

城镇住房制度改革

国务院关于深化城镇住房制度改革的决定

关于住房公积金、房价、产权、租金、经济
适用住房建设等政策问答

国务院住房制度改革领导小组办公室 编著



改革出版社

城镇住房制度改革

国务院住房制度改革领导小组办公室 编著

改革出版社

(京)新登字 053 号

图书在版编目(CIP)数据

城镇住房制度改革/刘志峰主编;国务院住房制度改革领导小组办公室编著。—北京:改革出版社,1994.8
ISBN 7-80072-617-7

I. 城… II. ①刘… ②国… III. 城镇-住宅-经济体制改革-中国 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(94)第 10141 号

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

北京新华印刷厂印刷

新华书店经销

1994 年 8 月第 1 版 1994 年 8 月第 1 次印刷

850×1168 1/32 7.25 印张 123 千字

印数.1—100000 册

定价,6.50 元

关于住宅问题，要考虑城市建筑住宅、分配房屋的一系列政策。城镇居民个人可以购买房屋，也可以自己盖。不但新房子可以出售，老房子也可以出售。可以一次付款，也可以分期付款，10年、15年付清。住宅出售以后，房租恐怕要调整。要联系房价调整房租，使人们考虑到买房合算。因此要研究逐步提高房租。房租太低，人们就不买房子了。繁华的市中心和偏僻地方的房子，交通方便地区和不方便地区的房子，城区和郊区的房子，租金应该有所不同。将来房租提高了，对低工资的职工要给予补贴。这些政策要联系起来考虑。建房还可以鼓励公私合营或民建公助，也可以私人自己想办法。农村盖房要有新设计，不要老是小四合院，要发展楼房。平房改楼房，能节约耕地。盖什么样的楼房，要适合不同地区、不同居民的需要。

——摘自邓小平同志 1980 年 4 月 5 日与中央负责同志的谈话

主 编：刘志峰

副主编：陈学斌 景占彪 姚运德

编辑组(以姓氏笔画为序)：

王国庭	刘 灿	刘志禹	朱 华
孙华起	杨佳燕	吴政同	苗乐如
张学斌	张其光	张 璟	徐建荣
胡玉兴	侯渐珉	皋玉凤	曹金彪

目 录

国务院关于深化城镇住房制度改革的决定	1
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	13
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）	16
刘志峰同志关于《国务院关于深化城镇住房制度改 革的决定》的说明	23
《决定》政策问答	54
1. 什么是城镇住房制度？	54
2. 我国原有的城镇住房制度的基本特征及其弊端是什 么？	55
3. 建立社会主义市场经济体制对城镇住房制度改革提 出了什么新的要求？	56
4. 城镇住房制度改革的意义是什么？	58
5. 为什么说城镇住房制度改革是经济体制改革的重要 组成部分？	59
6. 城镇住房制度改革的根本目的是什么？	59

7. 什么是住房的商品化?	60
8. 什么是住房的社会化?	60
9. 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?	61
10. 什么是城镇居民不断增长的住房需求?	61
11. 城镇住房制度改革的基本内容是什么?	62
12. 为什么住房建设投资体制要实行国家、单位、个 人三者合理负担?	63
13. 为什么住房经营和维修管理体制要实行社会化、 专业化的运行体制?	64
14. 为什么要改变住房实物分配体制?	64
15. 为什么要建立以中低收入家庭为对象的具有社会 保障性质的经济适用住房供应体系?	65
16. 什么是住房金融? 发展住房金融的意义是什么?	66
17. 什么是住房保险? 发展住房保险的意义是什么?	67
18. 为什么要建立政策性和商业性并存的住房信贷体 系?	68
19. 为什么要建立规范化的房地产交易市场?	69
20. 为什么要建立规范化的、社会化的房屋维修管理 市场?	70
21. 为什么说城镇住房制度改革能够促进房地产业和 相关产业的发展?	71
22. 城镇住房制度改革为什么要坚持配套、分阶段推 进?	72

