

职工住房 货币化分配

主编 孙肇琨



黄河出版社

《职工住房货币化分配》

编委会名单

主 编：孙肇琨

副主编：张玉成 袁绍明 董苏彭

编 委：孙肇琨 张玉成 袁绍明 董苏彭

阮绍文 孟晓清 王 凌

前 言

深化城镇住房制度改革是我国经济体制改革的重要组成部分,其根本目的是建立与社会主义市场经济体制和我国国情相适应的新的城镇住房制度,实现住房的商品化、社会化,加快住房建设,改善居民住房条件,促使住宅业成为国民经济新的增长点,满足城镇居民不断增长的住房需求。

我国的城镇住房制度改革已经进行了十几年,十几年的探索和实践使我们认识到,房改最终能否成功,住房新制度能否最终建立,取决于住房货币化分配的结果。没有住房分配的货币化,就不能彻底改变住房实物分配的格局。货币化分配住房是加快建立城镇住房新制度的核心。山东省委、省政府认真贯彻党的十五大精神,从建立与社会主义市场经济相适应的城镇住房新制度的高度,在全国率先实施住房货币化分配,受到社会各界的普遍关注和欢迎。

为了便于全省房改工作者全面、系统地掌握我省职工住房货币化分配的有关政策规定,全面理解实施职工住房货币化分配的重要意义,同时也使广大人民群众能够系统了解房改、支持房改,我们编写了《职工住房货币化分配》一书。本书由领导同志讲话、房改政策 100 题问答和政策文件汇编三个部分组成。领导同志讲话,主要汇集了职工住房货币化分配政策实施以来有关领导同志关于实施新的房改政策的讲话内容。该部分通过领导同志的讲话,全面、系统地阐述了职工住房货币化分配出台的背景、过程及实施职工住房货币化分配的重大意义、要求,具有较强的权威性;房改政

策 100 题问答部分,针对大家在城镇住房制度改革中普遍关心的难点、热点问题,依据现行有关政策规定,进行了科学准确的解答,具有很强的理论性和实用性;房改政策文件汇编,主要汇集了国家和山东省开展房改工作以来出台的重要文件和具体政策规定,是全面了解我国城镇住房制度改革的重要政策依据。相信此书的出版发行,不仅能为广大房改工作者提供一份系统完整的学习资料,也将对房改理论和政策的研究起到重要的推动作用。

住房制度改革是一项涉及面广、政策性强的工作,有许多新的情况、新的问题需要我们不断地去研究、探索和实践。我们愿意与大家共同努力,不断完善我省的城镇住房制度改革,为我省的住房制度改革做出新的贡献。本书不当之处,请批评指正。

编 者

一九九八年八月十九日

目 录

一、领导讲话

- 国务院副总理温家宝在全国城镇住房制度改革和
住房建设工作会议上的讲话
(1998年6月15日) (3)
- 建设部部长俞正声关于《国务院关于进一步深化城
镇住房制度改革,加快住房建设的通知(讨论稿)》
的说明
(1998年6月15日) (13)
- 建设部部长俞正声在全国城镇住房制度改革和
住房建设工作会议闭幕式上的讲话
(1998年6月17日) (22)
- 宋法棠副省长在全省城镇住房制度改革和建设
工作会议上的讲话
(1998年8月12日) (37)
- 林廷生副省长在省直机关房改工作会议上的讲话
(1998年8月12日) (44)
- 省财政厅副厅长孙肇琨关于有关房改政策调整情
况的说明
(1998年8月12日) (53)
- 省级机关事务管理局局长毕庶学关于省直房改的
进展情况及下步工作安排

