

LYZF  
ZJGLZN

遼陽市  
住房資金管理指南

遼陽市住房資金管理中心編

主 编 张太国

付主编 曹庆奇、王 松

责任编辑 曹宗植、李贵宝

### 参加编校人员

姜德宏、郭永坤、丁全生、刘 杰、朱丽华、  
李庆伏、王艳薇、高 平、赵 英、张艳容、  
王 军、刘 洁、李 杰、周 丹、卢晓枫、  
王燮峰、王志杰、高 红、张少忠、唐永春、  
高长杰

# 序

《辽阳市住房制度改革实施方案》经过全市各界人士充分酝酿讨论和反复修改，已由市委、市政府讨论同意、市人大审议通过并经省住房制度改革领导小组批准，于一九九三年八月一日正式实施。为使我市住房资金管理走向科学化、规范化、法制化的轨道，使各级党政机关、企事业单位便于掌握和操作房改政策，确保我市住房资金及时、足额筹集、科学、规范管理，高效、合法使用，市住房资金管理中心汇编了《辽阳市住房资金管理指南》。

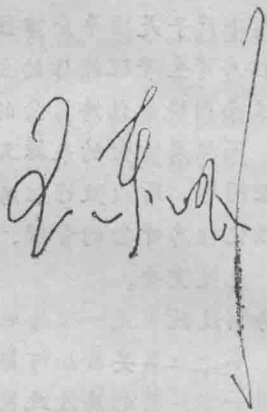
这本小册子是指导全市住房资金管理的规范性文件，也是我市住房资金管理操作的主要依据。房改方案实施后，房改工作主要围绕着住房资金的筹集、使用和管理这一中心环节运行，而住房资金的来源又是国家、单位和个人三者利益的再分配问题，所以做好住房资金的筹集，重视住房资金的使用，强化住房资金的管理，是确保我市房改方案顺利实施的关键，至关重要。

住房制度改革是一项按地区进行的改革，凡驻地在辽阳的单位，不论隶属关系如何都应根据国发〔1991〕30号文件“在同一市、县的房改政策、办法和实施步骤应当统一，所有单位，不论隶属关系，都应服从当地人民政府对住房制度改革的统一部署”的精神，除国务院特批的部队、铁路、统配煤矿和油田外，都应坚持属地化原则，积极支持和参与地方人民政府的房改工作。

编辑这本小册子的目的，是要让全市各阶层人士，特别是各单位领导和财务人员熟悉、掌握房改工作，把握住房资金管理的有关政策、法规。指导各单位做好住房资金的财务管理和会计核算工作。

房改工作是涉及到每个家庭、每个职工切身利益的大事，全市各级领导要高度重视，积极支持和参与这项工作。各有关部门和单位要密切配合，通力合作，做好本单位的住房资金财务管理和会计核算工作，确保我市三项住房资金按时到位和房改工作的顺利进行。

这本小册子集政策性和业务性于一身，具有很高的实用价值和可操作性，是单位领导和财务人员必备的工作指导手册。望各单位认真组织学习，并坚决按照有关规定贯彻执行。

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read '王东' (Wang Dong). The signature is written in a cursive style with long, sweeping strokes. A vertical line extends downwards from the bottom of the signature.

一九九三年八月三日

# 目 录

- 1、序
  - 2、王东明副市长在全市房改工作会议上的讲话  
(一九九三年七月二十四日)…… (1)
  - 3、市长助理王义信同志在市住房制度改革工作会议上的讲话  
(一九九三年七月二十四日)…… (10)
  - 4、关于成立辽阳市住房资金管理中心的批复  
辽编发(1992)29号…… (24)
  - 5、关于对《辽阳市住房制度改革实施方案》的批复  
辽房改字(1992)14号…… (26)
  - 6、辽阳市住房制度改革领导小组办公室关于印发  
一九九三年出售公有住房价格及有关规定的通知  
辽市房改办字(1993)1号…… (39)
  - 7、关于印发辽阳市住房制度改革实施方案的通知  
辽市政发(1993)30号…… (41)
- 附件:
- 辽阳市住房制度改革实施方案配套政策…… (52)
    - (一) 辽阳市公有住房提租补贴办法…… (52)
    - (二) 辽阳市公有住房租金计算办法…… (54)
    - (三) 辽阳市公有住房超标加租办法…… (58)
    - (四) 辽阳市住房提租增支照顾离休干部办法… (60)
    - (五) 辽阳市出售公有住房办法…… (61)
    - (六) 辽阳市集资建房管理办法…… (66)

