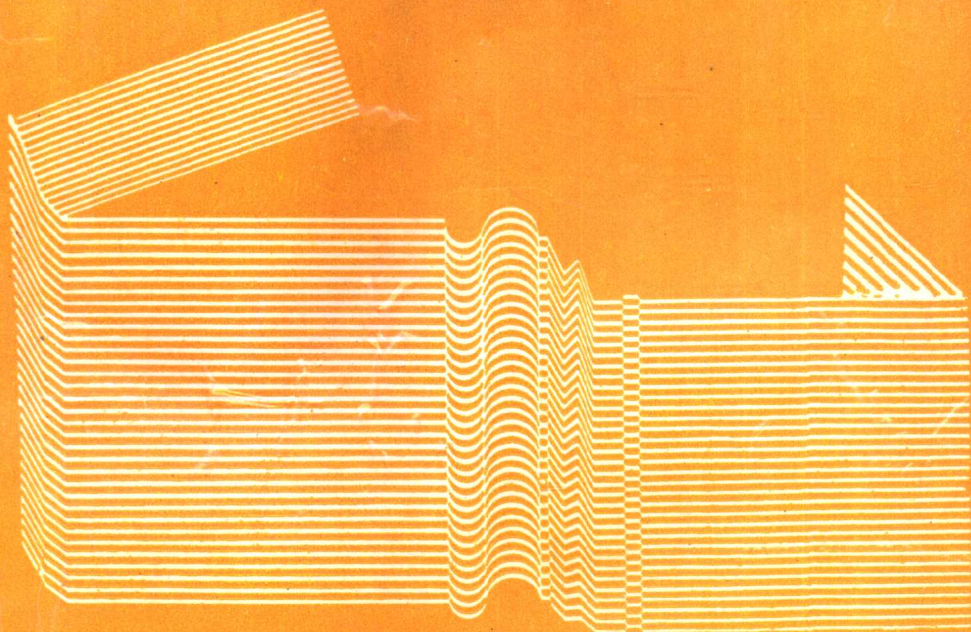


房改知识手册

● 主 编 李庆振



中国国际广播出版社

房改知识手册

主 编：李庆振

付迎新 刘振奇
副主编：杨晓光 王翠松

中国国际广播出版社

房 改 知 识 手 册

李庆振 主编

中国国际广播出版社

泰安市新兴教育印刷厂印刷

新华书店总店北京发行所经销

开本850×1168 1/32开 印张19 字数477千字

1993年6月第1版 1993年6月第1次印刷

印数1—2000册

ISBN7—5078—441—0/F·41

定价:11.80元

前 言

住房，是人类的基本需求之一，也是社会、经民发展的一个重大问题，已经受到当今国际社会的广泛关注。1982年12月20日联合国第37届会议通过决议，确定1987年为“国际住房年”；1985年12月17日又通过决议，确定从1986年起每年10月份的第一个星期一为“世界住房日”。实际上早在1972年的斯德哥尔摩人类与环境国际会议上就提出：世界环境保护计划中，改善人类居住环境是优先考虑的问题。并提出1976年6月在温哥华召开国际人类居住会议。这些年来世界各国为解决住房问题作出了积极努力，取得了明显成效。

中国作为一个发展中的社会主义国家，党和政府历来十分重视人民的住房问题。十一届三中全会以来（1978—1990），国家投资2800多亿元，新建住房15亿平方米，城镇人均居住面积由1977年的3.6平方米提高到1990年的7.1平方米。但是，由于长期以来我国城镇实行低租金住房制度，加之城市人口增长过快，一些城市特别是大城市、老城市住房矛盾尚十分突出，全国城镇缺房户和无房户仍有800万户之多，成为一个严重的社会政治问题。

九十年代，是我国社会主义现代化建设非常关键的时期。七届人大四次会议通过的《中华人民共和国国民经济和社会发展十年规划和第八个五年计划纲要》，明确提出今后我国经济社会发展的主要奋斗目标：到本世纪末国民生产总值比1980年翻两翻，使人民生活达到小康水平。小康水平的一个重要内容和标志是人

