

FANG

贵阳房改指南

GAI

贵阳市住房制度改革领导小组办公室编

F299.277.3
4
丛书之一:

文件汇编·领导讲话

贵 阳 房 改 指 南

参加编写人员:

孙立忠 何雄伟 吴亚平 王湛远 梅世林 王淑晶
翁灿辉 吴 莉 何 葛 武玉莲 全 红 陈明勇

2
修
建
办

贵阳市住房制度改革领导小组办公室编

前 言

《贵阳市住房制度改革实施方案》通过反复酝酿、多方论证和全民大讨论，已经省人民政府批复同意，市人民政府颁布从今年七月一日正式出台实施。为帮助各级领导和房改工作人员更好地了解房改政策，掌握操作办法，提高政策和业务水平，我们编写了《贵阳房改指南》这套丛书。

《贵阳房改指南》广泛收集了国务院和省、市有关文件，汇集了我市房改实施方案、配套办法、培训教材及住房建设和住房制度改革的专用名词解释，并详尽地解答了在房改中群众易提出的各种问题。是房改及房管工作人员必不可少的工具书。

住房制度改革是经济体制改革的重要组成部份，是一项极其复杂的社会系统工程，涉及面广、政策性强，且没有现成的模式可借鉴，我市的房改方案也是在试点摸索的基础上形成的，在实施过程中，还会遇到不少问题。所以，本书还需在实践中不断充实完善。由于时间仓促，编写人员水平有限，不足之处在所难免，恳请广大读者和房改同仁批评指正。

本书在编写过程中，得到贵阳钢厂大力支持，借此谨表谢意。

编 者

一九九二年七月

目 录

- 国务院关于印发在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) (1)
- 国务院办公厅关于转发国务院住房制度改革领导小组《关于鼓励职工购买公有旧住房》的意见 (国办发 [1988] 13号) (14)
- 国务院关于继续积极、稳妥地进行城镇住房制度改革的通知 (国发 [1991] 30号) (18)
- 国务院办公厅转发国务院住房制度改革领导小组《关于全面推行城镇住房制度改革意见的通知》 (国办发 [1991] 73号) (23)
- 国务院关于严格控制城镇住宅标准的规定 (国发 [1983] 193号) (32)
- 贵州省人民政府《关于严格控制城镇住宅标准的通知》 (黔府 [1984] 76号) (34)
- 国务院住房制度改革领导小组办公室《关于切实防止贱价买房的通知》 (1988年4月9日) (37)
- 国务院住房制度改革领导小组办公室《关于住房制度改革中如何计算职工计发住房券工资基数问题的答复》 ([1988] 房改函字 1 号) (38)
- 财政部关于城镇职工购买公有住房契税问题的通知 ([1988] 财农税字第30号) (40)
- 贵州省城乡建设环境保护厅转发《关于印发(房屋租赁许可证)等三个规范文本的通知》的通知..... (42)

- 建设部《关于印发(房屋租赁许可证)》等三个规范文本的通知
(建房〔1992〕66号)..... (44)
- 全总办公厅关于加强城镇住房制度改革中工会工作的通知(工厅劳字〔1988〕2号)..... (48)
- 国务院房改领导小组、财政部、建设部颁发《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)..... (53)
- 国务院房改领导小组、建设部、国家税务局联合颁发《城镇住宅合作社管理暂行办法》
(建房〔1992〕67号)..... (57)
- 贵州省人民政府《关于转发国务院住房制度改革领导小组“解决房改中发给住房补贴辐射问题的通知”的通知》(〔89〕黔改住字第002号)..... (65)
- 贵州省人民政府住房制度改革领导小组办公室《关于转发国务院住房制度改革领导小组明传电报的通知》(黔府房改字〔1992〕第003号)..... (68)
- 省人民政府办公厅《关于在住房制度改革中严格执行新房新制度的通知》(黔府办发〔1992〕45号).... (71)
- 国务院住房制度改革领导小组《关于对贵州省城镇住房制度改革实施方案的批复》
(房改字〔1992〕12号)..... (73)
- 省人民政府批转省住房制度改革领导小组关于贯彻国务院住房制度改革领导小组对我省房改实施方案批复意见的通知(黔府发〔1992〕41号)..... (87)
- 贵州省人民政府《关于转发国务院住房制度改革

