

房改政策100

梁彦洁 编

问



99.23

中华工商联合出版社

责任编辑: 窦其文
封面设计: 周 速
选题策划: 窦其文

图书在版编目 (CIP) 数据

房改政策 100 问/梁彦洁编. —北京: 中华工商联合出版社, 1998. 7
ISBN 7-80100-437-X

I. 房… II. 梁… III. 住宅经济-经济改革-政策-中国-问答 IV. F299.23-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (98) 第 17962 号

中华工商联合出版社 出版、发行

北京东城区东直门外新中街 11 号

邮编: 100027 电话: 64153909

北京顺义振华印刷厂印刷

新华书店总经销

787×1092 毫米 1/32 印张: 3.625 75 千字

1998 年 7 月第 1 版 1998 年 7 月第 1 次印刷

印数: 1—10100 册

ISBN7-80100-137-X/F·149

定 价: 5.80 元

出 版 说 明

住房改革，涉及千家万户，政策性强，操作复杂。为帮助大家了解、掌握国家房改政策，我们及时选择了具有代表性的一百个问题，以一问一答的形式，汇编成书，供各界人士在购房、租房、申请委托贷款时使用。本书内容均来自于全国及各省市公开材料，由于房改政策变化较快，本书内容仅供参考。但可以相信，本书是目前内容最全面的房改工具书。

因时间仓促，定有许多不如人意之处，希望读者提出改进意见。同样原因，也未能与有关作者取得联系，征求他们的意见，一并致歉。

目 录

1. 1998 年房改将有哪些重大突破? (1)
2. 房改的目的和主要内容是什么? (1)
3. 什么是货币分房? (2)
4. 什么是“取消福利分房”? (3)
5. 为什么要取消福利分房? (4)
6. 国家将采取哪些措施提高百姓的购房能力? (5)
7. 如何建立低收入者的住房政策保障机制? (6)
8. 建立住房补贴制度的原则是什么? ... (7)
9. 住房补贴是人人有份吗? (8)
10. 什么是住房公积金? (9)
11. 什么人可以建立住房公积金? (9)
12. 住房公积金有什么作用? (9)
13. 住房公积金是怎么建立的? (10)
14. 住房公积金的利息如何计算? (10)
15. 住房公积金如何使用? (10)
16. 调动工作时住房公积金怎么办? (11)
17. 单位资助职工建立住房公积金的

- 支出从哪里来? (11)
18. 怎样使住房公积金管理纳入法制轨道? (12)
19. 即将出台的房改方案对住房公积金有什么新规定? (13)
20. 住房公积金能帮你多大忙? (13)
21. 我国目前住房公积金的使用情况如何? (15)
22. 北京市住房公积金是怎样操作的? (17)
23. 上海市住房公积金是怎样操作的? (18)
24. 天津市住房公积金是怎样操作的? (19)
25. 广州市住房公积金是怎样操作的? (20)
26. 什么是个人住房委托贷款? (21)
27. 个人住房委托贷款的对象和条件是什么? (21)
28. 个人住房委托贷款的额度、期限、利率是怎样规定的? (21)
29. 如何办理个人住房委托贷款? (22)
30. 借款人如何偿还委托贷款? (23)
31. 个人住房委托贷款对于抵押物和

- 质物有什么特殊要求? (25)
32. 什么是个人住房贷款? (25)
33. 新颁布的《个人住房贷款管理办法》和《个人住房担保贷款管理试行办法》有哪些不同? (25)
34. 颁布《个人住房贷款管理办法》的目的和意义是什么? (26)
35. 个人住房贷款的对象和条件是什么? (27)
36. 如何办理个人住房贷款? (27)
37. 个人住房贷款的额度、期限、利率是怎样规定的? (27)
38. 借款人如何偿还住房贷款? (29)
39. 如何办理个人住房贷款的抵押手续? (30)
40. 如何办理个人住房贷款的质押手续? (30)
41. 什么情况下银行有权处分抵押物或质物? (31)
42. 贷款人在什么情况下对借款人追究违约责任? (31)
43. 什么是个人住房组合贷款? (31)
44. 如何办理个人住房组合贷款? (32)
45. 个人住房组合贷款的额度、期限、

