

改革知识手册

GAI GE ZHI SHI SHOU CE GAI GE ZHI SHI SHOU CE

国情知识教育读本

主编：邵秉仁
住房改革分册
ZHU FANG GAI GE FEN CE



GAI GE CHU BAN SHE

改革出版社

改革知识手册——住房改革分册

F121-62/1

版社

F121-62

1
5

0101574

国情知识教育读本



201015748

改革知识手册

——住房改革分册

主编 邵秉仁

DJ16/11



改革出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

改革知识手册; 住房改革分册/主编: 邵秉仁. —北京;
改革出版社, 1999. 1

ISBN 7-80143-148-0

I. 改… II. 邵… III. ①体制改革-基本知识-中国-手册②住宅-分配(经济)-体制改革-基本知识-中国-手册 IV. F121-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (98) 第 39104 号

总 策 划 萧英智
责任编辑 蔺红英
封面设计 刘志豪

《改革知识手册》——住房改革分册

主 编 邵秉仁

改革出版社出版发行

社址: 北京市东城区安德里北街 23 号

邮政编码: 100011

宏伟印刷厂印刷

新华书店经销

1999 年 1 月 第 1 版 1999 年 1 月 第 1 次印刷

850×1168 4.375 印张 91 千字

印数: 5000 册

ISBN7-80143-148-0/F·090

定价: 7.50 元

《改革知识手册》编写人员

《总论分册》	周建军	
《企业改革分册》	王培荣	梁扬子
《市场体系分册》	宋紫宸	王 琛
《社会保障分册》	汤晓莉	
《住房改革分册》	杨佳燕	
《宏观管理分册》	郭向军	赵 蕊
《农村改革分册》	俞燕山	
《对外经济分册》	杨 珺	
《科教改革分册》	刘丹萍	王 华
《法律制度分册》	许 骅	于 吉等

序

20年风雨征程，20年成就辉煌。

20年的艰苦探索，我们成功地走出了一条建设有中国特色社会主义的新道路。20年的改革开放，我们告别了计划经济体制，正在继续向充满生机和活力的社会主义市场经济体制大步迈进。

1978年12月召开的中国共产党十一届三中全会，拉开了我国改革开放的序幕，标志着我国伟大的社会主义现代化建设事业进入一个崭新的发展阶段。20年来，按照邓小平同志设计的“三步走”的发展战略和实施改革开放的大胆抉择，从在农村实行家庭联产承包责任制，到以搞活企业为重点和中心环节的经济体制改革；从局部试点和政策调整，到整体推进和制度创新；从姓“社”姓“资”的争论徘徊，到几次大的思想解放和提出“三个有利于”标准；从“摸着石头过河”，走一步看一步，到坚定不移地朝着建立社会主义市场经济体制的改革目标前进，全国人民在中国共产党领导下，以自己的聪明才智和大无畏精神，无论在理论认识上，还是在改革实践上，都实现了一系列重大突破，谱写了一页页光辉篇章。

喜看这 20 年，我国的经济体制通过改革发生了根本性变化：一个新的社会主义市场经济体制框架已初步构建起来。所有制结构趋向合理，以公有制为主体、多种所有制经济共同发展的格局已经形成；宏观调控体系初步建立，宏观调控能力日渐强化；国有企业的经营机制有了很大程度的转换，国有经济的整体活力和控制力得到增强；随着市场体系的逐步建立，经济的市场化程度不断提高；社会保障制度和住房制度改革全面展开，住房分配货币化、商品化进程日益加快；分配体制日趋合理，分配结构和分配方式进一步完善；对外开放不断扩大，开放水平有所提高；以家庭联产承包为主、统分结合的农村双层经营体制继续巩固和完善；适应新体制要求的经济法律体系初步形成。

经济体制改革和对外开放的不断推进，为我国经济和社会发展注入了生机和活力，促进了整个国民经济持续、快速、健康发展，综合国力、社会生产力和人民生活都跃上一个新台阶。到 1997 年底，国内生产总值达 74772.4 亿元，比 1978 年扩大近 20 倍，经济总量居世界第 7 位，年均增长速度达 9.8%，居世界首位；主要工农业产品产量居世界前列；对外贸易由世界第 32 位上升到第 10 位；外汇储备居世界第 2 位；吸引外资总额连续 5 年保持发展中国家首位和全球第 2 位；教科

