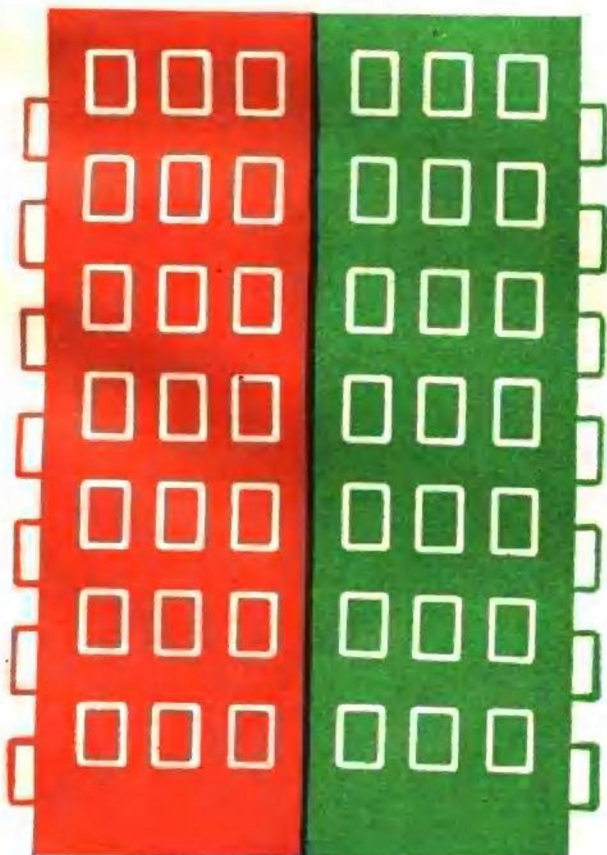


贵州省住房改革领导小组办公室 编

贵州省住房制度改革 实用手册

贵州人民出版社



0.277.3

黔新登字01号

责任编辑 罗嗣泽

胡世蓉

封面设计 孙晓云

贵州省住房制度改革实用手册

贵州省住房改革领导小组办公室 编

贵州人民出版社出版、发行

(贵阳市延安中路9号)

贵阳黔春印刷厂印刷

787×1092毫米 32开本 6.75印张 132千字

1992年4月第1版 1992年4月第1次印刷

印数1——20000册

ISBN7-221-02710-2/F·56 定价：2.50元

出版说明

我们出版这本书的主要目的，是为贵州省范围内必须参加房改的数十万职工，提供国务院、省、市、县（市的以贵阳市为例，县以金沙县为例，其他市、县均可以此为对照和参考）关于住房制度改革的政策文件，并对大家都关心的若干疑难问题作出解答，对一些专业名词作出解释。

住房制度改革关系着千家万户。住房制度改革后，你是租房、买房，还是合作建房？这一决策关系着你全家重大的经济利益。你可以通过本书深入地了解国家的有关政策，结合自身的条件，分析分析，比较比较，一定会有所裨益。

序

贵州省副省长

陳士龍

解决人民的居住问题，让我们的广大群众能安居乐业，是历史赋予我们党和政府的光荣而艰巨的使命。中国的人口占世界人口的1/5，中国的居住问题如果能够得到解决，这对推动“每个人都有合适的住宅”的世界性运动将会产生积极而深远的影响。住房制度改革是一项利国利民的宏伟事业，全面推进这项改革，开辟了解决人民居住问题的最佳途径。

《贵州省城镇住房制度改革实施方案》的出台，全省房改工作会议的召开，为大力推进我省住房制度改革拓展了良好的前景。今年全省各地各单位的房改纷纷起步，房改的大气候正逐步形成，其势头看好，令人欣慰。

然而，住房制度改革涉及千家万户和方方面面的利益，是一项极为复杂的系统工程，是一项完全崭新的事业。开创每一项事业，起步时总是比较艰难的。房改也是这样，要想推进，必须形成共识，思想舆论必须先行。房改起步伊始，我们的一些干部和群众有各种不同的认识也是可以理解的。这主要是受“低租金、福利制”和旧的住房观念的影响，对房改的深远意义及其带来的社会经济效益认识不够，存在着等待观望的思想。随着房改在全国全面铺开和进一步深化，

从我省一些市、县及企业试点经验来看，当越来越多的人投身于房改的时候，房改的必要性和重要性就会逐步为广大群众和干部所接受、所理解、所认识，并唤起他们自觉参予和支持的积极性。因而，我们应积极努力地做好房改的宣传舆论工作，推进住房制度改革的进程。

为此，省房改办先编写了一套《贵州房改系列丛书》内部发行，并在此基础上将有关部分汇编成《贵州住房制度改革实用手册》这本书。这也是适应我省住房制度改革形势发展的需要，为各地各单位搞好房改，帮助广大群众了解认识并支持房改做的一点实实在在的工作。我很愿意向大家推荐这本书，这对人们了解认识房改一定会有所裨益。今后，随着住房制度改革的进一步深入，希望编者提高编写质量，把这项工作做得更好更扎实。

