

上 海 住房制度改革

33.3

责任编辑 曹剑英
封面装帧 诸铁庆

上海住房制度改革
上海市住房制度改革领导小组办公室编
上海人民出版社出版、发行
(上海绍兴路54号)
商务印书馆上海印刷厂印刷
开本 787×1092 1/32 印张 6.25 字数 103,000
1991年3月第1版 1991年3月第1次印刷
印数 1-100,000
ISBN7-208-01193-1/D·239
定价: 1.50元
内部发行

前 言

编辑、出版《上海住房制度改革》这本书，是适应《上海市住房制度改革实施方案》在全市模拟运行的需要。本书收集了国务院办公厅对上海房改问题的复函、市九届人大常委会第24次会议的决议、《上海市住房制度改革实施方案》和14个实施暂行办法(草案)。这些文件是指导模拟运行的依据，可据此进行操作，以推动上海住房制度的改革。

本书还汇编了住房制度改革的宣传提纲和问题解答，供各单位在进行房改宣传教育时参考。住房制度改革的问题解答，是由市住房问题研究小组集体讨论、分别编写的。参加编写的人员有叶伯初、沈冠军、崔广禄、吴报璋、毛佳梁、吕世明、吴政同、李战军、陆祥武、金寿松、张宁、赵基渝、钱自让、徐幼松、徐宝余、高柳根、黄宽宏、戴晓波、潘桐华。

本书先在内部发行，经过房改方案的模拟运行，对14个实施暂行办法、宣传提纲和问题解答作进一步修改后，再正式出版。

本书由叶伯初任主编，吴政同、李战军负责编辑和编务工作。

本书编写仓促，不当之处在所难免，请批评指正，并希望各单位将模拟运行中遇到的问题和意见，及时向上海市住房制度改革领导小组办公室反映。

编 者

一九九一年三月

目 录

国务院办公厅对上海市住房制度改革实施方案中 若干政策问题的复函·····	(1)
上海市人民代表大会常务委员会关于《上海市住房 制度改革实施方案》的决议 ·····	(3)
上海市住房制度改革实施方案·····	(5)
《上海市住房制度改革实施方案》暂行办法(草 案 1—14) ·····	(14)
1. 上海市公积金暂行办法(草案) ·····	(14)
2. 上海市公房提租和补贴实施办法(草案) ·····	(19)
3. 上海市住宅建设债券发行和认购办法(草案) ·····	(22)
4. 上海市优惠价房出售管理办法(草案) ·····	(27)
5. 上海市住房委员会章程(草案) ·····	(33)
6. 关于本市单位和职工缴交公积金及发放住房 补贴的暂行办法(草案) ·····	(36)
7. 关于享受离休退休待遇的干部提租补贴增支 过多的照顾办法(草案) ·····	(42)
8. 上海市公积金管理中心章程(草案) ·····	(44)
9. 上海市房改资金金融管理暂行办法(草案) ···	(46)
10. 上海市房改资金使用管理暂行办法(草案) ···	(50)

11. 上海市优惠价房售后管理办法(草案).....	(53)
12. 上海市住房分配管理暂行办法(草案).....	(56)
13. 上海市解决居住困难户住房暂行办法(草案)	(59)
14. 上海市公有住房房租汇交暂行办法(草案)	(62)
关于上海市住房制度改革宣传提纲	(64)
上海市住房制度改革问题解答	(75)
上海住宅概况	
1. 解放以来,上海的住宅建设取得了哪些成就?.....	(75)
2. 目前上海市民的住房存在哪些问题?	(76)
3. 近十一年来,市政府对解决上海市民的住房问题采取了哪些措施?	(76)
住房制度改革	
4. 上海为什么要推行住房制度改革?	(77)
5. 这次上海实行住房制度改革的指导思想 and 原则是什么?	(78)
6. 为何要建立国家、集体、个人三结合筹资建设住宅的机制?	(78)
7. 这次上海住房制度改革的主要内容是什么?	(79)
8. 上海市住房制度改革实施方案有哪些特点?	(80)
推行公积金	
9. 为什么要推行公积金办法?它有哪些优点?	(81)
10. 为什么说公积金是一种“义务性的长期储蓄”?	(81)
11. 实行公积金办法的范围是哪些?	(82)
12. 公积金缴交率是如何确定的,今后是否会变动?	(82)
13. 公积金为什么采取低息?	(83)
14. 职工存储公积金的使用有何规定?	(83)
15. 职工家庭成员及其直系亲属或职工之间的公积金可否调剂使用?	(84)

