



城镇住房问题

北京

城 镇 住 房 问 题

国家城市建设总局房产住宅局 编
北 京 日 报 社 理 论 部

*

北京日报出版社出版、发行 体育报社印刷厂印刷

787×1092毫米 32开本 16印张 350,000字

1981年10月第1版

1981年10月北京第1次印刷

印数:1—40,000册

统一书号: 4285·001 定价: 1.65元

(内部发行)

出版说明

城镇住房问题，是广大群众普遍关心的一个问题。为宣传、贯彻党和国家在城镇住房方面的方针政策，交流住宅建设的经验，并从经济理论方面进行研究探讨，以促进我国城镇居住条件的不断改善，特编辑出版这本书。

本书选编了中共中央、国务院以及有关部、委、总局印发的有关房地产管理（包括房屋维修、房产管理、住房分配、租金政策、房地产税、土地管理、私房政策）、住宅建设（包括中央、地方、企业、私人建设住宅）的政策文件，一些地方房产管理、住宅建设方面的经验材料，经济理论研究文章，国外住宅建设资料等，作为机关、企事业、个人以及教育、科研、设计单位，特别是房产住宅部门进行工作、学习、研究时参考。

由于编辑水平所限，书中缺点在所难免，欢迎批评指正。

1981年10月

目 录

政 策 文 件

- 国家建设征用土地办法（1958年） （1）
- 国务院副秘书长关于国家建设征用土地办法修正草案
的说明（1958年） （9）
- 国家基本建设委员会转发上海市《关于中央各部直属
单位建造住宅的暂行办法》的通知（1977年7月30
日） （14）
- 关于中央各部直属单位建造住宅的暂行办法（1977年
7月14日） （15）
- 关于加强城市建设工作的意见（节录）（1978年
3月） （17）
- 国家计委、国家建委、财政部、国家物资总局关于自
筹资金建设职工住房的通知（1978年9月5日） （19）
- 国务院批转国家建委关于加快城市住宅建设的报告
（1978年10月19日） （21）
- 关于加快城市住宅建设的报告（1978年9月25日） （22）
- 国务院转发国家城市建设总局、国务院侨务办公室
《关于用侨汇购买和建设住宅的暂行办法》的通知
（1980年3月5日） （32）
- 国家城市建设总局、国务院侨务办公室关于用侨汇购
买和建设住宅的暂行办法（1979年10月22日） （33）

国家城市建设总局关于印发秦仲方同志在全国城市住宅工作会议上的报告的通知（1980年5月21日）	（37）
再接再厉加快城市住宅建设搞好房产管理	
——在全国城市房产住宅工作会议上的报告（1980年3月2日）	秦仲方（38）
中共中央、国务院批转国家建委党组《全国基本建设工作会议汇报提纲》的通知（节录）（1980年6月22日）	（56）
中华全国总工会、国家城市建设总局批转全总生活部《关于“公建民助”、“民建公助”建设住宅情况的调查报告》的通知（1980年8月20日）	（58）
关于“公建民助”、“民建公助”建设住宅情况的调查报告（1980年7月9日）	（60）
国务院办公厅转发关于组织城镇职工、居民建造住宅和国家向私人出售住宅经验交流会情况报告的通知（1981年4月10日）	（67）
关于组织城镇职工、居民建造住宅和国家向私人出售住宅经验交流会情况的报告（1981年2月26日）	（68）
国家城市建设总局房产住宅局转发《北京市加快劲松、团结湖居住区配套建设的初步总结》的通知（1981年5月22日）	（74）
北京市加快劲松、团结湖居住区配套建设的初步总结（1981年5月）	（75）
中共中央关于城市公共房产问题的决定（1948年12月20日）	（79）

关于城市房产、房租的性质和政策（节录）（1949年 8月12日）	(84)
关于城市房屋问题答平原省人民政府民政厅问（1950 年1月22日）	(88)
国务院关于职工生活方面若干问题的指示（节录） （1957年1月11日）	(90)
中共中央转发周恩来同志在八届三中全会上《关于劳 动工资和劳保福利问题的报告》（节录）（1957 年）	(92)
国务院八办负责人在第一次全国城市房产工作会议上 的报告（节录）（1958年2月8日）	(94)
中共中央、国务院关于当前城市工作若干问题的指示 （节录）（1962年10月6日）	(99)
中共中央、国务院第二次城市工作会议纪要（节录） （1963年10月12日）	(101)
国家房产管理局关于加强全民所有制房产管理工作的 报告（1964年7月13日）	(105)
国务院批转国家房产管理局关于制止降低公有住宅租 金标准问题的报告（1965年4月24日）	(131)
国家房产管理局关于制止降低公有住宅租金标准问题 的报告（1965年4月24日）	(132)
国家城市建设总局关于重申制止降低公有住宅租金标 准的通知（1979年6月12日）	(134)
国家城市建设总局关于转发“重庆市城市住宅分配暂 行办法”的通知（1979年10月17日）	(136)
重庆市城市住宅分配暂行办法（1979年10月1日）	(137)

