

湛江房改文件汇选 及问题解答

湛江市住房制度改革办公室

前 言

在认真学习贯彻邓小平同志南巡时的重要讲话,进一步改革开放的形势下,湛江市市区住房制度改革方案实施办法,经过四年的调查研究和准备,业经省、市人民政府批准,现已出台。

住房制度改革是经济体制改革的重要组成部分,关系千家万户,涉及到每个人的切身利益,是一项比工资、价格改革还要引人注目的重大改革,也是一项涉及面广、政策性很强的重大改革。在住房制度改革中,干部职工普遍关注的是国家住房政策和改革对他们的影响。为了使房改政策更充分地为广大干部职工所理解,动员社会各方面的力量来完成这项任务,我们着手编写了这本房改文件汇编,以供大家学习掌握。

这本汇编是在极短时间内完成的,由于时间仓促加上水平有限,不可避免地会存在不妥之处。在此,我们恳切祈望读者批评指正。

编 者

一九九二年五月

目 录

第一篇 领导讲话 政策文件

中央领导同志关于住房制度改革的讲话·····	(1)
国家体改委关于一九八八年深化体制改革的总体 方案(摘录)·····	(6)
转发《关于加强出售公有住房价格管理的通知》·····	(7)
关于制止贱价出售公有住房的紧急通知·····	(10)
关于批转广东省城镇住房制度改革意见的通知·····	(12)
广东省城镇住房制度改革意见·····	(14)
附件一:关于鼓励职工购买公有住房的意见	
附件二:住房补贴系数中参数的确定	
关于住房制度改革中有关问题的通知·····	(28)
关于城镇个人购买公有住房免征契税问题的通知·····	(30)
关于住房制度改革有关问题的通知·····	(32)
关于城镇住房制度改革中若干问题的通知·····	(35)
转发国务院房改领导小组关于解决房改中发放住	

房补贴辐射问题的通知·····	(38)
关于出售公有住房中有关售价计算问题的通知·····	(41)
关于出售超标准装修公房计价问题的通知·····	(43)
批转省住房制度改革领导小组关于城镇住房制度改革有关问题的请示的通知·····	(45)
《关于城镇住房制度改革中有关问题的请示》 的说明·····	(48)
关于贯彻省政府[1991]19 号文有关问题的通知·····	(52)
关于住房制度改革中几个政策规定问题·····	(54)
关于《湛江市市区住房制度改革方案》的批复·····	(56)
关于湛江市市区住房制度改革实施办法的批复·····	(57)
张安光副市长在全市开展住房制度改革动员大会上的讲话·····	(59)

第二篇 湛江市市区住房制度改革方案 及其配套措施

关于实施《湛江市市区住房制度改革方案》的通知·····	(70)
湛江市市区住房制度改革方案·····	(71)
关于执行《湛江市市区住房制度改革方案实施办法》 的通知·····	(79)

湛江市市区住房制度改革方案实施办法·····	(80)
湛江市市区公有住房租金计算标准·····	(95)
湛江市公有住房买卖程序·····	(100)
湛江市公有旧住房售价评估标准·····	(102)
湛江市公有住房售后维修管理暂行办法·····	(120)
湛江市房改资金管理暂行规定·····	(124)

第三篇 住房制度改革问题解答

现行城镇住房制度的特征是什么? ·····	(128)
为什么要改革现行的城镇住房制度? ·····	(129)
城镇住房制度改革的作用和地位是什么? ·····	(130)
城镇住房制度改革的现实可行性是什么? ·····	(132)
住房制度改革有什么好处? ·····	(132)
进行住房制度改革会降低人们的生活水平吗? ·····	(133)
进行住房改革有什么有利条件? ·····	(134)
住房制度改革的困难是什么? ·····	(134)
这次实行住房制度改革的指导思想和原则是什么? ·····	(135)
城镇住房制度改革的目标是什么? ·····	(135)
城镇住房制度改革的近期任务是什么? ·····	(136)
城镇住房制度改革的主要内容是什么? ·····	(137)

