

# 仙居住房制度改革 文件选编

(内部资料 注意保存)

仙居县住房制度改革领导小组办公室

一九九三年十二月

# 目 录

## 一、中央领导同志论房改

周恩来、邓小平、江泽民、李鹏论住宅问题……………（2）

## 二、国务院及省住房制度改革有关文件补编

关于颁发《浙江省住房制度改革中有关财政税收政策的规定》的通知 浙房改〔1992〕9号、〔1992〕财综119号、浙税三〔1992〕133号……………（5）

关于颁发《浙江省住房基金筹集、使用和管理暂行规定》的通知 浙房改〔1992〕16号、〔1992〕财综122号、浙建房〔1992〕198号……………（9）

转发财政部关于事业行政单位住房资金会计核算问题具体规定的通知 〔1992〕浙财预357号……………（15）

关于《加强住房制度改革中监督检查工作的通知》  
浙房改〔1992〕22号、浙监通〔1992〕16号……………（18）

关于印发《省住房制度改革领导小组会议纪要》的通知  
浙房改〔1992〕27号……………（20）

转发《关于认真贯彻国发〔1991〕30号文件和国办发〔1991〕73号文件，加强配合，共同搞好住房制度改革的通知》〔1992〕国资53号……………（25）

关于与住房改革有关的存、贷款利率问题的通知  
……………（29）

- 关于印发《浙江省房改金融政策的若干意见》的通知  
 浙房改〔1993〕11号、浙银发〔1993〕62号（31）
- 转发国务院住房制度改革领导小组关于印发《住房资金管理  
 中心章程（试行）》的通知  
 浙房改〔1993〕21号……………（36）
- 关于认真做好公有住房出售出租价格管理工作的通知  
 浙房改〔1993〕25号、〔93〕浙价房联24号、浙建  
 房〔1993〕57号……………（44）
- 关于在房改售房中可否给离休干部以适当优惠的答复  
 浙房改〔1993〕46号……………（46）
- 关于印发《省房改领导小组九月四日会议纪要》的通知  
 浙房改〔1993〕58号……………（47）

### 三、本县房改政策

- 一、关于印发《仙居县城镇住房制度改革实施方案》的通知  
 仙政〔1993〕12号……………（53）
- 二、关于《仙居县城镇住房制度改革实施方案的批复》  
 浙房改〔1993〕49号……………（54）
- 三、关于认真搞好我县城镇住房制度改革的通知  
 仙政〔1992〕13号……………（66）
- 四、房改配套细则：
- 1、《仙居县出售公有住房实施细则》……………（68）
  - 2、《仙居县公有住房租金管理实施细则》……………（75）
  - 3、《仙居县集资合作建房实施细则》……………（84）
  - 4、《仙居县新房新制度实施细则》……………（86）
  - 5、《仙居县住房公积金实施细则》……………（88）

- 6、仙居县住房基金筹集、使用和管理实施细则》…………… ( 91 )
- 7、《仙居县出售公有住房价格评估实施细则》 ( 97 )
- 8、《仙居县关于违反房改政策处理实施细则》 ( 103 )
- 9、《中国人民建设银行、中国工商银行仙居县房地产信贷部住房存贷款实施细则》…………… ( 105 )

#### 四、政策解答

浙江省城镇住房制度改革中若干具体政策问题的解答 ( 111 )

中央领导同志论房改



# 周恩来、邓小平、江泽民、李鹏

## 论住宅问题

为了缓和职工住宅的紧张，除整顿各种福利待遇和采取其他措施以加强控制城市人口的增长，并且根据可能适当地增建职工住宅……，同时还必须适当地提高职工住公房的收费标准。租金一般的应该包括折旧、维护、管理三项费用。……一般占职工工资收入的6%—10%，平均8%左右。

——摘自周恩来同志在八届三中全会上《关于劳动工资和劳保福利问题的报告》

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，市区和郊区的房子，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。

——摘自邓小平同志1980年4月5日与中央负责同志的谈话

任何一项改革都离不开宣传工作，这次房改更加需要有一个宣传教育过程。改革就是要破除一些旧的思想观念，现在，我们有三种观念要破除、要更新。一是低房租、分配制是社会主义优越性的福利观念。解放以来形成的这个观念要消除，社会主义都这样搞法，就建设不起来，因为大锅饭是要吃光用光的，每年国家化了那么多钱，就如扔进水里，收不回来，只有投入，没有产出，这不是商品经济。所以这个观念不是一个正确的观念，并非社会主义制度固有。二是住房是政治待遇的等级观念。三是把住房排除在个人消费支出之外的供给观念。住房不管多少，房租相差不多。这些观念都已过时了，同我国当前发展有计划的商品经济恰恰是抵触的。因此，现在要大力宣传住房也是商品，在商品面前人人平等，多住房就要多拿钱。