- 利率是怎样规定的? (32)
46. 借款人如何偿还组合贷款? (33)
47. 个人住房委托贷款与个人住房贷款有什么区别? (33)
48. 以上三种贷款选择哪种最合算? (34)
49. 建行北京分行提供几种个人住房贷款? (35)
50. 什么是成本价? (35)
51. 什么是标准价? (35)
52. 成本价和标准价有什么区别? (36)
53. 什么是合理房价? (37)
54. 什么是公有住宅楼房? (38)
55. 什么人可以申请购买公有住宅楼房? (39)
56. 1997 年公房售价如何定限? (39)
57. 职工购买公房有哪些优惠和折扣?
..... (40)
58. 如何具体计算公房价格? (42)
59. 购买公房后再调房时怎样计算房价?
..... (43)
60. 怎样支付购房款并获得相应的产权?
..... (48)
61. 购买公房时现款一次付清和分期付款哪个好? (49)

62. 国家对售后公房上市有什么规定?
..... (50)
63. 个人购买住宅出租经营有哪些税
费? (51)
64. 早买房和晚买房哪个合算? (52)
65. 部分城市公房出售情况有哪些差异?
..... (54)
66. 1994 年房改文件中关于提租的两
个标准是什么? (57)
67. 为什么要提高公房租金? (57)
68. 公房租金究竟会提高多少? (59)
69. 现住公房是买还是租? (62)
70. 北京市的“新房新体制, 老房老办
法”指的是什么? (64)
71. 广州市实行“住房货币化”的主要
内容是什么? (66)
72. 广州市“购房补贴”管理办法有哪
些具体内容? (68)
73. 山东省实行的“一次性住房资金补
偿”政策有哪些具体内容? (71)
74. 天津市“住房置换”新办法的具体
内容是什么? (73)
75. 上海市对“公房上市”有何规定?
..... (74)

76. 上海市“差价换房”新政策的
具体内容是什么? (78)
77. 武汉市如何实现“公房有偿转让”?
..... (78)
78. 陕西省住宅建设如何步入“社会
化?” (80)
79. 目前我国商品房市场的现状如何?
..... (81)
80. 建设部对我国城市商品住宅价格
的指导趋向是什么? (83)
81. 我国商品房价格存在哪些地区差异?
..... (84)
82. 北京新公布的商品房计算方法是
什么? (85)
83. 北京市对外地人买房有什么新规定?
..... (85)
84. 建设部关于加强商品房销售管理
的具体内容是什么? (86)
85. 《关于取消部分建设项目收费
进一步加强建设项目收费管理的
通知》的具体内容是什么? (88)
86. 经国务院批准取消的48项建设
项目收费的名单有哪些? (90)
87. 1997年北京市对建设项目收费做了

- 哪些什么调整? (91)
88. 1997 年房地产交易契税有哪些变化? (92)
89. 关于房地产所有权登记制度有什么新规定? (93)
90. 建设部关于颁布全国统一房屋权属证书的要求是什么? (93)
91. 我国商品房销售过程中存在的主要问题有哪些? (95)
92. 商品房销售实行“两书”制度指的是什么? (95)
93. 什么是房地产抵押? (96)
94. 关于城市房地产抵押有什么新规定? (96)
95. 哪些房地产不能作为抵押? (97)
96. 如何办理房地产抵押登记? (98)
97. 房地产抵押合同的主要内容是什么? (99)
98. 我国编制房地产价格指数的原则是什么? (99)
99. 1998 年一季度房地产价格指数说明了什么? (100)
100. 建设部 1998 年将有哪些政策法规出台? (101)

1. 1998 年房改将有哪些重大突破？

1998 年 3 月 19 日，朱镕基总理在新一届政府内阁举行的首次记者招待会上，明确提出今后要进行五项改革，其中一项是房改。“7 月 1 日起停止福利分房，改为货币分房”。

有关专业人士指出，朱总理的讲话实际上提出了现阶段我国房改的两种具体要求：一是停止福利分房，一是实行分房货币化。其中停止福利分房是下半年出台的政策的主题，是近期目标。分房货币化则是远期目标，逐步到位的。也就是说，并不是取消福利分房了，人们就马上到市场上去买房子住；住房分配货币化是房改的最终目标。从停止福利分房到实行住房分配货币化，并不是同时到位的，各地情况不同，可能经历不同的阶段。

2. 房改的目的和主要内容是什么？

房改的目的，一是要建立与社会主义市场经济体制相适应的新的住房制度，实现住房商品化、社会化；二是要满足城镇居民不断增长的住房需求。

房改的内容：1. 建立新的住房供应体系。在住宅定位方面保留少量高档商品房，以满足高收入消费的需求，重点面向中低收入，发展经济适用房，包括放宽安居工程的政策。在措施上，政府要有介入，控制价格，土地行政划拨，免收一些税费。另外设置部分廉租房，供低收入家庭租用。2. 增加有效需求。在提高租金的同时，从 7 月 1 日起全国取消传统

