

广西住房制度改革

(一)

广西城镇住房制度改革领导小组办公室
广西城镇住房制度改革研究会

编著

广西人民出版社

《广西住房制度改革（一）》编委会

顾 问：平 雷 甘维仁

主 编：农泽活 李 勇

副主编：刘德威 邓泽慰

陈 锋

编 辑：邹沛源 杨 柳

陆志斌 彭 越

序

李燕

自从1980年邓小平同志提出住房制度改革的基本思路以来，房改的春风吹遍长城内外、大江南北，房改工作取得了巨大成绩。

广西的房改从1988年开始在武鸣县进行试点，于1992年下半年全面展开。特别是1994年颁布《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》以来，全区各地开始建立住房公积金制度、稳步出售公有住房、逐步提高住房租金、积极开发经济适用住房和开展集资合作建房，推动了住房商品化、社会化进程。通过房改，广大城镇居民更新了住房观念，住房商品化意识不断增强；通过房改，改变了住房建设单一投资体制，减轻了国家和企业的负担，加快了住房建设的步伐，逐步实现住房资金投入产出的良性循环，房改取得了显著成效。据1997年底统计，全区已出售公有住房549404套，共计3585万平方米；公有住房租金水平平均达到1.2元/平方米；累计归集各类住房资金99.39亿元，利用住房资金共兴建住房面积1363万平方米，有效地缓解了全区住房紧张的状况。

根据国务院《房改决定》关于“建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度，实现住房商品化、社会化；加快住房建设，改善居住条件，满足城镇居民不断增长的住房需求”的要求，结合广西的实际，近几年来，区房改办对住房公积金的归集、使用、监督管理和出售公有住房、开

发经济适用住房、建立购房抵押贷款制度等方面进行了积极、广泛、深入地探索、研究和实践，制定了一系列的房改方案、办法、政策措施和有关规定，使全区住房制度改革工作逐步走向规范化、制度化、科学化，从而保证了全区房改各项工作全面推进。

为了全面推进城镇住房制度改革，建立适应社会主义市场经济体制要求的住房新制度，自治区房改办、广西房改研究会通过精心组织、整理编写了《广西住房制度改革》一书。这本书较全面地反映了广西住房制度改革十年来的发展过程，它不仅总结了房改经验，而且加强了房改基本理论建设，同时又系统地宣传了国家及自治区房改政策。该书还对广大人民群众普遍关心的房改热点、难点问题进行了解答，是一本学习、了解房改政策的手册。我相信，此书的出版发行，定会给从事房改工作的同志和关心房改的朋友有所帮助。

江泽民总书记在党的十五大报告中对房改工作提出了明确的任务，即“建立城镇住房公积金，加快改革住房制度”，为房改事业全面推向 21 世纪指明了方向。我们应抓住机遇，认真贯彻落实党的十五大精神，深入领会邓小平同志的房改思想，加大住房制度改革的宣传力度，让全社会更多的人了解房改、参与房改、支持房改。

住房制度改革在实践中不断发展，住房制度改革理论在实践中不断丰富，住房制度改革的政策在实践中不断完善，只要我们一切从实际出发，从广西的区情出发，积极探索，勇于开拓，广西的城镇住房制度改革定将不断向前推进！

1998 年 3 月 9 日

（作者系广西壮族自治区副主席）

目 录

- 1 / 序..... 袁凤兰

●中央领导讲话

- 3 / 邓小平同志关于解决住房问题的谈话（一九七八年九月）
- 4 / 邓小平同志关于住宅问题的谈话（一九八〇年四月）
- 5 / 江泽民同志有关推进城镇住房改革的指示（摘自十四大报告）
- 6 / 江泽民同志关于住房制度改革的指示（摘自十五大报告）
- 7 / 李鹏总理给全国住房制度改革经验交流会的贺信（一九九五年十二月十二日）
- 9 / 朱镕基副总理与全国房改经验交流会代表座谈时的讲话摘要（一九九五年十二月十五日）
- 11 / 朱镕基总理答中外记者问（摘录）（一九九八年三月）

●自治区领导讲话

- 15 / 成克杰主席在全区住房制度改革工作会议上的讲话（一

九九七年二月十九日)

- 23 / 不断总结经验,积极稳妥推进房改,逐步解决好城镇人民的住房问题 (一九九二年二月二十九日)
..... 自治区副主席 王蓉贞
- 37 / 认真贯彻国务院房改《决定》 深化我区城镇住房制度改革 (一九九四年九月十五日)
..... 自治区副主席 袁正中
- 54 / 认真贯彻落实国务院的房改《决定》 加快推进我区城镇住房制度改革 (一九九六年三月二十一日)
..... 自治区副主席 袁凤兰
- 73 / 深化住房制度改革 加快住宅建设 促进经济发展 (一九九七年二月十八日)
..... 自治区副主席 袁凤兰