(1998 年 8 月 12 日)	(61)
省监察厅厅长刘统侠在省直机关房改工作会议上 的讲话	
(1998 年 8 月 12 日)	(68)
张瑞凤副省长在市长、专员会议上的讲话	
(1998 年 2 月 13 日)	(72)
张瑞凤副省长在全省住房制度改革工作会议上的讲话	
(1997 年 12 月 27 日)	(79)
张瑞凤副省长在省直机关住房制度改革工作会 议上的讲话	
(1997 年 12 月 26 日)	(88)
省财政厅副厅长孙肇琨在全省住房制度改 革会议上的讲话	
(1997 年 12 月 27 日)	(93)
省级机关事务管理局局长毕庶学关于省直机关 实行住房货币化分配办法与现行房改政策衔 接的意见	
(1997 年 12 月 26 日)	(107)
省纪委副书记郑义堂在省直机关住房制度改革工 作会议上的讲话	
(1997 年 12 月 26 日)	(112)
国务院房改领导小组副组长刘志峰在山东考察时 的讲话	
(1998 年 1 月 8 日)	(115)
国务院房改办原主任张中俊在山东考察时的讲话	
(1998 年 1 月 8 日)	(122)
国务院房改办副主任姚运德在山东考察时的讲话	
(1998 年 1 月 8 日)	(127)

张瑞凤副省长在全省住房资金管理工作会议上的讲话	
(1997年9月14日)	(129)
省政府副秘书长张秋波在全省住房资金管理工作会议结束时的讲话	
(1997年9月15日)	(138)
省财政厅副厅长孙肇琨在全省住房资金管理工作会议上的讲话	
(1997年9月14日)	(143)
省人民银行副行长王进诚在全省住房资金管理工作会议上的讲话	
(1997年9月14日)	(154)
省建委副主任刘延谟在全省住房资金管理工作会议上的讲话	
(1997年9月14日)	(160)

二、房改政策 100 题问答

1. 什么是城镇住房制度?	(171)
2. 我国原有城镇住房制度的基本特征及其弊端是什么?	(171)
3. 建立社会主义市场经济体制对城镇住房制度改革提出了什么新的要求?	(171)
4. 为什么说城镇住房制度改革是经济体制改革的重要组成部分?	(173)
5. 深化住房制度改革的指导思想、目标和基本原则是什么?	(173)
6. 城镇住房制度改革的根本目的是什么?	(173)

7. 什么是住房的商品化? (174)
8. 什么是住房的社会化? (174)
9. 什么是与社会主义市场经济体制相适应的
 的城镇住房制度? (174)
10. 为什么要改变住房实物分配的体制? (175)
11. 我省建立职工住房货币化分配制度的
 总体思路是什么? (175)
12. 实行住房货币化分配有什么重大意义? (176)
13. 我省住房货币化分配政策主要内容有哪些? (177)
14. 1997 年底以前参加革命工作的职工,如何
 计算和兑现一次性住房资金补偿? (177)
15. 计算职工一次性住房资金补偿时,职工的
 工龄如何确定? (178)
16. 对提前离、退休的职工,计算一次性住房
 资金补偿时的工龄如何确定? (178)
17. 在职职工的现任职务和离、退休职工的
 职务如何确定? (179)
18. 职工的现任技术职务是指什么? 技术职务
 与技术职称有什么不同? (179)
19. 部队转业干部到地方后低职安排的,在计
 算一次性住房资金补偿时,其职务如何确定? (179)
20. 职工配偶为现役军人的,一次性住房资金
 补偿如何计算? (179)
21. 对暂不购房的职工的一次性住房资金补偿
 如何处理? (179)
22. 对单职工家庭在购房时有什么优惠政策? (180)
23. 单位收取的售房收入不足于对职工的一次性
 住房资金补偿,其缺额如何处理? (180)