16. 职工家庭依靠公积金能买得起住房吗?..... (84)
17. 已有住房的职工实行公积金办法是否吃亏了?..... (85)
18. 公积金的缴交额如何计算?..... (85)
19. 计算公积金和住房补贴时,职工的工资口径如何计算? ... (85)
20. 职工个人如何缴交公积金,有谁代为办理? (86)
21. 怎样才能使公积金办法在本市顺利推行,并取得良好的效果? (86)
22. 单位如何做好公积金的缴交工作?..... (86)
23. 公积金的开支渠道如何?..... (87)
24. 单位如何首次缴交公积金?..... (88)
25. 单位首次缴交公积金以后,每月如何缴交?..... (90)
26. 什么情况下要补缴公积金?..... (91)
27. 如何办理公积金补缴手续?..... (92)
28. 什么情况下要缴纳公积金滞纳金?..... (92)
29. 在什么情况下,职工可支取其存储的公积金? (93)
30. 职工个人如何提取存储的公积金?..... (93)
31. 在什么情况下需要复缴公积金?如何进行复缴? (94)
32. 在什么情况下公积金要进行转移?..... (95)
33. 公积金如何进行转移?..... (95)
34. 公积金如何计息?..... (96)
35. 单位和个人如何进行公积金对帐?..... (97)
36. 单位和个人如何查询公积金?..... (97)
37. 公积金的金融业务由哪个机构办理?..... (98)
38. 单位如何进行公积金的财务管理?..... (98)
39. 实行公积金办法职工有哪些义务和权益?..... (98)
40. 职工在何种情况下,对动用的公积金需要归还? (99)
41. 上海市公积金管理中心是什么性质的单位?..... (99)
42. 上海市公积金管理中心的职责范围是什么?..... (99)

提租发补贴

43. 上海职工家庭的住房租金占生活费支出的比例多少?..... (100)
44. 低租金有什么危害?..... (100)
45. 提高公有住房租金的政策依据是什么?..... (101)

43. 公有住房租金提高的标准是什么? (101)
47. 公有住房的租金如何收缴? (101)
48. 提租补贴后, 增支过多的减免对象有哪些? (102)
49. 提租补贴后, 增支过多的减免手续如何办理? (103)
50. 为什么要发放住房补贴? (103)
51. 发放住房补贴的原则是什么? (103)
52. 发放住房补贴的范围? (104)
53. 住房补贴的月补贴额如何计算? (105)
54. 计算住房补贴时, 离休干部和退休职工的离休费和退休费的计算口径如何? (105)
55. 住房补贴如何发放? (108)
56. 住房补贴经费在哪里开支? (108)
57. 提高房租后所得资金如何使用? (109)
58. 私房产户为什么不发给住房补贴? (109)
59. 在这次房改方案中, 为什么没有采取超标加租的办法? ... (110)
60. 上海实行房改后, 如何解决住房补贴的辐射问题? (110)

配房买债券

61. 发行住宅建设债券的目的是什么? (111)
62. 上海市住宅建设债券由谁负责发行和偿还? (111)
63. 上海市住宅建设债券可否在市场上流通? (111)
64. 上海市住宅建设债券认购的对象和范围? (112)
65. 哪些对象可免购上海市住宅建设债券? (112)
66. 怎样确定住宅建设债券认购总额? (112)
67. 上海市住宅建设债券认购基数如何确定? (113)
68. 各类住宅的定义是什么? (113)
69. 计算住宅建设债券认购总额时, 各类住房的建筑面积如何计算? (114)
70. 计算住宅建设债券认购总额时, 基数的增减系数如何确定? (115)
71. 职工能否用公积金购买住宅建设债券? 反之, 职工能否用住宅建设债券抵交公积金? (116)
72. 住宅建设债券认购总额的核定工作由谁负责? (116)