- (七) 辽阳市公有住房售后管理和维修办法…… (67)
- (八) 辽阳市住房制度改革房屋产权确认办法… (68)
- (九) 辽阳市住房资金管理办法…………… (71)
- (十) 辽阳市住宅建设债券发行和认购办法…… (74)
- (十一) 辽阳市住房公积金管理办法…………… (76)
- 8、转发《关于事业行政单位住房资金会计核算问题具体问题的通知》
- 辽市财预字 (1993) 第18号…………… (80)
- 9、辽阳市住房贷款暂行办法…………… (87)
- 10、辽阳市住宅建设债券发行和认购办法实施细则… (96)
- 11、辽阳市职工个人住房贷款暂行办法……………(118)
- 12、辽阳市公有住房出售收入缴存及管理辦法……………(124)
- 13、辽阳市住房公积金管理办法实施细则……………(126)
- 14、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买公有旧住房的通知
- 国办发 (1988) 13号……………(131)
- 15、国务院关于继续积极稳妥地进行城市住房制度改革的通知
- 国发 (1991) 30号……………(135)
- 16、国务院办公厅转发国务院住房制度改革领导小组关于全面推进城镇住房改革意见的通知
- 国办发 (1991) 73号……………(139)
- 17、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……………(148)
- 18、国务院住房制度改革领导小组对《关于军地交叉住房租金改革办法的请示》的批复
- 房改字 (1991) 第3号……………(150)

- 19、公有住宅售后维修养护管理的暂行办法  
     建设部19号令.....(153)
- 20、国务院住房制度改革领导小组关于转发邹家华同志在第二次全国住房制度改革工作会议上的讲话和陈锦华同志的《认真总结经验积极稳妥地推进城镇住房制度改革报告》的通知  
     房改字(1991)10号.....(156)
- 21、国家体改委副主任刘志峰与财政部副部长项怀城就住房资金管理问题的会谈纪要.....(191)
- 22、颁发关于住房资金的筹集、使用和管理的暂行规定的通知  
     (1992)财综字第31号.....(200)
- 23、关于印发省长岳岐峰、副省长闻世振、从正龙在全省城镇住房制度改革工作会议上讲话的通知  
     辽政办发(1992)29号.....(204)
- 24、关于印发从正龙副省长和董连胜副厅长在辽宁省住房资金财务会计工作会议上的讲话  
     (93)辽财综字第341号.....(233)
- 25、转发财政部《关于颁发〈企业住房基金财务管理补充规定〉的通知》  
     (93)辽财综字 339号.....(252)
- 26、对住房资金管理问题的答复意见函  
     (93)财综字99号.....(256)
- 27、转发财政部(92)财综字第148号印发《关于房改金融业务有关财政税收政策问题》的通知  
     辽财综字(1992)389号.....(261)
- 28、转发财政部《关于住房制度改革中税收政策若

干问题的通知》和《印发〈关于住房资金的财务管理试行办法〉的通知》

- 辽财综字(1992)272号.....(265)
- 29、印发《企业住房基金会计处理规定》的通知  
    (93)财会字第47号.....(276)
- 30、关于印发辽宁省城镇住房制度改革总体方案的通知  
    辽政发(1992)19号.....(279)
- 31、关于限期解决城镇职工住房“特困户”问题的通知  
    辽政发(1990)58号.....(288)
- 32、关于加强对城镇出售公有住房回收资金管理的通知  
    辽政办发(1991)67号.....(294)
- 33、国务院关于印发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.....(296)
- 34、关于房改资金存储办法的通知  
    辽市政办发〔1993〕29号.....(308)
- 35、住房资金管理有关问题问答.....(310)



# 王东明副市长在全市 房改工作会议上的讲话

(一九九三年七月二十四日)

同志们:

这次房改工作会议很重要。我市住房制度改革方案经过很长时间的酝酿,今天与大家见面了。刚才,义信同志代表市政府作了一个很好的报告。我完全同意。各单位、各部门的领导同志回去之后,要按照义信同志的意见和房改方案的要求抓紧动作,认真贯彻这次会议精神,确保我市房改工作顺利进行。

下面,根据市委常委会和市政府常务会讨论的意见,我再强调两个问题。

## 一、要进一步统一思想

我市住房制度改革能不能得到顺利实施,关键在于我们各级干部、广大群众思想认识能不能得到统一,特别是各级领导班子的思想能不能得到统一。在房改方案出台前后,人们的思想认识不尽一致。因此,我们必须抓好统一思想认识工作,形成一个统一的、正确的舆论导向。各部门和单位都要按照这次会议确定的基调,进行宣传、发动。