——摘自江泽民同志1988年4月11日在上海全市住房制度改革工作会议上的讲话

要下决心逐步改变职工住房、养老、待业、医疗等完全由国家、企业包下来的做法，提倡由国家、集体、个人合理负担的办法，逐步建立健全社会保险制度，继续进行住房制度的改革。

——摘自李鹏同志1990年8月2日在全国生产工作会议上的讲话《努力启动市场，促进生产适度发展》

## 第二部分

# 国务院及省住房制度改革

## 有关文件补编

——摘自邓小平同志1985年9月15日在全国住房工作会议上的讲话



浙江省住房制度改革领导小组、  
浙江省财政厅、浙江省税务局  
关于颁发《浙江省住房制度改革中  
有关财政税收政策的规定》的通知

浙房改〔1992〕9号

(1992)财综119号

浙税三〔1992〕133号

各市、地、县房改领导小组、财政局、税务局：

现将《浙江省住房制度改革中有关财政税收政策的规定》印发给你们，请遵照执行。

## 浙江省住房制度改革中有关 财政税收政策的规定

根据国务院批准的《浙江省城镇住房制度改革实施方案》和财政部、省政府有关文件规定的精神，现将房改中涉及的有关财政、税收政策规定如下：

一、国家房地产管理部门和机关、团体、部队、学校、企事业单位将住房出租给干部、职工、离退休人员及其配偶所收取的住房租金收入（包括加收的租金）免征营业税。

二、各企业、行政事业单位和房产经营单位，按标准价出售新、旧住房收入；住房建设单位按标准价销售给集资、合作建房单位或个人住房取得的收入免征营业税。按标准价或市场价购买的住房再出售或出租取得的收入，应按规定缴纳营业税。

三、为扶持集资合作建房，对集资合作建房，在降低工程造价的基础上（即不加收建筑安装营业税），按规定缴纳建筑安装营业税确有困难的，按税收管理体制报批，给予适当减免建筑安装营业税的照顾。

四、经当地税务机关审核，对个人上缴、结存、转让（继承）和受赠的住房公积金及其利息收入，暂免征个人所得税。

五、房地产经营单位盈利收入，凡纳入住房基金，用于住房改革的，暂免征所得税，免征的税金全部用于发展房地产业。

六、产权单位将公有住房（包括新建住房、购入的商品房）出售给职工、居民，可凭职工、居民第一次付款证明及有关纳税凭证和其它凭证，向原征收机关提出申请，予以退还已缴纳的投资方向调节税。

七、单位、个人集资合作建房，个人所占产权比例达到50%以上的，经市县税务机关核准，可按0%税率征收投资方向调节税。

八、个人购入的居住用房及其占用的土地，免缴房产税和城镇土地使用税。

九、下列资金免征能交基金和预算调节基金（以下简称“两金”）：

- 1、各企事业单位自管住房提取的折旧；
- 2、经财政部门核定，企业从缴纳“两金”后的留利中提取的住房资金；行政事业单位从缴纳“两金”后的预算外收入中提取的住房资金；
- 3、各企事业单位和个人缴存的公积金；
- 4、直管住房和自管住房的租赁保证金；
- 5、住房债券收入；
- 6、政府统筹的租金收入；
- 7、政府、企业、行政事业单位和个人以集资合作建房等形式筹集的住房建设资金；
- 8、企业、单位出售住房的收入，凡纳入住房基金，实施财政管理的，可暂缓征集“两金”。

十、下列资金按收入扣除成本（费用）和税金后的余额计征“两金”：

- 1、公有住房租金收入；
- 2、各企事业单位和个人缴存的公积金的经营收入；

### 3、房产经营单位的经营收入。

十一、全民、城镇集体所有制单位职工按标准价第一次购买公有住房，可以免交契税。但每户只能享受一次免税照顾。

十二、本规定由省财政厅和省税务局负责解释。

十三、本规定自一九九二年七月十五日起执行。

浙江省住房制度改革领导小组、  
浙江省财政厅、浙江省城乡建设厅  
关于颁发《浙江省住房基金筹集、  
使用和管理暂行规定》的通知

浙房改〔1992〕16号

〔1992〕财综122号

浙建房〔1992〕198号

各市、地、县住房制度改革领导小组、财政局、城乡建委  
(城建局、地区计委)：

现将《浙江省住房基金筹集、使用和管理暂行规定》印  
发给你们，请遵照执行。

附件：浙江省住房基金筹集、使用和管理暂行规定

一九九二年八月二十七日

# 浙江省住房基金筹集、 使用和管理暂行规定

为保证和促进住房制度改革的顺利进行，正确引导和管理住房基金，根据国家有关规定和《浙江省城镇住房制度改革实施方案》，特制定本规定：

一、住房基金是指各级政府、行政、企事业单位和个人专项用于住房改革和住房生产、经营、消费的资金。它由城市（政府）、单位和个人三级住房基金组成。

二、住房基金要按照政府、单位和个人共同负担的原则进行筹集。首先要立足于原有住房资金的转化，不足部分，按国家有关规定在成本和预算中列支。同时做好房改后新增住房资金的融通和管理的工作，确保住房基金专项用于房改和住房建设。

