

哈尔滨 住房制度改革

改革出版社



哈尔滨市住房制度改革领导小组办公室编

(京)新登字053号

责任编辑 王占臣

哈尔滨住房制度改革

哈尔滨市住房制度改革领导小组办公室

*

改革出版社出版发行

(北京东城安德里北街23号)

哈尔滨市龙江印刷厂印刷

*

850×1168毫米 32开本 13印张 337千字
1993年5月第1版 1993年6月第1次印刷
印数10000册

ISBN 7-80072-466-2/F·268

定价：7.80元

中共黑龙江省委副书记
中共哈尔滨市委书记

田凤山同志题词

推进住房制度改革
改善人民生活条件

一九九三年
四月廿一日

田凤山

主 编: 李延德 刘仁秀

副主编: 王永邦 张宝忠 刘继武

编 委:

王金章 于登湖 张晓辉 陈国琳

杨丹诚 侯宜民 史振波 王振国

编 辑:

吕维忠 宋勤修 李佑民 于 平

高 磊

序 言

黑龙江省副省长 陈云林

住房制度改革是经济体制改革的重要组成部分，也是关系到每个城镇居民切身利益的重大问题。建国以来，特别是改革开放以来，国家在城镇住房建设上做出了很大努力，投入了巨额资金，取得了显著成就，这是有目共睹的。但是不能不看到，由于城镇长期实行的住房制度存在着严重弊端，使得住房资金不能实现投入产出的良性循环，不能从机制上抑制不合理的需求，不能使住房这个大商品进入消费领域，从而导致消费结构不合理，产业结构不合理，国家和企业的负担越来越重，城镇住房供需之间的矛盾日益加剧。实践表明，住房制度改革事关重大，意义深远，势在必行。只有改革现行低租金实物福利分配式的住房制度，建立国家、集体、个人三结合的筹资建房机制，逐步实现住房商品化，才能适应社会主义市场经济发展的需要，使城镇居民的居住条件从根本上得到改善。

哈尔滨市是黑龙江省的省会，是全省政治、经济、科技和文化的中心。哈尔滨市的住房制度改革起步比较早，效果也比较好，集资建房在全国有一定影响。1992年9月1日，经省政府批准实施的《哈尔滨市住房制度改革实施方案》方向正确，切合实际。在房改过程中，中共哈尔滨市委、市政府切实加强领导，积极稳妥地分步实施，开展全民大讨论，取得了广大群众的理解和支持；注重调整各种利益关系，调动各方面积极性，使全市房改工作顺利推进，并取得了明显的经济效益和社会效益，在全省住

房制度改革中起到了“龙头”和示范作用。

哈尔滨市住房制度改革领导小组办公室将房改方案、配套政策、实施细则以及宣传资料和典型经验汇编成册，印发社会，应当说是办了一件有意义的事情。这不仅可以使广大群众更加了解、更好参与住房制度改革，也便于从事房改工作的同志掌握房改政策规定，推动住房制度改革的健康发展。

住房制度改革，贵在起步，贵在坚持。我相信，在省委、省政府的领导下，哈尔滨市的住房制度改革，紧紧依靠广大群众，认真总结经验，坚持正确方向，真抓实干，就一定能够取得更大的成就，实现预期的目标。

目 录

一、国家和省关于住房制度改革文件

- 国务院国发〔92〕61号文《国务院关于发展房地产业若干问题的通知》……………（ 1 ）
- 国务院国发〔1988〕11号文《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》…（ 7 ）
- 国务院国发〔1991〕30号文《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》……………（ 18 ）
- 国务院办公厅国办发〔1991〕73号文《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》……………（ 22 ）
- 国务院住房制度改革领导小组、财政部、建设部〔92〕财综字第31号文《颁发关于住房资金的筹集、使用和管理暂行规定的通知》……………（ 31 ）
- 国务院房改领导小组、国家国有资产管理局、建设部国资事发〔1992〕45号文《关于认真贯彻国发〔1991〕30号文件 and 国办发〔1991〕73号文件，加强配合，共同搞好住房制度改革的通知》……………（ 36 ）
- 国务院住房制度改革领导小组房改字〔1992〕30号文《关于印发〈住房资金管理中心章程（试行）〉的通知》……………（ 39 ）
- 黑龙江省人民政府黑政发〔1991〕126号文《黑龙江省人民政府批转省住房制度改革方案的通知》……………（ 45 ）

