

房 改 问 答

(内部资料)

武汉工业大学房改领导小组办公室编

1993·2

房 改 问 答

(内部资料)

武汉工业大学房改领导小组办公室编

目 录

湖北省城镇住房制度改革实施方案·····	(1)
武汉市住房改革实施方案·····	(8)
武汉市住房改革宣传提纲·····	(18)
《武汉市住房改革实施方案》暂行办法·····	(30)
武汉市违反房改政策处罚暂行规定(草案)·····	(48)
武汉市住房制度改革问题解答·····	(50)
省直公有住房出售解答·····	(89)
国务院办公厅关于转发国务院住房制度改革领导 小组鼓励职工购买公有用房意见的通知·····	(97)
国务院住房制度改革领导小组《关于对鼓励职工 购买公有旧住房的意见》·····	(98)
武汉工业大学住房分配条例·····	(101)
武汉工业大学住房制度改革方案·····	(109)

湖北省城镇住房制度改革实施方案

湖北省城镇住房制度改革的目的是：缓解居民的住房困难，不断改善居住条件，逐步实现住房商品化、社会化。

改革的基本思路是：改革低租金和福利型的住房制度，坚持多住房多拿钱的原则；引导居民调节消费结构；建立政府、单位、个人共同筹资建房的新机制；实现住房资金的良性循环；促进房地产业、建筑业和其他相关产业的发展。

改革的具体内容是：分步提租发放补贴，鼓励职工购买公房，推行公积金制度，租住公房交保证金，建立三级住房基金，加快城镇住房建设。

一、分步提租发放补贴

1. 凡城镇公有住房，在同一城市(县镇)实行统一的租金标准，收取公有住房租金一律以住房使用面积计算。

2. 合理调整公有住房租金，给予职工适当补贴。

改革现行低租金制度，使公有住房租金有计划、有步骤地提高到包括折旧费、维修费、管理费、房产税和投资利息五项因素的成本租金水平。各市、县租金调整，在起步阶段，可以参照五项因素中的维修费标准，但平均每平方米月租金应不低于0.32元。有条件的市、县和企事业单位应争取按维修费、管理费两项因素水平或更高水平起步。1993年底

以前，公有住房租金标准要调整到包括维修费两项因素水平。1995年底以前，公有住房租金标准要提高到包括折旧费、维修费和管理费三项因素水平。2000年以前，公有住房租金标准要达到五项因素成本租金水平。

公有住房租金调整后，各地可根据提租幅度对租住公有住房的职工给予适当的补贴。住房补贴以1990年12月份的职工标准工资为基数，一次核定，按月发给。租金提高到维修费标准时，补贴为标准工资的2%；租金提高到维修费、管理费两项因素水平时，补贴不超过标准工资的5%；租金提高到折旧费、维修费和管理费三项因素水平时，补贴不超过标准工资的14%、租金提高到五项因素成本租金水平时，补贴不超过标准工资的25%，提租补贴要贯彻“多提少补”的原则，在新增租金中，个人负担部分平均不低于25%。

居住集体宿舍和自有私房的职工暂不发给住房补贴。

3. 新配公有住房实行新租金标准。从1992年开始，凡租住新竣工的公房和迁出腾空的旧公房，应实行新租金标准。新租金标准原则上要达到包括五项因素（维修费、管理费、折旧费、投资利息和房产税）的成本租金水平。条件不成熟的地方，其租金标准至少不低于维修费、管理费两项因素水平，同时给予相应补贴。新房实转的补贴资金来源，企业可进入成本，机关事业单位可列入财政经费预算。

4. 租金标准未达到五项因素成本租金水平时，租住公房应交纳住房保证金。

5. 实行住房超面积加收房租。具体办法另行制定。

6. 在国家规定住房面积标准内调整租金支出过多的离休干部（含遗孀），以及社会孤寡老人、民政部门确认的社

会救济户、工会确认的特困职工。可视不同情况实行一定期限的减、免政策。具体办法另行制定。

二、鼓励职工购买公房

1. 从1992年起，新峻工的公有住房实行先卖后租。出售公房一律按建筑面积计算。

2. 职工购买国家规定住房面积标准以内的公房实行标准价。新建住房标准价按住房本身建筑造价及征地、拆迁补偿费计价，旧房标准价按重置价成新折扣计价，两者均按地段、朝向、楼层等因素确定具体售价。超过国家规定的住房面积标准部分，按市场计价。

