

贵州房改论文集

—— 第二辑 ——

贵州省人民政府
住房制度改革领导小组办公室 编

2001·12

贵州房改论文集

—— 第二辑 ——

贵州省人民政府
住房制度改革领导小组办公室 编

2001·12

序 言

住房制度改革是经济体制改革的重要组成部分,是收入分配制度改革的重要内容。作为一项重大改革,既需要理论指导,也需要认真总结实际工作中的经验。《贵州房改论文集》(第二辑)汇集了我省住房制度改革方面的论文 60 余篇,文章的作者大部分是我省房改第一线的实际工作者,还有一部分是经济理论界的专家、学者及教学工作者。这本论文集涉及面广、针对性强,既有对经济适用住房建设、销售、租赁、公积金缴交等现实问题的经验总结,也有对改革住房建设管理体制、住房建设投融资体制以及健全住房交易市场和住房物业管理等问题探索,提出了一些既符合国家大政方针、又切合贵州实际的意见和建议,具有一定的参考价值。

改革开放以来我省住宅建设领域引入市场机制,积极推进投资主体多元化,实行住房商品化,极大地调动了社会各方面投资住宅建设的积极

性,促进了住宅建设的持续高速增长,初步实现了住宅建设由计划经济型发展方式向市场导向型发展方式的转变,为住宅建设和房地产业发展奠定了一个好的基础。

以 1999 年全面实施住房分配货币化改革为标志,我省住房制度改革进入了一个重要时期。我们根据国家有关住房分配货币化改革的方针政策,结合贵州实际,解放思想,大胆创新,对原有住房资产重新估价,重新核定价值量,转化为存量补贴,进行再分配。这一改革,在省委、省政府的领导下,在全省各级干部、职工的积极参与和大力支持下,取得了初步成效,成为全国住房分配货币化改革的六大模式之一。我省的住房分配货币化改革,坚持了按劳分配为主体的制度和“效率优先、兼顾公平”的原则,一方面盘活了国家巨额的住房存量资产,另一方面减轻了财政负担,缓解了职工住房资金不足的矛盾。实施这项改革以来,共核销、兑现存量补贴 17 亿元,带动住宅投资 116.7 亿元,建成住宅面积 1083 万平方米;投资经济适用住房建设 50.4 亿元,还为一批特困职工发放了住房补贴,大大缓解了中低收入家庭和特困职工住房的困难,不失为一项利国利民的重大举措,是实践江泽民总书记“三个代表”重要思想的又一重要体现。

进入新世纪,随着全面建设小康社会步伐的加快,人民生活水平和消费能力的提高,我省住宅建设进入一个新时期。我们要把适应全面建设小康社会作为住宅建设的根本目的,把面向广大人民群众、面向未来作为住宅建设的出发点和立足点,继续增加城镇居民住房面积,提高住房质量和综合配套水平,在满足城镇居民不断提高的住房需求过程中,把住宅产业发展成为国民经济的支柱产业。为此,我们必须通过进一步深化改革,完善适应社会主义市场经济要求的城镇住房制度,形成住宅建设持续健康发展的运行机制与管理体制。我们坚信,在党中央、国务院和省委、省政府的领导下,依靠广大干部职工的积极参与和共同努力,我省住房制度改革和住宅建设一定能够取得更好的成绩。

让居者有其室,让人民群众安居乐业,是各级政府义不容辞的职责。我们一定要“深怀爱民之心,恪守为民之责,善谋富民之策,多办利民之事”,从群众的根本利益出发,开拓进取,与时俱进,努力开创我省房改和住宅建设的新局面。

(陈大卫同志系贵州省副省长
省房改领导小组组长)

目 录

序言	陈大卫 (1)
在全省房改理论研讨会上的讲话	王远海 (1)
千方百计解决好困难职工的住房问题	江厥中 (7)
构建贵州住房新体制思辨	王桂生 (13)
贵州住房分配货币化改革的边际效益透析	王桂生 (24)
消除住房分配的体制性障碍	王桂生 (32)
如何解决特殊人群的住房问题	文晓玲 (35)
让劳者有其屋的梦想成真 ——评介《贵州住房分配货币化改革》	袁中良 (40)
告别牛棚鸡舍 ——贵州房改与一个特困单位的住房变迁	陈守湖 田 峰 (59)
行政事业单位房改物业管理之我见	李景勃 (65)
毕节地区住房分配货币化改革实践 与探索	陈伯谦 毛更生 (74)