23. 近期城镇住房制度改革的任务是什么?	72
24. 什么是城镇居民小康居住水平?	73
25. 什么是住房公积金制度?	73
26. 为什么要全面推行住房公积金制度?	74
27. 为什么说住房公积金制度有利于住房资金的积累 和周转?	75
28. 为什么说住房公积金制度有利于政策性抵押贷款 制度的建立?	75
29. 为什么说住房公积金制度有利于提高职工购、建 住房的能力?	76
30. 为什么说住房公积金制度有利于促进住房建设?	76
31. 为什么所有行政、企事业单位均要建立住房公积 金制度?	77
32. 建立住房公积金制度的基本原则是什么?	77
33. 住房公积金由谁交纳?	77
34. 如何确定住房公积金缴交率?	78
35. 如何确定单位和个人住房公积金的月缴交数额?	78
36. 行政事业单位职工的月平均工资如何确定?	79
37. 为什么住房公积金归个人所有?	79
38. 什么是个人住房公积金帐户?	79
39. 单位和个人如何交纳住房公积金?	80
40. 住房公积金对职工个人有哪些用途?	80
41. 在什么情况下住房公积金本息可以一次结清退还 个人?	80

42. 离、退休职工为什么不再实行住房公积金制度？	81
43. 为什么目前单位和个人住房公积金缴交率分别掌握在 5%？	81
44. 外商投资企业的中方职工是否要缴纳住房公积金，缴交比例如何确定？	82
45. 职工个人如何支取缴纳的住房公积金？	82
46. 在什么情况下住房公积金可以进行转移？	83
47. 企业为职工缴纳的住房公积金的资金来源有哪些？	84
48. 行政事业单位为职工缴纳的住房公积金的资金来源有哪些？	84
49. 职工的住房公积金本息为什么免征个人所得税？	84
50. 住房公积金的管理原则是什么？	85
51. 为什么要设立专门的住房公积金管理机构？	85
52. 住房公积金管理机构的职责是什么？	86
53. 市（县）政府对住房公积金的管理有哪些职责？	86
54. 什么是委托指定？	87
55. 为什么要加大租金改革力度？	87
56. 什么是职工家庭合理住房支出范围？	88
57. 如何计算双职工家庭平均工资？	88
58. 什么是成本租金？	88
59. 什么是市场租金？	89
60. 2000 年，住房租金为什么原则上应达到占双职工	

家庭平均工资的 15%?	89
61. 为什么租金水平已达到或超过 5 项因素成本租金 水平的地区要按成本租金或市场租金计算?	89
62. 为什么各地要根据实际情况制定并公布 2000 年以 前租金改革规划?	90
63. 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?	91
64. 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?	91
65. 怎样才能较快实现向成本租金和市场租金的过渡?	92
66. 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?	92
67. 什么是新房 (含腾空的旧房)?	93
68. 什么是租赁保证金?	93
69. 什么是住房债券?	94
70. 哪些住户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?	94
71. 减、免、补政策指的是什么?	95
72. 职工住房的规定标准是什么?	95
73. 规定的个人合理负担的部分指的是什么?	96
74. 个人合理负担部分加上全部补贴仍不足支付房租 的, 差额如何由所在单位给予适当补助?	96
75. 什么是单位住房基金?	97
76. 什么是城市住房基金?	97
77. 住房租金收入归谁所有?	98