标准价购房以户为单位，每户只能享受一次。

3. 职工购买标准价住房，在征地拆迁补偿费用较高的地方，可暂由单位适当负担一部分。购房者既可以一次性付款，也可以分期付款。分期付款的，首期付款额不得低于应付房款的30%，余款由购房户向金融机构申请长期抵押贷款或分期付款，按月偿还本息。分期付款年限，旧房不超过10年，新房一般不超过15年，最长不超过20年。

4. 职工以市场价购买的住房，拥有全部产权。以标准价购买的公有住房，拥有部分产权，可以继承，付清房款并住满五年后允许出售。出售时，原产权单位有优先购买权。售房收入按产权比例进行分配。

5. 为鼓励职工购买住房，有关税、费、金的减免，按国家有关文件和省城镇住房制度改革领导小组的规定执行。

6. 向职工出售公房的价格，统一由各级房改部门会同房地产、物价和国有资产管理部门评估、核定，报当地政府

批准，各产权单位不得自行定价出售。

三、推行公积金制度

1. 为了增强职工家庭自行解决住房的能力，扩大住房建设资金的渠道，实行公积金制度。

2. 凡具有当地常住户口的党政机关、群众团体、全民和集体所有制企事业单位的固定职工、劳动合同制工人、三资企业的中方职工均实行公积金制度。离退休职工、临时工、计划外用工以及三资企业中的外籍职工，不实行公积金制度。

3. 职工个人和单位按月缴存占职工月标准工资一定比例的公积金，在起步阶段原则上分别为2.5%，有条件的市、县可分别定为5%，以后随着经济发展和职工收入的变化，可分别予以调整。

4. 存储的公积金，比照银行活期存款利率结算利息，不计复利。

5. 职工可使用本户成员及其直系亲属积累的公积金，定向用于购买、自建、翻修、大修自住住房。职工用公积金购买和自建的住房出售后，须将使用的公积金如数存入原公积金户名内。职工调外单位或外地工作，应将结余的公积金转至新工作单位该职工名下。职工离退休，其结余的公积金归还给职工本人。职工在职期间去世，其结余的公积金可由继承人或受遗赠人提取。

6. 各单位原则上可以有偿使用本单位职工储存的公积金，定向用于住房建设、并按期归还。

四、建立三级住房基金

1. 按照国务院有关文件的要求建立住房基金。立足于现有住房资金的理顺、转化,同时开辟新的住房资金渠道,建立城市(县镇)、单位和个人三级住房基金。

2. 各级住房基金统一由住房资金管理中心管理和使用。按照“专款专用、专户储存”的原则,专项用于住房制度改革。

3. 住房基金筹集、使用和管理的具体办法,由省城镇住房制度改革领导小组另行制定。

4. 逐步建立起住房金融的政策性信贷体系和管理制度。对于政策性的房改基金存贷业务,由各级人民政府委托当地金融机构代理。

各金融机构要积极开展个人购房、建房储蓄和贷款业务,实行抵押信贷购房制度,为住房制度改革深入发展提供良好的融资环境。

五、加快城镇住房建设

1. “八五”期间,住房建设的重点放在解决缺房户、住房困难户的问题上。1995年底以前,人均居住面积在5平方米以下的住房困难户的住房问题基本得到解决,全省城镇居民人均居住面积达到8平方米,住房成套率达到60%—70%。“九五”期间,住房建设的重点将以提高住房设施水平为主,在保持一定新建住房规模的同时,加快对非成套住房的改造。到2000年,全省城镇居民人均居住面积,除武汉市达到8m²外,其他城镇达到10m²,住房成套率达到80%,

危、简易房得到改造。

2. 改革住房投资与建设体制。通过改革、转换机制，逐步把住房的生产、交换、分配、消费纳入社会主义有计划的商品经济轨道，实现住房资金投入产出的良性循环，大力发展经济适用房开发实体，加迅改善居民住房条件。城镇住房建设要逐步纳入综合开发建设的轨道，实行“统一规划、合理布局，综合开发、配套建设”。