国家城市建设总局印发《关于加强城市公房管理工作的意见》的通知（1980年7月19日）	（140）
关于加强城市公房管理工作的意见（1980年7月19日）	（141）
国家城市建设总局关于认真做好住房分配工作的通知（1980年12月30日）	（149）
中华全国总工会、国家城市建设总局《关于做好厂矿企业职工住房分配工作的通知》（1981年2月27日）...	（152）
第二商业部关于城市私房改造问题的报告（1958年3月12日）	（155）
国务院批转国家房产管理局关于私有出租房屋社会主义改造问题的报告（1964年1月13日）	（159）
国家房产管理局关于私有出租房屋社会主义改造问题的报告（1963年12月30日）	（160）
国务院批转宗教事务局、国家建委等单位关于落实宗教团体房产政策等问题的报告（1980年7月16日）	（167）
关于落实宗教团体房产政策等问题的报告（1980年7月3日）	（168）
国家城市建设总局关于转发北京市、辽宁省落实私房政策两个文件的通知（1980年10月30日）	（172）
关于处理机关部队挤占私房进一步落实私房政策的通知（1980年9月18日）	（173）
关于文化大革命期间错接、错管城镇私房处理意见的报告（1980年7月16日）	（177）
中共中央办公厅转发《北京市委关于处理机关部队挤	

占私房，进一步落实私房政策的通知》（1980年11月8日）	(179)
城市房地产税暂行条例（1951年1月8日）	(181)
中华人民共和国财政部税务总局通知（1954年2月2日）	(185)
国家城市建设总局办公厅关于转发财政部《关于中外合资企业、华侨、侨眷拥有的房产、住宅以及使用国家土地征免税收问题的通知》的通知（1980年8月12日）	(186)
关于中外合资企业、华侨、侨眷拥有的房产、住宅以及使用国家土地征免税收问题的通知（1980年6月2日）	(187)

经 验 交 流

党委重视，各方配合，千方百计加快住宅建设	辽宁省住宅建设领导小组办公室 (189)
积极推行“六统一”加快城市住宅建设	河北省秦皇岛市统建办公室 (195)
清远县城住宅统建的经验	国 建 (201)
蚌埠市组织企业集资建设住宅取得好成绩	郭 成 (204)
认真搞好中小企事业集资统建	烟台市房产管理局 (207)
企业自建住宅改善了职工居住条件 ——关于六个工厂职工住房情况调查报告	江西省总工会、南昌市总工会生活保险部 (212)
千方百计解决职工住房问题	福州袜厂 (216)

自力兴建职工住宅速度快收益大

——两年竣工职工住宅面积10万多平方米

.....第一重型机器厂 (220)

公家补助部分资金鼓励个人修建住宅

.....铁道部齐齐哈尔铁路局 (229)

解放思想，总结经验，积极试行住宅出售

.....西安市房地产管理局 (233)

抓了建房出售城市住宅建设活起来了

.....吉林省城建房产局 (240)

解放思想，多建住宅.....福州市房地产管理局 (247)

群众集资建房好处多.....抚顺市总工会生活部 (255)

开通“自建公助”渠道，加快城镇职工住宅建设

.....黑龙江省龙江县人民政府 (261)

组织“群众自建”大有可为.....南阳市城市建设局 (268)

搞好拆迁安置工作，加快城市住宅建设

.....重庆市城市住宅统建领导小组办公室 (274)

北京市基本建设拆迁安置暂行办法..... (282)

天津市城市建设拆迁安置暂行办法..... (287)

天津市城市建设拆迁私房补偿暂行办法..... (291)

整顿基层房管工作，适应“四化”要求

.....北京市房地产管理局 (292)

坚持统一管理的方向，搞好房屋经营管理

.....上海市房地产管理局 (298)

专群结合，管好房屋.....武汉市房地产管理局 (306)

加强经营管理，搞好管养服务

.....天津市红桥区房地产管理局 (313)

