

深圳經濟特區 住房制度改革

● 深圳市住房制度改革辦公室 編

海天出版社

深圳经济特区 住房制度改革

深圳市住房制度改革办公室编

海天出版社

中国·深圳

1992年2月

粤新登字 10 号

责任编辑 祝匡三 来小乔

封面设计 陈士修

深圳经济特区住房制度改革
深圳市住房制度改革办公室编

海天出版社出版

(中国·深圳)

海天出版社发行 广州新华印刷厂印刷

开本 850mm×1168mm 1/32 印张 10.25 字数 235 千

1992 年 1 月第 1 版 1992 年 1 月第 1 次印刷

印数: 12000

ISBN 7-80542-221-4/F·40

定价: 7.80 元

(内部发行)

推進住房制度
改革，實現居者
有其屋。

一九九二年二月

李鵬

勇于实践，善于总结
搞好住房制度改革

鄭良玉

一九九二年二月一日

序

《深圳经济特区住房制度改革方案》于1988年6月10日公布，10月1日实施，至今已有三年多了。总的看来，改革的方向是正确的，路是走对了的。

深圳的房改方案，比较具体地体现了三个转变：一是由国家、企业两者负担，向国家、企业、个人三者负担的转变；二是由实物分配向货币分配的转变；三是由福利制向商品化的转变。具体做法是：补贴提租，鼓励买房，引导消费，建立基金，加速周转，双轨四价，住宅管理企业化，四步实现商品化。

通过三年的实践，深圳房改已取得了明显的经济效果和社会效果。这是深圳方案体现了邓小平同志的房改总体设想和国发〔1988〕11号文件精神的结果，也是市委、市政府的正确领导和广大职工理解支持的结果。

我们相信，在全国第二次房改工作会议精神的指导下，在不断探索理论，总结经验，完善制度的基础上，深圳的房改，将继续顺利深入发展。

A handwritten signature in black ink, appearing to be '李辉' (Li Hui), with a stylized flourish below it.

一九九二年二月二十八日

前 言

《深圳经济特区住房制度改革方案》遵循国务院有关文件的精神，在深圳市委、市府和市住房制度改革领导小组的领导下，在特区广大人民群众的支持配合下，从住房调查、测算论证到方案决策定稿，通过了完整的科学工作程序，召开了一系列不同形式的研讨会、座谈会、方案评审会等，逐条逐句地反复修改，于1988年6月10日正式公布，10月1日正式实施。在实施的过程中，又不断发现新情况、新问题，不断完善修改，使整个房改工作的条文不断细化、实用。经过三年来的实践证明，我市房改已取得了明显的经济效益和社会效益。

住房制度改革是一项复杂而长期的工作，国务院已将这项改革列入我国“八五”计划和十年规划，深圳现在仅仅迈出了第一步，今后的路还很长。为了使我市的房改工作顺利推行，深入发展，使广大职工掌握住房制度改革的若干政策，接受群众监督，并为今后的工作积累经验，我们编写了《深圳经济特区住房制度改革》这本书。

本书共分五部分，第一部分介绍现行实施的《深圳经济特区住房制度改革方案》和与方案配套实行的《九项配套细则》等；第二部分介绍房改方案产生的背景、理论与实践等总结材料；第三部分是对职工在我市房改实践过程中普遍关心的实质性问题作解答，阐述说明房改文件中的若干政策性问题；第四部分汇集房改方案正式实施后，由市府、市住房制度改革领导小组等下发的房改补充文件；第五部分介绍国务院下发的有关房改文件。

本书有关部分的主要内容分别由市房改办的同志执笔和起草，经集体讨论和上级批准通过。在编写过程中，重点围绕我市现行的房改政策，透明度高，解释准确，便于房改工作人员及购租房职工家庭遵照执行。本书对房改研究人员也有一定的参考价值。

编 者

一九九一年九月二十五日

目 录

前言	1
----------	---

第一部分 住房制度改革方案

深圳经济特区住房制度改革方案	3
附 1 深圳经济特区住房制度改革方案九项配套细则 ...	18
附 2 深圳经济特区住房制度改革有关表格	50
深圳经济特区住房制度改革方案补充规定	69