浅谈住房补贴与住房消费	李真来 (80)
整顿规范房地产市场秩序之我见	季贵芬 (86)
浅析我省城镇廉租住房制度的建立和发展	严 云 (92)
积极推进住房二级市场的发展	高 青 (98)
在实施住房分配货币化过程中实践“三个 代表”的重要思想 ——学习江泽民总书记“七一”讲话体会	曲 明 (107)
推进住房分配货币化改革的几点看法 ...	张世俊 (117)
住房金融业发展的未来趋势——住房抵押 款证券化	倪 瑛 (126)
试析新住房制度的内涵	李 莲 (133)
建立完善住房保障制度	庞 俊 (135)
适应社会主义市场经济体制要求建立城镇 住房新体制	文 健 (139)
加快安居工程建设改善职工居住条件	荔波县房改办 (148)
对住房分配货币化工作中一些问题 的思考	陈京生 刘 丽 (153)

对职工特困住房补贴工作的探讨	朱佳佳 (157)
黔西南州住房分配货币化改革中亟待解决 的问题	陈金梅 (172)
房改与房地产业管理机制“五位一体” 模式初探	秦子航 (176)
房地产开发的品牌效应分析	覃达鸣 (186)
单位出售公有住房中几个问题的探讨 ...	李 军 (191)
发展房地产业提高城镇化水平	李方生 (197)
特殊区域房改房不宜上市	李开民 (211)
规范与创新相结合推进企业住房分配货币 化改革——玉屏县企业房改浅析	何 健 (214)
解决落后地区困难企业住房问题的设想	杨携民 (221)
实施住房分配货币化的问题及对策	杨 华 (226)
织金县的房改与住宅产业	龚世友 (232)
住房制度改革必须处理好相关的几个问题	杨昌盛 (235)
按照“三个代表”思想开拓房改新局面	詹明勇 刘 冰 (238)

对住房分配货币化后产权产籍管理探讨

..... 周碧辉 (242)

浅谈县级住房资金管理 黄兴才 (247)

关于完善住房公积金制度的点滴思考 ... 梁开勇 (252)

充分利用住房资金解决职工购房困难 ... 陈少鸿 (256)

住房分配货币化改革必须与住房公积金

制度相结合 钟雷鸣 (261)

抓住西部大开发机遇发展修文房地产业

..... 张 教 (266)

对贫困地区推行住房公积金制度的探讨

..... 毛太山 (271)

对推进个人住房贷款方式的几点看法 ... 刘 鹏 (276)

发放个人住房公积金贷款风险的思考 ... 龙亚洲 (281)

加强住房资金管理机构建设之我见 傅 力 (284)

完善住房公积金制度促进住房资金良性

循环 石 翔 (286)

县级住房公积金管理亟待加强

..... 詹明勇 刘 冰 (291)

浅议住房补贴的筹集和规范化管理 周晓莉 (295)

经济欠发达的县如何为职工办理住房公积金	罗福坤 (304)
六盘水市经济适用住房建设的问题及对策	任 华 (308)
经济适用住房建设刍议	李向民 (315)
浅议经济适用住房的商品房性质	夏 青 王 兰 (321)
加快经济适用住房建设拉动地方经济增长	邓建昌 (327)
加强经济适用住房建设和销售监控的必要 性浅探	袁梦宇 (330)
影响经济适用住房销售的问题及措施	龙水涌 (337)
对经济适用住房若干问题的认识	郭 朋 (340)
浅议经济适用住房建设	易盛刚 (350)
搞活房地产二级市场促进我区经济发展	杨 静 (355)
积极推进房改房上市交易	郑秀员 (361)
深化住房分配货币化改革激活房地产市场	罗立平 (367)
房改房的物业管理浅说	李会萍 (372)

