

2767

广西房改实用手册

GUANG XI
FANG GAI SHI YONG
SHOU CE

曾凡俊 郑有林 主编
广西人民出版社



责任编辑 王玉坚

封面设计 黄爽亮

(桂)新登字01号

广西房改实用手册

曾凡登 郑有林 主编

广西人民出版社出版、发行

(邮政编码: 530021

南宁市河堤路14号)

787 × 1092 1:32开本

10印张 215千字

广西区计委印刷厂印刷

1992年8月第1版

1992年8月第1次印刷

印数: 1—30,000册

ISBN 7-219-02120-8/C · 22

定 价: 6.00元

《广西房改实用手册》

编辑委员会

总 顾 问	平 雷		
编委会主 任	范存举		
编委会副主任	曾凡登	田奇椿	王保利
编 委	卢世琼	卢能钦	卢振武
	宁崇章	李乐华	陆 辉
	陆启东	余志会	余继平
	杜儒增	张照强	冼瑞强
	郭显鹏	喻恢有	
主 编	曾凡登	郑有林	
顾 辑	曾凡登	田奇椿	郑有林
	刘 虹	贺雨生	
责 任 编 辑	王玉坚		

020550

8



坚定不移地推进住房制度改革

(代序)

自治区人民政府副主席 王蓉贞

住房是人类最基本的生存条件。自从邓小平同志 1980 年提出改革住房制度总体构想以来，神州大地改革的浪潮此起彼伏。广西也与全国一样，积极稳妥地推进房改。从 1988 年开始，自治区人民政府确定了南宁、柳州、桂林三市和武鸣、柳城两县作为首批房改试点单位。1989 年，武鸣县提据当地房子标准差别小，职工绝大部分是当地人，要求改革的心情迫切的具体情况，各级领导重视，统一思想，确定了“售房起步”的房改方案，率先出台。经过一年来的实施，共出售公有住宅 3500 多套。通过房改，清理了“空关房”、多占房、超标准装修住房及违章违纪建私房问题，从两促进了廉政建设，改善了党群关系，搞好了安定团结，而且银行储蓄存款余额仍持续上升；通过房改，更新了人们的住房观念，用钱买房子取代了以权谋房子，住房商品化意识不断增强；通过房改，国家和企业负担减轻了，改革前几年每年在住房资金上投入 300 多万元，住房问题仍然解决不

了，现在房改后，变无序为有序，加快了住房建设步伐。除武鸣房改方案顺利实施外，南宁、柳州、桂林三市，一些厂矿企业也进行了一些单项改革；如新房新租、集资建房等，这些改革，不同程度地推进了我区房改进程。

随着房改大潮的涌动，自治区党委、区人民政府力把时机，积极稳妥地不断推进房改工作。从1988年开始，认真制订了全区房改方案，经过自下而上、自上而下反复论证，几易其稿，终于正式出台，提出了“分步提租发补贴，鼓励买房给优惠，新房实行新制度，多种形式建住宅，逐步推行公积金”总政策，并确定了全区房改的总目标，即要求到本世纪末，城镇人均居住面积达8平方米以上，住房成套率70%以上，居住困难户基本得到解决，初步实现住房投入产出的良性循环和住房社会化、商品化。

为了实现房改的总目标，自治区拟分三个阶段来实施。第一阶段，即“八五”期间，以改变低租金，无偿分配为基本点，房租标准力争达到以维修费、管理费、折旧费等3项因素计租的水平，逐步增强个人住房消费比重，重点先解决危、烂住房和人均居住面积在3至4平方米以下的住房困难户，全区域镇人均居住面积达到7.5平方米，住房成套率达到50%左右，建立好三级住房基金（指城市、单位、个人），保证住宅建设有稳定的资金渠道。第二阶段，即2000年，住房租金力争达到以折旧费、维修费、管理费、投资利息、房产税等五项因素计租的水平，住房成套率达到60%至70%，人均居住面积达到8平方米，并发展房地产市场，建立健全住房资金的融资体系，实现住房投入产出的良性循环。第三阶段，即长远目标，住房租金达到在上述五项因素基础上加上土地使用费、保险费和利润等8项因素

