房的成本价按售房当年新房的成本价成新折扣(折旧年限一般为50年)计算,使用年限超过30年的,以30年计算;经过大修或设备更新的旧房,按有关规定评估确定。目前以成本价售房确有困难的市(县),可以实行标准价作为过渡。出售公有住房的成本价和标准价由市(县)人民政府逐年测定,报省、自治区、直辖市人民政府批准后公布执行。

现行售房价格已高于规定的标准价起步水平的,不应再降低价格。

公有住房的出售,应坚持先评估后出售的原则。住房的实际售价应根据所处地段、结构、层次、朝向、设施和装修标准等因素区别计价。

(十六)标准价按负担价和抵交价之和测定。一套56平方米建筑面积标准新房的负担价,1994年应为所在市(县)双职工年平均工资的3倍。经济发展水平较高的市(县)应高于3倍,具体倍数由省、自治区、直辖市人民政府确定。双职工年平均工资按当地统计部门公布的上年职工平均工资乘以2计算。抵交价按双职工65年(男职工35年,女职工30年)内积累的由单位资助的住房公积金贴现值的80%计算。

旧房的负担价按售房当年新房的负担价乘新折扣(折旧年限一般为50年)计算,使用年限超过30年的,以30年计算;经过大修或设备更新的旧房,按有关规定评估确定。旧房的抵交价,可根据使用年限适当降低,但最多不能低于新房抵交价的80%。

(十七)职工购买现已住用的公有住房,可适当给予折扣,1994年折扣率为负担价的5%,今后要逐年减少,2000年前全部取消。



售房单位应根据购房职工建立住房公积金制度前的工龄给予工龄折扣。每年工龄折扣的数额,按抵交价除以 65(男职工 35 年,女职工 30 年)计算。离退休职工购房计算工龄折扣的时间,按国家规定的离退休年龄计算。

(十八)职工按成本价或标准价购买公有住房,每个家庭只能享受一次,购房的数量必须严格按照国家和各级人民政府规定的分配住房的控制标准执行,超过标准部分一律执行市场价。

(十九)售房价格要逐步从标准价过渡到成本价。当年的标准价要根据各市(县)职工上年平均工资增长的水平、单位发给住房补贴和资助职工建立住房公积金年增长水平确定,一年一定;新房负担价与双职工家庭年平均工资的倍数,要逐步提高,2000 年以前达到 3.5 倍。各市(县)要从本地实际出发,加快标准价向成本价的过渡。

(二十)付款方式。职工购房可以一次付款,也可以分期付款。售房单位可对一次付款的购房职工给予一次付款折扣,折扣率参考当地购房政策性贷款利率与银行储蓄存款利率的差额,以及分期付款的控制年限确定。实行分期付款的,首期付款不得低于实际售价的 30%,分期付款的期限一般不超过 10 年,分期交付的部分要计收利息,单位不得贴息,利率按政策性抵押贷款利率确定。经办政策性住房金融业务的银行,应充分利用政策性住房资金,向购房职工提供政策性抵押贷款。

(二十一)明确产权。职工以市场价购买的住房,产权归个人所有,可以依法进入市场,按规定交纳有关税费后,收入归个人所有。

职工以成本价购买的住房,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。

职工以标准价购买的住房,拥有部分产权,即占有权、使用权、有限的收益权和处分权,可以继承。产权比例按售房当年标准价占成本价的比重确定。职工以标准价购买的住房,一般住用 5 年后方可依法进入市场,在同等条件下,原售房单位有优先购买、租