的福利分房，实行住房货币分配。这要求老百姓要改变住房观念，让大家认识到福利分房的路子不能再走，分房不能再等，福利制永远不会使大家满意，住房应该成为人们家庭的消费品。3. 开放二级市场。鼓励自住房的改善，居民以市场价、微利价、成本价购买的住房，可依法进入市场交易。4. 提高支付能力。大致的方法是：自己出一部分（首期付款）公积金出一部分；补贴出一部分；将原来用于建房的财政补贴变为发给职工的补贴。政府不再建房，建房就由开发公司通过银行贷款，用银行的钱建房。各单位用原来建房的钱给职工发补贴。5. 发展住房金融。扩大个人住房担保贷款的发放范围，取消对个人住房担保贷款的规模限制，所有商业银行在所有城镇均可发放个人住房担保贷款，取消对经济适用住房开发建设贷款的规模限制。6. 改革工资制度，发放住房补贴。补贴发放的方法有两种意见，一次性发放和按月在工资中发放。将原来的排队等分房，变成排队等补贴买房。中央机关将一次发放，地方有可能按月发放。7. 大力发展物业管理，加快改革现行的住房维修、管理体制，建立业主自治与物业管理企业专业管理相结合的社会化、专业化、市场化的物业管理体制，让人住得安心。

3. 什么是货币分房？

所谓货币分房，就是把原来单位以实物形式分配给职工的那部分住房转变为货币工资形式的住宅消费因素，纳入职工工资，成为居民的住房消费基金，变实物分配为工资分配，由职工自己买房或租房。很明显，货币分配是通向住房商品

化的桥梁。

将福利分房转为分房货币化，形式上也不是一刀切，现在各地有两种主要方式：一是埋入工资；二是补贴。但有一点是明确的，各地采取哪些方式？各自的标准是什么？都要由各地政府统一规定，不得擅自乱搞，因为这类事对上关系国有资产是否流失，对下关系广大职工切身利益是否得到合理的保护。

由住房的实物无偿分配转变为货币化分房，这是我国住房制度改革的目标，若干年内，过去实行的单位建房将逐步取消，而代之以专门社会机构提供住房，社会成员统一用货币购买。具体实施货币分配的时间，由各地根据自己的情况决定。而现阶段，房改的近期目标即朱镕基总理所要求的下半年取消福利分房，向非福利分房转变。目前各地正围绕这个目标制定相关政策，这些政策将主要围绕取消标准价、统一以成本价售房、提租等制订方案，单位建房可能在一定时间内还会存在，但一般不再是无偿分配，而是要求纳入房改体系内，实行有偿分配。

4. 什么是“取消福利分房”？

取消无偿的分房方式，就叫“取消福利分房”。也就是说，单位在分给你住房时不是无偿给你住，是有偿的。这一点其实比较容易做到。比如说在某些城市已有规定，单位在分房时，要按房改的政策买房，不买就不分给你，这就叫“取消福利分房”了。

有人把公房出售（通常讲的房改售房）时按标准价、成

本价将单位房卖给现住户和新住户，理解为也是福利的一种，是不妥当的。房改时的标准价、成本价的确有“优惠”成份，尤其是成本价并不是市场意义的成本价，但房改售房并不是福利性质的，它之所以以相当便宜的价格来卖，实际上是考虑到由于过去人们的工资中没有住房资金，这一块本来应有的钱让国家从工资中扣除统一建房去了。现在，国家如让职工拿本来就不含住房资金的工资按真正市场意义的成本价去买现住房，是非常不合理的，因此公房出售的低价格实际上是对劳动者过去劳动应得而未得的劳动价值的一种补偿，并不是福利性质的。

5. 为什么要取消福利分房？

我国现行的住房实物福利分配体制是历史形成的。50年代后期，在“先生产、后生活，高积累、低消费”的思想指导下，我国实行低工资制度，住房消费资金被从工资中扣除，由国家集中使用建房分给职工个人，产权公有，个人交租。后来为了减少调整工资的矛盾，又几次降低房租，公房平均租金由解放初的每平方米2角多降到房改前的1角3分。住房成了工资分配后的第二次实物分配，成为职工的最大福利。

在特定历史条件下，住房实物福利分配对解决住房问题发挥过一定积极作用，但随着历史条件的变迁，其弊病逐渐暴露出来，已不适合发展市场经济的形势。首先，它导致了住房特权和分配不公。住房消费资金是平等地从每个部门、单位和职工的工资中扣除，但由它们形成的建房资金及所建住房却没有平等地分配给每个部门、单位和职工，导致住房分