文卫事业属世界中等偏上水平；居民整体生活水平已接近小康目标。

回顾以往，欢欣鼓舞；展望未来，任重道远。下个世纪前10年，是实现第二步战略目标，向第三步战略目标迈进的关键时期。在这个时期，要解决好建立比较完善的社会主义市场经济体制和保持国民经济持续、快速、健康发展这两大课题，任务十分艰巨。在世纪之交的重要时刻，它既为我国的改革与发展带来难得的机遇，也带来严峻的挑战。

要看到，由于国际竞争日趋激烈和经济全球化发展趋势，给我国经济参与国际市场竞争造成一定压力。国际金融和世界经济的不确定性和不稳定性，对各国经济的冲击或区域性震荡也随之增大。我们自身也还面临着一些矛盾和困难。如国民经济整体素质和经济效益不高，经济结构不合理和重复建设的问题仍较突出，部分国有企业的活力还不强，收入分配关系还有待于理顺等。因此，在继续前进的道路上，还会遇到这样那样的困难和风险。

更要看到，我们的发展具有着前所未有的有利条件。从国际环境看，和平与发展是当今时代的主题。世界多极化的格局与和平环境，我们有可能在未来较长时间集中力量进行国内建设。世界科技革命日新月异，能够促使我国利用后发优

势加快产业结构调整步伐。从国内环境看，建国后特别是 20 年改革开放和经济建设的伟大成就，为我们继续前进打下了可观的物质基础和体制基础，并将极大地调动全国人民的积极性和创造性去夺取新的胜利。在改革开放和社会主义现代化建设中，我们积累了很多丰富和宝贵的历史经验，充分运用这些经验，对于把我们的事业继续推向前进具有重大意义。更重要的是我们已确立起正确的建设有中国特色社会主义的基本理论和基本路线，这是我们事业取得成功的基本保证。

前途是光明的，道路是曲折的。为了完成历史赋予我们的更为艰巨的使命，实现宏伟的战略目标，我们必须抓住机遇，驾驭国际风云变幻的局势，充分利用一切有利条件，努力化解各种不利因素，继续解放思想，实事求是，争取实现新的突破和新的发展。

要在 2010 年实现新的战略目标，关键是要积极推进经济体制和经济增长方式的根本转变。目前社会经济发展中存在的诸多矛盾和困难，都是体制和增长方式方面的原因。而传统的体制是助长粗放型增长方式存在的根本原因。因此，增长方式的转变有赖于体制的转变，即通过体制改革，来促进增长方式转变，形成有利于节约、降耗、增效的企业经营机制，有利于自主创新的技

术进步机制，有利于市场公平竞争和资源配置的经济运行机制，并在优化经济结构、发展科技和提高对外开放水平等方面取得重大进展，真正走出一条速度较快、效益较好、整体素质较高的经济协调发展的路子。就改革而言，我们要从社会主义初级阶段的实际出发，坚持社会主义市场经济的发展方向，使改革在一些重大方面取得新的突破，实现整体转变。其重点是要进一步调整和完善所有制结构；加快推进国有企业改革，全力搞好国有经济；完善分配结构和分配方式；充分发挥市场机制的作用，加快国民经济市场化进程；健全宏观调控体系，增强宏观调控功能。

就当前来说，在继续深化和完善各项改革中，国有企业改革仍是经济体制改革的重中之重。必须引起高度重视，切实抓紧抓好，必须按照党中央的统一部署和战略方针，以从整体上搞活国有经济为原则，坚持“三改一加强”，加快推进国有大中型企业的机制转换，努力提高企业经济效益。采取积极措施，花大力气，使大多数国有大中型亏损企业基本摆脱困境，实现国有企业三年改革和脱困目标。在具体工作中，坚决制止没有市场、没有效益的重复建设。要避免出现“一卖了之”的现象，防止国有资产流失和逃废银行债务。围绕企业改革，要建立和完善职工再就业服务中心，搞好再就业工程，关心和安排好下