78. 公有住房租金如何管理?	98
79. 公有住房租金收入的使用方向有哪些?	98
80. 为什么要稳步出售公有住房?	99
81. 哪些是不宜出售的公有住房?	99
82. 什么人可以购房?	100
83. 为什么要坚持购买自愿的原则?	100
84. 什么是新建住房?	100
85. 什么是腾空的旧住房?	100
86. 为什么新建住房和腾空的旧住房要实行先售后租?	101
87. 什么是住房困难户?	101
88. 什么是高收入家庭? 什么是中低收入家庭?	101
89. 什么是出售公有住房的市场价?	102
90. 什么是出售公有住房的成本价? 成本价包含哪些 因素?	102
91. 新建公有住房的平均成本价如何测定?	102
92. 为什么向高收入家庭售房实行市场价, 向中低收 入家庭售房实行成本价?	103
93. 什么是出售公有住房的标准价?	104
94. 标准价如何计算?	104
95. 标准价计算公式中的各种数据是由各地自己规定, 还是由国家统一规定?	106
96. 为什么说经济发展水平高的城市或地区, 负担价应 高于双职工平均工资的 3 倍?	106
97. 为什么抵交价按双职工 65 年工龄计算?	107
98. 为什么抵交价要按住房公积金贴现值的 80% 计	

算？	108
99. 在确定标准价时为什么要包括抵交价？	108
100. 没有建立住房公积金的市（县），能否以低于《决定》规定的标准价水平出售公房？	108
101. 每个职工是否都要按标准价计算公式和自己的具体情况测定房价？	109
102. 以职工家庭收入为依据确定的标准价是否符合价值规律？	109
103. 为什么目前可以实行标准价售房？	110
104. 哪些地区可以实行标准价售房？	111
105. 旧住房如何计算成新折扣？	111
106. 为什么售房要坚持先评估后出售的原则？	112
107. 为什么住房实际售价要考虑地段、朝向、结构、层次、设施、装修标准等因素？	113
108. 为什么成本价要逐年测定？	113
109. 为什么标准价要逐年测定？	113
110. 现行售房价格已高于规定的标准价，为什么不应再降低价格？	114
111. 为什么 1994 年对职工购买现已住用的公房要给予 5% 的折扣？	114
112. 为什么对职工购买现住房给予的折扣要逐年减少，并到 2000 年全部取消？	114
113. 为什么售房单位要对购房职工建立住房公积金前的工龄给工龄折扣？	115
114. 每年工龄折扣如何计算？	115
115. 按成本价售房是否给予工龄折扣？	116

116. 什么是国家规定的职工离退休年龄？离退休职工
工龄超过 65 年（男 35 岁、女 30 岁）的部分是否
计算折扣？ 116
117. 为什么规定职工按成本价或标准价购买规定面积
标准内的公房，每个家庭只能享受一次？ 116
118. 为什么职工购房超过规定标准部分一律实行市场
价？ 117
119. 为什么售房价格要逐步从标准价过渡到成本价？
..... 117
120. 标准价与成本价是什么关系？ 118
121. 为什么新房负担价与双职工家庭平均工资的倍数，
要逐步提高，在 2000 年以前达到 3.5 倍？ 119
122. 按照标准价计算，售房价格超过成本价后，是否
还要执行标准价？ 119
123. 什么是一次付款？ 119
124. 为什么职工购房可以分期付款？ 120
125. 为什么职工购房一次付款要给折扣？什么情况下
不给一次付款折扣？ 120
126. 职工购房一次付款的折扣率怎样确定？ 121
127. 给予购房职工一次性付款折扣的基数如何确定？
..... 121
128. 为什么分期付款的，首期付款不得低于实际售
价的 30%？ 121
129. 为什么分期付款的期限一般不超过 10 年？ 122
130. 为什么分期交付的部分要计收利息，单位不得贴
息？ 122

131. 什么是住房产权？	122
132. 为什么以市场价购买的住房，产权归个人所有？	123
133. 为什么以成本价购买的住房，产权也归个人所有？	123
134. 以市场价和成本价购买住房的产权有何不同？	123
135. 为什么以标准价购买的住房获得部分产权？	124
136. 什么是部分产权？	124
137. 如何确定按标准价购房人的产权比例？	125
138. 为什么以成本价和标准价购买的住房进入市场 进行产权再交易时要补交土地使用权出让金？	125
139. 什么是房地产市场？	125
140. 什么是规范化的房地产交易？	125
141. 职工购买住房后怎样办理住房过户和产权转移登 记手续？	126
142. 职工购买住房是否办理土地使用权变更登记手 续？	126
143. 房屋产权证书包括哪些内容？	126
144. 为什么职工出租和出售、赠与、继承及其它形式 转让所购住房要按规定交纳有关税费？	127
145. 什么是住房交易中的违法行为？	127
146. 住房的售后维修、管理服务包括哪些内容？	127
147. 住房的维修、管理如何收费？	128
148. 什么是楼房的自用部位和自用设备？什么是楼房	