民居住条件明显改善，即城市人均住房：面积达到8平方米以上，农村15平方米，基本达到一户一套住宅。古代大诗人杜甫“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜”的梦想，将在我们这一代共产党人手中变成美好的现实。但是，要实现这一鼓舞人心，的目标今后十年约需新建住宅16.5亿平方米，总投资达4800亿元（按1990年不变价格计算）。显然，这么浩大的工程、巨额的投资，仍然单纯依靠国家是不行的，必须改革现行城镇住房制度，推行住宅商品化。

周恩来总理是我国住房制度改革的最早倡导者，他在五十年代就明确指出：“城区房租政策和住宅管理制度很不合理，公房房租偏低、管理不善、制度不严……必须适当地提高职工住公房的收费标准”。可惜，这一正确主张由于种种原因一直未得到贯彻。我国进入改革开放新的发展时期后，邓小平同志在八十年代初就及时提出了房改问题，他说：“要考虑城市建筑住宅、分配房屋的一系列政策。城镇居民个人可以购买房屋，也可以自己盖……要联系房价调整房租，使人们考虑到买房合算。”从此，拉开了我国住房制度改革的序幕。经过十几年的探索、实践，房改即将在全国全面推开。今年我省各地房改方案也将陆续出台。

为了配合和促进房改工作的顺利进行，我们组织编写了《房改知识手册》一书。

本书由建设银行山东省分行副行长李庆振同志任主编，副主编协助主编做了大量工作。参加本书编写的还有省建行陈庆民、赵云彪、刘江翠、宋本亮、尉向阳同志，省房改办张体欣、孙冉同志。

由于我们水平有限，加之时间仓促、各位作者初次合作，书中错误和不足之处在所难免，敬请广大读者批评指正。

编者

1992年5月于济南

目 录

第一篇 房改问答	(1)
1.1、为什么要进行城镇住房制度改革.....	(2)
1.2、房改的重要意义是什么.....	(5)
1.3、房改的实质是什么.....	(6)
1.4、房改的作用是什么.....	(7)
1.5、房改的基本原则是什么.....	(9)
1.6、房改的基本内容是什么.....	(11)
1.7、房改的总目标是什么.....	(11)
1.8、房务的分阶段目标是什么.....	(12)
1.9、房改的有利条件是什么.....	(13)
1.10、房改的制约因素是什么	(13)
1.11、房改的主要政策是什么	(16)
1.12、房改体现了哪些经济关系的变化	(19)
1.13、房改应破除哪些旧观念	(20)
1.14、如何加强房改的领导	(22)
1.15、为什么说流通中的住宅是商品	(23)
1.16、为什么要实行住宅商品化	(23)
1.17、有中国特色的住宅商品化的特征是什么	(25)
1.18、住宅商品化的生产和流通过程是什么	(26)
1.19、住宅商品的两种基本形式是什么	(26)
1.20、什么是住宅资金投入产出的良性循环	(27)
2.0、城镇住房制度改革要进行哪些配套改革.....	(28)

2.1、房改为什么要与计划体制改革配套进行·····	(28)
2.2、计划体制配套改革的主要内容是什么·····	(29)
2.3、把住宅作为非生产性的弊端是什么·····	(29)
2.4、为什么要确立住宅商品生产的指导性计划 管理体制·····	(30)
2.5、如何确立住宅商品生产的指导性计划管理 体制·····	(31)
2.6、房改为什么要与工资改革配套进行·····	(31)
2.7、工资配套改革的主要内容是什么·····	(32)
2.8、什么是暗贴改明贴·····	(32)
2.9、什么是“提租增资”？增加工资的形式是 什么·····	(33)
2.10、什么是“住房标准”、“租金标准”、 “增资标准”·····	(34)
2.11、如何测定“住房标准”·····	(34)
2.12、如何测定“住房补贴”·····	(34)
2.13、住房补贴的资金来源是什么·····	(35)
2.14、如何解决提租后的职工负担问题·····	(35)
2.15、如何确定各类职工发放房贴的工资基数·····	(35)
2.16、什么是房改的“起动资金”·····	(36)
2.17、为什么要把“起动资金”转入正常工资·····	(36)
2.18、为什么要随着工资增长逐步提高房租·····	(37)
2.19、职工工资正常增长与在工资中含足住房消 费费用关系是什么·····	(37)
2.20、怎样将“住房补贴”转化为住宅投资·····	(38)
2.21、房改为什么要与财政改革配套进行·····	(38)
2.22、财政配套改革的主要内容是什么·····	(38)
2.23、房改对财政综合平衡将引起什么变化·····	(40)

