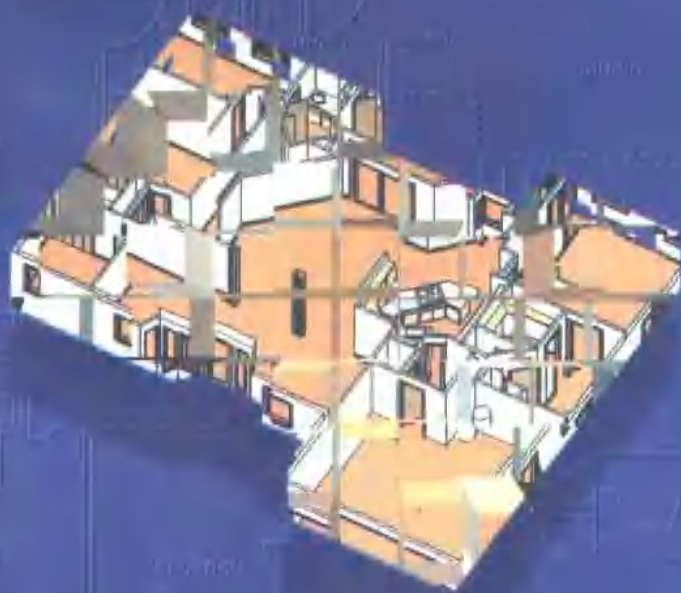


住房金融 实用手册

中国人民银行货币政策司 编



西南财经大学出版社

住房金融实用手册

中国人民银行货币政策司编

西南财经大学出版社

1998·成都

责任编辑:左 强

封面设计:郭海宁

书 名:住房金融实用手册

中国人民银行货币政策司 编

出版者:西南财经大学出版社

(四川省成都市光华村西南财经大学内)

邮编:610074 电话:(028)7301785

印 刷:四川机投气象印刷厂

发 行:西南财经大学出版社

全 国 新 华 书 店 经 销

开 本:850×1168 1/32

印 张:11.125

字 数:250千字

版 次:1998年3月第1版

印 次:1998年3月第1次印刷

印 数:10100册

定 价:18.80元

ISBN 7-81055-279-1/F·219

1. 如有印刷、装订等差错,可向本社发行部调换。
2. 版权所有,翻印必究。

序 言

中国是一个人口众多的国家,解决好十亿人口的住房问题,是关系到社会繁荣稳定、人民群众安居乐业的大事。党中央和国务院非常重视解决居民的住房问题,特别是改革开放以来,国家陆续出台了旨在改善居民住房条件的方针政策,在全国实施城镇住房制度改革。如建立住房公积金、提高住房租金水平、推行住房商品化、实施国家安居工程等。

随着我国住房制度改革的展开,80年代末,我国的银行业开始办理住房信贷业务。1987年和1988年,先后在山东省烟台市、安徽省蚌埠市成立了住房储蓄银行。根据住房信贷业务的不同性质,国有商业银行开办了政策性和自营性住房信贷业务。

1994年以来,随着住房信贷业务的拓展,中国人民银行和有关商业银行相继出台了一系列政策措施和管理办法,强化对住房信贷的管理。

住房信贷业务是伴随我国住房制度改革及银行商业化改革进程而发展起来的一项较新的业务,随着社会改革的深入,这项业务必将有更大的发展。为了帮助广大从

事住房金融业务的人员更好地学习国家的住房金融政策,掌握住房金融业务的有关规定,人民银行货币政策司编写了《住房金融实用手册》,希望能对广大住房金融工作者有所裨益。

尚福林

1997年12月

目 录

第一部分 住房改革政策

国务院关于深化城镇住房制度改革的决定

国发〔1994〕43号 (3)

李铁映同志在贯彻《国务院关于深化城镇住房制度

改革的决定》工作会议上的讲话(要点) (13)

关于《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》的说明

..... (19)

国务院住房制度改革领导小组关于贯彻《国务院

关于深化城镇住房制度改革的决定》的通知

房改字〔1994〕4号 (44)

国务院办公厅关于转发国务院住房制度改革领导

小组《国家安居工程实施方案》的通知

国办发〔1995〕6号 (46)