首先,要充分认识到住房制度改革是建立社会主义市场经济体制的必然要求,是加速改革进程的客观需要。党中央、国务院提出住房制度改革的思路已经有十几年的时间

了。这期间，在不少地区和单位进行了试点，取得了一些经验。国务院近年来连续发了三个关于住房制度改革的文件，对房改工作做了全面、明确的部署，提出了要求。特别是党的十四大把改革的目标确定为要建立社会主义市场经济体制，同时，党中央和国务院把工商企业经营机制的改革、党政机关的机构改革和以住房制度改革为主要内容的社会福利制度的改革都提到日程上来，摆上了重要位置。目前，住房制度改革在全国很多省、市已经推开。省政府要求，各个市的房改方案七月一日前要出台。根据我市的实际情况，我们确定八月一日正式实行住房制度改革。因为我们对原来的方案进行了比较大的调整。原房改方案是以提高租金为主要内容，在市住房制度改革领导小组会议上的研究时，我们感到，这个步子不大，按照这个思路去搞，还得进行第二次改革，要走很多弯路。所以我们把思路作了很大的调整，以出售公有住房为主，这样可以少走弯路，一步到位，加速实现住房商品化的进程。按照这个思想对整个方案进行了重新调整，所以我们方案出台的时间比省要求的时间就推迟了一个月。几年来，我市住房制度改革也进行了积极的探索，住房建设有很大的发展。现在我市人均住房面积，已经从一九八七年的五平方米提高到去年的六点三平方米。但是全市仍然有近二万户无房户和居住困难户急需解决住房困难问题。还有三十多万平方米的成片危旧住房亟待改造。因此，住房问题仍然是困扰着我市城市建设发展的一个大问题。当前制约住房建设进程不快的主要原因：一是资金短缺。这是和国力联系在一起的，按照居者有其屋这个起码的要求，现在还没有完全做到。二是我们现在的住房制度不合理，低租金、无偿分配，加剧了住房供需之间的矛盾。按照这次出台的房改

方案的要求，“九五”期间人均居住面积要达到八平方米。如果我们不加速住房制度改革，这个目标就很难实现。同时我们也要认识到，现行的住房制度已经到了不改不行的时候了。从全国来看，形成了一个大的气候。干部、群众的心理承受能力和经济承受能力都有所增强。从我市的实际情况来看，也迫使我们不得不尽快地推出这个方案。大家知道，今年我们的城市建设速度较快，拆了近万户危旧住房进行改造。据不完全统计，有八十万平方米，我看得接近一百万平方米，这个数是前几年的总和。这么大的动迁量，能不能保证及时回迁，不仅是一个简单的经济问题，也是一个社会问题和政治问题。我们提出今年要确保回迁30%，明年全部回迁完毕。资金从哪里来？随着全国加强宏观调控的措施逐步到位，原来各个开发公司计划的、有指望的资金，很多都要落空。如果资金出现问题，住房开发计划很难实现，这就不能保证动迁户及时回迁，市政府无法向全市人民交待。这个客观的实际情况也迫使我们尽快地推出房改方案。就是要把住房这个重要的消费品推向市场，纳入商品经济运行轨道，形成住房资金筹集、流通的有效机制，实现住房生产与消费、投入与产出的良性循环，更好地解决居民住房难问题。

其次，我们要充分认识到我们现行住房制度存在严重的弊端。解决这种弊端的出路就是改革。我们现行的住房制度概括地讲就是低租金、福利制，是计划经济的产物。多年来的实践证明，这种住房制度虽然起到过重要的作用，但从总体上看，国家的负担越来越重，难以为继。我们国家搞了很多超越国力的全民福利，比如住房、医疗、各种生活补贴等等，这些加在一起，据不完全统计，财政每年约支出一千五百亿元，其中，住房四百多亿元，医疗费三百五十亿元。这

