

房改政策问答

浙江省住房改革委员会办公室编

二〇〇一年九月

房改政策问答

浙江省住房改革委员会办公室编

二〇〇一年九月

说 明

这次省直机关作风建设年活动要求我们加强作风建设和相关服务，按照省建设厅领导的意见，为帮助省直单位干部职工了解住房分配货币化、住房公积金、房改房上市、个人住房贷款等房改政策，方便办理房改有关事项，我们根据有关法规和房改政策文件（截止 2001 年 6 月底），编写了这本册子。因时间仓促，编写中难免有疏漏之处，敬请批评指正。

编 者

2001 年 9 月

目 录

一、住房分配货币化

1. 停止住房实物分配、实行住房分配货币化的时间界限如何确定？
..... (1)
2. 2000 年 1 月 1 日后，单位可否购买商品住房分配给职工参加房改购房？
..... (1)
3. 住房货币分配有哪几种形式？
..... (1)
4. 我省住房补贴有哪几种形式？
..... (1)
5. 我省各市、县实行住房补贴的形式如何？
..... (2)
6. 对无房职工如何计发一次性住房补贴？
..... (2)
7. 杭州市一次性住房补贴如何计发？
..... (3)
8. 对住房面积未达到规定标准的职工如何计发一次性住房补贴？ (3)
9. 按面积差计发一次性住房补贴，具体如何计算？
..... (3)
10. 按价值差计发一次性住房补贴，具体如何计算？

- (4)
11. 申领一次性住房补贴应满几年工龄?
..... (4)
12. 可列入发放一次性住房补贴的无房职工如何认定?
..... (4)
13. 对申领一次性住房补贴的职工, 其家庭现住房情况
由谁认定?
..... (5)
14. 将本人承租的单位自管公房改由子女购买, 并承诺
不再要求单位解决住房的职工, 是否可再申领住房
补贴?
..... (5)
15. 夫妻有一方已经购买过公房或参加过集资建房,
离婚后, 无房的一方是否可申领住房补贴。
..... (5)
16. 停止住房实物分配以后结婚的职工家庭, 一方已享
受过住房实物分配, 另一方是 1999 年 1 月 1 日以
后参加工作的新职工, 可否享受住房补贴?
..... (5)
17. 夫妻分居两地工作, 一次性住房补贴如何计算?
..... (6)
18. 职工领取了一次性住房补贴后, 职级提高, 是否可
相应增发住房补贴?
..... (6)
19. 对按规定可以享受一次性住房补贴的离休干部, 发
放一次性住房补贴的政策可否适当放宽?
..... (6)

20. 异地定居的离退休职工，如何计发住房补贴？
..... (6)
21. 对无房和住房面积未达到规定标准的已故老职工，是否可补发住房补贴？
..... (6)
22. 无房或住房面积未达到标准的离退休人员，现已出国、出境定居，是否可申领住房补贴？
..... (6)
23. 职工过去购买公房（包括安居房、解困房）时，享受的面积标准低于现在发放住房补贴的面积标准，当时对超过面积标准部分是按商品房价或市场价计价付款的，可否按面积差申领住房补贴？
..... (7)
24. 职工异地调动工作后如何领取一次性住房补贴？
..... (7)
25. 1998 年底以前参加工作的无房职工，与原单位终止劳动关系后重新就业的，如何享受住房补贴？
..... (7)
26. 服过刑的职工，是否可发放住房补贴？
..... (7)
27. 计算职工工龄住房补贴的工龄如何确定？
..... (7)
28. 对 1999 年 1 月 1 日以后参加工作的职工发放住房公积金补贴的基数如何确定？
..... (8)
29. 实行住房补贴的资金来源如何解决？
..... (8)

30. 什么情况下，职工可向单位申领、使用住房补贴？
..... (8)
31. 计发一次性住房补贴（含工龄住房补贴）的程序如何？
..... (9)
32. 购买二手房时可否提取住房补贴？
..... (10)
33. 企业如何实行住房分配货币化？
..... (11)

二、住房公积金

34. 什么是住房公积金？
..... (12)
35. 住房公积金由谁负责运作？
..... (12)
36. 住房公积金如何缴存？
..... (12)
37. 单位如何为职工办理住房公积金缴存登记手续？
..... (13)
38. 职工和单位每月缴存住房公积金的金额如何计算？
..... (13)
39. 职工和单位住房公积金的缴存比例如何确定？
..... (14)
40. 1999 年住房公积金缴存比例如何？
..... (14)
41. 实行住房补贴的市、县，提高住房公积金缴存比例的幅度应如何掌握？