计租的水平，每户有一套较舒适的住房，完成住房商品化机制转换，实现住房商品化、管理社会化。

住房改革如同其他任何改革一样，实际上也是一次利益格局的调整。所以，国家提出既要积极又要稳妥，就是说既要主动，行动要快，又要从实际出发，充分考虑国家、企业、个人三者的承受能力，量力而行。为此，自治区房改办、区体改委、区建委通力合作，根据我区实际情况，共同编写了《广西房改实用手册》一书，这是一本学习宣传房改手册，又是查询房改知识的工具书。我相信，此书的出版发行，将对从事房改工作的同志，以及关心房改的朋友有所帮助，共同为我区房改全面实施尽心尽力。

目 录

第一部分 文 件 政 策

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	(1)
关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的 实施方案	(3)
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	(13)
关于全面推进城镇住房制度改革的意见	(17)
国务院办公厅关于转发国务院住房制度改革领	

领导小组鼓励职工购买公有旧住房意见的通知	(26)
关于鼓励职工购买公有旧住房的意见	(27)
国务院住房制度改革领导小组、财政部、建设 部颁发关于住房资金的筹集、使用和管理 的暂行规定的通知	(30)
附件：关于住房资金的筹集、使用和管理 的暂行规定	(31)
国务院住房制度改革领导小组、建设部、国家 税务局关于印发《城镇住宅合作社管理暂 行办法》的通知	(35)
附件：城镇住宅合作社管理暂行办法	(36)
财政部关于印发《关于住房制度改革中财政税 收政策的若干规定》的通知	(42)
附件：关于住房制度改革中财政税收政策的 若干规定	(43)
广西城镇住房制度改革领导小组转发国家建设 部《关于制止贱价出售公有住房的紧急通 知》的通知	(46)
建设部关于制止贱价出售公有住房的紧急通知	(48)
广西住房制度改革领导小组、广西建委、广西 财政厅、广西物价局转发建设部、国务院 住房制度改革领导小组《关于加强出售公 有住房价格管理的通知》的通知	(50)
附件：国家建设部、国务院住房制度改革领导 小组关于加强出售公有住房价格管理的通知	(52)
广西城镇住房制度改革领导小组转发国务院住 房制度改革领导小组“关于解决房改中发	

放住房补贴辐射问题”的通知	(54)
国务院住房制度改革领导小组关于解决房改中 发放住房补贴辐射问题的通知	(55)
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	(57)
附件：关于报请审批《广西壮族自治区城镇住 房制度改革的实施意见》的请示	(58)
广西壮族自治区城镇住房制度改革的实施意见	(58)

第二部分 操 作 指 南

一、基本做法及步骤

(一) 建立机构与培训人员	(71)
(二) 宣传动员和发动群众	(72)
(三) 调查与测算	(75)
(四) 方案的制订与模拟运转	(75)

二、住房情况调查与测算

(一) 调查表格的设计与制订	(81)
(二) 表格的填写	(82)
(三) 调查表格的汇总	(82)
(四) 测 算	(83)

三、房屋租赁

(一) 租赁种类	(96)
(二) 租金调整	(96)

(三) 住房租金的计算	(97)
(四) 租赁管理	(102)
四、住房的评估	
(一) 建立机构	(113)
(二) 评估范围	(113)
(三) 评估办法	(113)
(四) 评估计算实例	(117)
(五) 评估手续与取费标准	(119)
五、住房出售	
(一) 售房范围和对象	(127)
(二) 出售原则	(127)
(三) 标准价的确定	(128)
(四) 公有住房的买卖程序	(131)
六、租卖住房的计算口径和依据	
(一) 提租补贴	(140)
(二) 超标加租	(142)
(三) 优惠卖房	(143)

第三部分 问 题 解 答

- 1 为什么要推行住房制度改革? (146)
- 2 广西房改的指导思想是什么? (147)
- 3 我城镇住房制度改革的分阶段目标是
 什么? (147)

4 城镇住房制度改革包括哪些内容?	(148)
5 城镇住房制度改革要进行哪些配套改革?	(149)
6 我区进行城镇住房制度改革会不会降低 人们的生活水平?	(150)
7 微利亏损企业是否参加房改?	(150)
8 我区各级领导干部是否都参加房改?	(151)
9 为什么要发放住房补贴? 发放的原则是 什么?	(151)
10 我区目前为什么不把住私房和家住农 村的职工纳入房改范围?	(152)
11 为什么对职工实行优惠售房?	(153)
12 为什么要积极推行城镇居民集资合作 建房?	(153)
13 为什么要推行公积金办法?	(155)
14 实行公积金办法的范围是哪些?	(155)
15 公积金为什么采取低息?	(156)
16 职工储存公积金的使用有何规定?	(156)

第四部分 名 词 解 释

三画

小康居住水平(158)

