

宜昌房改



宜昌县住房制度改革办公室 编

宜 昌 房 改

主 编：李先帅

宜昌县住房制度改革办公室编

《宜昌房改》编委会

主 编：李先帅

编 委：刘绪成 易仁明

卢汉东

责任编辑：刘绪成

封面设计：高新章

宜 昌 房 改

宜昌县住房制度改革办公室编

湖北省宜昌县税务印刷厂印刷

1092×787 毫米 32 开本 字数 170 千字

1993 年 7 月第一次印刷 印数 1—1500

图书准印证 (1993) 鄂宜县图内字第 4 号

定价：6.90 元

推進住房制後改
革加快住房建設
改善人民生活

高素琨

九四三、七

實行住房制度改革
推動房地產業發展

陳華遠

九三年七月

序

城镇住房制度改革是我国经济体制改革的重要组成部分，是人民群众十分关注的重大问题。全面积极、稳妥地推进住房制度改革是实现我国从单一的计划经济体制向社会主义市场经济转轨的一个重要内容，同时，也是实现我国第三个战略目标的一个重要举措。

解放以来，特别是十一届三中全会以来，我县经济得到了长足的发展，人们的生活水平、居住条件有了极大的提高和改善，从我们县城由宜昌城区迁到小溪塔后的二十多年来看，我们就投入了 6000 多万元建成了 40 多万平方米的成套住宅，人均居住面积超过了全国全省的水平，但住房的供求矛盾仍然十分突出，无房户、居住不方便户、居住困难户、危房户的情况还存在。造成这种情况的原因除了人口剧增、资金紧张的因素外，恐怕最重要、最根本的原因是长期以来实行的“国家包、低租金、实物分配”的福利性住房制度阻碍了住房建设。因此，只有通过住房制度改革才能从根本上解决住房深层次的问题。

住房制度改革就是从根本上转换住房的生产、消费、分配的机制，变实物分配为货币分配，变福利性为商品性以及通过建立各级住房基金，使住房建设有稳定的资金来源，并通过提高租金、标准价出售公房等形式回收住房投资，逐步形成住房资金投入产出的良性循环，以促进住房建设，缓解

住房困难，增加社会财富。

我县的住房制度改革从1988年开始试点，房改方案不断完善，人们的心理承受能力也逐步增强，广大群众普遍支持和欢迎房改，可以说，房改的大气候在我县已经形成。这次我县出台的房改方案是经过群众多次讨论、广泛征求各界人士的意见、充分考虑了居民的承受力后定稿的，虽然房改的步子迈的不大，但毕竟还是全面的迈开了第一步，一项利国利民的大事、好事总算起步了。

为了广泛宣传房改政策，指导各单位的房改工作，县房改办编写了《宜昌房改》一书。该书汇集了房改重要文件、政策及我县的房改实施方案和配套实施细则，并就人们普遍关心的有关房改问题作了解答，是一本理论与实践、政策与实际操作相结合的好书。

房改工作涉及面广、政策性强，是一项长期而又复杂的工作。我相信，有县委、县政府的领导，有广大干部群众的热情支持，有各单位从事房改工作同志的努力，我县的房改目标一定会实现。

邵 名 崇

目 录

序

第一部分 文件汇编

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…………… (2)

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…………… (12)

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…………… (16)

关于全面推进城镇住房制度改革的意见…………… (16)

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…………… (25)

关于鼓励职工购买公有旧住房意见…………… (25)

国务院房改领导小组关于解决房改中发放住房

补贴辐射问题的通知…………… (28)

国务院办公厅、中央军委办公厅关于地方军队密切配合搞好

军队住房制度改革工作的通知…………… (30)

财政部印发《关于住房制度改革中财政税收政策的

若干规定》的通知…………… (32)

关于住房制度改革中财政税收政策的若干规定…………… (33)

国务院房改领导小组、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·····	(36)
关于住房资金的筹集、使用和管理的暂行规定·····	(36)
国务院房改领导小组关于印发《住房资金管理中心 章程(试行)》的通知·····	(40)
住房资金管理中心章程(试行)·····	(40)
湖北省城镇住房制度改革实施方案·····	(45)
宜昌市城区住房制度改革实施方案·····	(52)

第二部分 方案细则

宜昌市人民政府关于对宜昌县城镇住房制度改革实施 方案的批复·····	(63)
宜昌县人民政府关于报请审批《宜昌县城镇住房制度改革 实施方案》的请示·····	(65)
陈华远县长在宜昌县城镇住房制度改革动员 大会上的讲话·····	(66)
宜昌县人民政府办公室关于做好房改方案实施前 准备工作的通知·····	(79)
宜昌县人民政府办公室关于政策性房改金融业务 分工的通知·····	(81)
宜昌县人民政府办公室关于成立标准价出售公有住房 评估审查委员会的通知·····	(83)
宜昌县人民政府关于印发《宜昌县城镇住房制度改革 实施方案》的通知·····	(85)
宜昌县城镇住房制度改革实施方案·····	(86)
宜昌县人民政府关于印发《宜昌县城镇住房制度改革实施 方案配套政策》的通知·····	(96)