- (14)
42. 不实行住房补贴的市、县，提高住房公积金缴存比例应如何掌握？
..... (14)
43. 困难的单位可否少缴或缓缴住房公积金？
..... (14)
44. 外商投资企业的职工是否都应缴存住房公积金？
..... (15)
45. 职工提取住房公积金后，是否还要继续缴存？
..... (15)
46. 住房公积金如何计息？
..... (15)
47. 住房公积金本息收入可否免缴个人所得税？
..... (15)
48. 省直单位职工个人住房公积金如何对帐？
..... (15)
49. 新参加工作的职工及新调入的职工如何缴存住房公积金？
..... (16)
50. 如何办理职工住房公积金转移手续？
..... (16)
51. 什么情况下可提取住房公积金？
..... (16)
52. 购买、建造、翻建、大修自住住房，提取住房公积金需提供哪些资料？
..... (17)
53. 离休、退休人员提取住房公积金需提供哪些资料？

- (17)
54. 完全丧失劳动能力，并且与所在单位终止劳动关系的提取住房公积金需提供哪些资料？
..... (18)
55. 与所在单位终止劳动关系后，未重新就业满五年的提取住房公积金需提供哪些资料？
..... (18)
56. 出国、出境定居的职工提取住房公积金需提供哪些资料？
..... (18)
57. 户口迁出本市、县行政区域，迁入地未建立住房公积金制度的提取住房公积金需提供哪些资料？
..... (18)
58. 职工死亡或宣告死亡的提取住房公积金需提供哪些资料？
..... (18)
59. 偿还购房贷款本息的提取住房公积金需提供哪些资料？
..... (19)
60. 如何办理提取住房公积金的手续？
..... (19)
61. 省直单位职工如何电话查询住房公积金存储余额？
..... (19)

三、住房供应新体制

62. 如何对不同收入家庭实行不同的住房供应政策？
..... (21)

63. 经济适用住房价格如何组成？
..... (21)
64. 单位自建经济适用住房向本单位职工出售，或单位
组织职工集资合作建房的价格如何确定？
..... (21)
65. 中低收入职工家庭购买经济适用住房是否有一定限
制？
..... (22)
66. 经济适用住房供应可否向企业倾斜？
..... (22)
67. 单位可否继续组织集资合作建房？
..... (22)
68. 已领取住房补贴（包括住房公积金补贴）的职工，
可否参加集资合作建房？
..... (22)
69. 廉租住房的房源如何解决？
..... (23)
70. 廉租住房的供应对象如何掌握？
..... (23)

四、房改房上市

71. 哪些住房属于房改房？
..... (24)
72. 房改房上市的形式有哪几种？
..... (24)
73. 房改房上市须具备什么条件？
..... (24)

74. 有条件上市的房改房有哪些?	(24)
75. 不能上市的房改房有哪些?	(25)
76. 房改房上市应当向谁提出申请?应当提交哪些材料?	(25)
77. 房改房买卖成交后,如何办理交易过户手续?	(26)
78. 房改房卖出方应缴纳哪些税费?	(26)
79. 房改房买入方应缴纳哪些税费?	(28)
80. 房改房出售后,收入是否归个人所有?	(29)
81. 房改房出售后,原单位和个人缴纳的维修基金如何处理?	(29)
82. 对房改房出租有何规定?	(29)
83. 房改房出售后一年内购买住房可否视同换房?	(30)
84. 职工、居民出售房改房后一年内,购买二手房,可否视同换房?	(30)

五、个人住房贷款

85. 什么是个人住房贷款?
..... (31)
86. 什么是个人住房公积金贷款?
..... (31)
87. 什么是个人住房组合贷款?
..... (31)
88. 申请个人住房公积金贷款须具备哪些条件?
..... (31)
89. 申请个人住房公积金贷款应提供哪些资料?
..... (32)
90. 杭州市个人住房公积金贷款额度如何确定?
..... (32)
91. 个人住房公积金贷款期限如何确定?
..... (33)
92. 个人住房公积金贷款利率如何确定?
..... (33)
93. 省直单位职工购买商品房的个人住房公积金贷款如何办理?
..... (33)
94. 省直单位职工购买二手房的个人住房公积金贷款如何办理?
..... (35)
95. 省直单位职工购买公有住房的个人住房公积金贷款如何办理?
..... (37)