也谈住宅售后管理	何凤清 (377)
推行以人为本的业主委员会物业管理制度	
初探	王 平 (384)
探讨公房售后的物业管理	陈家芬 (390)
规范我省物业管理的基本思路	石维邦 (394)
兴义市住房分配货币化后物业管理问题的	
思考	徐宇尚 付万林 (401)
贫困地区构建廉租住房及其管理之我见	
.....	杨再权 (409)
住房社会化初探	刘云祥 (413)
住房补贴是建立住房分配体系的关键 ...	陈 佳 (417)
合作建房仍可行	
——玉屏县人民医院实施概况.....	李开民 (420)
简述凯里地区房地产业的发展趋势	李士军 (424)
浅谈货币化安置	铜仁市房屋动迁管理站 (427)
浅议非住宅房屋的改革	黄光宇 (432)

在全省房改理论研讨会上的讲话

(二〇〇一年九月十二日)

王远海

各位专家、同志们：

第二次全省房改理论研讨会上昨天顺利召开了。全省第一次房改理论研讨会是1999年召开的。本次研讨会是第二次，共收到论文64篇，反映了全省房改工作者在加强学习、研究问题、搞好工作等方面所取得的成绩和经验，对指导我们继续深化住房制度改革有积极的借鉴意义。

下面，结合全省房改工作，讲几点意见：

贵州的房改方案，是房改理论结合贵州的实际而形成的，是一个较好的、较彻底的改革方案，是经省委、省政府批准实施的。因此，必须要坚持下去，做得更好。按照省委、省政府的安排部署，我省各级各部门认真贯彻江泽民总书记“三个代表”的重要思想，根据建设部加快推进住房分配货币化改革的要求，加快了住房分配货币化的实施，全省的房改工作，取得了明显的成绩，主要体现在以下三个方面：

一、住房建设快速增长

近两年来,随着住房分配货币化改革的全面实施,我省的住房开发投资持续大幅增长。据统计资料,2000 年全省住宅投资比上年增长 59.4%。随着投资的大幅度增长,住房施工面积迅速扩大,全年住房施工面积为 640.9 万平方米,较上年增长 58.4%,住房新开工面积增长 54.7%,竣工面积增长 63.7%。由于住房分配货币化政策的引导、金融的支持、市场的逐步规范,商品房屋的销售增长势头强劲,全年商品房屋销售 200.84 万平方米,其中住宅 184.8 万平方米,分别较上年增长 62.6%和 69.8%;商品房销售额 22.26 亿元,其中住宅销售额 17.95 亿元,分别增长 39%和 41.4%。

二、经济适用住房建设继续加快

为了向广大中低收入的职工提供与他们的收入相适应的住房,全省各地在积极实施住房分配货币化改革的同时,也适时地加快了经济适用住房的建设。住房分配货币化改革实施两年来,全省经济适用住房总投资 36.33 亿元,新开工面积 575.38 万平方米,竣工 508.7 万平方米,65390 套,其中,2000 年经济适用房总投资 15.57 亿元,新开工 208.92 万平方米,续建 158.05 万平方米,竣工 203.61 万平方米,25705 套。两年来经济适用住房建设咱住房供应体制的改革上取得了突破性进展,大大缓解了中、低收入家庭住房困难的矛盾,初步建立了多层次、多渠道的住房供应体系。

三、住房分配体制正在发生根本性转变

1999年,随着住房分配货币化改革的全面实施,全省商品房就已由集团购买向个人购买转轨。当年商品住房销售面积108.84万平方米,比上年增长65.25%,其中个人购买93.5万平方米,占销售总面积的86%;商品住房销售总额12.69亿元,增长78.6%;其中个人出资10.9亿元,增长121.91%,占整个商品房销售总额的86%,正在逐步向住房商品化过渡,福利制实物分配住房也逐步地从住房分配体制中退出。这种退出的速度到了2000年显著加快,住房分配体制与市场接轨的程度越来越高。以贵阳市为例,2000年全年商品房屋销售面积120万平方米,同比增长46.9%,其中住宅销售面积113.6万平方米,同比增长56%,占全部房屋销售面积94.4%。在住宅销售中,个人购买96.7万平方米,同比增长62.6%,占整个住宅销售的85%。