一、宜昌县公有住房提租补贴实施办法(试行).....	(97)
二、宜昌县城镇公有住房租金计算实施办法(试行) ...	(105)
三、宜昌县城镇公有住房租金减免实施办法(试行) ...	(110)
四、宜昌县公有住房租金统一扣缴办法(试行)	(113)
五、宜昌县城镇公有住房租赁保证金实施办法(试行).....	
.....	(114)
六、宜昌县城镇公有住房租赁管理办法(试行)	(117)
七、宜昌县城镇职工住房公积金实施办法(试行)	(119)
八、宜昌县城镇公有住房(标准价)出售实施办法(试行).....	
.....	(123)
九、宜昌县城镇公有住房售后维修、管理实施办法(试行) ...	
.....	(135)
十、宜昌县城镇住房资金筹集、使用和管理办法(试行)	
.....	(137)
十一、宜昌县城镇房改资金金融管理办法(试行)	(142)
十二、宜昌县城镇集资合作建房的暂行办法	(147)
十三、宜昌县城镇违反房改政策的处罚规定(试行) ...	(148)
十四、宜昌县城镇住房资金管理中心章程(试行)	(151)

第三部分 百题问答

- | | |
|---------------------|---------------------|
| 1、为什么要推行住房制度改革? | 4、我县住房制度改革的目标是什么? |
| (155) | (157) |
| 2、我县房改的指导思想是什么? | 5、我县住房制度改革的主要内容是什么? |
| (156) | (157) |
| 3、我县住房制度改革的基本原则是什么? | 6、什么是住宅商品化? |
| (156) | (159) |
| | 7、为什么要推行住房商品化? |
| | (159) |
| | 8、一般发展中国家的居民家庭住房 |

消费占家庭消费的比重是多少?

(160)

9、为什么说房改体现了人民群众的根本利益? (160)

10、进行住房制度改革以后,会不会降低人们的生活水平? (161)

11、住房制度改革为什么要实行属地原则? (162)

12、什么叫住房的出售和出租? (162)

13、为什么要调整现行的公有住房租金? (162)

14、哪些房屋属于这次调整租金的范围? (162)

15、公房出租、出售各按哪种面积计算? (162)

16、什么是房屋的建筑面积? (163)

17、什么是房屋的使用面积? (163)

18、使用面积如何计算? (163)

19、阳台如何计算面积和租金? (163)

20、两户共用厅堂、厨房、厕所、室内走道如何计算租金? (163)

21、三户以上共用厅堂、厨房、厕所、室内走道如何计算租金? (163)

22、高度在 1.7 米至 2.2 米(含 2.2

米)的搁楼、梯间、夹层、半地下层等部位如何计算面积和租金? (163)

23、什么是计租面积? (164)

24、什么是住房成本租金? 什么是住房商品租金? (164)

25、成本租金如何计算? (164)

26、按 1990 年的价格水平计算,我县公有住房每平方米使用面积的成本租金是多少? (164)

27、为什么要实行新房新租金? (165)

28、产权单位出租住房后,如何管理和使用房租? (165)

29、住房建筑结构如何分类? (166)

30、建筑结构出现交叉现象如何处理? (166)

31、哪些情况可进行租金基价折减? (166)

32、什么叫使用面积租金? (166)

33、同一栋楼房各层次的住房租金如何调节? (166)

34、什么叫加计租金? (167)

35、哪些装修设备要加收加计租金? (167)

36、住户自行装配的需加计租金项目是否收取加计租金? (167)

- 37、加计租金如何计算？ (168)
- 38、什么是新增支的住房租金和净增租金？ (168)
- 39、如何计算月净增的住房租金？ (168)
- 40、哪些人员属于新增租金的减免对象？ (168)
- 41、哪些职工属于发放住房补贴范围？ (169)
- 42、住房补贴的资金的开支渠道如何？ (169)
- 43、职工的住房补贴如何计算和发放？ (169)
- 44、离、退休职工的补贴如何计算？开支渠道如何？ (170)
- 45、承租户为什么要缴纳住房租赁保证金？ (170)
- 46、住房租赁保证金适用于哪些范围？ (170)
- 47、住房租赁保证金的所有权和使用权属于谁？ (170)
- 48、缴纳住房租赁保证金后是否还缴纳房租？ (170)
- 49、住房租赁保证金如何计算利息？ (170)
- 50、住房租赁保证金的缴纳标准有哪些规定？ (171)
- 51、租赁保证金什么时间退还缴纳人？ (171)
- 52、住房租赁保证金如何管理、使用？ (171)
- 53、住房分配或调整时，住房保证金如何缴纳？ (171)
- 54、承租人买下现住房时，保证金是否可抵付购房款？ (171)
- 55、哪些住户可减免住房租赁保证金？ (171)
- 56、住房租赁保证金能不能由单位代交？ (172)
- 57、为什么要鼓励职工买房？ (172)
- 58、出售标准价房的目的是什么？ (172)
- 59、是租房合算还是买房合算？ (173)
- 60、哪些人可以购买标准价住房？ (173)
- 61、哪些住房可以作为标准价房出售？ (173)
- 62、哪些住房不能以标准价出售？ (173)
- 63、单位向职工出售标准价房，其价格由什么部门确定？ (174)