- 革领导小组房改字 [1992] 11号文的通知》
 ([1992] 黔房改办字 第017号) (90)
 中国人民银行贵阳市分行《关于同意设立贵阳市建设银行房地产信贷部的批复》
 (筑银复 [1990] 第24号) (97)
 贵州省税务局《关于房屋经营单位和建设单位向职工个人出售住房免征建筑税问题的通知》
 ([1989] 黔税政字第34号) (98)
 贵阳市税务局《关于我市住房制度改革的有关税收政策和征管规定》([1989] 筑税字第164号) ... (99)
 贵阳市财政局、市税务局、市房地局、市房改办《关于住房制度改革中职工购买公有住宅办理产权证件的若干规定》(市财农 [1990] 73号)
 (市 税 [1990] 151号)
 (市房办 [1990] 169号)
 (市房改 [1990] 015号) (100)
 关于委托中国人民建设银行贵阳市中心支行办理贵阳地区房改金融业务的决定
 (市房改字 [1991] 第025号) (103)
 转发“关于贯彻执行《中华人民共和国固定资产投资方向调节税暂行条例》有关事项的意见”的通知 (筑办发 [1991] 124号) (104)
 市人民政府《关于批转市住房制度改革领导小组办公室要求各区人民政府、省、市、区各级各部门单位建立房改工作机构的意见的通知》(筑发 [1991] 28号) (110)

关于推行公积金、提租发补贴中职工工资基数 若干问题的处理意见(市房改[92]字第022号)...	(113)
关于填报推行“公积金”中各种表格的通知 (市房改领[92]字第001号).....	(115)
市人大常委会公告《贵阳市城镇公有住房管理 办法》(市人大字[1991]第02号).....	(117)
财政部印发《关于住房制度改革中财政税收政 策的若干规定》的通知([1992]财综字第106号)...	(125)

领导讲话部份

李鹏总理同全国住房制度改革工作会议代表座 谈时的讲话(摘要).....	(129)
邹家华副总理在全国住房制度改革工作会议闭 幕式上的讲话.....	(137)
认真总结经验积极稳妥地推进城镇住房制度改 革在全国住房制度改革工作会议上的工作报告 陈锦华.....	(149)
同心协力,步调一致、共施房改 ——省人民政府秘书长谢养惠同志在贯彻《贵 阳市住房制度改革实施方案》工作会议上的讲话 (九二年七月十八日).....	(175)
加强房改工作领导,保证房改顺利实施 ——市委秘书长刘朝政同志在贯彻《贵阳市住 房制度改革实施方案》工作会议上的讲话 (九二年七月十八日).....	(179)

国务院文件

国发〔1988〕11号

国务院关于印发在全国城镇分期分批推行住房制度改革实施方案的通知

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

国务院同意住房制度改革领导小组关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案，现印发给你们，请结合实际情况贯彻执行。

住房制度改革是经济体制改革的重要组成部分，在经济上和政治上都具有重要意义。从烟台市等几个试点城市的情况来看，这项改革可以取得很大的经济效益和社会效益。国务院决定，从一九八八年起，用三、五年时间，在全国城镇分期分批把住房制度改革推开。

我们的国家很大，各地情况不一样，住房制度改革主要应由各省、自治区、直辖市来抓。今后，国家主要从宏观上统一政策，加强规划指导，总结、推广成功的经验。国务院住房制度改革领导小组不再直接抓试点城市。在全国统一政策指导下，各地可从实际情况出发，因地制宜，选择适合自己情况的做法，充分发挥主动性和创造精神。