提高公有住房租金的政策依据是什么?	(138)
房改方案实施后,公有住房租金提高的标准是什么?	(138)
为什么要发放住房补贴?	(138)
发放住房补贴的原则是什么?	(139)
公有住房出租以什么作为计价单位?	(139)
什么叫做住房的使用面积?	(139)
发放住房补贴的范围是什么?	(139)
如何发放住房补贴?	(140)
实施房改后,如何解决住房补贴的辐射问题?	(141)
如何确定公有住房的出售范围?	(141)
哪些人可以申请购买公有住房?	(141)
干部职工购买公有住房以什么作为计价单位?	(142)
干部职工购买公有住房的计价原则是什么?	(142)
住房本身建筑造价包括哪些因素?	(142)
如何确定住房标准价中的征地拆迁补偿费?	(142)
什么是旧住房的重置价?	(143)
房改方案对出售的公有住房最低限价作了哪些规定? ...	(143)
干部职工购买公有住房,可以享受哪些优惠?	(143)
干部职工购买超过住房分配标准面积的,其超标面 积部分的房价如何加收?	(144)
我市对出售公有住房有哪些税费优惠?	(144)
对分期付款购房的干部职工有哪些规定和限制?	(144)

省规定的机关干部住房分配控制面积有哪些具体内容?	(145)
一个职工家庭,现已住有两套公房的,是否都可以购买?	(145)
居住自有私房又租住公房的干部职工,能否按优惠办法购买其现住公房?	(146)
职工购买了公有住房有哪些权利?	(146)
没有在职干部职工和离退休干部职工的纯居民户,能否按优惠办法购买公有住房?	(147)
职工购买公有住房需办哪些手续?	(147)

附 录

广东省人民政府颁发《关于省政府直属机关房屋管理的暂行办法》的通知(摘录)	(148)
中共广东省委办公厅关于印发省委粤发[1982]72号文件的通知(摘录)	(150)
关于严格控制城镇住宅建设标准的通知	(152)
国家经委基本建设办公室关于印发《建筑面积计算规则》的通知	(156)
关于调整城镇住宅装修标准的通知	(160)

湛江市公有房产管理试行办法·····	(163)
湛江市私有房产管理试行办法·····	(172)
湛江市房屋交易试行办法·····	(180)
湛江市城镇房屋所有权登记实施办法·····	(185)

周恩来论住宅问题

为了缓和职工住宅的紧张,除了整顿各种福利待遇和采取其他措施以加强控制城市人口的增长,并且根据可能适当地增建职工住宅……,同时还必须适当地提高职工住公房的收费标准。租金一般的应该包括折旧、维护、管理三项费用。……一般占职工工资收入的6—10%,平均8%左右。

——摘自周恩来同志在八届三中全会上《关于劳动工资和劳保福利问题的报告》

邓小平论住宅问题

关于住宅问题,要考虑城市建筑住宅、分配房屋的一系列政策。城镇居民个人可以购买房屋,也可以自己盖。不但新房子可以出售,老房子也可以出售。可以一次付款,也可以分期付款,10年、15年付清。住宅出售以后,房租恐怕要调整。要联系房价调整房租,使人们考虑到买房合算。因此要研究逐步提高房租。房租太低,人们就不买房子了。繁华的市中心和偏僻地方的房子,交通方便地区和不方便地区的房子,市区和郊区的房子,租金应该有所不同。将来房租提高了,对低工资的职工要给予补贴。这些政策要联系起来考虑。建房还可以鼓励公私合营或民建公助,也可以私人自己想办法。农村盖房要有新

设计,不要老是小四合院,要发展楼房。平房改楼房,能节约耕地。盖什么样的楼房,要适合不同地区、不同居民的需要。

——摘自邓小平同志1980年4月5日与中央负责同志的谈话

江泽民总书记谈住房制度改革

任何一项改革都离不开宣传工作,这次房改更加需要有一个宣传教育过程。改革就是要破除一些旧的思想观念,现在,我们有三种观念要破除、要更新。一是低房租、分配制是社会主义优越性的福利观念。解放以来形成的这个观念要消除,社会主义都这样搞法,就建设不起来,因为大锅饭是要吃光用光的,每年国家花了那么多钱,就如扔进水里,收不回来,只有投入,没有产出,这不是商品经济。所以这个观念不是一个正确的观念,并非社会主义制度固有。二是住房是政治待遇的等级观念。三是把住房排除在个人消费支出之外的供给观念。住房不管多少,房租相差不多。这些观念都已过时了,同我国当前发展有计划的商品经济恰恰是抵触的。因此,现在要大力宣传住房也是商品,在商品面前人人平等,多住房就要多拿钱。

