

房改

：卸掉企业社会负担的

企业和职工购建房贷款实例



向京 著

中国物资出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房改：卸掉企业社会负担的杠杆/向京著. —北京：中国物资出版社，1997.4

ISBN 7-5047-1209-4

I. 房… II. 向… III. 住宅-经济体制改革-研究-中国-企业 IV. F299.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (97) 第 06214 号

中国物资出版社出版

(北京市西城区月坛北街 25 号 邮编:100533)

全国新华书店经销

中国人民警官大学印刷厂印刷

1997 年 4 月第一版 1997 年 4 月第一次印刷

开本:787×1092 毫米 1/32 印张:7.75 字数:170 千字

书号:ISBN 7-5047-1209-4/F·0451

印数:0001—8000 册

定价:12.00 元



愿房改给更多的人带来更多的实惠

1996年8月份，北京市城调队在千家住户调查网中进行了《居民住房改革意向调查》。当问及住户对北京市前几年房改的成效如何评价时，有717人表示一般，占71.7%；有95人表示较差，占9.5%；有49人表示很差，占4.9%。

作为在北京市房改办工作了8年的我，面对这一调查结果，实在有愧，我一直在思索：房改究竟给多少人带来了多少实惠呢？

在一次和北京城建集团住宅合作社理事长李平生同志的谈话中，我感觉到，只有立足于机制转换的住房改革，才会给更多的老百姓带来更多的实惠，这次谈话成了我写作本书的契机。八年来的房改工作实践告诉我，房改给老百姓带来的最大实惠，就是获取政策性个人住房长期抵押贷款。本书的主要内容就是近一年来经我手办的一些典型的政策性贷款实例，我的描述，着重操作性，目的是希望读者通过阅读本书，能尽可能地、充分地利用政策性住房贷款，解决自己的住房问题。真诚地祝愿，房改给更多的人带来更多的实惠！

作者 向京

1997.1.20

内 容 提 要

我们通过对各类典型企业（包括三资企业、国有民营企业、正在进行现代企业制度试点的企业、亏损企业等）在住房制度改革的不同阶段解决职工住房的不同方式的调查、比较分析后得出结论：房改给企业和职工带来的最大实惠在于：利用住房公积金和安居工程专项贷款，切实解决职工住房困难，促进机制转换，摆脱企业办社会的负担，建立现代企业制度。

本书通过具体实例，对企业和职工获取政策性购建房贷款的方式、途径、程序、效果等作了详细的介绍，并对购房贷款中一些常见问题作了解答。书的最后列举了贷款利率从6%到14%，期限从1年到25年，贷款额从500元到100000元之间各种情况下的个人购房分期付款月偿还额参考表。适用性和可操作性极强，适合企业管理人员和普通职工阅读，对从事政策性住房信贷工作的同志也有很大的参考价值。

本书是《住房公积金与住房信贷》的姐妹篇。

房改是一个新问题，是关系到我们每个人的大事。如何在改革开放的大潮中，在社会主义市场经济体制下找到最佳的途径获得您满意的住房，读罢本书定能找到满意的答案。

目 录

第一部分 绪 论

一、房改深化与现代企业制度的建立 (1)

二、政策性住房信贷业务实践

——北京市个人住房抵押贷款发展的五个
阶段 (6)

第二部分 企业和职工利用政策性购建房贷款实例分析

一、房改政策，谁最受益？

——国有企业和三资企业房改成效比较 (18)

二、利用房改，促进现代企业制度建立

——北京城建集团总公司的启示 (21)

三、企业解决职工住房，如何从实物福利分配
方式转换为货币工资分配方式？

——北京联想集团公司的启示 (72)

四、积极参加安居工程项目，利用安居工程贷
款解决职工住房

——北京市第五城市建设工程公司的启示
..... (85)

五、利用短期安居工程贷款，转换长期住房建
设分配机制

——城建四公司吸纳职工个人住房资金的
启示 (111)

六、亏损企业如何利用房改贷款，扭亏为盈？

- 北京市氧气厂鼓励职工贷款购房，收回
以前垫付的生产资金…………… (116)