配中单位之间、个人之间的苦乐不均及不正之风。第二，它引起了住房需求的无节制膨胀。实物福利分配由于不是按商品价值进行等价交换，人们只要支付比住房价值小得多的货币便可获得住房，这使得人们在获得住房时无须考虑经济支付能力，就大大刺激了人们无节制的住房需求。第三，它造成了居民住房消费比例畸低。目前我国住房消费占工资收入的比例为6%左右，只达衣着消费所占比例的一半。住房消费比例低，无法实现住房资金投入产出的良性循环，延迟了我国住房问题的解决。第四，它阻碍了居民消费结构向住房升级，使住宅市场缺少了公有经济单位职工这个最大的消费群体，是形成住宅“高需求，冷市场”的一个重要原因。

为了解决住房问题，我国从80年代初期开始房改，但是由于种种原因，房改并没有从根本上触动实物福利分配体制，使得上述弊病仍不同程度存在。以出售公房为例，一套单位自建或购买的新房先分再按房改价卖给个人，广州市每平方米只要几百元，只等于商品住宅价格的5%~10%，只回笼了成本的几分之一。如此巨大的福利诱惑力，使许多人宁可长期当“困难户”等待单位分房，也不愿发挥个人积极性去解决住房问题。而面对着见头不见尾的要房队伍，许多单位已很难给每个职工解决住房问题。

6. 国家将采取哪些措施提高百姓的购房能力？

怎样才能让人们买得起房？这是一个重要环节根据房改的原则，让大家在10~20年内，用20%~30%的收入买房。首先要降低房价，使房价不再高得离谱，怎么降？要采取有

效措施，比如各地要通过清理不合理收费，降低征地拆迁费用，理顺城市建设配套资金的来源，控制开发建设利润等途径，取消不合理税费等切实控制住房价格。同时要提高购房者的支付能力，除了公积金制度外，要实行工资住房补贴制度，增加工资的住房含量。在今后的一段时间里，老百姓住房的购买力将由四个部分组成，一是个人多年的积蓄，二是提取公积金，三是工资中的住房补贴，补贴可以不是一次性，也可以是折扣的方式，如果三部分还不够，可以到银行申请个人住房抵押贷款，由此看来，老百姓购买力的积累过程不会太长，住房正在成为新的消费热点。

7. 如何建立低收入者的住房政策保障机制？

在大步推进住房商品化过程中，政府提出建立低收入者的住房政策保障机制，即建立面向中低收入家庭的平价房售房体系。但是，就目前的平价房的房价，对于真正属于低收入者或有下岗人员的家庭来说，买房仍然太遥远。如何解决这部分人的住房困难？

降低银行贷款利率。随着住房市场的形成和发展，一些金融部门涉足房产消费领域，通过不同的抵押或担保方式向购房者发放贷款，提高了居民的购房能力。目前的问题是贷款利率普遍较高。以1~20年期的为例，住房公积金贷款，年息在4.5~6.5%之间；个人住房抵押担保贷款年息大部分在6~10%之间。国内外已有实践证明，个人住房抵押贷款能达到资金流动性、安全性的有机统一，贷款的利率水平普遍较低。

培育旧房消费市场。不同层次和不同收入者有不同的住房需求，对于无房户和困难户来说，买不起新房买旧房，出让出来的旧房再卖给那些住房更差或收入更低的人，产生一种“接替效应”，让整个旧房消费市场活起来。

开展平价房租赁。平价房租赁可让买不起又非常需要住房的困难户通过租赁平价房而改善居住条件。平价房的租金要比一般商品房租金低。对此政府应可制定相应的政策，诸如租金属于平价房水平的，免收租赁所得税；鼓励开发商将空置商品房以平价租金出租给低收入者，在减轻开发商因楼盘空置带来的还贷负担，一定程度上化解银行投入房地产不良资产的同时，解决低收入者住房困难。

8. 建立住房补贴制度的原则是什么？

在全面取消福利分房的同时，住房补贴制度开始启动。新房（指经济适用房而不是商品房）只售不租，拒绝再进入旧体制。职工需拿出自己的积蓄，并利用单位给予的补贴、住房公积金及贷款购买经济适用房。

单位给予的住房补贴是一次性应急用的购房补偿手段，每户家庭只能享受一次，而住房公积金相当于在职工工资中增加住房含量，二者都是住房货币化的表现形式，是互补关系，不可厚此薄彼。原则上，个人应承担房价的20%至30%。单位给职工的住房补贴，要根据职工所在城市的房价、当地的平均家庭收入水平和应享受补贴的住房面积等因素综合考虑补贴幅度。房价、收入之比低于4倍~5倍的不予补贴，如果高出不多则一次性补齐，还可以采用分期补贴的方式。即