24. 购房家庭夫妻一方在私营企业或三资企业 工作,是否按单职工家庭计算一次性补偿?	(180)
25. 对已去世职工遗属,购买去世职工单位 住房的,如何计算一次性住房资金补偿?	(180)
26. 一次性住房资金补偿挂帐部分用途 是什么? 能否抵交房租?	(181)
27. 什么是职工住房补贴?	(181)
28. 发放住房补贴的资金来源有哪些?	(181)
29. 计发住房补贴的月工资基数如何确定?	(182)
30. 职工住房补贴如何管理?	(182)
31. 将住房补贴纳入住房资金管理机构管理 有何好处?	(182)
32. 职工住房补贴如何使用和支取?	(182)
33. 国家对职工发放住房补贴并兑现一次性 住房资金补偿以后,是否要提高房租?	(183)
34. 什么是住房公积金制度?	(183)
35. 为什么要全面推行住房公积金制度?	(183)
36. 建立住房公积金制度的原则是什么?	(184)
37. 住房公积金制度的管理原则是什么?	(184)
38. 为什么说建立住房公积金制度有利于住房 资金的积累和周转?	(184)
39. 为什么说住房公积金制度有利于促进 住房建设?	(184)
40. 为什么说住房公积金制度有利于政策性 抵押贷款制度的建立?	(184)
41. 职工的住房公积金本息为什么免征 个人所得税?	(185)
42. 住房公积金如何缴存?	(185)

43. 单位为职工缴存住房公积金的资金来源
有哪些? (185)
44. 离退休职工为什么不实行住房公积金制度? (185)
45. 住房公积金管理中心的主要职责是什么? (186)
46. 住房公积金归集手续费率和贷款手续费率
如何确定? (186)
47. 为什么住房公积金实行低存低贷的原则? (186)
48. 如何确定住房公积金的存款利率? (187)
49. 在什么情况下,职工个人可以支取住房公积金? (187)
50. 在什么情况下,职工可以申请政策性住房
抵押贷款? (187)
51. 在什么情况下,住房公积金可以进行转移? (187)
52. 什么是成本租金? (187)
53. 什么是市场租金? (188)
54. 什么是单位住房基金? (188)
55. 住房租金收入归谁所有? (188)
56. 公有住房租金如何管理? (188)
57. 为什么要稳步出售公有住房? (189)
58. 哪些公有住房不宜出售? (189)
59. 什么人可以购买公有住房? (189)
60. 什么是出售公有住房的成本价? 成本价
包括哪些因素? (189)
61. 旧住房如何计算成新折旧? (189)
62. 为什么出售公有住房要坚持“先评估后出售”
的原则? (190)
63. 为什么住房的实际售价要考虑地段、朝向、
结构、层次、设施、装修标准等因素? (190)
64. 什么是住房的产权? (190)

65. 为什么以市场价购买住房,产权归个人所有? (190)
66. 为什么以成本价购买住房,产权也归个人所有? (190)
67. 以市场价和以成本价购买的住房产权有何
不同? (190)
68. 为什么以成本价和标准价购买的住房进入
市场进行产权交易时要补交土地使用权出让金? (191)
69. 售房单位向职工出售公房的手续如何办理? (191)
70. 如何进行住房的售后维修、管理服务? (191)
71. 住房的维修、管理如何收费? (192)
72. 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? (192)
73. 如何建立住房共用部位、共用设备的维修
基金? (192)
74. 国有住房出售收入如何管理? (193)
75. 为什么公房出售收入要全部用于住房建设
和住房制度改革,严禁挪用? (193)
76. 什么是经济适用住房? (193)
77. 建设经济适用住房的意义是什么? (194)
78. 政府在经济适用住房建设中应给予哪些方面
的政策扶持? (194)
79. 什么是国家安居工程? (195)
80. 实施安居工程的指导思想和意义是什么? (195)
81. 为什么国家安居工程要由城市政府来组织
实施? (196)
82. 政府对安居工程有哪些扶持政策? (196)
83. 哪些人可以购买安居工程住房? (196)
84. 实施住房货币化分配后,如何建立新的住房
供应体系? (197)