2.24、房改对社会资金分配结构和分配形式有何影响·····	(40)
2.25、现行住宅建设资金来源渠道有哪些 ·····	(41)
2.26、市政基础设施建设投资资金如何解决 ·····	(41)
2.27、城市住宅小区公共建筑配套投资的资金来源如何解决·····	(42)
2.28、房改为什么要与价格改革配套进行 ·····	(42)
2.29、价格配套改革的主要内容是什么 ·····	(43)
2.30、制定房屋租金标准的原则是什么 ·····	(43)
2.31、房屋租金构成因素有哪些？怎样计算 ·····	(44)
2.32、如何合理确定公房租金标准 ·····	(47)
2.33、什么是“新房新租”“超标加租”“累进计租” ·····	(47)
2.34、住宅价格构成包括哪些因素 ·····	(49)
2.35、什么是住宅的按质论价 ·····	(50)
2.36、房租与地租、房价与地价的关系是什么·····	(51)
2.37、什么是房租与房价的比价关系 ·····	(52)
2.38、如何合理确定房屋租售比价关系 ·····	(53)
2.39、合理租售比价的含义是什么 ·····	(54)
2.40、为什么房租与房价不能长期不变 ·····	(54)
2.41、住宅价格变动的依据是什么 ·····	(55)
2.42、住宅价格的管理形式有几种 ·····	(56)
2.43、住宅为什么要实行计划价格为主，多种价格形式并存·····	(58)
2.44、房改为什么要与房地产管理体制配套进行·····	(59)
2.45、房地产管理体制配套改革的主要内容是什么·····	(60)

2.46、房改为什么要求房产经营专业化	(61)
2.47、房改为什么要求房产经营企业化	(62)
2.48、房改为什么要求房产经营社会化	(63)
2.49、如何完善房地产市场体系	(64)
2.50、房地产行业管理和房地产市场管理的主要 内容是什么.....	(64)
2.51、房改对房地产管理部门现行职能的影响如 何.....	(66)
2.52、房地产业政策的主要内容是什么	(67)
2.53、怎样完善房地产管理机制	(68)
2.54、如何建立住房民主管理	(69)
2.55、为什么要发展住宅出售业务	(70)
2.56、怎样发展住宅出售业务	(71)
2.57、个人买房有哪些优惠政策	(72)
2.58、什么是完全产权？什么是有限产权	(73)
2.59、为什么说新房要实行新制度	(73)
2.60、为什么要积极发展住房合作社	(74)
2.61、我国住房合作社有哪几种形式	(75)
2.62、住房合作社是什么样的机构？其组织原 则是什么.....	(75)
2.63、什么是房屋保险业务	(76)
3.1、为什么要为房改创造良好的金融环境.....	(77)
3.2、金融部门在房改中应做好哪些工作.....	(78)
3.3、什么是房改金融？房改金融的特征有哪些	(79)
3.4、为什么要把住房金融业务划分为政策性和 经营性两类业务？两者有什么区别.....	(81)
3.5、住房储蓄银行是什么样的金融机构.....	(81)
3.6、为什么说房改金融业务应由一家银行承办.....	(82)

3.7、为什么说建设银行是房改金融的主体	(83)
3.8、建设银行房地产信贷部是一个什么样的机 构.....	(84)
3.9、房地产信贷部主要办理哪些义务.....	(84)
3.10、房改信贷业务有哪些特点.....	(85)
3.11、房地产信贷部办理哪些种类的存款?如何 加强管理	(86)
3.12、住房储蓄的特点是什么.....	(87)
3.13、住房储蓄的作用是什么.....	(88)
3.14、影响住房储蓄的因素及对策是什么.....	(89)
3.15、什么是储贷结合购房?有什么优越性	(91)
3.16、房地产信贷部发放哪些种类的贷款.....	(91)
3.17、向房地产信贷部申请单位住房贷款应具备 哪些条件	(92)
3.18、房地产信贷部对单位住房贷款的管理有什 么规定	(93)
3.19、什么是住房消费贷款?它有哪些优惠政策	(93)
3.20、办理个人住房抵押贷款需要哪些程序.....	(94)
3.21、个人住房抵押贷款如何归还.....	(95)
3.22、为什么应积极推行居民集资建房.....	(96)
3.23、建立住房基金有什么作用.....	(96)
3.24、住房基金的筹集有哪些途径.....	(98)
3.25、用什么方式和手段来筹集住房基金.....	(99)
3.26、对住房基金的使用有什么要求.....	(99)
3.27、什么是住房公积金?公积金是如何形成的	(100)
3.28、公积金的使用有哪些规定.....	(100)
3.29、公积金的缴交程序有哪些.....	(101)
3.30、在什么情况下要办理公积金的补缴、复缴	