3. 结合“解危”、“解困”积极发展集资建房和合作建房，鼓励有组织的个人建房，通过多渠道解决无房户和住房困难户的住房问题。

六、加强各级房改领导

1. 城镇住房制度改革是一项长期、艰巨、复杂的系统工程，涉及面广、政策性强，必须切实加强领导。

各地都应建立政府主管领导主持的，由体改、城建、房地产、计划、财政、劳动、人事、宣传、物价、国资、银行、税务、统计、土地、工会、机关事务等部门和单位负责同志组成的房改领导小组或房改委员会，下设办公室和资金管理中心。

各级房改领导小组或房改委员会是在当地政府领导下，对房改进行决策、研究、协调、管理和监督的机构。其主要职责是：负责住房制度改革方案及配套政策的制定，并监督实施；参与住房规划、管理、建设的决策；确定住房制度改革资金筹集政策及资金投向、分配计划。

办公室为常设机构，负责处理日常工作。资金管理中心为事业单位，负责住房改革资金的筹集、管理和监督使用。

根据房改的需要，可相应组建住房开发实体，加快住房建设步伐。

2. 各地的住房制度改革必须实行统一领导、协调一致。在同一城市（县镇）要实行统一政策和统一标准，辖区内单位，不论隶属关系，应服从当地政府对房改的部署。但对先行改革或改革力度较大的单位应给予积极鼓励。职工家庭成员在不同市、县工作的（含离、退休职工），其所在单位一律按照职工住房所在地的房改办法办理。

军队企业化工厂和军办企业的房改按地方房改方案执行。租用地方公有住房的部队干部、职工以及租用部队住房的地方人员，其提租补贴办法均按《国务院办公厅、中央军委办公厅关于地方、军队密切配合搞好军队住房制度改革工作的通知》执行。

3. 严格执行房改纪律，对违反房改政策、规定，弄虚作假、搞不正之风的单位或个人，要追究责任，给予处罚。

4. 各市、县人民政府要切实加强对房地市场的统一管理，健全市场交易规则，完善管理办法，确保房地产交易活动的正常发展。

本方案自批准之日起实施。各地、市、州根据本方案制定实施办法，报省城镇住房制度改革领导小组审批。县和县级市的房改方案，经地、市、州房改领导小组或房改委员会审批，报省城镇住房制度改革领导小组办公室备案。

武汉市住房制度改革实施方案

(1991年12月21日武汉市第八届人民
代表大会常务委员会第二十七次会议通过)

党的十一届三中全会以来,我市住房建设有了较快发展,人均居住面积明显增加。可是,同国内大城市相比还有一定差距,居民住房困难问题仍十分突出。究其原因,除了原来的住房水平低、人口增长过快、资金短缺之外,主要的是现行靠国家包下来、低租金、实物分配的住房制度,不能从经济机制上制约不合理的需求,也不能形成住房资金的良性循环。住房分配不公、苦乐不均和失修失养已成为突出问题。近几年虽然推行了一些单项住房制度改革措施,仍远不能适应形势发展的需要。解决我市的住房问题,必须对现行住房制度进行全面改革。

一、任务和目标

住房制度改革是经济体制改革的重要组成部分,也是人民群众十分关注的重大问题。根据党的十三届七中全会精神、国务院有关规定、《湖北省城镇住房制度改革实施方案(讨论稿)》和实际情况,我市要正确处理改革、发展、稳定的关系,把解决居民住房的现实困难同住房商品化、社会

化的长远目标结合起来，统筹规划，综合配套，有计划有步骤地推进住房制度改革。

——以改革低租金制度为起点，分步调整公有住房租金，相应给予补贴，合理提高职工家庭房租支出占其生活费用支出的比重，抑制不合理需求。

——改革实物分配制度，使住房这种特殊商品进入消费领域，逐步转换住房分配机制，将实物分配逐步改变为货币分配，让居民通过商品交换（买房或按新办法租房）取得住房所有权或使用权，纠正分房中的不正之风。

——改革住房投资与建设体制，坚持国家、集体、个人三方合理负担的筹资原则，相应对住房规划、计划、设计、施工进行综合配套改革，依靠社会力量加快住房建设和危房改造步伐。