73. 一次性认购住宅建设债券的程序如何? (116)
74. 分期购买住宅建设债券的程序如何? (117)
75. 实行配房买债券, 职工家庭在经济上是否有承受能力? ... (120)
76. 住宅建设债券为什么采取低利率? (120)
77. 一些新分配住房的住户认为购买住宅建设债券“不公正”
应当怎样认识? (121)

买房给优惠

78. 出售优惠价房的目的是什么? (121)
79. 哪些人可以购买优惠价房? (122)
80. 哪些住房可作为优惠价房出售? (122)
81. 优惠价房的出售单价如何计算? (123)
82. 优惠价房的地段等级增减率如何确定? (123)
83. 优惠价房的房间朝向增减率如何确定? (124)
84. 优惠价房的层次增减率如何确定? (124)
85. 优惠价房的设施增减率如何确定? (125)
86. 各类房屋的成新折扣率如何确定? (125)
87. 优惠价房出售的价格有否最低限价的规定? (126)
88. 优惠价房的购房款如何计算? (126)
89. 购买优惠价房时, 在面积上是否有限制? (127)
90. 优惠价房的价格核定工作由谁负责? (127)
91. 购买优惠价房的付款办法有何规定? (127)
92. 如购房者未付清购房款期间调离本市、出国定居或去世
的, 优惠价房如何处理? (128)
93. 分期付款怎样计算利息? 职工每期实付金额多少? (128)
94. 职工购买的优惠价房是否可以继承和出售? (128)
95. 出售和购买优惠价房可享受哪些优惠政策? (129)
96. 出售优惠价房的资金如何使用? (129)
97. 职工购买优惠价房后, 可否改变房屋用途? (130)

建立房委会

98. 为什么要建立住房委员会? 住房委员会的职责是什么? ... (130)
99. 上海市住房委员会的组织情况如何? (131)
100. 各部、委、办和区、县、局房委会的组织情况如何? (131)

101. 各部、委、办和区、县、厨房委会的职责是什么? (131)
102. 基层单位是否要建立房委会? (132)

房改资金的使用管理

103. 哪些资金属于住房制度改革筹集的资金? (132)
104. 房改资金使用的原则和方向是什么? (132)
105. 房改资金使用分配的比例如何? (134)
106. 哪些单位可申请单位住房专项贷款? (134)
107. 什么是单位住房专项贷款? (134)
108. 申请单位住房专项贷款要具备哪些条件? (134)
109. 申请单位住房专项贷款有哪些手续? (135)
110. 申请单位住房专项贷款的贷款额度有何规定? (135)
111. 申请单位住房专项贷款的贷款期限有何规定? (135)
112. 申请单位住房专项贷款的贷款利率是多少? (136)
113. 申请单位住房专项贷款的结息方式如何? (136)
114. 申请单位住房专项贷款有何履约要求? (136)
115. 什么是职工住房专项贷款? (136)
116. 哪些人可申请职工住房专项贷款? (136)
117. 申请职工住房专项贷款要具备哪些条件? (137)
118. 申请职工住房专项贷款有哪些手续? (137)
119. 申请职工住房专项贷款的贷款额度有何限制? (137)
120. 申请职工住房专项贷款的贷款期限有何规定? (138)
121. 职工住房专项贷款的贷款利率是多少? (138)
122. 职工住房专项贷款的结息方式如何? (138)
123. 职工住房专项贷款有何履约要求? (138)
124. 房改增值资金的使用方向是哪些? (139)

住房分配和解困

125. 住房分配的原则是什么? (139)
126. 单位可否动用外汇购买商品房? (139)
127. 离休干部和退休职工的住房分配如何办理? (139)
128. 分房委员会或分房小组是什么性质的机构? 其成员如何产生? (140)
129. 企业的分房程序应该如何? 有什么要求? (140)