中断或恢复.....	(103)
3.31.什么是供楼业务	(104)
3.32、“供楼”业务有哪些特点	(105)
第二篇 住房实践.....	(107)
一、烟台市房改方案、配套细则及进入“实转”的 有关规划.....	(108)
1.1、烟台市住房制度改革试行方案.....	(108)
1.2、烟台市住房制度改革配套细则.....	(116)
1.3、烟台市住房制度改革进入“实转”及有 关配套措施.....	(142)
二、北京市房改方案及配套细则	(149)
2.1、北京市房改扩大试点实施方案(1990年12 月16日)	(149)
2.2、北京市房改配套细则.....	(162)
三、唐山市房改方案、配套细则及深化房改的有关 规定.....	(180)
3.1、唐山市城市住房制度改革试行方案.....	(180)
3.2、唐山市城市住房制度改革配套细则.....	(184)
3.3、唐山市第二步城市住房制度改革实施办 法.....	(197)
3.4、唐山市人民政府关于进一步完善城市住房 制度改革的暂行办法.....	(202)
四、深圳市房改方案及配套细则.....	(208)
4.1、深圳经济特区住房制度改革方案.....	(208)
4.2、深圳经济特区住房制度改革配套细则.....	(226)
五、上海市房改方案及配套细则.....	(257)
5.1、上海市住房制度改革实施方案.....	(257)

5.2、上海市住房制度改革配套细则·····	(264)
六、中国房改现状与前景 ·····	(310)

第三篇 国外住房····· (315)

一、国外住宅建设的经验·····	(316)
二、欧美国家住房政策·····	(319)
三、美国住房·····	(326)
四、日本住房·····	(329)
五、加拿大住房·····	(334)
六、新加坡住房·····	(343)
七、意大利住房·····	(349)
八、匈牙利住房·····	(353)
九、土耳其住房·····	(357)
十、南斯拉夫住房·····	(360)
十一、法国住房·····	(366)
十二、香港住房·····	(371)

第四篇 名词解释 ····· (375)

一、综合类·····	(376)
二、土地开发·····	(361)
三、住宅建设与投资·····	(400)
四、住宅消费·····	(445)

第五篇 政策规定 ····· (485)

一、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 ·····	(486)
二、国务院办公厅关于转发国务院住房制度改革领	

导小组关于鼓励职工购买公有旧住房意见的通知	(495)
三、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	(498)
四、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	(501)
五、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	(509)
六、建设部关于制止贱价出售公有住房的紧急通知	(510)
七、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》通知	(512)
八、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、使用和管理暂行规定的通知	(517)
九、中华人民共和国营业税条例(草案)	(520)
十、中华人民共和国营业税条例(草案)实施细则	(524)
十一、中华人民共和国房产税暂行条例	(530)
十二、财政部关于城镇职工购买公有住房契税问题的通知	(531)
十三、中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	(532)
十四、中华人民共和国固定资产投资方向调节税暂行条例	(534)
十五、中国人民建设银行办理房改金融业务的暂行规定	(539)
十六、中国人民建设银行住宅储蓄存款和住宅借款暂行办法	(540)