岗职工的生活。同时，要推进社会保障体制和住房制度等配套改革，下决心解决当前存在的一些重大问题，保持社会稳定。

改革开放是强国之路。没有改革开放，就没有建设有中国特色社会主义。然而，在深化改革和加快发展的道路上，我们不仅没有未来的全部答案，而且还会遇到一些新的课题。因此，在实践中，必须坚持以“三个有利于”为标准，必须坚持把大胆探索的勇气同科学求实的精神统一起来，必须把理论与实践、继承与发展结合起来，防止和反对各种错误做法。同时，要采取先易后难、由浅入深、循序渐进的科学方法，避免发生大的社会震荡，不断开拓社会主义现代化事业的新局面。

我们坚信，只要我们在以江泽民同志为核心的党中央领导下，高举邓小平理论伟大旗帜，全面贯彻党的十五大精神，坚持党的基本路线，树立信心，抓住机遇，团结奋斗，大胆探索，勇于创新，就一定能够顺利实现改革和发展的目标，把 21 世纪的社会主义中国建设得更加繁荣昌盛。

刘仲蓉

1998 年岁尾

前 言

作为一名从事房改工作的干部，我深知房改工作的艰巨性和复杂性，也深深地体会到它给整个社会和每一个人的生活所带来的影响。在工作中我更多地感受到房改工作能够顺利推进的一个重要前提是广大居民对房改工作的关心、了解、参与和支持，这是最根本的基础。因此，如何使居民能更好地理解我们制定政策的初衷，自觉地参与到改革中去，使那些看似枯燥的政策能通过喜闻乐见的形式表现出来，这是本书编写的主要目的。

本书的第一部分回顾了房改的历程，对政策的变迁和深化有一个比较全面的叙述。第二部分对房改政策所涉及的一些术语进行了解释。第三部分是对居民关心的具体房改政策一一解答。第四部分对一些具体的操作程序和政策选择作出分析和比较。第五部分是有关的统计数据 and 统计资料，并收录了房改中所涉及到的一些政策法规索引。第六部分是将十几年来房改工作中所经历的一些大事进行了记录。

由于作者的年轻与才疏，本书一定会留下许多遗憾，只是希望它能帮助您了解房改、把握房改政策，成为一本对您有所帮助的书，那将会给作者一个极大的安慰。

谨以此书作为在国务院房改领导小组办公室工作的一个总结，更为纪念那些难忘而美好的岁月，也为感谢那些曾经给予我帮助和支持的人们。

编 者

1998年12月

目 录

序	刘仲葵 (1)
前言	(1)

中国房改历程

邓小平为房改破题	(1)
突破口：公房出售	(3)
“提租补贴”方案的出台	(6)
全面推进 综合配套	(10)
城镇住房新制度基本框架的形成	(11)
房改的深化和完善	(17)

名词解释

住房商品化	(22)
住房社会化	(22)
住房公积金	(23)
住房市场租金	(23)
住房成本租金	(23)
住房租赁保证金	(23)
住房债券	(24)
单位住房基金	(24)

城市住房基金	(24)
公有住房出售的成本价	(25)
公有住房出售的标准价	(25)
住房建筑面积	(25)
住房使用面积	(25)
住房产权	(25)
住房部分产权	(25)
房地产市场	(26)
经济适用住房	(26)
集资合作建房	(26)
住房合作社	(26)
国家安居工程	(27)
个人住房贷款	(27)
住房补贴	(27)
保证	(27)
抵押	(27)

大众房改热线

房改的任务和目标

1. 我国原有的城镇住房制度的基本特征是什么？
它有哪些弊端？
2. 城镇住房制度改革根本目的是什么？
3. 什么是与社会主义市场经济体制相适应的新的
城镇住房制度？

4. 城镇住房制度改革的基本内容是什么? (29)
5. 深化城镇住房制度改革的指导思想是什么?
..... (30)
6. 深化城镇住房制度改革的目标是什么? (30)
7. 深化城镇住房制度改革工作的基本原则是什么?
..... (30)
8. 为什么要改变住房实物福利分配体制? (31)
9. 哪些行为属于违反房改纪律? 对于违反房改纪律
的单位和个人如何处理? (31)

住房商品化的重要形式：租金改革

1. 为什么要进行住房租金改革? (31)
2. 近期租金改革的目标? (32)
3. 如何计算双职工家庭平均工资? (32)
4. 按什么面积标准计算房屋租金? (32)
5. 公有住房租金为什么原则上到 2000 年要达到占
双职工家庭平均工资的 15%? (32)
6. 1997 年, 全国 35 个大中城市公房租金水平是多
少? (33)
7. 租金提高的幅度和次数为什么要根据物价指数
控制目标统筹安排? (33)
8. 租金提高的幅度和次数为什么要与当地居民的
收入水平相适应? (33)
9. 为什么租金水平在达到成本租金以前, 新房的
租金标准可以高于同期现住房的租金标准? ... (34)
10. 租金提高后, 哪些人可享受减、免、补政策?
..... (34)