二、住房制度改革方案和配套政策

哈尔滨市人民政府哈政发〔1992〕35号文《关于印发哈尔滨市住房制度改革实施方案的通知》…………… (52)

附：《哈尔滨市城区调整公有住房租金实施办法》、《哈尔滨市统一公有住房租金标准实施办法》、《统一全市公有住房租金标准的说明》…………… (66)

哈尔滨市人民政府令（第17号）《哈尔滨市集资建设住房的规定》…………… (82)

哈尔滨市人民政府令（第18号）《哈尔滨市住房公积金管理办法》…………… (87)

哈尔滨市人民政府令（第19号）《哈尔滨市住房买债券的规定》…………… (93)

哈尔滨市人民政府令（第12号）《哈尔滨市出售公有住房的规定》…………… (98)

哈尔滨市人民政府令（第11号）《哈尔滨市合作建设住房的规定》…………… (110)

中共哈尔滨市纪律检查委员会、哈尔滨市住房制度改革领导小组办公室、哈尔滨市监察局、哈尔滨市审计局哈房改字〔1992〕32号文《关于加强房改工作纪律的通知》…………… (116)

哈尔滨市人民政府令（第8号）《哈尔滨市解决居住特别困难户住房问题的规定》…………… (118)

哈尔滨市人民政府办公厅哈政办发〔1991〕27号文《关于转发哈尔滨市人均居住面积二平方米和二平方米以下特别困难户申请核定办法的通知》…………… (124)

附：《〈哈尔滨市解决特别困难户住房问题的规定〉有关情况的说明》…………… (129)

三、国家有关部门领导和省市领导讲话

在哈尔滨市住房制度改革实施方案全民讨论动员大会上的讲话

……………黑龙江省副省长 陈云林 (132)

在哈尔滨市住房制度改革实施方案全民讨论动员大会上的讲话

……………哈尔滨市市长 李嘉廷 (135)

在哈尔滨市住房制度改革实施方案出台新闻发布会上的讲话

……………哈尔滨市副市长 张德楠 (150)

在哈尔滨市开展集资建房、解决居住特困户住房动员大会上的讲话…………… 陈云林 (157)

以解决住房特困户为重点，以集资建房为突破口，积极稳妥地推进住房制度改革…………… 李嘉廷 (161)

在哈尔滨市住房解困工作会议上的讲话

……………黑龙江省副省长 周铁农 (177)

密切配合 竭尽全力 千方百计实现今年住房解困目标

……………哈尔滨市副市长 王 权 (184)

在全国部分城市解困工作座谈会上的讲话

……………建设部房地产业司副司长 潘其源 (195)

在全国部分城市解困工作座谈会上的讲话

……………全国总工会生活部副部长 冯其贵 (200)

四、住房制度改革全民大讨论

哈尔滨市住房制度改革宣传和大讨论工作实施方案

…………… (203)

哈尔滨市住房制度改革宣传提纲·····	(209)
关于《哈尔滨市住房制度改革实施方案(讨论稿)的筹资测算和承受能力分析》·····	(221)
对十个单位房改承受能力的典型调查·····	(226)
对住房制度改革的民情民意调查·····	(232)
关于《哈尔滨市住房制度改革实施方案(讨论稿)》修改情况的说明 ·····哈尔滨市房改办副主任 王永邦	(237)
在哈尔滨市出台三项房改规章新闻发布会上的讲话 ·····哈尔滨市房改办主任 李廷德	(248)

五、住房制度改革的组织领导

哈尔滨市编制委员会哈编字〔1991〕第206号文《关于调整哈尔滨市住房制度改革领导小组的通知》·····	(255)
哈尔滨市编制委员会哈编字〔1991〕第268号文《关于成立市住房制度改革办公室和市住房解困办公室的通知》·····	(257)
哈尔滨市编制委员会哈编字〔1993〕第15号文《关于房改办成立指导监察处的批复》·····	(259)
哈尔滨市编制委员会哈编字〔1992〕第417号文《关于区房改办职责及人员编制的通知》·····	(261)

六、住房制度改革资金管理

哈尔滨市编制委员会哈编字〔1992〕第326号文《关于成立住房制度改革资金管理中心的批复》·····	(262)
哈尔滨市经济体制改革委员会、哈尔滨市住房制度改革领导小组办公室、中国人民银行哈尔滨市分行哈本改发字〔1992〕第43号文《关于房改资金的筹集、使	