85. 实行住房货币化分配后,如何组织经济适用住房的建设?	(197)
86. 什么是住房金融? 发展住房金融的意义是什么?	(197)
87. 金融部门应在哪些方面支持经济适用住房建设?	(198)
88. 为什么要建立政策性和商业性并存的住房信贷体系?	(198)
89. 哪些银行可以办理个人住房贷款?	(199)
90. 新的房改政策对个人贷款方面作了哪些规定?	(199)
91. 什么是个人住房贷款?	(199)
92. 政策性个人住房贷款和商业性个人住房贷款有什么不同? 怎样进行贷款?	(199)
93. 什么人可以申请个人住房贷款?	(200)
94. 申请个人住房贷款需出具什么资料?	(200)
95. 个人住房贷款的基本程序是怎样的?	(200)
96. 个人住房贷款的贷款期限如何确定?	(201)
97. 商业性个人住房贷款的贷款利率如何确定?	(201)
98. 政策性个人住房贷款的贷款利率如何确定?	(201)
99. 在什么情形下贷款人应追究借款人的违约责任?	(202)
100. 对房改中的违纪、违规行为如何处理?	(202)

三、附录文件

(一)综合性房改政策

1. 职工住房货币化分配政策规定

国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快
住房建设的通知

(1998年7月3日 国发[1998]23号)…………… (207)

山东省人民政府关于印发《山东省职工住房货币化分
配暂行办法》的通知

(1997年12月18日 鲁政发[1997]108号)…………… (212)

山东省人民政府办公厅关于贯彻《山东省职工住房
货币化分配暂行办法》有关问题的通知

(1998年2月14日 鲁政办发[1998]11号)…………… (217)

山东省住房制度改革领导小组、山东省财政厅关于已
按原售房办法出售的公有住房如何过渡问题的通知

(1998年4月1日 鲁财综字[1998]29号)…………… (222)

山东省住房制度改革领导小组关于加快我省城镇住
房制度改革的实施意见

(1997年10月29日 鲁房改发[1997]18号)…………… (224)

山东省财政厅、山东省省直机关住房委员会关于省直
关贯彻实施《山东省职工住房货币化分配暂行办法》
有关问题的通知

(1997年12月19日 鲁财综字[1997]108号)…………… (228)

山东省财政厅、山东省省直机关住房委员会关于印发《省
直驻济单位职工住房货币化分配操作办法》和《省直
驻济单位出售公有住房办法》的通知

(1998年2月19日 鲁财综字[1998]9号)…………… (233)

山东省财政厅、山东省省直机关住房委员会关于住房货币
化分配实施过程中有关政策问题的补充通知

(1998年2月19日 鲁财综字[1998]10号)…………… (254)

山东省财政厅、山东省省直机关住房委员会关于住房货币
化分配实施过程中有关政策问题的补充通知

(1998年3月6日 鲁财综字[1998]17号)	(256)
山东省财政厅、山东省省直机关住房委员会关于实施住房 货币化分配出售公有住房过程中有关政策问题的解释	
(1998年5月5日 鲁财综字[1998]36号)	(257)
山东省人民政府办公厅关于省直机关房改工作若干 政策问题的通知	
(1998年8月21日 鲁政办发[1998]50号)	(260)
山东省财政厅、山东省省直机关住房委员会关于贯彻省 政府办公厅《关于省直机关房改工作若干政策问题的 通知》的通知	
(1998年8月26日 鲁政综字[1998]61号)	(264)
2. 原房改政策规定	
国务院关于深化城镇住房制度改革的决定	
(1994年7月13日 国发[1994]43号)	(266)
山东省人民政府关于印发《山东省人民政府关于实 行分税制财政体制的意见》等7个改革方案的通知	
(1994年2月24日 鲁政发[1994]1号)	(274)
山东省人民政府印发《山东省贯彻国务院关于深化 城镇住房制度改革决定的实施意见》的通知	
(1995年6月25日 鲁政发[1995]81号)	(282)
山东省省直机关住房制度改革领导小组关于印发 《山东省省直机关驻济单位住房制度改革的实 施意见》及实施办法的通知	
(1996年3月7日 省直房改[1996]第1号)	(293)
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	
(1991年6月7日 国发[1991]30号)	(322)
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
 (1991年11月23日 国办发[1991]73号) (325)
- 中共山东省委、山东省人民政府关于批转《山东省城镇住房制度改革试行方案》的通知
 (1991年11月22日 鲁发[1991]27号) (332)
- 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
 (1988年2月25日 国发[1988]11号) (342)
- 国务院办公厅关于转发国务院住房制度改革领导小组鼓励职工购买公有旧住房意见的通知
 (1988年2月25日 国办发[1988]13号) (351)