目 录

序.....	陈士能 (1)
--------	---------

第一部分 重要文件和实施方案

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)
附件：国务院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.....	(3)
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〕.....	(13)
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进城镇住房制度改革意见的通知〔国办发(1991)73号〕.....	(17)
关于全面推进城镇住房制度改革的意见.....	(18)
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〕.....	(27)
明传电报.....	(28)
贵州省人民政府关于印发贵州省城镇住房制度	

以中六实施方案的通知〔广发(1992) 3号〕	(29)
贵州省城镇住房制度改革实施方案	(30)
贵阳市住房制度改革实施方案(征求意见稿)	(41)
金沙县住房制度改革试行方案(修改稿)	(57)
关于贵州省住房制度改革宣传提纲	(66)

第二部分 问题解答

1.现行城镇住房制度的特征是什么?	(73)
2.为什么要改革现行的城镇住房制度?	(74)
3.城镇住房制度改革对经济发展的深远意义是什么?	(76)
4.城镇住房制度改革的实质是什么?	(78)
5.城镇住房制度改革体现了哪些经济关系的变化?	(79)
6.城镇住房制度改革调整了哪些方面的经济利益关系?	(80)
7.城镇住房制度改革应考虑哪些承受能力?	(82)
8.城镇住房制度改革的总目标是什么?	(84)
9.城镇住房制度改革的内容是什么?	(85)
10.城镇住房制度改革的基本原则是什么?	(86)
11.城镇住房制度改革的分阶段目标是什么?	(86)
12.城镇住房制度改革要进行哪些配套改革?	(88)
13.什么是住房资金机制的转换?	(89)
14.什么是住房分配机制的改革?	(90)

15.什么是住房金融机制的改革?.....	(91)
16.什么是住房经营管理机制的改革?.....	(91)
17.城镇住房制度改革有哪些基本方法?.....	(92)
18.为什么说提高公有住房租金是房改的核心 环节?	(94)
19.什么是住房商品化?.....	(94)
20.实行住房商品化的特征是什么?.....	(95)
21.新房新制度有什么特点?.....	(96)
22.为什么要实行“新房新租”?.....	(97)
23.新房为什么要实行“先卖后租”?.....	(98)
24.新房为什么要实行“有偿分配”?.....	(98)
25.新旧房以什么时间为界?.....	(99)
26.实行新房新制度应考虑些什么?.....	(99)
27.住房的社会属性是什么?.....	(101)
28.住房的自然属性是什么?.....	(101)
29.住房商品使用价值的特点是什么?.....	(102)
30.什么是暗贴改明贴?.....	(104)
31.住房的两种交换形式是什么?.....	(105)
32.房屋租金的构成因素是什么?.....	(106)
33.什么是成本租金?.....	(109)
34.什么是按质计租?.....	(110)
35.房屋商品价值决定的特殊性是什么?.....	(111)
36.什么是房租与房价的比价关系?.....	(114)
37.怎样研究住房的租买比价?.....	(115)
38.为什么房租与房价不能长期不变?.....	(116)
39.什么是“提租补贴”?.....	(117)

- 40.什么是“计租水平”?..... (117)
- 41.怎样计算住房补贴的系数?..... (118)
- 42.发给住房补贴的工资基数如何计算?..... (119)
- 43.为什么要推行公积金?..... (119)
- 44.推行公积金有哪些意义?..... (120)
- 45.公积金的适用对象和范围?..... (121)
- 46.职工对公积金有哪些权益?..... (121)
- 47.如何确定公积金的缴交率?..... (121)
- 48.公积金为什么采取低息?..... (122)
- 49.什么是标准价、重置价和实际付款价?..... (122)
- 50.职工购买公有住房为什么要给优惠?..... (123)
- 51.出售公有住房的范围是哪些?..... (123)
- 52.哪些人属于购买优惠价住房的对象?..... (124)
- 53.职工优惠购买公有住房的面积的规定是什么?
..... (124)
- 54.购买公有住房有哪几种付款办法?..... (125)
- 55.怎样理解优惠购买公有住房后拥有部分产权?
..... (125)
- 56.目前售房和购房有哪些优惠政策?..... (126)
- 57.先买房会不会吃亏?..... (126)
- 58.为什么要发行住房建设债券?..... (127)
- 59.住房建设债券的认购额度是多少?..... (127)
- 60.住房建设债券由何部门发行和偿还?..... (128)
- 61.住房建设债券的认购对象是谁?..... (128)
- 62.住房建设债券的偿还期为什么定为五年?..... (128)
- 63.什么是租赁保证金?..... (128)