七、住房商品化的前奏

- 北京道桥公司 109 名职工利用贷款
购买成本价住房的启示…………… (120)

八、利用住房公积金，提高三资企业员工购买商品房的能力

- 来自摩托罗拉（中国）电子
有限公司的调查报告…………… (125)

第三部分 理论分析 房改给企业和职工的最大实惠

——从住房公积金的保值增值说起

- 一、住房公积金的属性…………… (144)
二、从价值角度来看住房公积金的保值增值…………… (145)
三、从政策效应角度看住房公积金的保值
增值…………… (149)
四、住房公积金保值增值的最佳方式——发放
个人住房长期抵押贷款…………… (151)

第四部分 购房贷款中常见问题解答

1. 房改就是出售住房吗？…………… (153)
2. 住户对现住房是非买不可吗？…………… (153)
3. 哪些住房目前不宜向个人出售？…………… (153)
4. 什么是出售公有住房的标准价？…………… (153)
5. 标准价如何计算？…………… (154)
6. 什么是出售公有住房的成本价？成本价包含
哪些因素？…………… (155)
7. 新建公有住房的平均成本价如何测定？…………… (156)
8. 1996 年北京市出售公有住宅楼房的标准价是

多少?	(156)
9. 1996 年出售公有住宅楼房的成本价是多少?	(156)
10. 什么是出售公有住房的市场价?	(156)
11. 公有住房的出售价格与住房产权间的关系 如何?	(157)
12. 旧住房如何计算成新折扣?	(158)
13. 职工购买住房后怎样办理住房过户和产权 转移登记手续?	(158)
14. 职工购买住房是否办理土地使用权变更登 记手续?	(158)
15. 售房以什么面积计价?	(159)
16. 房租按什么面积计价?	(159)
17. 什么是建筑面积?	(159)
18. 建筑面积、使用面积和居住面积的换算系数 是怎么规定的?	(159)
19. 购房以后能否换房?	(159)
20. 到哪儿去买标准价住房?	(160)
21. 购房后, 供暖费用由谁负担?	(160)
22. 购房后, 高层住宅的电梯、高压水泵的维修 管理是否由个人负担?	(160)
23. 职工购房有几种付款方式?	(160)
24. 职工购房贷款需要什么条件?	(160)
25. 住房公积金是什么?	(161)
26. 什么人能建立住房公积金?	(161)
27. 我的住房公积金有什么用?	(161)
28. 我的住房公积金怎么建立?	(162)

29. 我的住房公积金有利息吗? (162)
30. 我什么时候可以支取住房公积金? (162)
31. 我怎办理住房公积金支取手续? (162)
32. 我怎么能知道我的帐户上住房公积金存款
数量呢? (163)
33. 在本市内调动工作时我的住房公积金怎
么办? (163)
34. 我从单位离职后, 住房公积金交纳就中断了,
我原有的住房公积金怎么处理? (163)
35. 单位资助职工建立住房公积金的支出从哪
儿来? (163)
36. 房产抵押贷款与房产典当有何区别? (164)
37. 我若分期付款, 每月还本付息额都一样吗?
..... (164)
38. 分期付款中等额偿还有几种形式? (165)
39. 在个人住房长期抵押贷款期限内, 本息变化
过程如何? (166)
40. 贷款期内, 遇到国家调整利率, 月偿还额如
何重新计算? (167)
41. 借款人在什么条件下可以提前偿还贷款, 并
需办理什么手续? (168)
42. 贷款人提前偿还全部贷款本息, 贷款银行如
何计算利息? (168)
43. 在还款期已定的情况下, 借款人不能按时还
款怎么办? (168)
44. 借款人去世, 借款如何处理? (169)
45. 目前政策性个人住房抵押贷款为什么要实行