——摘自江泽民同志1988年4月11日在上海全市住房制度改革工作会议上的讲话

住房制度改革是我国整个经济体制改革中一个很重要的组成部分,这项改革成功了,有利于实现住房资金的良性循环;有利于振兴房地产业、建筑业,真正解决住房紧张问题;有

利于调整消费结构和产业结构,缓和社会总供给和总需求的矛盾。

——摘自建设部《关于解决建设领域内三件涉及全国人民关心的大事的请示报告》

李鹏总理谈住房制度改革

四中全会前已正式出台的各项改革开放措施,都要继续贯彻执行。

改革试点,过去没有全面推广而进行试点的办法、措施,如企业股份制、住房制度改革等都可有领导有步骤地进行试点。

积极推进那些对治理通货膨胀有重大作用的改革。住房商品化、出卖部分国有小企业产权,以及某些有条件的大中型国有企业发行债券等改革措施,对于转移和分流社会购买力、改善消费结构和产业结构,都具有一定的作用。

——摘自《谋略对策》

积极稳妥地推进住房制度和保障制度的改革。

——摘自李鹏总理在七届人大三次会议上的《政府工作报告》

一般城市职工住宅仍然困难,而且全国不平衡,有的城市更困难一些。今年和整个“八五”期间,要花一点钱,多盖一些

大众化的职工住宅。要下决心逐步改变职工住房、养老、待业、医疗等完全由国家、企业包下来的做法，提倡由国家、集体、个人合理负担的办法，逐步建立健全社会保险制度，继续进行住房制度的改革。要继续严格控制楼堂馆所的建设，适当增加职工和居民住房以及城市公用设施的建设，要挤出一些资金用到这个方面来。

——摘自李鹏总理1990年8月2日在全国生产工作会议上的讲话《努力启动市场，促进生产适度发展》

现在有这样—个想法，城市里今后改善生活的重点，在相当一个期间内要放在解决城市居民的住宅上。住房制度要进行改革，今后建房的资金要实行国家、企业、个人都分担一点的办法，以加快城市建设的步伐。

——摘自李鹏总理在江西省机关负责干部大会上的讲话

今后十年，要在发展生产的基础上，继续改善城乡人民生活，特别是城市人民的居住条件。这件事，要结合住房制度的改革进行，国家、企业和职工个人都要负担一些。

——摘自李鹏总理在同部分企业厂长(经理)座谈会上的讲话

城镇住房制度必须改革。房改工作贵在起步，坚持下去，必见成效。

我国经济、社会发展第二步战略目标中提出的小康水平，其重要标志之一就是城镇居住水平有明显改善。改善居住条件是人民的迫切愿望，但加快住房建设需要大量资金，完全由

国家包下来是做不到的，必须由国家、企业、个人三方面负担，多渠道筹集建房资金才成，再加上现在房租很低，分房很困难，因此，住房制度必须改革。改革住房制度，不但有利于筹集建房资金，合理引导居民消费，更重要的是改变居民住房机制，在社会主义有计划的商品经济的原则基础上逐步实现住房商品化。

由于全国各城镇经济发展水平不同，居民的承受能力不同，房改工作的总原则应当是统一政策，因地制宜，分散决策，分步实施。统一的政策，就是今年国务院发的三十号文件。这次会议上的工作报告经讨论修改后也是统一的政策。至于具体到每个城市是由卖房起步还是由提租起步，个人与企业开始能负担多少，以及采取什么形式等，要从当地实际情况出发，因地制宜，分散决策，不搞一刀切。

住房制度改革是一项大的改革，诸多矛盾交织在一起，既不能急于求成，也不能按兵不动，既要有大气候配合，也需要有开拓精神，率先改革，创造经验。现在的形势，不是谁先改革谁吃亏，而是谁先改革谁主动。当前的房改工作，贵在起步，只要坚持下去，必然见到成效。