- 64、标准价如何确定？ (174)
- 65、旧住房出售给职工个人如何计价？ (174)
- 66、什么叫重置价？ (174)
- 67、住房的成新程度如何确定？ (174)
- 68、向职工出售住房按什么面积计价？ (174)
- 69、房改中户建筑面积如何计算？ (174)
- 70、职工购房时可享受哪些优惠？ (174)
- 71、按标准价购买的公有住房具有什么产权性质？ (175)
- 72、什么叫有限产权？什么叫完全产权？ (175)
- 73、购房职工在未付清房款期间调离我县或去世，所欠房款由谁承担？ (175)
- 74、购房职工在分期付款期间于本县内调动时，如何继续付款？ (176)
- 75、购房职工在分期付款期间能否把住房退交售房单位？ (176)
- 76、我县城镇新、旧房是怎样划分的？ (176)
- 77、露天阳台如何收取租金？ (176)
- 78、城镇内交叉住房的人员并享受减免政策，其减免金额由谁承担？ (176)
- 79、职工购买标准价房后如何进行维修管理？ (177)
- 80、什么叫“三级住房基金”？为什么要建立三级住房基金？ (177)
- 81、住房基金如何管理和使用？ (177)
- 82、什么是住房公积金？为什么要建立住房公积金？ (178)
- 83、哪些职工需建立住房公积金？ (178)
- 84、公积金的缴交率是否经常变动？ (178)
- 85、公积金缴交额如何计算？公积金如何计息？ (178)
- 86、单位承担的公积金部分归谁所有？ (179)
- 87、公积金缴交额核定以后，年度内是否随职工增加工资而公积金随之增加？ (179)
- 88、公积金的支取对象及用途有哪些？ (179)
- 89、单位给职工补贴的公积金能否同时支取？ (179)

- | | | | |
|----------------------------|-------|------------------------------|-------|
| 90、单位能否使用本单位职工的公积金？ | (179) | 96、单位申请住房贷款，须具备哪些条件？ | (180) |
| 91、职工离、退休后，对已缴交的公积金是否退还现金？ | (179) | 97、职工个人申请住房贷款，须具备哪些条件？ | (181) |
| 92、在什么情况下公积金要进行转移？ | (180) | 98、职工将购买的标准价房出售后，能否再次购买标准价房？ | (181) |
| 93、什么是合资建房？ | (180) | 99、对违反房改政策者有哪些处罚？ | |
| 94、单位筹资建房减免哪些税费？ | (180) | 100、对不服从处罚者采取什么措施？ | (182) |
| 95、集资建房者享有哪种产权？ | (180) | | |

后记..... (183)

国务院文件

国发[1988]11 号

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

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，从一九八八年起的三、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，各地可以从实际情况出发，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方案，于今年六月底前报国务院住房制度改革领导小组。

中华人民共和国国务院

一九八八年二月二十五日

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

（一九八八年二月十五日）

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。

改革的目标与今后几年的任务

我国城镇住房制度改革的目标是:按照社会主义有计划的商品经济的要求,实现住房商品化。从改革公房低租金制度着手,将现在的实物分配逐步改变为货币分配,由住户通过商品交换,取得住房的所有权或使用权,使住房这个大商品进入消费品市场,实现住房资金投入产出的良性循环,从而走出一条既有利于解决城镇住房问题,又能够促进房地产业、建筑业和建材工业发展的新路子。

要实现这个目标,住房制度改革主要包括这样几个内容:(一)改变资金分配体制,把住房消费基金逐步纳入正常渠道,使目前实际用于职工建房、修房资金的大量暗贴转化为明贴,并逐步纳入职工工资。(二)改革现行的把住房作为固定资产投资的管理体制,确立住房作为商品生产的指导性计划管理体制。(三)通过财政、税收、工资、金融、物价和房地产管理等方面配套改革,在理顺目前围绕住房所发生的各种资金渠道的基础上建立住房基金,逐步形成能够实现住房资金良性循环的运行机制。(四)调整产业结构,开放房地产市场,发