押上加保?	(169)
46. 抵押合同签订后, 抵押是否马上生效?	(169)
47. 企业在划拨的土地上所建房屋能否抵押?	(170)
48. 房屋预售(购)合同能否抵押?	(170)
49. “楼花”的抵押人是开发商还是预购人?	(170)
50. 在建工程(房屋)可否设押?	(170)
51. 依法生效的建筑工程承包合同是否可以设押? 它和“楼花”设押有什么区别?	(171)
52. 我在一家民办公司工作, 它有资格为我提供 贷款担保吗?	(171)
53. 行政事业单位能为其职工提供担保吗?	(172)
54. 抵押合同为什么要进行公证?	(172)
55. “房屋是耐用消费品, 参加保险是多余”的 观点对吗?	(172)

第五部分 不同条件下的分期付款月偿还额计算表

附件 1 《政策性住房信贷业务管理暂行规定》	(210)
附件 2 《北京市住房资金管理中心个人住房抵押 (委托)贷款办法》(试行)	(214)
附件 3 《北京市住房资金管理中心单位住房 (委托)贷款办法》(试行)	(228)
附件 4 《关于北京市安居工程房地产抵押登记 的通知》	(233)
附件 5 《中国太平洋保险公司北京分公司购房 (贷款)综合保险(试行)》	(235)

第一部分

绪 论



一、房改深化与现代企业制度的建立

根据住房制度改革的目标，2000 年要初步建立适应社会主义市场经济体制要求的城镇住房新体制。

房改，就是要改变在计划经济体制下形成的福利式住房制度。旧住房制度是在过去 40 多年形成的，不可能一朝一夕就能改变过来，从具体实践看，房改从起步至今也有 10 多年了，因此可以说，房改是一个长期的渐进的过程。

（一）房改理论的演变及现状

第一阶段，1980 年—1988 年，焦点是“住房到底是商品，还是福利性的非商品？”，结果是“住房商品化”纳入了国家的大政方针，其标志是国务院 11 号文件的出台。

第二阶段，1988年—1994年，焦点是“如何确定国家、企业、个人三者在住房投资上的合理负担？”，结果是通过职工工资中住房消费含量，房价收入比，合理的租买比价，住房资金良性循环模式，政策性住房信贷体系等一系列问题的研究，以“既能提高职工工资收入中住房消费的含量，又能提高职工家庭消费结构中住房消费所占的比例”为特色的住房公积金制度的全面推行，其标志是国务院43号文件的出台。

第三阶段，1994年—现在，焦点是“房改如何在深度和广度上进一步使普通居民直接受益？”这个问题目前还没有明确的结论，还需进一步的探索。

（二）房改政策的演变及现状

1. 1988年2月，国务院颁发了《关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革实施方案的通知》，即11号文件，文件中明确提出，要逐步把住房消费纳入个人家庭的消费领域，将逐步做到职工以商品价格购买住宅，或以商品租金承租住宅。此文件的实践基础，就是被称为“烟台模式”的房改方案，其特点是“提租发券，空转起步。”

2. 1991年11月，《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》，即国办发73号文件下发。此文件的实践基础是上海等城市出台的房改实施方案。

3. 1994年7月，《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》（以下简称《决定》）发布实施。《决定》的最大特点是确定了住房公积金制度在房改中的核心地位，使房改的整体

思路从筹资模式转变为筹资与机制转换相结合的模式。

《决定》是十多年来全国各地，尤其是北京、上海等城市房改理论与实践的结晶。

（三）房改体制的演变及现状

1985 年，国务院住房制度改革领导小组成立，开始酝酿全国的房改方案。

1991 年，上海市住房制度改革实施方案出台，确立了房委会领导下的房改管理机构模式，在全国率先推出住房公积金制度。

1992 年国务院颁布《住房资金管理中心章程》(试行)。确立了住房公积金归集的两种模式，一种由住房资金管理中心委托银行归集；一种由住房资金管理中心自己归集。

1995 年 12 月，全国房改经验交流会在上海召开，明确了住房公积金制度的建立，是房改的核心内容。确立了“房委会决策，住房资金管理中心运营，银行接受委托，财政实行监督”的住房公积金管理原则，标志着房改体制基本理顺。