房改的目的就是改善和提高广大职工的住房水平。虽然我们的房改取得了很大的成绩,但是,还有大量的工作要做。

一、进一步加快全省经济适用住房建设的步伐

全省经济适用住房建设是一项德政工程。今年仍然被列入省委、省政府“十件实事”之一,并且增至2万套。房改系统要加强同有关部门的协调配合,按省委、省政府要求保质保量地完成任务。省直单位今年计划开工1万平方米向困难职工定向出售的经济适用住房已在建设。各地都要抓紧抓好这项工作。

(一)提高对住房制度改革的认识,在推进住房分配

货币化改革的过程中,针对我省经济不发达、职工收入低的实际情况,为中低收入职工家庭提供经济适用住房是十分必要的。

(二)在经济适用住房的开发建设时,要严格按照国务院有关文件的规定,采取切实可行的措施,减免各种应予减免的收费,降低经济适用住房、廉租屋的造价。

(三)对于国家和省在经济适用住房建设中的有关税收优惠政策,要会同有关部门尽快落实。

(四)对经济适用住房的土地供应,既要按要求划拨(包括联建),也要防止国有资产的流失。

(五)在建设经济适用住房时,也要抓好商品住房的建设,做好规划、设计、开发等方面的工作,把建筑档次拉开,满足市场的需要。

二、继续深入地推进全省住房分配货币化改革

在全面实施住房分配货币化改革时,要加强调查研究,解决实际问题,加快兑现存量补贴,加快办理产权证和准入许可证的速度,尽快启动住房二、三级市场,规范中介服务,培育和发展住房市场,搞活流通,促进住房建设,不断满足不同职工住房需求特别要注意把困难职工和高科技、高素质人才的住房问题解决好。

对于中介服务,一定要进行资格认证,建设、工商部门要按规定严格把关,按照规范市场的要求去做。目前,很多地方房屋买卖存在着大量的私下交易,扰乱了市场秩序,也留下了许多隐患,同时给少数人造成了非法牟利的机会。因此,要严格禁止。

三、加大住房资金清收力度

挪用住房资金就是对人民的犯罪。各级住房资金管理机构,要从管理好群众用于解决住房困难的血汗钱、深化房改的高度去认识自己的职责,主动向当地党委、政府汇报、请示,主动配合协调有关单位追收被挪用的住房资金。省房改办要加大清收力度,检查督促各地挪用住房资金的归还,重点检查按计划归还的进展情况。对挪用较严重的地区,要会同有关部门组成联合检查组进行督察,要采取更多的有力措施,尽最大努力追收。对顶风违纪的,将配合有关部门严肃查处,严禁发生新的挪用。

四、强化房改房的物业管理

房改房售后的物业管理一直是薄弱环节,职工对此很有意见。今年要把房改房的物业管理工作从试点推向深入,培育和建立房改房的售后物业管理机制,逐步纳入市场化轨道。要组织专人深入到房改单位,调查物业管理现状,并总结经验。在此基础上提出房改物业管理的操作实施办法。对房改房售后的物业管理,今年要下决心从调研入手,加强实践,力争有所突破。

鉴于物业管理是一个新的课题,要从机构设置、人员配备、收费标准、服务项目等方面进行研究,制定出相应的物业管理规章制度,保证物业管理工作正常进行。

五、加强住房资金管理机构的建设

在机构改革中,各级房改办都要按照省政府的有关文件精神,抓好住房资金管理机构的建设。没有单独机构的地方,要抽调能胜任工作的人员抓紧建立;已经建立机

构的,要加强建设,注意职工工作能力的培训和提高,适应科学化、制度化、法制化、规范化管理的需要。住房资金的使用,要公平、公正,严格按程序办事。要不折不扣地贯彻中央和省委、省政府廉政建设的有关规定,管好用好房改资金,警钟长鸣,杜绝权钱交易。

同志们,在大力推进住房分配货币化改革的今天,我们肩负着光荣而繁重的历史任务,有大量的工作需要我们去完成,也有很多的问题需要我们不断去研究,去解决。因此,更需要我们积极地进行房改理论的研讨,把研讨会开好、办好,将我们的工作推向前进。

谢谢大家。

(王远海同志系贵州省政府副秘书长、
省房改领导小组副组长)