96.省直单位职工个人住房公积金贷款还款方式有哪几种?	(39)
97.省直单位职工如何选择个人住房公积金贷款的还款方式?	(41)
98.省直单位职工个人住房公积金贷款的相关费用是多少?	(42)
99.省直单位职工个人住房公积金贷款办理期限如何?	(43)
100.申请个人住房公积金抵押贷款时,何种情况下要开发公司提供连带责任保证?	(43)
101.借款未按合同归还如何处理?	(43)
102.哪些人可以申请个人住房组合贷款?	(44)
103.省直单位职工申请组合贷款的程序怎样?	(44)
104.省直单位职工组合贷款的偿还方式如何?	(44)
105.组合贷款的利率如何?	(44)

六、公有住房出售

106.2000年1月1日以后,单位新建住房如何向职工出

售？

..... (47)

107. 2000 年 1 月 1 日以后腾空的旧公有住房如何向职工出售？

..... (47)

108. 1999 年腾空的可售公有住房，可否按《决定》规定的售房政策出售？

..... (47)

109. 1998 年底以前已分配给职工(居民)租住的公房如何出售？

..... (48)

110. 居民于 1998 年底以前已租赁的公房，今后如遇拆迁并以产权调换方式安置原承租人的，承租人可否按届时出售公有住房的政策和价格购买安置的公房？

..... (48)

111. 1998 年底以前已签订拆迁协议的动迁户，如何购买回迁房？

..... (48)

附录：

1. 国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知

(国发〔1998〕23 号 1998 年 7 月 3 日)

..... (49)

2. 省政府办公厅转发省住房改革委员会关于进一步深化我省城镇住房制度改革实施方案的通知

(浙政办〔1998〕5 号 1998 年 12 月 31 日)

.....	(56)
3. 杭州市人民政府关于印发杭州市市区进一步深化住房制度改革若干意见的通知	
(杭政〔1999〕20号 1999年11月30日)	
.....	(66)
4. 省直单位房改咨询电话表	
.....	(76)

一、住房分配货币化

1. 停止住房实物分配、实行住房分配货币化的时间界限如何确定？

各市（地）、县（市）一律在 1998 年底前停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化。

对单位自建或预购、1998 年底以前开工建设、1999 年底以前竣工交付使用的经济适用住房和普通住宅，可以按《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》（以下简称《决定》）规定的售房政策出售，也可以按《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》（以下简称《通知》）规定的新政策出售。

2. 2000 年 1 月 1 日后，单位可否购买商品房分配给职工参加房改购房？

不可以。如有发生将按违反房改政策查处。

3. 住房货币分配有哪几种形式？

现阶段住房货币分配的形式主要有：①职工现有工资中的住房消费含量；②住房公积金；③由财政和单位原有住房建设资金转化的住房补贴。

4. 我省住房补贴有哪几种形式？

我省实行住房补贴分住房公积金补贴、一次性住房补贴和工龄住房补贴三种。

(一) 对 1999 年 1 月 1 日以后参加工作的职工, 由单位按月给予不高于本人工资 25% 的住房公积金补贴, 具体比例由市、县人民政府确定。住房公积金补贴纳入职工住房公积金管理。

(二) 对 1998 年底前参加工作的无房和住房面积未达到规定标准的职工 (包括离退休职工), 由单位按规定发给一次性住房补贴。

(三) 对 1994 年底前参加工作的无房和住房面积未达到规定标准的职工 (包括离退休职工), 由所在单位按规定给予工龄住房补贴。工龄住房补贴额等于本地当年出售公有住房成本价的 0.6% 与该职工可享受的住房补贴面积以及 1994 年底前工龄的乘积。

5. 我省各市、县实行住房补贴的形式如何?

经省住房改革委员会批准, 我省各市、县对 1999 年 1 月 1 日以后参加工作的职工几乎都实行住房公积金补贴, 同时, 有 54 个市、县对无房或住房面积未达到规定标准的老职工 (1998 年底前参加工作), 实行一次性住房补贴和工龄住房补贴; 有 4 个市、县对老职工仅实行一次性住房补贴; 有 2 个市、县对老职工仅实行工龄住房补贴; 有 3 个市、县对老职工仅实行住房公积金补贴; 还有 8 个市、县不实行住房补贴, 采取逐年提高住房公积金缴存比例。

6. 对无房职工如何计发一次性住房补贴?

对无房职工发放一次性住房补贴的总额为: 当地上一年经济适用住房平均价格的一半与该职工住房补贴面积标准及住房补贴比例的乘积。