11. 哪些住房属于政府民政部门确定的社会救济对象和非在职的优抚对象? (34)
12. 住房租金收入归谁所有? (34)
13. 公有住房租金如何管理? (35)
14. 公有住房租金收入的使用方向有哪些? (35)

靠什么买房

1. 为什么要全面推行住房公积金制度? (35)
2. 建立住房公积金制度的原则是什么? (36)
3. 住房公积金的管理原则是什么? (36)
4. 哪些人应该交纳住房公积金? (36)
5. 住房公积金归个人所有吗? (36)
6. 职工的住房公积金本息是否免征个人所得税?
..... (36)
7. 住房公积金如何缴存? (37)
8. 单位为职工缴存的住房公积金的资金来源有哪些?
..... (37)
9. 单位对为职工缴存住房公积金有什么责任?
..... (37)
10. 什么是住房公积金的缴交率? 它是如何确定的?
..... (38)
11. 如何确定单位和个人住房公积金的月缴存数额?
..... (38)
12. 外商投资企业的中方职工是否要缴存住房公积金, 缴存率如何确定? (38)
13. 职工离、退休后, 还缴交住房公积金吗? ... (38)
14. 住房公积金是如何管理的? (39)

15. 受托银行要为住房公积金管理中心开立哪些专户? (39)
16. 住房公积金管理中心为什么要为住房公积金缴存人开立个人账户? (40)
17. 住房公积金的缴存人有哪些权利? (40)
18. 为什么住房公积金实行低存低贷的原则? ... (40)
19. 住房公积金的存款利率如何确定? (41)
20. 如何确定单位住房公积金贷款利率? (41)
21. 什么情况下职工可以支取住房公积金? (41)
22. 可以支取住房公积金用于住房装饰装修吗?
..... (41)
23. 什么情况下职工个人可申请政策性住房担保贷款? (41)
24. 职工变动单位时, 住房公积金如何进行转移?
..... (42)
25. 职工脱离原单位时, 其缴交的住房公积金如何处理? (42)
26. 如何确定住房公积金的使用范围和顺序? ... (42)
27. 住房公积金的净收益为什么要由管理中心集中管理和使用? (42)
28. 为什么未经房改领导小组或房委会批准, 管理中心不得擅自用住房公积金? (43)
29. 为什么管理中心不得用住房公积金及其收益为单位或个人提供任何形式的经济担保? (43)
30. 为什么对于资金不符合使用方向的, 受托银行有权不予办理? (43)
31. 对截留、挪用住房公积金的单位和个人如何处理? (43)

- 32. 哪些城市可以发放住房补贴? (44)
- 33. 哪些人可以享受住房补贴? (44)
- 34. 如何确定住房补贴面积标准? (44)
- 35. 什么叫停止住房实物分配? (44)
- 36. 住房补贴额如何确定? (44)
- 37. 住房补贴的发放方式有哪几种? 如何确定?
..... (44)
- 38. 什么叫一次性补贴方式? (45)
- 39. 什么叫按月补贴方式? (45)
- 40. 什么叫基本补贴加一次性补贴方式? (45)
- 41. 职工购房资金来源有哪些? (45)
- 42. 企业如何进行住房分配货币化? (45)

什么样的住房适合你

- 1. 对不同收入家庭实行什么样不同的住房供应政
策? (46)
- 2. 如何确定高、中、低、最低收入家庭? (46)
- 3. 为什么要大力发展经济适用住房? (46)
- 4. 经济适用住房的价格如何确定? (47)
- 5. 如何控制经济适用住房的建设成本? (47)
- 6. 如何保证经济适用住房的建筑质量? (47)
- 7. 政府在经济适用住房建设中应给予哪些方面的
政策扶持? (47)
- 8. 政府对国家安居工程有哪些扶持政策? (49)
- 9. 国家安居工程的价格如何确定? (49)
- 10. 哪些人可以购买国家安居工程住房? (49)
- 11. 国家安居工程住房与经济适用住房的关系是什