第二部分 房改方案的产生背景及理论与实践

一项突破性的改革	75
深圳经济特区住房制度改革方案的思路与做法	78
深圳经济特区住房制度改革方案测算论证说明	92
深圳经济特区住房制度改革的理论与实践	148

第三部分 深圳经济特区住房制度改革问题解答

1. 深圳市住房制度改革由何部门领导和组织实施? ...	171
2. 各产权单位的购租房工作由何部门负责审批?	171
3. 产权单位在深圳特区, 而房地产处宝安县境内, 如何实行房改?	171
4. 如何办理住房制度改革审批程序?	171
5. 深圳市住房制度改革办公室的审批文件有几种? ...	172
6. 深圳经济特区住房制度改革包括哪些范围?	172
7. 深圳市住房制度改革的主要内容是什么?	172

8. 什么叫福利商品房?	173
9. 什么叫微利商品房?	173
10. 什么是重置价?	173
11. 微利商品房能否纳入房改范畴?	173
12. 由单位和个人集资建房如何实行房改?	173
13. 两套改一套的住房如何处理?	174
14. 复婚或再婚的职工家庭, 若原有两处福利商品 房, 应如何处理?	174
15. 别墅式高级住宅能否以福利商品房出售给职工?	174
16. 国营单位用外汇购置的住房如何处置?	174
17. 产权单位不愿将住房卖给已分配并进住的外单 位职工, 甚至催逼住户搬迁, 符合有关规定吗?	174
18. 哪些是不宜出售的住房?	175
19. 在特区内已建有私房又住上公有住房的职工, 能否购买公有住房?	175
20. 职工购租福利商品房需具备什么条件?	175
21. 女职工分到住房, 能否购买?	175
22. 住房补贴的发放范围是怎样的?	176
23. 住房补贴的资金来源如何解决?	176
24. 党政事业单位职工的住房补贴如何计算?	176
25. 教师教龄津贴、护士护龄津贴、公安干警岗位 津贴, 是否作为确定住房补贴的工资基数?	176
26. 哪些职工不发住房补贴?	176
27. 企业如何发放住房补贴?	177
28. 夫妻不在同一单位, 住房享受面积标准按哪一 方计算?	177
29. 在同一产权单位的夫妻, 如何确定住房享受面 积及工作年期?	177

30.福利商品房房价如何计算?	177
31.准成本商品房价与全成本商品房价的区别在哪里?	178
32.准成本房租计算由哪五项因素组成?	178
33.全成本房租如何计算?	179
34.如何划分老房、过渡房和新房的界限?	179
35.老房的房价如何计算?	179
36.职工按高于房改文件规定的房价购买现住房有 什么规定?	180
37.有行政职务的职工购租老房或过渡房,如何确 定享受住房面积标准?	180
38.无行政职务的职工购租老房或过渡房,如何确 定享受住房面积标准?	180
39.确定职工享受住房面积标准的时间有何规定? ...	181
40.建国前参加革命工作的本市离休干部,工资薪 级低于“特薪”19级,购房时,如何确定其住房享受面 积标准?	181
41.老房超面积部分如何计算加价?	182
42.老房的延期付款利息如何计算?	182
43.购买老房在折旧上有什么规定?	182
44.职工在购买老房时,付款方面有什么规定?	183
45.分期付款和租金中的利息是如何确定的?	183
46.给一次付清房款者15%优惠是如何确定的?	184
47.1991年4月1日以后职工购买老房,计算房 价有何新规定?	185
48.企业职工在1991年4月1日前和4月1日后 再付地价,计算地价有何区别?	185
49.市政府对过渡房、新房的房价有何规定?	185
50.新房“面积差价系数”的规定是什么?	186