64.住房租赁保证金有什么作用?.....	(129)
65.怎样合理计算租赁保证金?.....	(130)
66.住房建设债券和住房租赁保证金有什么区别?	(131)
67.为什么要进行集资、合作建房?.....	(131)
68.集资、合作建房有哪些优惠政策和产权规定?	(131)
69.什么是集资、合作建房?.....	(132)
70.集资、合作建房采取什么办法?.....	(132)
71.为什么要建立住房基金?.....	(133)
72.住房基金的来源有哪些?.....	(133)
73.住房基金的管理、使用、融通机构是哪些?.....	(134)
74.什么是发育房地产市场?.....	(134)
75.为什么要“超标加租”?.....	(135)
76.什么是“增支户”?什么是“沉淀户”?.....	(136)
77.各项改革的具体标准是否有时限?.....	(136)
78.单位可否自行制定房改方案?.....	(137)
79.什么是“准成本租金”?.....	(137)
80.什么是“市场价”?.....	(137)
81.为什么我省不采用租赁保证金?.....	(137)
82.单位使用房改资金建房,应注意些什么?.....	(138)
83.“减、免、补”的原则是什么?.....	(138)
84.什么是“房产抵押”?.....	(139)
85.什么是住房抵押贷款?.....	(139)
86.什么是“付款逐渐增加的抵押贷款”?.....	(140)
87.什么是“利率可调整的抵押贷款”?.....	(141)

88.什么是“双重指数抵押贷款”?	(142)
89.什么是房租?	(142)
90.住房租金的构成因素有哪些?	(143)
91.什么是房产交易?	(151)
92.什么是房产市场?	(151)
93.什么是房屋交易价格?	(153)
94.什么是房屋交易合同?	(154)
95.什么是商品房?	(157)
96.什么是房产折旧?	(158)
97.什么是房屋保险?	(159)
98.什么是房屋继承?	(160)
99.如何理解房屋法定继承?	(161)
100.如何理解房屋继承顺序?	(161)
101.什么是房屋使用权?	(162)
102.什么是房屋遗赠?	(162)
103.什么是民用建筑“六统一”?	(163)
104.什么叫“统建”?	(164)
105.什么是公建民助?	(165)
106.什么是民建公助?	(165)
107.什么是互建互助?	(166)
108.什么是自筹自建?	(167)
109.什么是综合开发?	(169)
110.什么是征地费?	(171)
111.什么是私房拆迁补偿?	(172)
112.什么是农村私房拆迁补偿?	(173)
113.什么是企业单位拆迁补偿?	(174)

第三部分 名词解释

1.房屋价值实现·····	(176)
2.地租·····	(176)
3.土地价格·····	(176)
4.房屋行政管理·····	(177)
5.房屋经营管理·····	(177)
6.房屋租赁管理·····	(177)
7.房屋产权管理·····	(177)
8.房屋产业管理·····	(177)
9.房屋技术管理·····	(178)
10.产籍·····	(178)
11.产籍管理·····	(179)
12.房屋档案·····	(180)
13.产别·····	(180)
14.公产·····	(180)
15.全民单位自管公产·····	(181)
16.集体单位自管公产·····	(181)
17.代管产·····	(181)
18.托管产·····	(181)
19.拨用产·····	(182)
20.中外合资产·····	(182)
21.外产·····	(182)
22.军产·····	(182)
23.其他房产·····	(182)
24.产权·····	(183)

25. 产权登记.....	(184)
26. 投资回收期.....	(186)
27. 基建拨款.....	(186)
28. 固定资产折旧.....	(186)
29. 房屋结构.....	(187)
30. 房屋结构基本构件.....	(187)
31. 木结构房屋.....	(187)
32. 钢筋混凝土结构房屋.....	(187)
33. 钢结构房屋.....	(187)
34. 砖木结构房屋.....	(187)
35. 混合结构房屋.....	(187)
36. 再生产.....	(187)
37. 简单再生产.....	(188)
38. 扩大再生产.....	(188)
39. 商品.....	(188)
40. 使用价值.....	(188)
41. 价值.....	(189)
42. 交换价值.....	(189)
43. 价值规律.....	(189)
44. 市场调节.....	(190)
45. 价格.....	(190)
46. 市场价格.....	(190)
47. 土地使用权.....	(190)
48. 房屋所有权.....	(190)
49. 房屋使用权.....	(191)
50. 房屋占有权.....	(191)

51. 房屋处分权.....	(191)
52. 第三产业.....	(192)
53. 生活水平.....	(193)
54. 生活费指数.....	(194)
55. 调查表.....	(194)
56. 职工福利基金.....	(194)
57. 模拟运转.....	(195)
58. 消费结构.....	(195)
59. 产业结构.....	(195)
60. 住房建筑面积、使用面积、居住面积.....	(195)
61. 计划租金.....	(196)
62. 按质计租.....	(196)
63. 累进计租.....	(196)
64. 投资回收期.....	(196)
后记	(197)

第一部分 重要文件和实施方案

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

(1988年2月25日)

国发〔1988〕11号

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1988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，各地可以从实际情况出发，因地制宜，选择适合

自己情况的做法，充分发挥主动的创造精神。

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6月底前报国务院住房制度改革领导小组。

附件：

国务院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

(1988年2月15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1988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