开展成片维修的几点做法和体会

.....丹东市房产管理局 (321)

积极开展换房工作, 方便群众居住生活

.....北京市房地产管理局 (328)

附: 北京市房屋使用交换暂行办法、换房须知

..... (336)

住房分配试行办法.....桂林市房地产管理局 (342)

长沙市落实私房政策的经验.....建宗 (346)

工 作 研 究

谈谈城市住宅问题.....于光远 (349)

怎样使住宅问题解决得快些?苏星 (358)

略论我国城镇住宅问题.....易之 (366)

解决城市住宅问题要综合治理.....王长升 (378)

如何解决城镇住宅问题的探讨.....吴国力 (382)

谈谈住宅商品化的问题.....刘天成 (391)

首都住宅建设的几个问题.....刘岐 (404)

谈谈城镇住宅分配问题.....林峰 (411)

关于城市住宅管理体制问题.....卢湘云 (417)

国 外 资 料

新加坡的住房建设.....牧农 (427)

日本的住宅建设.....林志群 (431)

罗马尼亚加速住宅建设的一些作法.....罗亚 (436)

附一: 罗马尼亚关于发展住房建设和出售房屋的法律

..... (443)

附二：罗马尼亚住房管理以及调整房东和住户关	
系的法律	(452)
南斯拉夫解决居民住房问题情况	朱 南 (460)
苏联是如何解决居民住房问题的	苏 使 (466)
匈牙利的住宅建设情况	利 讯 (475)
美国的住宅建设	曹梅颐 (486)

国家建设征用土地办法

(1953年11月5日政务院第一九二次政务会议通过，经中央人民政府主席批准，1953年12月5日政务院公布施行)

(1957年10月18日国务院全体会议第五十八次会议修正，1958年1月6日全国人民代表大会常务委员会第九十次会议批准，1958年1月6日国务院公布施行)

- 第 一 条 为适应国家建设的需要，慎重地妥善地处理国家建设征用土地问题，制定本办法。
- 第 二 条 国家兴建厂矿、铁路、交通、水利、国防等工程，进行文化教育卫生建设、市政建设和其他建设，需要征用土地的时候，都按照本办法的规定办理。
- 第 三 条 国家建设征用土地，既应该根据国家建设的实际需要，保证国家建设所必需的土地，又应该照顾当地人民的切身利益，必须对被征用土地者的生产和生活有妥善的安置，如果对被征用土地者一时无法安置，应该等待安置妥善后再行征用，或者另行择地征用。

国家建设征用土地，必须贯彻节约用地的

原则，一切目前可以不举办的工程，都不应该举办；需要举办的工程，在征用土地的时候，必须精打细算，严格掌握设计定额，控制建筑密度，防止多征、早征，杜绝浪费土地。凡有荒地、劣地、空地可以利用的，应该尽量利用；尽可能不征用或者少征用耕地良田，不拆或者少拆房屋。

第 四 条 征用土地，须由有权批准本项建设工程初步设计的机关负责批准用地的数量，然后由用地单位向土地所在地的省级人民委员会申请一次或者数次核拨；建设工程用地在三百亩以下和迁移居民在三十户以下的，可以向土地所在地的县级人民委员会申请核拨。

用地单位申请核拨用地时，须送交征用土地申请书（详细注明土地的属境、位置和经批准的数量），并附对被征用土地者的补偿、安置计划，以及经批准的建设工程初步设计文件（附平面布置图），施工时间文件和土地所在地的县级或者乡、镇人民委员会的书面意见；但是申请核拨铁路、公路路线用地和国防工程用地，送交上述某种附件确有困难的时候，经过批准用地数量的机关的同意，可以免交或者以后补交。

第 五 条 土地经核拨以后，用地单位应该协同当地人民委员会向群众进行解释，宣布对被征用土地者补偿安置的各项具体办法，并给他们以必要的

准备时间，使群众在当前切身利益得到适当照顾的情况下，自觉地服从国家利益和人民的长远利益，然后才能正式确定土地的征用，进行施工。如果征用大量土地，迁移大量居民甚至迁移整个村庄的，应该先在当地群众中切实做好准备工作，然后把有关征用土地的问题，提交当地人民代表大会讨论解决。

第 六 条 遇到临时抢险或者紧急用地的情况，如果事前来不及完全按照本办法第四条、第五条规定办理，可以先行进入地内施工，同时尽快补办征用土地的手续，并向群众进行解释。