样发展下去不得了，国家各级财政基本上都是一片红赤字，反过来，个人手中的货币不断增加，一九八八年国家宣布，个人手中在银行储蓄八千亿元左右，现在已经突破了一万二千亿元，而且还在不断增加。所以，如果我们要加速经济体制改革进程，就要甩掉这个大的财政负担。现在我们很多企业也是包袱沉重。我们现在的企业不是真正的企业，是小社会，吃、喝、拉、撒、睡、幼儿园、学校，什么都管。解决住房难单靠企业也不行。住房的低租金、福利制带来的弊病很大。一是我们难以做到以租养房。现在，全市平均住房的月租金每平方米使用面积是一角伍分钱，有些企业只有几分钱。这么少的租金造成的后果是，住房越多，财政、企业的负担越重。二是不能形成住房简单再生产，有投入没有产出。同时也助长了一部分人多占房、占好房的不合理需求，使我们在住房和分房问题上的不正之风屡禁不止。十几年来，我们每一次抓党风建设纠正不正之风，都把住房问题作为一个重要问题，但是这个问题基本上没有得到解决。另外，从整个社会消费上看不合理。全国个人储蓄存款大约有一万多亿元，手中游资还很多，到底有多少钱，沉淀多少资金，谁也搞不清楚。国家票子印不过来，大大地突破原来的计划，这些钱应当正常消费在衣、食、住、行上，可是我们在住上消费极少，基本上是衣、食、行档次越来越高，作为一个社会现象也是不正常的。因此，通过房改克服这些弊端，有利于加速解决职工群众住房难问题，对于党风廉政建设也有重要意义。

第三，要充分认识住房制度改革不仅仅是为了解决职工住房难的问题，也是使经济建设得到加速发展，形成正常的社会消费结构和货币回笼的良性循环，解决金融领域深层次

矛盾的大问题。最近一二年，国家经济建设速度之所以发展快，和大量的基本建设投入有很大关系。住房制度改革推出之后，商品房的建设加速，就会进一步带动经济高速发展，特别是对群众手中的资金流向起到了很重要的分流作用，也有利于解决金融的危机。我们实行住房制度改革，让群众把钱投入到购置固定资产上。作为个人用很低价格买来的房产今后还将增殖，这种投资个人不会有风险，只挣不赔很划算。把资金投到住房上来，对金融的稳定也起到重要作用。所以我们都要从这几方面来提高认识，充分认清当前住房制度改革是迫在眉睫，不改不行，必须加速推进。我们各级干部，特别是各级领导班子，要把思想认识统一好，要宣传改革的重大意义，引导广大干部、职工积极的、踊跃地参加住房制度改革中来，这是我们搞好改革的群众基础、思想基础。

## 二、要加强领导，狠抓落实，全面推进我市房改工作

这次会议之后，全市房改正式开始，要积极稳妥地开展好这项工作，确保房改方案的顺利实施。工作要注意以下几个问题：

第一，要严格执行市政府确定的房改方案，确保房改工作顺利进行。我们的房改方案借鉴了外地的经验，反复调查研究和论证，先后经过房改领导小组、市政府常务会、市委常委会讨论确定的。这个方案充分考虑了国家、集体、个人三者利益关系，充分考虑了个人的经济承受能力，也充分考虑了财政以及企业的承受能力。这个方案是指导我们全市房改的一个纲领性文件，是总则，是大政策。所以，全市的房改必须严格按照方案来实施。有自管住房的单位可以在方案总的原则指导下，来确定自己的实施办法。总之，要保证房改政策的统一性，不能各行其是。允许在这个方案的基础

上，提取各项基金，但在出售价格上要严于这个方案，高于这个方案，不允许在这个方案上再往下降低标准。说老实话，我们这个方案，够优惠的了。如果我们在这个基础上还去竞相降低标准，就会形成一个很复杂的局面。没有一个统一的标准，房改就无法实施。辽化的房改方案已经过省市批准，提前实施了。其他在辽阳市的所有机关、企事业单位，都要在总方案指导下去实施，不准各行其是，不准特殊化，更要防止借房改之机，把公有住房变相分给个人。

要搞好培训。我们负责房改工作的具体操作人员，必须真正掌握方案，才能正确地实施方案。这就要求我们必须搞好培训。这次会议之后，就要立即着手办各种培训班。使具体工作人员掌握方案的每一项内容、每项要求，确保方案能够得到顺利进行。

各个部门要通力合作，密切配合。住房制度改革，是一个庞大的系统工程，涉及到十几个部门。我们这些部门必须协调动作，密切配合。同时，我们要在试点的基础上，全面推开，试点时间要短，工作要细，要为在全市推开取得经验。虽然我们测算的东西来源于实践，但是毕竟没有用于实践，没有操作，按照我们计算的公式操作起来到底是什么样，需要试一下。试点非常重要，迅速搞出成功经验后，再在全市全面推开。