——配套进行财政、税收、住房和土地、房地产金融制度改革，逐步建立住房基金，广泛开展融资活动，建立健全市场规则，加强住房制度改革的宏观指导和调控。

通过以上改革，理顺基本关系，建立新的制度，逐步把住房的生产、交换、分配、消费纳入社会主义有计划的商品经济轨道，形成住房有效供给与合理需求的新运行机制，实行住房资金投入、产出的良性循环，尽快改善居民住房条件，进而带动相关产业的发展，促进经济体制综合改革的深化。到“八五”末期，城区、郊区、县镇居民人均居住面积力争达到七平方米，住房成套率达到50%左右，人均三平方米以下的住房“特困户”的住房问题得到解决，公有住房租金按实现简单再生产的三项因素（维修费、管理费、折旧费）收取；到本世纪末，人均居住面积力争达到八平方米，

住房成套率达到60%，五平方米以下的住房困难户的住房问题基本得到解决，公有住房租金按成本租金的五项因素（维修费、管理费、折旧费、投资利息、房产税）收取。

二、主要做法

我市住房制度改革的主要作法是：公房调租补贴，分房收保证金，鼓励职工买房，建立住房基金，加强综合配套。

（一）公有住房调整租金并实行补贴

1. 各区辖区内的党政机关、群众团体、全民和集体所有制企事业单位出租的公有住房均调整租金标准。第一步统一调整到每平方米使用面积平均月租金三角二分，并按不同建筑结构、楼层和装修设备情况增减。

2. 在调整租金的同时，由租住公房职工（含离退休职工）所在单位按其1990年12月基本工资或离退休费的2%一次性核定住房补贴金额，并按月发给。各单位原来实行的公房补贴办法相应废止。

居住集体宿舍和自有私房的职工，暂不发给住房补贴。租住私房的职工，仍按原办法执行。

3. 住房补贴资金，企业在住房折旧费、大修理基金和管理费科目中列支；全额预算行政事业单位由财政核定预算列支；差额预算事业单位按差额比例分别比照全额预算单位和企业开支渠道列支；自收自支事业单位比照企业开支渠道列支。

4. 社会孤寡老人和民政部门确认的社会救济户，免交调整租金后的增加支出的部分。1937年7月6日及以前参加革命工作，享受离休待遇的干部或已故离休干部的配偶，免

交一处自住房调整租金后的增加支出的部分。抗日战争和解放战争时期参加革命工作，享受离休待遇干部的一处自住房，调租后净增加支出的部分，经一次性核定，分别减交12元和7元。

5. 多占住房的按《湖北省城镇住房制度改革实施方案》执行。

6. 调整租金后增加的租金收入，用于住房维修和危房改造。

(二) 分配住房收取保证金

1. 为使新分配的住房(含新建住房和腾空旧房)不再进入旧的住房体制，自本方案实施之日起，新承租户须一次性向房屋产权单位缴纳住房保证金，并按规定缴纳租金。

住房调整后，超出原使用面积的部分应缴纳保证金。

2. 近期内，新住房和单元式旧住房每平方米使用面积缴纳住房保证金的金额不低于30元，非单元式旧住房每平方米使用面积不低于15元。

3. 承租户缴纳的住房保证金，比照银行活期存款利率结算利息，不计复利，租住满五年，由房屋产权单位一次或分期退还本息，分期退还的时间不得超过三年。

4. 住房保证金由房屋产权单位收取，交市住房制度改革委员会资金管理中心管理，其使用权属房屋产权单位，用于住房维修和建设。

(三) 鼓励职工购买住房

1. 单位分配住房时先出售、后出租。符合分配住房条件的职工购买自住房，按标准价每户给予一次优惠，不符合分配住房条件的职工购买住房，按市场价售给。

2. 标准价应包含住房本身建筑造价和征地拆迁补偿费。近期内,新建砖混结构单元式住房售价,城区每平方米建筑面积平均280元、郊区250元、县镇220元,房屋产权单位可根据实际情况,按售价15%的比例上下浮动。