（四）房改深化和成果转化

经过十多年的探索，房改的理论和政策，目前都已成体系，下一步既有深化的问题，也有成果转化的问题。

深化，主要是从机制转换的角度，深化的方向，是建立适应社会主义市场经济体制的新住房制度，深化的手段，就应逐步摆脱计划经济中习惯使用的一些行政做法，而应尽量借助市场机制的调节。比如，房改初期，在工资改革，城市

建设投资体制没有同步改革配套的情况下，由政府部门制定一个适合中等收入职工家庭的出售公有住房的价格模式——标准价，是符合我国国情的，但在现阶段，整体的经济体制改革已有很大推进，尤其是工资改革已有很大进展的情况下，房改已进入从标准价过渡到成本价的阶段，此时的成本价就不应仍按过去制定标准价的方式进行，即由政府制定一个计划价格，而应主要借助市场机制来形成，政府的作用限定为确定构成成本的因素，而不是具体去制定一个价格。否则，房改的深化就受制约。

目前，房改深化的动力，来自计划经济向市场经济过渡的经济发展趋势，来自市场经济中的行为主体——企业，尤其是来自现代企业制度的建立。

而房改成果的应用，主要是从微观的角度，从企业，从个人需要的角度。这有两个立足点，一是要立足于企业和个人通过房改真正得到实惠，同时还不增加国家负担，这其中的效益来自于机制转换，而不是单靠增加资金投入。二是要立足于国情，尤其要注重职工个人观念的转变，这主要是指在市场经济条件下人们习以为常的一些新技术工具，如分期付款等引入时，须在初期进行大量的宣传解释工作。再好的政策，若企业和职工不能接受，也是无效的。

总之，目前房改深化的动力，来自企业和职工，房改成果的应用，也主要施惠于企业和职工。这在现代企业制度建立的过程中得到了充分体现。

（五）现代企业制度的建立

在建立现代企业制度的进程中，国有企业改革要取得实

质性的进展，必须在一些重点、难点问题上取得突破。

就国有企业内部事务而言，无论是资产评估，企业破产，还是职工流动，工资构成等，其中任何一项都要牵动占企业资产相当份额的单位自管住房。就国有企业外部环境而言，社会保障性住房体系，政策性住房信贷机制和相应的法律体系等等，对现代企业制度的建立，都是极大的制约因素。

建立现代企业制度包括许多项改革，其中重要一项就是将职工的住房、幼儿园、医院等社会职能从企业中剥离出去，交由社会统一管理，使企业得以把主要精力投入到抓经济效益上去。“产权明晰，责权明确”是现代企业制度的最大特征。现阶段房改中的住宅合作社形式，能有效地促进企业生产资金和住房资金的分离，国有资产和集体、个人资产的分离。

房改深化和建立现代企业制度，不仅有相互制约的关系，更有相互促进的关系。一方面房改能加快现代企业制度的建立，另一方面，现代企业制度的建立，又能调动职工房改的积极性。这是因为，房改深化和建立现代企业制度有一个共同的前提，就是都立足于机制转换。

从某种程度上说，现代企业制度建立的过程，也就是企业的社会负担外卸的过程。问题是这个负担，到底该由谁承担？如何承担？

卸掉企业的社会负担，是企业改革的需要，而房改政策的社会效益，必须通过企业和职工得到实惠才能真正体现。二者的契合点就是住房商品化，就是住房资金的良性循环。其中，政策性住房信贷将起着关键的枢纽作用。本书第二部分，将通过一些具体实例，来阐明这一个问题。

二、政策性住房信贷业务实践

——北京市个人住房抵押贷款 发展的五个阶段

住房信贷是由金融机构或具有相似职能的其它机构提供给住宅开发商或个人和家庭购买或建造住房的信贷及其信贷担保，是促进住房商品化、社会化的重要条件。经济体制和经济发展水平的不同，住房信贷的形式和在国民经济中地位也有区别。