第二，加强住房资金的管理。方案推开之后，一个重要问题是资金管理问题。从各地实践情况看，有的地方资金拿上来了，没有专款专用，没有集中使用，分流了。结果是房子卖了，钱没到手，住房难的问题仍然没有得到解决。这个教训是有的。我们出售公有住房这一项，全市就可收入五亿多元，其中市政府直管这块就是一亿多元。我们住房债券一

年还能收入四五千万元，公积金也是四五千万元，这两个数加起来，就接近一亿元，这么多的资金，我们如果统一运筹，合理使用，全部用于住宅开发和建设，那么我市住房商品化进程一定能加快，我们的居住条件就能得到极大改观，决不是人均七八平方米的问题。问题是我们这块资金能不能管好，能不能用好。所以会议之后，还要专题研究资金的管理、筹集和使用问题。市政府重申，房改之后，包括公积金、住房债券和出售公房的资金，都必须按规定专款专用，用于住宅的开发和建设，不准截留，更不准挪作他用。要严格财经制度和纪律，手续要健全，要定期对这笔资金的筹集、使用情况进行检查、审计，增强透明度，防止资金流失。

第三，要突出出售公有住房这个重点。出售公有住房是这次房改的核心，其目的就是要加速推进住房商品化的进程。所以，各部门、单位的领导对这一点要十分明确和清醒。方案推出之后，特别是起步阶段，要注意掌握实施进展情况，及时分析形势，然后再逐步加大改革力度。今后，房租提高的幅度要越来越大，各种基金的比例也越来越大，这就逼着我们都去买房。而在买房上，我们很优惠。有的同志问，这么优惠，我们是不是吃亏了？我们算过总帐，把钱马上拿到手，一年几亿元，这笔钱在银行存着，它也是增值的，增值率比房租要高，况且，这笔钱用于开发建设上，这个增值部分更大。所以我们必须坚定地认准这个方向，加速住房商品化的进程，把卖房子作为重点。

第四，要搞好蓝皮蓝印户口这个政策的实施。最近，市政府已经正式确定了实施蓝皮蓝印户口的政策，其目的也是增加城市人口，繁荣城市经济，加速城市基础设施建设。全

国各地的农业户要到我们辽阳市来住，每个人交六千元，给你蓝皮蓝印户口，待遇和其他市民都一样。这样，我们也能筹措一大笔建设资金。一个人六千元；十万人口进来就是六亿元。建房子，得有人进来买、住，我们现有城市人口不足六十万，许多商业网点萧条，其中主要原因就是人口少，那么我们城镇人口再膨胀一下，搞到七、八十万，百八十万，城市经济就繁荣起来。这件事情，公安部门要抓紧操作，尽快实施，和房改同步进行。

第五，要加强房改工作的舆论宣传。房改工作政策性很强，广大干部、群众很关心，这就要求各部门，特别是宣传部门、新闻单位要大力宣传房改政策，尽快让干部、群众掌握这个方案。这次会议之后，要把房改工作宣传掀起一个高潮，向全市城镇居民讲清房改的政策内容，使其家喻户晓，造成一个有利于房改工作的大环境。

最后一点，就是要加强领导，强化思想政治工作。我们房改方案出台了，在实施的过程中，必须加强领导，保证它的权威性。方案的实施要在市政府和各级政府的统一领导下进行。从市政府市长分工的角度讲，那就是义信同志来抓这项工作，我们房改领导小组具体抓实施，各个部门、各个县区都要有一名领导同志抓这项工作。这一领导同志不仅仅是挂帅，而是要具体抓。要抽调政治素质、业务素质都比较好的同志来具体做这项工作。要定期分析形势，掌握房改工作的进程。要强化思想政治工作。改革实质是利益的再调整，再分配，涉及到各个方面，总的都是受益的，有的人得的利益多些，有的人得的少些，可能有些不平衡。各单位的条件也不同，每一户现在的居住条件又不同，所以在具体操作过程中会遇到大量复杂的问题。我们各级领导班子必须加强思



想政治工作，及时做好思想上的疏导，调解矛盾，保证房改的顺利实施。

最后，希望大家把房改工作作为今年改革中的一项重要任务，认真抓好，为推动我市国民经济和各项事业全面发展，做出应有的贡献。

---

发送：各县区人民政府，市政府各部门，市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪检委办公室，辽阳军分区，中省直企业，市法院、检察院，各新闻单位  
(共印400份)

---

辽阳市人民政府办公室

一九九三年八月十六日印发

---