51. “面积差价系数”适用于什么情况?	186
52. 1988年6月10日以前调入特区的职工家庭, 现住1988年6月10日以后动工并竣工的新房, 住房建筑面积小于70平方米, 能否按新房“面积差价系数”计算房价?	186
53. 新房建筑面积大于100平方米, 如何确定面积差价系数?	186
54. 新房的租金如何确定?	187
55. 新房的租金从何日开始计算?	187
56. 1991年9月30日以前签订购买新房合同有什么规定?	187
57. 1991年及以后竣工的新房, 确定房价有何规定?	187
58. 市房改文件对福利商品房的地价(土地开发费)有何规定?	187
59. 房改方案出台前后利用公款装修的住房怎样计算房价?	187
60. 底层有单车库的住房, 有什么具体规定?	188
61. 有独家自用平台或绿地的住房如何计算房价? ...	188
62. 高层住宅的房价如何确定?	188
63. 总层数十层无电梯的住房如何计算楼层因数? ...	188
64. 一、二层为菜场、商场或其他商业用途场所, 三层以上为住房的多层住宅, 如何确定楼层因素?	188
65. 住房的层高高于或低于一般层高的如何审定房价?	189
66. 停薪留职的职工家庭购房时, 如何计算房价? ...	189
67. 非职工家庭购房时, 如何计算房价?	189
68. 夫妻双方或一方退职的家庭购房时, 如何计算房价?	189

69. 一方为境外人士的住户购房时,如何计算房价? ...	189
70. 一方或双方自费出国留学的职工家庭购房时, 如何计算房价?	190
71. 夫妻出境或因公出境愈期不归, 并注销全家户 口者, 原购房如何处理?	190
72. 购房后, 办理停薪留职、退职或夫妻一方出境 定居的, 如何计算全成本加价部分?	190
73. 夫妻一方是有常住户口的职工, 另一方是临时 工或无固定职业者(无个体营业执照或农业人口)的职 工家庭如何计算房价?	190
74. 夫妻一方去世的家庭, 另一方能否购买去世方 所在单位的住房?	190
75. 夫妻一方是职工, 另一方触犯刑律被单位除名, 购房时如何计算房价?	190
76. 企业职工购房时在地价上有什么规定?	190
77. 企业职工工作年期如何计算?	191
78. 企业职工的特区工作年期如何计算?	191
79. 在特区服役的军龄能否算为特区工作年期?	191
80. 大专以上毕业的企业职工, 购房时在地价上有 何规定?	191
81. 企业职工购房可否缓交地价?	191
82. 已购房的住户, 现调换住房, 原签购房合同如 何处理?	191
83. 产权单位能否将职工住房作为固定资产向银行 抵押贷款?	192
84. 职工购房后, 原产权单位能否再将职工住房作 为固定资产向银行抵押贷款?	192
85. 购房后调离特区的职工, 住房如何处理?	192
86. 职工在党政事业单位之间调动, 单位之间是否	

需补交差价?	192
87. 党政事业单位与企业单位之间职工调动, 住房 如何进行补差价?	192
88. 企业之间职工调动, 双方单位如何补差价?	193
89. 已签订分期付款合同的住户, 现要缩短分期付 款期限, 如何办理手续?	193
90. 购买新房的职工是否都可向银行申请抵押贷款?	193
91. 老房的土地使用期从何日算起?	194
92. 新房的土地使用期从何日算起?	194
93. 福利商品房的土地使用年限是多少年?	194
94. 市房改文件规定, 住房的土地使用年限为 50 年, 是否 50 年后房子要收归国家?	194
95. 职工已自建、自购的私房, 土地使用费如何收 取?	194
96. 如何计算单元式住房的建筑面积?	194
97. 如何计算每户建筑面积的外围尺寸?	195
98. 办理职工购、租房手续需准备什么材料?	195
99. 办理个人产权证需要具备哪些资料?	195
100. 原已交准成本房款或已办理准成本房产证, 现 欲补交地价(土地开发费), 如何办理手续?	195