130. 企业领导干部的分房有何规定?	(141)
131. 上海市区解决居住困难户住房问题的目标是什么?	(141)
132. 上海市区的解困对象有哪些?	(141)
133. 上海市区解决居住困难户住房的原则是什么?	(141)
134. 居住困难户家庭的住房有谁负责解决?	(142)
135. 解决居住特困户的住房问题市里有哪个部门负责?	(142)
售后管理	
136. 优惠价房售后服务宗旨是什么?	(142)
137. 优惠价房售后管理的原则是什么?	(143)
138. 优惠价房管委会的职责是什么?	(143)
139. 优惠价房售后管理的内容有哪些?	(143)
140. 新建优惠价房出售后保修几年? 保修期外的住宅维修责任范围如何划分?	(143)
141. 优惠价房出售后维修费用有谁支付?	(144)
142. 购买优惠价房后是否要支付住房管理费?	(144)
中央和外地在沪单位、驻沪部队实施房改方案	
143. 中央在沪单位、外省市驻沪单位、驻沪部队如何实施上海的房改方案?	(145)
居住目标	
144. 实行房改以后, 解决上海住房问题的前景如何?	(145)
对房改方案的认识	
145. 为什么推行房改以后, 还是“买房不如租房”?	(146)
146. 实施房改以后, 企业的负担是减轻还是加重?	(147)
147. 中央和外地在沪单位参加上海房改是否吃亏了?	(148)
148. 房改方案实施后, 能否纠正住房分配中的不正之风?	(150)
149. 群众对房改的期望值很高, 应当怎样正确对待?	(151)
150. 微利亏损企业是否参加房改?	(152)

国务院办公厅对上海市住房 制度改革实施方案中若干 政策问题的复函

上海市人民政府：

《关于上海市住房制度改革实施方案中若干政策问题的请示》(沪府[1991]5号)收悉。经国务院领导同志批准，原则同意你市住房制度改革的实施方案，请你们精心组织，经过模拟运转，进一步修改完善后，争取今年五月一日正式试行。现对有关问题函复如下：

一、上海市住房制度改革实施方案体现了党的十三届七中全会和国务院有关文件的精神，有利于深化住房制度改革。实施方案经过全市群众充分讨论，基础较好，易于起步，这对正确引导个人消费资金投向住房建设，调整消费结构、产业结构和启动市场有重要意义。

二、关于企业提供的部分公积金列支问题，同意上海市在保证对国家财政承包上缴不变的前提下，企业立足于转换原有资金，从企业住房折旧费、大修理基金和管理费科目中列支。

三、同意发行上海市住房建设债券，一九九一年按二亿元额度发行。

四、关于成立上海住房储蓄银行问题，需请有关部门另

行研究。为了有利于房改实施方案及时出台，可先委托有关专业银行按住房专项资金代理。

五、同意在沪的中央、外地和军队企业化经营单位同步执行上海市房改实施方案。驻沪部队干部、职工租用地方住房，其提租补贴办法按上海市房改实施方案执行。中央在沪的行政、事业单位因执行上海市房改方案而增加支出的资金，由财政部核定预算列支。

中华人民共和国国务院办公厅

一九九一年二月二十八日

上海市人民代表大会常务委员会 关于《上海市住房制度改革 实施方案》的决议

(1991年2月8日上海市第九届人民代表
大会常务委员会第24次会议通过)

上海市第九届人民代表大会常务委员会第二十四次会议听取和审议了市人民政府关于《上海市住房制度改革实施方案(草案)》的报告。会议认为,根据党中央、国务院有关住房制度改革和改善城市人民居住条件的精神,结合本市的实际情况,在本市推行住房制度改革是必要的、适时的。市人民政府根据市九届人大常委会第二十一次会议的决定,将房改方案(草案)交全市人民广泛讨论,听取意见,取得了良好的效果。

会议经过审议认为,这个房改方案是基本可行的。它的实施有利于逐步建立起国家、集体、个人共同筹资建造住宅的机制,加快上海住宅建设和解决住房困难的步伐,改善本市居民的居住条件。会议决定原则批准这个房改方案。具体的实施细则和实施时间,待模拟运行后由市人民政府确定。

会议认为,住房制度改革是涉及全市人民利益的大事,是一项非常艰巨复杂的系统工程。在房改方案正式实施前,市人民政府应当认真研究人大代表和人民群众的意见,通过模

拟运行，充实完善实施细则；在实施过程中，要进一步做好宣传工作，不断提高全市人民对住房制度改革必要性和紧迫性的认识，取得人民群众的理解；要精心组织实施，重视和加强信息反馈工作，及时解决可能出现的问题，保障本市住房制度改革稳妥顺利的进行，努力实现房改方案提出的居住目标。全市人民要积极参加住房制度改革，支持和配合政府实施房改方案。