(二)住房资金核算与管理

1. 住房资金的管理

- 山东省财政厅关于印发《山东省公有住房出售收入管理暂行规定》的通知
 (1997年10月21日 鲁财综字[1997]89号) (354)
- 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
 (1996年8月8日 国办发[1996]34号) (359)
- 山东省财政厅关于印发《山东省住房资金财政监督暂行办法》的通知
 (1997年10月13日 鲁财综字[1997]84号) (360)
- 财政部关于印发《财政部门必须坚持和加强对住房资金的管理》的函
 (1992年7月27日 (92)财综便字第31号) (364)
- 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
 (1992年3月1日 (92)财综字第31号) (370)

山东省财政厅转发财政部《印发〈关于住房资金的财务管理试行办法〉的通知》的通知

(1992年7月21日 鲁财综字[1992]第70号) … (373)

财政部印发《关于住房资金的财务管理试行办法》的通知

(1992年6月25日 (92)财综字第114号) …… (375)

财政部对住房资金管理问题的答复意见函

(1993年7月17日 (93)财综字第99号) …… (379)

山东省财政厅关于切实加强住房资金管理有关问题的通知

(1993年9月21日 鲁财综字[1993]第57号) … (383)

山东省财政厅、中国人民银行山东省分行关于明确使用省级住房资金缴拨款结算凭证的通知

(1994年10月6日 鲁财房字[1994]第1号) …… (385)

山东省财政厅关于对中央驻鲁行政、企事业单位住房资金管理问题的请示

(1994年10月28日 鲁财房字[1994]第2号) … (398)

财政部对《关于对中央驻鲁行政、企事业单位住房资金管理问题的请示》的批复

(1995年2月21日 (95)财综便字第16号) …… (399)

山东省财政厅、中国人民建设银行山东省分行、国家审计署驻济南特派员办事处、山东省审计厅关于颁发《省级及中央驻鲁单位和企业住房基金管理办法》的通知

(1994年8月18日 鲁财综字[1994]第56号) … (400)

山东省财政厅关于对中国人民建设银行建房字

(1994)第47号文件有关问题的请示

(1995年1月17日 鲁财房字[1995]第1号) …… (417)

财政部对山东省财政厅关于中国人民建设银行房

地产信贷部税后利润分配问题请示的批复

(1995年1月23日 财综字[1995]第7号)…… (418)

山东省财政厅关于转发财政部《对中国人民建设银行房地产信贷部财务决算若干问题请示的批复》的通知

(1995年1月17日 鲁财房字[1995]第2号)…… (418)

财政部对中国人民建设银行房地产信贷部财务决算若干问题请示的批复

(1994年12月7日 (94)财综字第131号)…… (419)

山东省财政厅关于转发财政部《印发〈国有住房出售收入收缴管理实施办法〉的通知》的通知

(1995年4月14日 鲁财综字[1995]第33号) … (420)

财政部印发《国有住房出售收入收缴管理实施办法》的通知

(1994年12月31日 (94)财综字第138号) …… (422)

2. 财务会计核算

山东省财政厅关于印发《山东省住房资金管理机构财务管理暂行办法》的通知

(1997年10月13日 鲁财综字[1997]83号)…… (435)

财政部印发《住房公积金管理机构财务管理暂行办法》的通知

(1995年1月18日 (95)财综字第6号)…… (443)

山东省财政厅关于印发《山东省住房资金管理机构会计核算暂行办法》的通知

(1997年12月31日 鲁财综字[1997]114号)…… (445)

山东省财政厅转发财政部《关于中央企业住房基金划转、核定有关财务问题的通知》的通知

(1992年10月6日 鲁财中字[1992]第1号)…… (473)