国务院住房制度改革领导小组关于印发《国务委员李铁映

在部署国家安居工程电话会议上的讲话》的通知

房改字〔1995〕3号 (51)

国务院住房制度改革领导小组关于印发朱镕基、李铁映

等同志在全国房改经验交流会上的讲话的通知

房改字〔1996〕1号	(61)
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	(84)
国务院办公厅转发国务院住房制度改革领导小组 《关于加强住房公积金管理意见》的通知 国办发〔1996〕35号	(90)
国家经济体制改革委员会关于转发李铁映同志《在部分省 市房改工作座谈会上讲话》的通知 体改办〔1997〕129号	(94)
国务委员李铁映在1997年国家安居工程工作 电话会议上的讲话	(106)
深化城镇住房制度改革,促进住宅建设和国民经济 的健康发展	(114)

第二部分 信贷资金管理

中国人民银行、国务院房改领导小组、财政部关于颁布 《政策性住房信贷业务管理暂行规定》的通知 银发〔1994〕313号	(133)
中国人民银行关于《政策性住房信贷业务管理暂行规定》 有关问题的说明 银银管〔1995〕2号	(138)
中国人民银行关于印发《商业银行自营住房贷款管理暂行	

规定》的通知 银发〔1995〕220号	(140)
建设部、中国人民银行关于加强银行与银行信贷业务相关的 房地产抵押和评估管理工作的通知 建房〔1995〕152号	(145)
建设部、国家科委关于小康住宅项目使用政策性住房信贷 的通知 建科〔1995〕119号	(147)
中国人民银行关于颁布《个人住房担保贷款管理试行办法》 的通知 银发〔1997〕171号	(150)
中国人民银行负责人就《个人住房担保贷款管理试行办法》 颁布实施答记者问	(158)
中国工商银行关于印发《中国工商银行个人住房担保贷款 管理试行办法》的通知 工银发〔1997〕122号	(161)
中国农业银行关于印发《中国农业银行〈个人住房担保 贷款管理试行办法〉实施细则(试行)》的通知 农银发〔1997〕161号	(192)
中国人民银行关于下达个人住房担保贷款比例的通知 银货政〔1997〕21号	(212)

第三部分 房地产开发与建设

中华人民共和国城市房地产管理法	(217)
城市房地产开发管理暂行办法 建设部第41号令	(231)
建设部关于印发《实施国家安居工程的意见》的通知	

建房〔1995〕116号	(239)
城市公有房屋管理规定 建设部令第31号	(245)
建设部、国务院住房制度改革领导小组、财政部关于印发 《城镇经济适用住房建设管理办法》的通知 建房〔1995〕761号	(253)
房地产开发企业资质管理规定 建设部第28号令	(257)
城市房地产抵押管理办法 建设部第56号令	(263)
城市房屋权属登记管理办法 建设部令第57号	(271)

第四部分 财务管理

财政部、国务院住房制度改革领导小组、建设部颁发《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	(285)
中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则 财发字〔1995〕6号	(288)
财政部、国家税务总局关于对一九九四年一月一以前签订 开发及转让合同的房地产征免土地增值税的通知 财法字〔1995〕7号	(295)
财政部关于印发企业交纳土地增值税会计处理规定的通知 财会字〔1995〕15号	(296)
财政部关于印发《关于企业住房制度改革若干财务问题的 规定》的通知 财工字〔1995〕18号	(298)
国务院办公厅转发国务院住房制度改革领导小组关于	

加强国有住房出售收入管理意见的通知	
国办发〔1996〕34号	(301)
中华人民共和国契税法暂行条例细则	
财法字〔1997〕52号	(303)

附录 国外住房金融业务借鉴

美国的住房金融业务	(309)
德国的住房金融业务	(316)
日本的住房金融业务	(320)
新加坡的住房金融业务	(328)
中国香港的住房金融业务	(334)
意大利的住房金融业务	(338)
东欧各国住房金融业务	(340)

第一部分

住房改革政策

国务院

关于深化城镇住房制度改革的决定

国发〔1994〕43号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：
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目的和主要内容

（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、单位统包的体制改革为国家、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率、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成新折扣（折扣年限一般为 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。