十七、城镇个人建造住宅管理办法·····	(545)
十八、国务院关于严格控制城镇住宅标准的规定·····	(547)
十九、国家计划委员会、城乡建设环境保护部关于 贯彻执行《国务院关于严格控制城镇住宅标 准的规定》的若干意见·····	(546)
二十 中国人民银行关于不同意成立住房信贷银行 的复函·····	(551)
第六篇 统计资料 ·····	(552)
一、全国城镇人口、职工总数及工资和储蓄情况 ·····	(553)
二、全国城镇居民家庭基本情况·····	(555)
三、全国城镇居民家庭平均每人全年生活费支出及 构成·····	(557)
四、全国城镇居民家庭平均每百户年底耐用消费品 拥有量·····	(559)
五、全国农民家庭基本情况·····	(560)
六、全国农民家庭平均每人生活消费支出·····	(562)
七、全国农民家庭平均每百户年底耐用消费品拥有量	(564)
八、全国住宅投资情况·····	(566)
九、全国全社会竣工房屋建筑面积·····	(568)
十、全国全社会竣工住宅建筑面积·····	(570)
十一、全国基本建设竣工房屋造价·····	(572)
十二、全国城乡新建住宅面积和居民居住情况·····	(574)
十三、全国城镇和工矿区个人建房·····	(576)
十四、全国农村个人固定资产投资和建房·····	(577)
十五、全国农民家庭房屋情况·····	(578)
十六、全国城市房屋建筑及住房情况·····	(580)

十七、华东地区城镇住户收支及房租情况·····	(584)
十八、华东地区农村住户收支及住房投资情况·····	(585)
十九、山东省住宅施工、竣工面积和造价及投资额 ·····	(586)
二十、山东省城市、县城居民家庭基本情况·····	(587)
二十一、山东省农村住户基本情况·····	(589)
二十二、西方七国住宅建筑投资及占国内生产总值的 比重·····	(591)
二十三、部分国家建成的住宅面积·····	(592)

第一篇 房改问答

1980年4月邓小平同志提出：要考虑城市建筑住宅、分配房屋的一系列政策。城镇居民个人可以购买房屋，也可以自己盖。不但新房子可以出售，老房子也可以出售。可以一次付款，也可以分期付款，十年、十五年付清。住宅出售以后，房租恐怕要调整。要联系房价调整房租，使人们考虑到买房合算。因此要研究逐步提高房租。房租太低，人们就不买房子了。繁华的市中心和偏僻地方的房子，交通方便地区和不方便地区的房子，城区和郊区的房子，租金应该有所不同。将来房租提高了，对低工资的职工要给予补贴。这些政策要联系起来考虑。建房还可以鼓励公私合营或民建公助，也可以私人自己想办法。

（摘自《人民日报》1984年5月15日）

1.1、为什么要进行城镇住房制度改革？

现行城镇住房制度是在解放初期，我国的经济环境还处于十分困难的情况下形成的。是革命战争年代沿袭下来的。现在情况已经发用了很大的变化，现行的城镇住房制度，已经不适应新的社会条，存在着严重弊端：

（一）城镇住房由“国家包”包不下来，城镇住房短缺，不能满足需要。我们的国家处于社会主义初级阶段，经济欠发达，国家还不可能拿出更多的资金建房，住宅建设受资金来源的限制。另一方面由于历史上的原因，我国人口曾经一度失控，城市人口的自然增长过快，需要住房的婚龄青年增加过猛；加上我国是发展中的国家，工业化也必然带来城市人口的机械增长，农村人口流入城市，对于住房的需要日益增长。城镇住房紧张现象十分严重。特别是“文革”期间，在“先生产，后生活”、“先治坡、后治窝”左的思想影响下，城市住房欠帐越积越重，成为一个严重的社会问题。党的十一届三中全会以后，党中央和国务院制定了一系列的政策，调动各方面的积极性加快住房建设步伐，从1979年到1985年全国住房建设投资1007亿元，新建住房8.18亿平方米，使几千万户居民迁入了新居，但是据1985年我国第一次城镇房屋普查结果，全国仍有缺房户1054万户，占普查总户数的26.5%。近几年城镇住房紧张的矛盾虽然有所缓和，但仍未从根本上解决问题，实践说明，受资金的限制，城镇住房靠国家包是包不下来的。从发展来看，到2000年我国实现小康居住水平达到人均住房居住面积8平方米，每户有一套经济实用的住宅，大约需要新建和改建25亿平方米住宅，平均每年要投资500亿元以上，显然光靠国家是解决不了的。如果现行城镇住房制度继续下去，上