第 七 条 征用土地，应该尽量用国有、公有土地调剂，无法调剂的或者调剂后对被征用土地者的生产、生活有影响的，应该发给补偿费或者补助费。

征用土地的补偿费，由当地人民委员会会同用地单位和被征用土地者共同评定，对于一般土地，以它最近二年至四年的定产量的总值为标准；对于茶山、桐山、鱼塘、藕塘、桑园、竹林、果园、苇塘等特殊土地，可以根据具体情况变通办理。

遇有因征用土地必须拆除房屋的情况，应该在保证原来的住户有房屋居住的原则下给房屋所有人相当的房屋，或者按照公平合理的原则发给补偿费。

对被征用土地上的水井、树木等物和农作

物，都应该按照公平合理的原则发给补偿费。

第 八 条 被征用土地的补偿费或者补助费以及土地上房屋、水井、树木等附着物和农作物的补偿费，都由用地单位支付。

征用农业生产合作社的土地，土地补偿费或者补助费发给合作社；征用私有的土地，补偿费或者补助费发给所有人。土地上的附着物和农作物，属于农业生产合作社的，补偿费发给合作社；属于私有的，补偿费发给所有人。

第 九 条 征用农业生产合作社的土地，如果社员大会或者社员代表大会认为对社员生活没有影响，不需要补偿，并经当地县级人民委员会同意，可以不发给补偿费。

征用农业生产合作社使用的非社员的土地，如果土地所有人不从事农业生产，又不以土地收入维持生活，可以不发给补偿费，但必须经本人同意。

第 十 条 征用城市市区内的房屋地基，如果房屋和地基同属一人，地基部分不另补偿；如果分属两人，可以根据地基所有人的生活情况酌情补偿。

市区内没有收益的空地，可以无偿征用。

第 十 一 条 用地单位对准备申请征用的土地进行测量、勘探的时候，应该先征得当地人民委员会和土地所有者的同意，如果测量、勘探使土地所有者

受到损失，应该适当补偿。

第十二条 用地单位或者施工单位在修建工程进行中，需要临时使用征用范围以外的土地，作为堆存材料的场所和运输道路等，商得当地人民委员会和土地所有者的同意后，可以租用或者借用。因进行修建工程而使未被征用的土地受到损失的时候，用地单位或者施工单位应该给土地所有者以应得的补偿。

第十三条 对因土地被征用而需要安置的农民，当地乡、镇或者县级人民委员会应该负责尽量就地在农业上予以安置；对在农业上确实无法安置的，当地县级以上人民委员会劳动、民政等部门应该会同用地单位设法就地在其他方面予以安置；对就地在农业上和在其他方面都无法安置的，可以组织移民，组织移民应该由迁出和迁入地区的县级以上人民委员会共同负责。移民经费由用地单位负责支付。

第十四条 已经征用的土地，所有权属于国家。用地单位应该将征用的土地，绘图造册，一式两份，送当地县或者市人民委员会审核盖印后，一份存县或者市人民委员会备查，一份由用地单位自己保存。

第十五条 已经征用的土地，如果用地单位因计划变更或者其它原因不使用或者不全部使用，必须把不使用或者多余的土地交由当地县级人民委员会拨给其他用地单位使用或者交给农民耕种。

已经征用的土地，如果在种植一季农作物的期间暂不使用，在不妨碍建设用途的条件下，应该交给农民继续耕种。对有农作物正在生长的土地，应该尽可能等到收获以后动用。

第十六条 被征用土地内的坟墓需要迁移的时候，由当地人民委员会通知坟主迁移。用地单位应该发给适当的迁葬费，并照顾当地的风俗习惯妥善处理。无主的坟墓，由用地单位代迁。无地迁葬的，由当地人民委员会协助找地迁葬。迁移烈士的坟墓应该通知当地县级以上人民委员会。

被征用土地内，如果有值得保存的文物和名胜古迹，用地单位和施工单位应该会同县级以上人民委员会文化部门妥善处理，负责保护。

第十七条 用地单位或者施工单位在修建工程进行中，对于同当地人民群众的生产、生活有密切关系的水源、渠道、交通等，应该会同当地人民委员会妥善处理，不准轻易阻断和破坏。

第十八条 国家建设需用国有、公有土地，应该按照本办法第四条和第五条的规定申请核拨，并且向群众进行解释。

拨用农民耕种的国有、公有土地的时候，可以根据他们的生活情况，由用地单位给以适当补助。对地上附着物、农作物的补偿和对原耕种这些土地的农民的安置，分别按照本办法