会议认为，目前的房改方案仅是本市住房制度改革的开端。市政府要有计划地、有步骤地深化住房制度改革，为在本世纪末明显改善市民居住条件而努力。

上海市住房制度改革实施方案

(1991年2月8日上海市第九届人民代表大会
常务委员会第24次会议原则批准)

党的十一届三中全会以后，上海的住宅建设有了较大的进展，在一定程度上缓解了住房紧缺的矛盾。但是，上海的住房困难仍十分突出，近两年住宅建设资金日益匮乏，住宅竣工面积下降，解困速度减慢。因此，上海的住房问题必须加快解决。

要加快解决上海的住房问题，必须进行住房制度改革。通过改革，逐步把住房的生产、交换、分配、消费纳入有计划的商品经济轨道，实现住房资金的良性循环，加快解决住房困难，改善市民居住条件。到本世纪末，使上海市区的居住目标达到：人均居住面积8平方米以上；住房成套率60%以上；人均居住面积3.5平方米及以下居住困难户的住房问题得到解决，人均居住面积3.5平方米以上至4.0平方米居住困难户的住房问题大多数得到解决；大部分危房、棚户、筒屋得到改造。

一、基本原则

——逐步实现住房商品化和自住其力，改变低租金、无偿

分配住房的制度。

——建立国家、集体、个人三结合筹资建设住宅的机制，改变由国家、集体包下来的建房办法。

——建立公正、权威的推行住房制度改革的决策研究、管理和监督机构，纠正住房分配中的不正之风。

二、具体方案

上海市住房制度改革的具体方案是：推行公积金，提租发补贴，配房买债券，买房给优惠，建立房委会。

(一)推行公积金

公积金是一种义务性的长期储金。实行公积金办法的职工个人按月缴交占工资一定比例的公积金；单位亦按月提供占职工工资一定比例的公积金，两者均归职工个人所有。通过长期的储蓄积累，提高职工家庭解决自住住房的能力，同时也扩大住宅建设资金的融通。

1. 对象和范围

凡在本市工作，具有本市常住户口的党政机关、群众团体、事业单位和企业的固定职工、合同制职工，均实行公积金办法。

离休干部和退休职工，不实行公积金办法。

临时工和三资企业中的外籍职工，不实行公积金办法。

2. 公积金缴交额

公积金缴交额，等于职工工资乘以公积金缴交率。

职工个人和所在单位的公积金缴交率，1991年分别定为5%。以后随着经济发展和个人收入的变化，可以分别进行调

整, 每年公布一次。

3. 公积金的利率

存储的公积金, 比照银行活期存款利率结算利息。

4. 公积金的来源

在公积金中, 个人承担的部分, 由个人支付; 企业提供的部分, 在住房的折旧费、大修理基金和管理费中列支; 全额预算行政事业单位提供的部分列入预算; 差额预算事业单位提供的部分, 按差额比例分别比照全额预算单位和企业的开支渠道列支; 自收自支事业单位提供的部分, 比照企业开支渠道列支。

5. 公积金的使用和提取

(1) 个人的使用和提取

公积金只能支付职工家庭购买自住住房、自建自住住房、私房翻建和大修等费用。其他费用, 包括住房内部装修、房屋养护、住房租金、认购住宅建设债券等, 不得用公积金支付。

职工可使用本户成员及其直系亲属积累的公积金, 以及自有现金支付购买自住住房、自建自住住房、私房翻建和大修等费用, 如果仍然不足, 可由户主按规定申请贷款, 并按期偿还。

职工售出用公积金购买的住房, 须将原购买住房时使用的公积金如数存入原公积金的户名内。

职工离退休、调离上海市、出国定居, 其结余的公积金本息归还给职工本人。职工在职期间去世, 其结余的公积金本息, 可由继承人或受遗赠人提取。

(2) 单位的使用

各单位原则上可以有偿使用本单位职工结余的公积金,