●国务院文件

- 91 / 国务院关于深化城镇住房制度改革的决定 (国发[1994] 43号)

●国务院办公厅文件

- 93 / 国务院办公厅关于转发国务院住房制度改革领导小组国家安居工程实施方案的通知 (国办发 [1995] 6号)
- 108 / 国务院办公厅转发国务院住房制度改革领导小组关于加强国有住房出售收入管理意见的通知 (国办发 [1996] 34号)
- 110 / 国务院办公厅转发国务院住房制度改革领导小组关于

加强住房公积金管理意见的通知（国办发〔1996〕35号）

●国务院房改领导小组文件

- 117/ 国务院住房制度改革领导小组关于对广西壮族自治区城镇住房制度改革的实施意见的批复（房改字〔1992〕18号）

●自治区人民政府文件

- 133/ 自治区人民政府关于成立自治区城镇住房制度改革领导小组的通知（桂政发〔1988〕38号）
- 135/ 自治区人民政府关于调整自治区城镇住房制度改革领导小组组成人员的通知（桂政发〔1991〕65号）
- 137/ 自治区人民政府印发广西壮族自治区贯彻国务院关于深化城镇住房制度改革的决定的实施方案的通知（桂政发〔1994〕79号）
- 156/ 自治区人民政府关于认真做好1996年城镇住房制度改革工作的通知（桂政发〔1996〕24号）
- 164/ 自治区人民政府关于印发广西壮族自治区集资建房管理暂行办法的通知（桂政发〔1996〕40号）
- 170/ 自治区人民政府关于全面建立城镇住房公积金加快改革住房制度的通知（桂政发〔1997〕105号）

●自治区人民政府办公厅文件

- 177/ 自治区人民政府办公厅关于调整自治区城镇住房制度

改革领导小组成员的通知（桂政办〔1993〕62号）

179/ 自治区人民政府办公厅关于印发广西壮族自治区住房资金管理暂行办法的通知（桂政办〔1993〕142号）

188/ 自治区人民政府办公厅关于控制职工住宅标准的通知（桂政办〔1995〕39号）

190/ 自治区人民政府办公厅关于调整自治区城镇住房制度改革领导小组成员的通知（桂政办〔1996〕23号）

192/ 自治区人民政府办公厅转发自治区住房制度改革领导小组关于加强国有住房出售收入和住房公积金管理意见的通知（桂政办发〔1996〕167号）

197/ 自治区人民政府办公厅关于调整自治区城镇住房制度改革领导小组成员的通知（桂政办发〔1997〕56号）

●自治区房改领导小组文件

201/ 自治区住房制度改革领导小组关于修改“已售公有住房产权比例确定及按成本价出售公有住房计算办法”的通知（桂房改字〔1994〕4号）

210/ 关于颁发《广西壮族自治区职工个人政策性住房抵押贷款暂行办法》的通知（桂房改字〔1996〕17号）

●自治区各部门文件

221/ 关于房改中职工购买公有住房发放“房屋所有权证”收费问题的通知（桂价涉字〔1995〕012号）

223/ 转发建设部关于房改售房权属登记发证若干规定的通知（桂建房字〔1995〕29号）

- 228/ 关于印发《广西壮族自治区住房资金委托贷款管理暂行规定》的通知（桂房改办字〔1997〕17号）
- 234/ 关于印发《广西壮族自治区住房资金管理中心财务管理办法》的通知（桂财综字〔1997〕第46号）
- 247/ 关于修订“广西壮族自治区住房资金管理机构会计制度”的通知（桂财综字〔1997〕第62号）

●房改政策问题解答

- 277/ 1. 城镇住房制度改革的基本内容是什么？
- 278/ 2. 城镇住房制度改革的根本目的是什么？
- 278/ 3. 什么是住房的商品化？
- 278/ 4. 什么是住房的社会化？
- 279/ 5. 近期城镇住房制度改革的任务是什么？
- 279/ 6. 房改属地原则指的是什么？
- 279/ 7. 什么住房可以出售？
- 280/ 8. 什么是出售公有住房的成本价？
- 280/ 9. 什么是出售公有住房的市场价？
- 280/ 10. 出售公有住房的实际售价如何计算？
- 281/ 11. 如何计算出售公有住房面积？
- 282/ 12. 什么人可以购买公有住房？
- 282/ 13. 为什么公房实际售价的计算公式要先减工龄折扣？
- 283/ 14. 为什么要对购房职工给予工龄折扣？
- 283/ 15. 什么是国家规定的职工离退休年龄？
- 284/ 16. 什么是住房产权？
- 284/ 17. 什么叫做部分产权住房？
- 284/ 18. 为什么要鼓励和推动部分产权向全部产权过渡？