的共用部位和共用设施?	128
149. 如何建立住房共用部位、共用设施的维修基金?	129
150. 为什么国有住房的出售收入要按一定比例上缴同 级财政和留给单位?	129
151. 国有住房的出售收入为什么要纳入各级住房基 金?	130
152. 各级住房基金如何管理?	130
153. 为什么公房出售收入要全部用于住房建设和住房 制度改革, 严禁挪用?	130
154. 什么是经济适用住房?	131
155. 建设经济适用住房的意义是什么?	132
156. 政府在经济适用住房建设中应给予哪些方面的政 策扶持?	133
157. 各级建设部门在经济适用住房建设中的任务是什 么?	135
158. 金融部门应在哪些方面支持经济适用住房建设?	135
159. 为什么房地产开发公司每年建房总量中, 经济 适用住房要占 20% 以上?	135
160. 什么是集资合作建房?	136
161. 什么是住房合作社?	137
162. 为什么要鼓励集资合作建房, 继续发展住房合作 社?	137
163. 如何加快城市危旧房改造的进程?	138
164. 为什么要做好与原有售房政策的衔接工作?	139

165. 为什么已出售的公房都要明确个人拥有的产权比例?	140
166. 如何明确已出售公房个人拥有的产权比例? 按原标准价已购房的职工怎样才能获得全部产权?	141
167. 为什么 1994 年 1 月 1 日后出售的公房, 一律按《决定》的规定政策进行规范?	142
168. 为什么原有文件规定出售公房的标准价和最低价一律停止执行并不再明确最低价?	142
169. 为什么要做好原有住房资金转入各级住房基金的工作?	143
170. 怎样把原有住房资金划转到各级住房基金?	144
171. 各级政府如何管理和使用住房基金?	145
172. 划转的住房资金和原有的住房补贴为什么要逐步列入职工工资?	146
173. 为什么说加快住房建设和推进住房制度改革是各级人民政府的重要职责?	149
174. 为什么说房改政策必须兼顾住房制度改革的长期目标和阶段性目标?	149
175. 各地人民政府为什么要健全住房制度改革工作机构?	150
176. 为什么要建立备案审批制度?	151
177. 为什么所有单位不论隶属关系都要执行所在市(县)的房改统一政策和部署? 统一部署和统一政策的具体含义是什么?	152
178. 为什么说企业房改是城镇住房制度改革的重	

点?	153
179. 当前如何把住房建设、分配、管理和维修等社会 职能从企业中分离出去?	154
180. 对住房制度改革进行分类指导的意义是什么?	154
181. 为什么要抓好大城市的住房制度改革?	155
182. 为什么要及时总结各地的房改经验?	156
183. 为什么要抓紧房改政策规定和配套措施的立法 工作?	156
184. 为什么要认真做好房改的宣传工作?	157
185. 为什么说要严肃房改纪律?	157
186. 为什么要严格执行国务院的统一政策?	157
187. 什么是变相增加优惠?	158
188. 什么是低价售房?	158
189. 各级监察部门如何在房改中加强纪律监督和检查 工作?	159
附录一 国务院关于严格控制城镇住宅标准的规 定 国发[1983] 193号	160
附录二 国家建委关于印发《对职工住宅设计标准 的几项补充规定》的通知 [1981] 建发设 字 384号	163
附录三 国家物价局、建设部、财政部、中国人民 建设银行印发《商品住宅价格管理暂行办 法》 [1992] 价费字 382号	170
附录四 上海市公积金暂行办法	175