住房信贷包括政策性住房信贷和经营性住房信贷，前者包含有一定程度的信贷优惠。住房信贷优惠包括低的利息，政府承担对未偿还债务因通货膨胀造成的价值损失，国家建筑机构承担建筑成本贬值的损失等等。在目前通货膨胀发展迅速和利息高昂的时期，政府的信贷优惠可以大大减轻购房者的经济负担，降低购房费用，这样，较低的收入水平也能表现为较强的住房购买力。

北京市政策性住房信贷业务的发展，是随着房改的不断深化而不断发展的，概括地说，主要经历了以下五个阶段：

1. 政策性住房信贷第一步

财政作为资金来源的主体——菊儿胡同危旧房改造。

北京市政策性住房信贷的产生和发展是和房改同步的。1988年，国务院下发了《关于在全国分期分批推行城镇住房制度改革的实施方案》，明确提出，要逐步把住房消费纳入个人家庭的消费领域内，将逐步做到以商品价格购买住房或以商品租金承租住房。

北京市的房改于当年底试点起步。作为房改试点形式之一，1990 年北京市政府在东城区菊儿胡同进行危旧房改造。新建住房不再按老办法无偿分配，回迁居民需自己掏钱购房，当时，市政府拿出 200 万元人民币，委托北京市房地产信托投资公司向购房居民发放个人住房长期抵押贷款，贷款各项参数如下表：

贷款额（元）	年限（年）	月息（‰）	月偿还额（元）
19600	10	4.2	205
15000	10	4.2	157
10000	10	4.2	105
15000	5	3.6	277
9500	5	3.6	176
10000	3	3.3	161

（1990 年北京市职工人均年工资为 2313 元）。

当时的这种做法有以下几个特点：

- （1）加强了售房作为当时北京市房改的主要形式的地位。
- （2）200 万元财政资金由无偿变为有偿，滚动使用，充分发挥了财政资金启动的作用。
- （3）等额均还的偿还方式，3~10 年的偿还期限，3.6‰~5.4‰的月利率，及由此决定的月偿还额，基本上是在当时居民的经济承受范围之内的。
- （4）为以后单位发放住房长期抵押贷款起了示范作用。
- （5）不足之处在于，资金量太小，200 万元占当年北京市住房投资的比例不到百分之一，未能形成个人住房抵押贷款的大气候。
- （6）政府住房资金由无偿性利用，向有偿性利用转化，其标志是住房投资由国家拨款向贷款办法过渡，而这又必须借

助政策性住房信贷这一工具来实现。

2. 政策性住房信贷第二步

单位作为资金来源的主体——房改试点单位向职工发放住房长期（委托）抵押贷款。

市财政对于投入资金解决居民住房，毕竟数量有限。而且，从历史看，北京市直管公房，只占全市公房的17%，而单位自管公房占83%。因此，北京房改的深化，必然依赖各单位房改的深化。1989年有11个单位参加房改试点，1990年房改试点单位扩大到100个。当时的试点单位，如城建集团六公司，通县饮食服务公司等，结合我国多年实行低工资的实际，一套两居室的售价一般掌握在1.2—1.5万元左右，相当于当时北京市一对职工夫妇三年的总收入，可以一次付款，也可以分期付款，分期付款的月偿还额只占家庭收入的15%左右，当时购房，主要是职工购买现有住房，因此，当时的政策性住房信贷的特点是：

(1) 产权单位委托建设银行北京分行房地产信贷部向本单位职工发放购买现有住房的长期住房抵押贷款。委托基金由产权单位垫付，两年时间共发放贷款约3300万元。

(2) 贷款期限一般不超过10年，贷款月利率一般在3~5%（当时银行一年定期储蓄存款月利率为6.18‰），利率固定，还款方式为等额均还。

(3) 产权单位向职工发放委托贷款，并不需产权单位另行拨付一笔委托基金，而是用单位以前投资建成的现有住房实物替代，实行空转，委托银行代为收款，把产权单位和职工的关系，转化为银行和职工之间的借贷关系，这种住房信贷方式，对转变观念，让职工所在单位与解决职工住房问题不发生直接联系，促进住房社会化，起了积极作用。