用、管理和金融服务的暂行规定》	(264)
哈尔滨市房改资金金融管理暂行办法	(268)
哈尔滨市房改资金管理使用暂行办法	(271)
哈尔滨市住房制度改革资金管理中心哈房金字	
〔 1992 〕 2 号文《哈尔滨市发售住房债券的实施细则	
(试行) 》	(274)
哈尔滨市住房制度改革资金管理中心哈房金字	
〔 1992 〕 3 号文《哈尔滨市住房公积金缴存结算的实	
施细则 (试行) 》	(283)
《哈尔滨市房改资金单位贷款暂行规定》	(293)

七、住房制度改革问题解答

(一) 推行公积金	(298)
1. 什么是公积金?	(298)
2. 为什么要推行公积金制度?	(298)
3. 为什么说推行公积金是一种长期义务性低息住	
房储蓄制度?	(299)
4. 实行公积金制度的范围和对象是哪些?	(299)
5. 公积金来源渠道有哪些?	(300)
6. 公积金缴存率是如何确定的?	(300)
7. 职工的标准工资构成因素有哪些?	(300)
8. 怎样核定职工标准工资?	(301)
9. 怎样办理职工公积金存储手续?	(301)
10. 单位缴存职工公积金应做好哪些工作?	(301)
11. 公积金存储利率是多少?	(302)
12. 公积金的主要用途是什么?	(302)
13. 职工使用公积金有何规定?	(302)
14. 职工因各种原因发生变动, 其存储的公积金如	

何处理?	(302)
15. 职工如何查询公积金存储情况?	(303)
16. 单位可否使用职工的公积金?	(303)
17. 单位存储职工公积金在时间上有何规定?	(303)
18. 哪些单位可暂缓实行公积金制度?	(303)
19. 全市公积金由哪个部门负责管理?	(304)
(二) 提租发补贴	(304)
20. 为什么要改革公有住房低租金制度?	(304)
21. 改革公有住房低租金制度的政策依据是什么?	(305)
22. 我市调整公有住房租金范围是哪些?	(305)
23. 调整公有住房租金标准是怎样规定的?	(305)
24. 住房使用面积包括哪些?	(306)
25. 提租补贴的发放范围有哪些?	(306)
26. 住房补贴发放标准是多少?	(306)
27. 发放住房补贴怎样核定职工标准工资?	(306)
28. 怎样发放职工住房补贴?	(307)
29. 单位发放职工住房补贴的资金来源渠道有哪 些?	(308)
30. 提租补贴后给予哪些住房租金超支户减、免、 补待遇?	(308)
31. 对住房租金超支的减、免、补对象如何实行 减、免、补?	(309)
32. 我市居民住房标准规定是多少?	(309)
33. 为什么实行住房超标准加租?	(310)
34. 实行住房超标准加租有哪些规定?	(310)
(三) 住房买债券	(310)

35. 为什么要推行住房买债券办法? (310)
36. 住房买债券群众承受能力如何? (311)
37. 住房买债券为什么实行低利率? (312)
38. 住房买债券的范围和认购标准是怎样确定的?
..... (312)
39. 为什么新、旧公有住房的住户都要买债券, 认购标准为什么不同? (313)
40. 哪些住户可免购住房债券? 需履行哪些审批手续? (314)
41. 租住公房的住户买债券后又调配租住公房的, 是否还买债券? (314)
42. 租住公房的住户买债券后迁居它地或出国定居的, 可否提前兑取债券? (314)
43. 住房债券不买行不行? (315)
- (四) 买房给优惠** (316)
44. 出售公有住房的原则是什么? (316)
45. 出售公有住房的范围是哪些? 哪些公房不能向个人出售? (316)
46. 公有住房出售对象和条件有哪些? (316)
47. 公有住房出售价格有何规定? (317)
48. 公有住房按标准价出售的, 其与房屋综合价格的差额由谁负担? (317)
49. 个人购买公有住房如何付款? (317)
50. 单位向个人出售公有住房应办理哪些优惠政策?
策? (318)
51. 单位出售给个人的公有住房产权如何划分?
..... (318)
52. 个人购买公有住房后可否出售或转让? (318)