住房制度改革是一项复杂的工作，牵涉面很广，关系到广大人民的切身利益。各地区要把这项改革提到领导工作的议事日程，加强领导，统一认识，精心组织，缜密安排，切实把这项改革搞好。

各省、自治区、直辖市要制订本地区分期分批的实施规划，于今年六月底前报国务院住房制度改革领导小组。

中 华 人 民 共 和 国
国 务 院
一九八八年二月二十五日

关于在全国城镇分期分批 推行住房制度改革的实施方案

国务院住房制度改革领导小组

(一九八八年二月十五日)

我国现行的住房制度存在着严重弊端。国家为城镇居民建房花了大量投资，但由于不能从经济机制上制约不合理的需求，城镇住房问题并没有得到缓和。住房分配上的不公正，已成为一个严重的社会问题。城镇住房制度改革，是经济体制改革的重要组成部分。搞好这项改革，不仅可以正确引导和调节消费，促进消费结构趋向合理，在经济上有很大意义，而且在住房领域的不正之风会大大减少，在政治上也有很大意义。几个试点城市的实践说明，住房制度改革可以取得很大的经济效益和社会效益，是一件利国利民的事情。要从一九八八年起，用三、五年时间，把住房制度改革在全国城镇分期分批推开。

改革的目标与今后几年的任务

我国城镇住房制度改革的目标是：按照社会主义有计划的商品经济的要求，实现住房商品化。从改革公房低租金制度着手，将现在的实物分配逐步改变为货币分配，由住户通过商品交换，取得住房的所有权或使用权，使住房这个大商品进入消费品市场，实现住房资金投入产出的良性循环，从而走出一条既有利于解决城镇住房问题，又能够促进房地产业、建筑业和建材工业发展的新路子。

要实现这个目标，住房制度改革主要包括这样几个内容：（一）改变资金分配体制，把住房消费基金逐步纳入正常渠道，使目前实际用于职工建房、修房资金的大量暗贴转化为明贴，并逐步纳入职工工资。（二）改革现行的把住房作为固定资产投资的计划管理体制，确立住房作为商品生产的指导性计划管理体制。（三）通过财政、税收、工资、金融、物价和房地产管理等方面配套改革，在理顺目前围绕住房所发生的各种资金渠道的基础上建立住房基金，逐步形成能够实现住房资金良性循环的运行机制。（四）调整产业结构，开放房地产市场，发展房地产金融和房地产业，把包括住房在内的房地产开发、建设、经营、服务纳入整个社会主义有计划的商品经济大循环。

根据上述目标和改革内容，今后三、五年内的任务主要要是：调整公房租金，按折旧费、维修费、管理费、投资利息、房产税五项因素的成本租金计租，抑制不合理的住房需求，促进职工个人买房，并从政策、立法、社会舆论等方面

采取措施，引导和调节居民消费，使消费结构趋向合理，为实现住房商品化奠定基础。

据统计，一九八七年底我国有三百八十一个城市，一万多个县城和建制镇（统称县镇）。在改革步骤上，初步安排：今年，各省、自治区、直辖市都要选择几个城市（区县）先行改革，取得直接经验；明年，在总结经验的基础上，把步子迈大一点，争取大部分城市和县镇都进行改革；后年，除边远和经济落后地区一些城市和县镇可推迟一、二年外，其他所有城市和县镇都要进入改革行列，使住房制度改革在全国范围内全面推开。在改革做法上，各地可以根据上述要求，从当地实际情况出发，在全国统一政策指导下，因地制宜，多种多样，不拘一格。可以空转起步，可以空实结合，可以实转一步到位，也可以实转分步到位；可以全市全面改革，也可以先在部分单位、部分地区起步，但所有这些城市，新房都要实转。暂时没有进入改革行列的城镇，要积极创造条件，先实行新房新租，旧房超标准加租，以及集资建房，组织建房合作社等单项改革。