四画

公房(159) 公建民助(160) 公积金制度(160) 互

建互助(162) 以息补租(163) 以租养房(164) 公积金(165)

五画

民建公助(165) 世界住房日(165)

六画

产权(166) 产权变更登记(167) 产权转移登记(168) 产权登记(169) 产籍(170) 合作建房(170) 企事业单位拆迁补偿(171) 先卖后租(172) 全部产权(173)

七画

私产(173) 私房(173) 私房拆迁补偿(175) 住宅价格(175) 住宅价格构成(176) 住宅标准(177) 住宅债券(177) 住房制度改革(178) 住房面积(178) 住房基金(179) 住房商品化(180) 沉淀户(180)

八画

明贴(181) 房地产市场(181) 房产交易(182) 房产折旧(183) 房产抵押(184) 房屋使用权(184) 房屋法定继承(184) 房屋租金(185) 房屋继承(185) 房屋继承顺序(185) 房租构成因素(186) 房屋保险(186) 房产共有关系(187) 抵押贷款(187) 转让(187) 转租(188) 注销登记(188)

九画

保证金(189) 重置价(189) 标准价(189)

十画

部分产权(189) 家庭生活费支出(189) 预售制度(191) 租赁保证金(191) 租售比价(192) 换证登记(192)

十一画

减、免、补(192) 商品房(193) 综合开发(194)

十二画

超标加租(194) 集资建房(195) 提租补贴(196)
提租增资(197)

十三画

新房新制度(198) 暗贴(199)

十四画

模拟运转(200)

十五画

增支户(201)

第五部分 房 改 参 考

广西房改配套政策(讨论稿)

广西城镇公有住宅出售暂行办法 (202)

广西调整城镇公有住房租金的暂行办法 (206)

广西城镇房地产价格管理暂行办法 (211)

广西城镇住宅合作社和集资建房管理暂
行办法 (216)

广西城镇房屋修缮管理暂行办法 (222)

广西房地产交易市场管理暂行办法 (228)

广西城镇住房公积金暂行规定 (235)

国内房改方案(摘录)

柳州市(240) 武鸣县(248) 北京市(253) 上海市

(257) 烟台市(264) 广州市(271) 内蒙古(278)
江西省铅山县(280) 第二汽车制造厂(281) 重庆长
江轮船公司(282)

国内外解决住房问题的做法(举要)

香港(285) 新加坡(297) 日本(299) 美国(300)

后 记 (303)



文件政策

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

国发[1988]11号

1988年2月25日

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

国务院同意住房制度改革领导小组关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案，现印发给你们，请结合实际情况贯彻执行。

住房制度改革是经济体制改革的重要组成部分，在经济

上和政治上都具有重要意义。从烟台市等几个试点城市的情况来看，这项改革可以取得很大的经济效益和社会效益。国务院决定，从1988年起，用三五年时间，在全国城镇分期分批把住房制度改革推开。

我们的国家很大，各地情况不一样，住房制度改革主要应由各省、自治区、直辖市来抓。今后，国家主要从宏观上统一政策，加强规划指导，总结、推广成功的经验。国务院住房制度改革领导小组不再直接抓试点城市。在全国统一政策指导下，各地可从实际情况出发，因地制宜，选择适合自己情况的做法，充分发挥主动性和创造精神。

住房制度改革是一项复杂的工作，牵涉面很广，关系到广大人民的切身利益。各地区要把这项改革提到领导工作的议事日程，加强领导，统一认识，精心组织，缜密安排，切实把这项改革搞好。

各省、自治区、直辖市要制订本地区分期分批的实施规划，于今年六月底前报国务院住房制度改革领导小组。

关于在全国城镇 分期分批推行住房制度 改革的实施方案

国务院住房制度改革领导小组
(1988年2月15日)

我国现行的住房制度存在着严重弊端。国家为城镇居民建房花了大量投资，但由于不能从经济机制上制约不合理的需求，城镇住房问题并没有得到缓和。住房分配上的不公正，已成为一个严重的社会问题。城镇住房制度改革，是经济体制改革的重要组成部分。搞好这项改革，不仅可以正确引导和调节消费，促进消费结构趋向合理，在经济上有很大意义，而且在住房领域的不正之风会大大减少，在政治上也有很大意义。几个试点城市的实践说明，住房制度改革可以取得很大的经济效益和社会效益，是一件利国利民的事情。要从1988年起，用三五年时间，把住房制度改革在全国城镇分期分批推开。