53. 单位出售给个人的公有住房如何进行维修管理? (319)
54. 单位新建公有住房向职工个人出售应办哪些审批手续? (319)
55. 单位出售公有住房回收的资金如何管理使用? (320)
- (五) 集资建房** (320)
56. 为什么要推行集资建房? (320)
57. 集资建房的范围、对象是哪些? (320)
58. 单位集资建房向职工集资的额度标准是怎样规定的? (321)
29. 集资建房的单位和职工享受政府哪些优惠政策? (321)
60. 职工参加单位集资建房如何交纳集资款? (321)
61. 单位向职工集资建房的审批程序有哪些? (322)
62. 单位向职工集资建设的住房产权如何划分? (322)
63. 单位向职工集资建设的住房如何进行维修管理? (322)
64. 单位集资建房的资金如何管理使用? (323)
65. 职工参加单位集资建房取得住房产权的, 其住房是否允许出售或转让? (323)
- (六) 合作建房** (324)
66. 什么是合作建房? (324)
67. 合作建房适用范围是哪些? (324)
68. 推行合作建房的基本原则是什么? (324)
68. 什么是住宅合作社? (324)
70. 参加住宅合作社应具备哪些条件? (324)

71. 合作建房享受政府哪些优惠政策? (325)
72. 合作建房主办单位应办理哪些审批手续? (325)
73. 参加合作建房如何交纳建房款? (325)
74. 合作社住房的产权如何划分? (325)
75. 合作社管理的住房如何进行维修管理? (326)
76. 合作建房如何办理房屋产权证? (326)
77. 参加合作建房取得房屋所有权或共有产权
后, 可否出售或转让? (326)

(七) 住房解困

78. 人均居住面积 2 平方米和 2 平方米以下居住特
困户申请核定工作截止到什么时间? 漏报怎么办?
..... (326)
79. 居住特困户人均居住面积在 2 平方米和 2 平方
米以下, 另外又租用私房的, 是否核定为居住特困户?
..... (326)
80. 租住直管公房和单位自管房的居住特困户, 在
租住的房屋旁接建无照房屋的, 其居住面积如何计算?
..... (327)
81. 将厨房改建门斗的, 怎么计算居住面积? 是否
减去 2.5 平方米的厨房面积? (327)
82. 房产证与实际面积不符, 如何掌握? (327)
83. 合用厨房的怎样计算? (327)
84. 为他人代领小孩, 而且有小孩户口, 在核定人
口时小孩是否计算? (327)
85. 特困户申请人与房屋承租人不在一本户口上怎
么办? (327)
86. 特困户家庭中男方有本市户口, 女方及独生子
女在本市常住, 户口在农村的怎么计算? (328)

87. 独生子女可否按两人核定? (328)
88. 因夫妻离婚, 法院将住房分别判给夫妻双方,
但是房照没有分开, 怎么办? (328)
89. 特困户家庭中只有一个职工, 又在外市(县)
工作的, 到哪申请? (328)
90. 几户合用一本产权证, 如何申请核定? (328)
91. 有的单位因无力解决特困户住房, 不组织登
记, 也不上报, 怎样办? (328)
92. 住私房的居住特困户, 想等待动迁解决住房困
难, 自己不申报怎么办? (328)
93. 已被动迁的居住特困户, 1991年1月1日前未
进户的, 由哪个部门填报特困户表(卡)? (329)
94. 解决居住特困户住房, 为什么不包括无房户?
..... (329)

八、住房制度改革典型经验

- (一) 集资建房面貌改观
.....呼兰县房改办 (330)
- (二) 采取多种形式推进高校住房制度改革
.....黑龙江大学副校长 魏继志 (338)
- (三) 愿住房解困“德政”之花开的更鲜艳..... (345)
- (四) 加强领导、精心组织是做好特困户住房解困
工作的关键.....哈尔滨市机械工业局 (347)

九、住房制度改革文章选登

- (一) 住房制度改革势在必行.....黄宝臣 (353)
- (二) 住房——呼唤着改革.....宋勤修 (358)
- (三) 房租——房改的核心.....宋勤修 (362)
- (四) 房改——艰难的利益调整.....宋勤修 (365)
- (五) 房改, 不仅仅是房改.....哈尔滨日报 (368)

- (六) 热盼……………张长友 (371)
- (七) 住房消费纵横谈……………杜修家 (374)
- (八) 集资建房出现供不应求可喜局面……………于登湖 (378)
- (九) 多渠道筹集建房资金, 加快解决住房
难步伐……………张晓辉 (382)
- (十) 以房改带动解困加快解困步伐……………王洪鹏 (384)
- (十一) 房改资金管理的关键是调整好各种
利益关系……………刘仁秀 刘继武 (389)