国家机关同样要投入到房改工作中去。由于国家机关工作人员总的说收入水平比较低，房改工作要与机关的实际情况结合，也要与国家机关的人事制度等改革配套进行。进行房改，涉及群众的切身利益，是群众关心的事，要走群众路线，在广泛征求群众意见的基础上，形成法规性的文件，依法办事。希望通过这次会议，提高认识，统一思想，交流经验，把各地的房改工作向前推进。

——摘自李鹏总理在同出席全国住房制度改革工作会议的同志的谈话

国家体改委关于一九八八年 深化体制改革的总体方案(摘录)

(国务院一九八八年二月二十七日批准)

加快城镇住房制度改革步伐。今后三、五年内,在全国范围内分期分批全面推开住房制度改革。主要任务是:改革公房低租金,提租发券,促进职工个人买房,并且从政策、立法、社会舆论等方面采取措施,合理引导居民消费,克服住房分配中的不正之风,为实现住房商品化奠定基础。

1988年,从工作基础、经济承受能力等方面考虑,计划选80个城市(包括京、津、沪和各省会城市)率先起步,为1989年大面积推开积累经验。大城市可以采取分批分片改革的办法,逐步向全市推开。各省、自治区、直辖市要选一、二个县镇进行改革,为明后年大量县镇投入改革探索路子。所有今年不起步的城市和县镇,可先进行新房新租和旧房超标准加租,以及集资建房等单项改革,同时认真做好调查、测算、着手拟定方案,为明后年改革做好准备。

广东省住房制度改革领导小组
转发《关于加强出售公有住房价格
管理的通知》

粤房改字[1989]01号

一九八九年一月九日

各市、县人民政府，省府直属各单位：

现将建设部、国务院房改领导小组(88)建房字第 373号文《关于加强出售公有住房价格管理的通知》转发给你们，请认真贯彻执行。

关于公有住房出售的价格问题，省政府粤府(88) 148号文及省房改领导小组(88) 005号文已作了具体规定，各地在制定房改方案时，要严格按照上述文件规定执行，不得擅自或变相降低售价。各级房改办公室要加强对单位出售住房工作的检查监督，产权单位不得自行定价。

各级物价、监察部门对在公有住房出售中以权谋私、违反国家和省政策规定的干部、单位，要及时查处，特别对从事房改工作的人员和领导干部的违法乱纪行为更要从严处理。

建设部、国务院住房制度改革领导小组

关于加强出售公有住房价格管理的通知

(88)建房字第373号
一九八八年十二月五日

各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府，国务院各部委，各直属机构：

国务院关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革实施方案和鼓励职工购买公有旧住房的意见下发以后，各地积极行动，正在有领导、有组织、有计划地进行此项工作。其中，出售公有住房的工作已在相当一部分城镇开展起来，并取得了良好的社会效果和经济效果。但有些地方反映，公有住房出售价格价差较大，有的甚至互相攀比降低出售价格，这不利于住房制度改革的进一步深入。建设部曾于一九八八年六月八日以(88)建房字第70号文发出《关于制止贱价出售公有住房的紧急通知》，现再作如下通知：

一、公有住房的出售价格应按国务院国发[1988]11号文件规定的内容合理确定。即新建住宅应按住宅本身建筑造价和征地、拆迁补偿费计价。旧房按重置价成新折扣、质量和环境因素等计价。

二、建立公有住房出售价格申报制度。各产权单位向职工出售的公有住房，统一由房地产评估专业人员进行价格评估，

报城市房地产管理机关和住房制度改革办公室审定后才能出售。各产权单位不得自行定价出售。

三、各城市房地产管理部门必须迅速建立房地产价格评估机构,吸收懂行、熟悉房地产价格政策、有事业心、能秉公办事的人员参加房地产评估工作。要对房地产评估人员进行专业培训,考核合格后上岗。

四、各级房改办、物价部门和房地产管理部门要及时总结经验,加强对公有住房出售价格的指导和监督,对在公有住房出售中以权谋私、违反国家物价政策的干部、单位要严肃查处,特别对从事房改工作的人员和领导干部违法乱纪行为更要从严处理。