第四部分 深圳市有关住房制度改革文件

1. 深圳市人民政府关于成立深圳市房地产改革领导 小组的通知 深府[1987]79 号	199
2. 深圳市人民政府办公厅关于开展特区住房调查的 通知 深府办[1987]809 号	200
3. 深圳市人民政府关于清理超标准住房和加强住宅 管理的通知 深府[1987]403 号	204

4.深圳市人民政府办公厅关于贯彻落实《深圳经济特区住房制度改革方案》的通知 深府办[1988] 767号	208
5.深圳市人民政府关于新建住房建筑面积标准的规定 深府[1988]195号	209
6.深圳市人民政府关于正式实施《深圳经济特区住房制度改革方案》的请示 深府[1988]294号	210
7.深圳市住房制度改革办公室就房改工作中有关问题的通知	213
8.深圳市财政局关于深圳市行政事业单位职工住房补贴发放及财务会计处理规定的通知 (88)深财行字第12号	215
9.深圳市房地产改革领导小组会议纪要 深房改字[1989]001号	218
10.深圳市住房制度改革办公室关于宝安县房改实施细则的修改意见 深房改字[1989]002号	220
11.深圳市住房制度改革办公室就《关于离退休人员在房改中的情况反映和意见》的回复 深房改字[1989]003号	222
12.深圳市住房制度改革办公室关于缩短分期付款年限的计算方法 深房改字[1989]004号	224
13.深圳市人民政府关于我市房改方案实施过程中有关具体问题的通知 深府[1989]53号	226
14.深圳市人民政府批转市房管局、监察局关于加强房改监督执法工作报告的通知 深府[1989]123号 ...	228
15.深圳市人民政府关于党政机关、事业单位房改若干问题的处理意见 深府[1989]221号	231
16.深圳市人民政府关于印发《深圳经济特区居屋发展纲要》的通知 深府[1989]294号	233

17.深圳市人民政府关于印发市住房制度改革办公室《深圳经济特区国营企业房改指导思想与办法》的通知 深府[1990]2号	239
18.深圳市人民政府办公厅关于对深圳特区内职工工作调动后购租原住房问题的通知 深府办[1990]59号	249
19.深圳市房地产改革领导小组关于企业房改若干问题的通知 深房改字[1990]001号	250
20.中共深圳市委办公厅、深圳市人民政府办公厅印发《关于清房中若干政策问题的处理规定》的通知 深办发[1990]38号	257
21.深圳市房地产改革领导小组关于调整房改方案中几个政策性问题的通知 深房改字[1990]002号	263
22.深圳市住房制度改革办公室关于房改中几个具体问题的处理规定 深房改字[1990]004号	265
23.深圳市人民政府办公厅关于加强党政事业单位住房基金管理的通知 深府办[1990]1061号	267
24.深圳市人民政府关于确定新房价和调整老房价的通知 深府[1991]114号	269
25.深圳市房地产改革领导小组《关于确定新房价和调整老房价的通知》说明 深房改字[1991]01号	271
26.深圳市人民政府关于深化房改有关问题的通知 深府[1991]537号	277
27.深圳市住房制度改革办公室《关于深化房改有关问题的通知》说明 深房改办字[1992]01号	278

第五部分 国务院及广东省有关住房制度改革文件

1.李鹏总理、陈锦华同志在第二次全国住房制度改革工作会议上的讲话摘要	285
--	-----

2. 国务院关于印发在全国城镇分期分批推行住房制度改革实施方案的通知 国发[1988]11号	287
3. 国务院办公厅关于转发国务院住房制度改革领导小组鼓励职工购买公有旧住房意见的通知 国办发[1988]13号	298
4. 国务院住房制度改革领导小组关于解决房改中发放住房补贴辐射问题的通知 (89)房改字第003号 ...	301
5. 国务院住房制度改革领导小组关于重申中央所属单位应与地方同步进行住房制度改革的通知 (90)房改字第03号	303
6. 国务院关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知 国发[1991]30号	305
7. 广东省住房制度改革领导小组关于《深圳经济特区住房制度改革方案》的批复 粤房改字[1988]004号	309
后记	310