## 三、住房基金的来源

### （一）城市（政府）住房基金的来源：

1、市、县财政用于住房建设投资、维修和管理以及住房制度改革的资金；

2、市、县直管公房出租、出售收入及住房统筹收入；

3、市、县出租直管公房收取的住房建设债券资金或住房建设基金（含住房租赁保证金，下同）；

4、住房基金的利息收入；

5、住房基金的经营收入；

6、其他住房资金。

## (二) 单位住房基金的来源:

- 1、各单位按原有渠道列支的公有住房建设、维修和房租补贴资金;
- 2、单位自管公房按规定提取的折旧基金、大修理基金或修购基金;
- 3、单位自管公房出租、出售收入;
- 4、单位出租自管公房收取的住房建设债券资金或住房建设基金;
- 5、经各级财政部门核定在成本和国家预算中列支的住房补贴资金;
- 6、企业从留利中,行政事业单位从创收的净收入中按5%—10%的比例提取的住房基金;
- 7、住房基金的利息收入;
- 8、其他住房资金。

## (三) 个人住房基金的来源:

- 1、公积金。个人缴存的和单位提供的全部归个人所有的住房公积金;
- 2、其他住房资金。

## 四、住房基金的使用

住房基金专项用于住房制度改革,住房的生产、维修和管理。

### (一) 城市(政府)住房基金的使用:

- 1、用于新建、改建和购买住房;
- 2、用于直管公房的维修和管理;
- 3、用于解决住房困难户,危旧房改造等;
- 4、归还直管公房到期配房债券或住房建设基金和建房贷款;

5、发放住房专项贷款；

6、用于房改的其他支出。

(二) 单位住房基金的使用：

1、用于发放本单位职工公有住房的提租补贴和支付公积金；

2、用于新建、改建和购买住房；

3、用于单位自管公房的维修和管理；

4、归还单位自管公房到期的配房债券资金或住房建设基金；

5、归还单位购、建房的贷款；

6、职工购买标准价住房的价差补贴；

7、用于房改的其他支出。

(三) 个人住房基金的使用：

1、用于职工购、建自住房和归还购、建住房的贷款；

2、支付职工自住住房、私房的翻建和大修费用；

3、除职工公积金以外的职工其他住房基金按有关规定使用。

## 五、住房基金的划转

住房基金的划转工作，在各级政府住房制度改革领导小组领导下，由财政部门会同有关部门核定和划转。经核定划转后建立的各项住房基金，一律存入经当地政府委托并经省人民银行批准的房地产信贷部。

各级政府、各部门、各行政、企事业单位原有建房投资和用于住房的支出，按年度投资和支出金额计入各项住房基金，暂维持原分配渠道和投资体制。其原用于公有住房的维修、补贴的资金，各地可根据实际情况，确定划转或抵补的



具体形式。

## 六、住房基金管理

(一)市、县要建立住房基金管理中心，负责住房基金筹集，使用，管理的日常工作。

(二)住房基金按其来源渠道分别按预算内、预算外资金管理办法加强管理。城市(政府)住房基金按预算内资金管理办法管理；单位住房基金按预算外资金管理办法管理(按省政府有关法规执行)。

(三)各级财政、房改部门必须加强对售房和提租收入的管理，适当统筹，专项用于房改。

1、各级房管部门直管公房的租金收入和出售收入。全额扩充城市(政府)住房基金。

2、行政事业单位财政拨款购、建的公房，出售收入，50%留作单位住房基金，50%扩充城市(政府)住房基金。

3、单位自管公房的租金收入，主要用于住房维修和发放提租补贴等。

(四)住房基金预、决算办法及其财务管理办法和会计制度，由省财政厅根据国家有关规定另行下达。

## 七、住房制度改革对财政收支的影响，按现行财政体制和隶属关系，由各级财政分别负担，不得因此而调整现行财政体制和企业承包任务。

八、各级计划、财政、银行、城建和房管等有关部门要在当地政府住房制度领导小组的领导下，各司其责，密切配合，共同搞好住房基金的筹集、分配、使用和管理工作的，推动住房制度改革的顺利进行。

## 九、集体所有制单位住房基金的管理可参照本办法执