分年度的安排如下：

一九八八年：从工作基础、经济承受能力等方面考虑，先选包括各省会城市在内的八十个城市，把住房制度改革推开，为一九八九年大面积推开积累经验。

原来预定今年试点出台城市有十四个，各省、自治区原计划今年试点出台城市有三十九个，共五十三（加上一九八七年已出台的三个共五十六个）。这些城市工作有一定基础，一般应进行全面改革。

京、津、沪三大市和省会（自治区首府）城市，改革都

要起步。这些城市由于问题比较复杂，可以采取分期分片改革的办法，或在一部分条件好的大企业、大单位先起步，或先在一个有代表性的区起步，一片一片地搞，逐步向全市推开。

各省、自治区、直辖市还要选一、二个县镇进行试点，为明后年大量县镇投入改革积累经验，探索路子。

今年不实行改革的城市和县镇，都要认真抓好调查、测算工作，着手拟定改革方案，为明后年改革做好准备。同时，要积极创造条件，进行一些单项改革。

一九八九年：再有一百五十个到二百个城市和五、六千个县镇，进入全面改革或在一定范围内起步的改革行列。

一九九〇年：除边远和经济落后地区少数城镇外，住房制度改革在全国城市和县镇全面铺开，而且大部分城市和县镇都要实转，做到全部公房按五项因素计租，住房基金初步建立起来，给职工买房创造有利条件，使我国住房制度开始走上新的轨道。

这一步改革任务完成之后，下一步改革的主要内容是：随着工资调整，逐步把住房券理入工资，进入企业成本（机关、事业单位列入财政经费预算）；把住私房和家住农村的职工纳入住房制度改革范围；在逐步增加工资和住房由成本租金提高到商品租金的基础上，进一步实行住房商品化，推动住房的社会化、专业化、企业化经营，搞活房地产市场。

城镇住房制度改革的若干具体政策

从试点城市的情况看，住房制度改革是一项涉及面很广、政策性很强的重大改革，全国要有统一的政策，以加强宏观控制和指导。

一、合理调整公房租金

确定公房租金标准，是住房制度改革的重要环节。租金定得过高，国家、企业、个人三者都难承受；租金定得太低，难以吸引个人买房，不利于抑制不合理的需求，失去了改革的意义。租金标准应按住房的折旧费、维修费、管理费、投资利息和房产税五项因素计算，每平方米使用面积月租金（下同）全国测算平均约一元五角六分，目前，要定在一元以上。可以一步到位，也可以分步达到，但第一年起点不宜太低。

二、从实际出发确定发住房券（补贴、下同的）系数

公房租金提高后，需要相应给住公房职工发住房券。为了便于今后住房券逐步进入职工工资，特别是考虑到在住房、工资方面有关历史情况，发放住房券以采用比例法为宜。按全市职工平均使用面积、每平方米平均新增租金和职工平均发券工资基数，计算出住房券发券额占工资的比例，即发券系数。发券系数乘职工本人计券工资基数，就是职工应得的住房券金额。

由于各地住房水平差距较大，各地发放住房券系数会有高有低。为了使今后各地住房券进入工资数大致平衡，需要进行宏观控制。根据测算，发券系数应控制在25%以内。各

个城市要按职工平均使用面积和职工平均发券工资基数的实际数据测定发券系数，坚持发放的住房券总额与新增加的租金总额持平。城市之间发券系数的差别，在今后住房券理入工资时，由国家作出统一规定，予以合理调整。

对职工发住房券，可采取转帐结算的办法，不直接给个人发现金。住房券只能用于交纳新增租金，不得抵交老租金，如有结余可存入银行，作为个人购、建房基金，不得冲击其他消费品市场。

三、理顺住房资金渠道，建立住房基金

目前，每年国家和企业、事业单位用于新建职工住房的资金达二百多亿元。加上为维修、管理现有的二十四亿平方米住房而支出的几十亿元，以及许多单位发给职工个人的住房补贴等，总数约三百亿元左右。这些钱一直分散使用，只有投入没有产出，连住房的简单再生产都不能维持。住房制度改革所需资金要立足于现有资金的转化，就是要围绕住房生产、经营、消费所发生的资金集中起来，在同级财政部门参与下分别进行核定，变无序为有序，使之合理化、固定化、规范化，建立城市（县镇）、企业事业单位、个人三级住房基金。