职工购买现已租住的旧住房,按重置价成新折扣计价,近期内每平方米建筑面积的平均售价,城区不得低于150元,郊区、县镇不得低于120元。

3. 购买标准价住房,一次付清购房款,房屋产权单位可按应付款15%的比例给予优惠,分期付款的,首期不得少于应付款的50%,在此基础上每多付10%,按应付款的3%的比例给予优惠,分期付款的时间。新房一般不超过10年,旧房不超过五年,并需按低利率支付息金。

4. 职工按规定购买的标准价住房,拥有部分产权,可以继承,购房款付清并住满五年后,可以出售。原房屋产权单位有优先购买权。出售后的增值部分,在扣除有关税费后,按国家、单位、个人的投资比例进行分配。

5. 房屋产权单位按规定向职工出售标准价住房,免缴固定资产投资方向调节税、营业税、减缴城市基础设施配套费、人防工程费、商业网点配套费、教育设施配套费;回收的资金,免缴预算调节基金和能源交通重点建设基金。职工按规定购买标准价住房,免缴房产税、土地使用税和一次性契税。企事业单位出售自管房的售房款,转入企事业单位住房基金。市房地产部门出售直管房和行政单位出售自管房的售房款,由市住房制度改革委员会资金管理中心管理,原则上用于这些单位住房建设。

(四) 建立住房基金

建立城市、单位、职工个人三级住房基金，是启动房改运转，保证住房维修和建设资金来源的关键。首先要立足于原有住房资金的转化，同时组织好新的住房建设筹资工作。原有住房资金的转化，应在同级财政部门参与下，分别核定，变无序为有序，使之合理化、固定化、规范化。

1. 城市住房基金，从市财政原用于住房建设、维修补贴、职工房租补贴的资金，武汉地区新增加的公有住房租金中的房产税，住房建设固定资产投资方向调节税中地方留成部分等资金转化，由市住房制度改革委员会资金管理中心会同市财政局统一管理。

2. 单位住房基金，从单位自管的住房折旧费、大修理基金和管理费，原有的职工住房补贴，按政策核定在成本中列支的部分等资金转化。有条件的企业可从留利中提取10%计入单位住房基金，此项基金由本单位使用和管理。

3. 职工个人住房基金实行住房公积金制度，由职工及其所在单位按月缴交占职工本人工资一定比例的住房公积金，此项住房公积金归职工个人所有。通过积累，提高职工家庭自我解决住房问题的能力，增加筹集住房建设资金的渠道。

(1) 各区辖区内有正式户口的党政机关、群众团体、全民和集体所有制企事业单位的固定职工、合同制职工均实行住房公积金办法。已离退休职工：临时工、计划外用工以及“三资”企业中的外籍员工暂不实行。

(2) 住房公积金缴交额等于职工基本工资乘以住房公积金缴交率，职工及其所在单位的公积金缴交率，1992年各定为5%。以后随着经济发展和个人收入的变化，适时进行

调整。

住房公积金中职工缴交的部分由本人支付。企业缴交的部分从本单位自管房提取的折旧费中划转，不足部分经财政部门核定，在成本中列支，行政事业单位先用自有资金支付，不足部分经财政部门核定，在预算中列支。

无力发放职工工资的亏损单位，经财政、税务部门审查，市住房制度改革委员会批准，可暂缓缴交住房公积金中应由企业缴交的部分。

(3) 职工可用本户成员及其直系亲属积累的住房公积金购买、建设、翻修自住住房，如有不足，可按规定申请贷款。职工售出用住房公积金购买的住房，须按购买住房时动用住房公积金的数额，将款项存入原住房公积金户内。职工离退休或调离我市，所存储的住房公积金全部归还，在职期间去世，所存储的住房公积金可由继承人或受遗赠人提取。

单位可按规定申请动用本单位职工存储的住房公积金，用于住房建设，但应按期归还，并按低利率支付息金。

(4) 住房公积金由市住房制度改革委员会资金管理中心负责筹集、管理和监督使用。

(五) 加强综合配套

实施住房制度改革，需要规划、计划、财政、税务、工资、物价、土地、金融等方面的改革相配套，住房设计、开发、经营、服务和管理等环节也要制定具体措施相配合。当前，要着重做好以下工作：

1. 进一步完善已出台的有偿“解困”、有偿改造危房、集资建房、单位或社会合作建房等单项住房制度改革措施，并积极组织推广。大力发展经济实用的商品住房，由政