- 284/ 19. 什么是规范化的房地产交易？
- 285/ 20. 住房的维修、管理如何收费？
- 285/ 21. 什么是楼房的自用部位和自用设备？什么是楼房的共用部位和共用设施？
- 286/ 22. 一户职工能否购买已租用的两套住房？
- 286/ 23. 为什么要加大租金改革力度？
- 287/ 24. 什么是成本租金？
- 287/ 25. 什么是市场租金？
- 287/ 26. “减、免、补”政策指的是什么？
- 288/ 27. 什么是职工家庭住房合理支出？
- 288/ 28. 如何计算双职工家庭平均工资？
- 289/ 29. 2000 年，住房租金为什么原则上应达到占双职工家庭平均工资的 15 %？
- 289/ 30. 购买公有住房后，因各种原因离开产权单位，其所购住房是否要退回产权单位？
- 290/ 31. 什么叫住房资金？
- 290/ 32. 住房资金管理的原则是什么？
- 290/ 33. 住房资金由谁进行管理？
- 290/ 34. 住房资金的主要用途是什么？
- 291/ 35. 单位如何支取存入住房资金管理中心的住房资金？
- 291/ 36. 为什么住房资金要全部用于住房建设和住房制度改革？
- 292/ 37. 对截留、挪用住房资金的单位和个人如何处理？
- 292/ 38. 国有住房出售收入归谁所有，如何管理？
- 292/ 39. 什么是住房公积金制度？
- 293/ 40. 为什么要全面推行住房公积金制度？
- 294/ 41. 如何确定住房公积金的缴存率？

- 294/ 42. 如何确定单位和个人住房公积金的缴存额?
- 295/ 43. 企业和行政事业单位为职工交纳的住房公积金的资金来源有哪些?
- 295/ 44. 如何缴存住房公积金?
- 295/ 45. 在什么情况下职工可以支取住房公积金?
- 296/ 46. 离、退休职工为什么不再实行公积金制度?
- 296/ 47. 已经购买住房的职工为什么还要参加住房公积金存储?
- 297/ 48. 职工缴存住房公积金后, 如何掌握和查询本人住房公积金的情况?
- 298/ 49. 在什么情况下职工可以申请政策性住房抵押贷款?
- 298/ 50. 如何确定个人抵押贷款的贷款额度、期限、利率?
- 299/ 51. 如何办理个人抵押贷款手续?
- 300/ 52. 为什么要做好原有住房资金的划转工作?
- 301/ 53. 如何管理住房资金的增值收入?
- 301/ 54. 住房发展基金能否用于行政事业单位的住房公积金补贴?
- 302/ 55. 如何处理住房资金管理中心与经济适用住房发展中心的关系?
- 302/ 56. 什么叫做实物福利分房?
- 303/ 57. 什么是住房分配货币化?
- 303/ 58. 如何转变住房分配方式?
- 303/ 59. 购房补贴的对象是什么?
- 303/ 60. 为什么说住房分配货币化是住房分配制度改革的方向呢?

●广西房改大事记

307/ 一九八八年

308/ 一九八九年

308/ 一九九〇年

309/ 一九九一年

309/ 一九九二年

311/ 一九九三年

313/ 一九九四年

315/ 一九九五年

318/ 一九九六年

321/ 一九九七年

327/ 后 记

中央领导讲话

邓小平同志关于解决住房问题的谈话

（一九七八年九月）

1978年9月，邓小平同志提出：解决住房问题能不能路子宽些，譬如允许私人建房或者私建公助，分期付款，把个人手中的钱动员出来，国家解决材料，这方面潜力不小。邓小平同志还提出，建筑业是可以为国家增加收入、增加积累的一个重要产业部门，在长期规划中，必须把建筑业放在重要位置。

——见《中国住房制度改革》第608页

邓小平同志关于住宅问题的谈话

(一九八〇年四月)

1980年1月，邓小平同志指出：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，城区和郊区的房子，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。

——见《中国住房制度改革》第608页

江泽民同志有关推进城镇住房 改革的指示

（摘自十四大报告）

积极建立待业、养老、医疗等社会保障制度，努力推进城镇住房制度改革。

加快改革开放和经济发展，目的都是为了满足人民日益增长的物质文化需要。随着生产发展和社会财富的增加，城乡居民的实际收入，消费水平和生活质量要有明显提高。衣食住行尤其是居住条件，应有较多改善。