城市的住房基金，从市财政原来用于住房建设、维修和房租补贴的资金，当地提取的住房建筑税、房产税，以及出售直管住房回收的资金中筹集。

企业和事业单位的住房周转基金，可以从原来用于住房建设、维修、房租补贴资金，预算外收入按一定比例提取的资金，出售新建住房和旧房回收的资金中筹集。企业按规定提取的住房折旧费、大修理基金，以及从后备基金、福利基

金、结余的奖励基金分离出来的部分，都要纳入住房周转基金。企业住房周转基金，要同其他专项基金划分开来，单立帐户，互相不挤不占。

职工个人购、建房基金，从个人结余的住房券和企业用于职工其它消费支出的节余部分中筹集。

各级住房基金，只能定向用于住房的生产、经营和消费，不得挪作他用。要作为专项资金由城市相应的金融机构集中管理，监督使用，以保证住房制度改革和今后住房建设有一个固定的资金渠道。

城市和企业事业单位的住房基金是发放住房券的主要资金来源。不足部分，在改革起步时，可以少量进入企业成本（机关、事业单位列入财政经费预算）。改革由实转起步或由空转过渡到实转时，全市企业住房券进入成本要控制在20%以内（包括12%的房产税）。由空转起步时，全市企业住房券进入成本控制在发券额的5%以内，用于减、免、补助的统筹资金。进入成本以后，不能提高产品价格，由企业和各级财政分担。目前无力建立住房基金的亏损、微利企业，住房券资金可以从集体福利、奖金中挤一点，在成本中进一点，市住房基金贷一点（经济好转后偿还）。机关、事业单位发放的住房券，列入财政经费预算的部分一般以控制在50%以内为宜。新房实转的住房券资金来源，企业可进入成本，机关、事业单位可列入财政经费预算。

四、坚持多住房多交租和少住房可得益的原则

多住房多交租和少住房可得益，应当作为住房制度改革的一条基本原则。推行住房商品化，就要按商品交换原则办事。工资收入高的人，领得的住房券也多，不能再在改革中

沿袭过去某些等级制的作法。

对少数因为提高房租而增加支出较多的和生活困难户，可视其家庭人均收入和住房面积的不同情况，对新增加的租金实行一定时期内(如三年内)减、免、补助的政策。减、免、补助的支出额要严格控制，全市最多不得超过发放住房券总额的5%，其资金来源从城市住房基金中统筹。要求给予减、免、补助的职工，必须由本人提出书面申请，经单位批准。各单位减、免、补助的额度，由市核定。

对改革后进住公房的增支户，因为住房多少是本人根据自己的经济能力选择的，一律不实行减、免、补助政策。至于那些特殊困难户，可按正常的福利性补助的途径，由各单位自行解决。

对那些住非租赁公房和拆迁户的职工，在其不交纳住房租金期间，不予发券。

五、积极组织公有住房出售

住房制度改革的主要目的之一，是推动职工个人购买住房，把群众的购买力引导到改善居住条件上来，以便通过国家、企业和职工的共同努力，加快解决住房困难。

要合理确定住房售价。向职工出售新建住房，按标准价计算。新建住房的标准价包括：(1)住房本身建筑造价；(2)征地和拆迁补偿费。其它公共设施建设费用和建筑税、能源交通重点建设基金等不应摊入标准售价之内。住宅区内的公共建筑，凡属经营性设施(如商店、粮店、邮局、储蓄所等)，应由使用单位购买或租赁，其它非经营性房屋及配套的市政设施投资，应逐步理顺渠道加以解决。

旧住房的标准价，按重置价成新折扣和环境因素等按质