

主 编：陈 荣
副主编：曾 骅 陈荣华



浙江社会科学出版社

浙江省最新民生政策法规解读系列丛书

住有所居

住房政策法规解读

关注 百姓热点问题
解读 民生政策法规
剖析 真实典型案例

虞晓芬 编著



ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS
浙江大学出版社

主 编：陈 荣
副主编：曾 骅 陈荣华

住有所居

住房政策法规解读

虞晓芬 编著



ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS
浙江大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

住有所居：住房政策法规解读 / 虞晓芬编著. —杭州：浙江大学出版社，2009.9

(浙江省最新民生政策法规解读系列丛书/陈荣主编)

ISBN 978-7-308-07056-0

I. 住… II. 虞… III. ①住宅—经济政策—研究—浙江省
②房地产业—法规—研究—浙江省 IV. F299.275.5
D927.552.181.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 168809 号

住有所居——住房政策法规解读

虞晓芬 编著

责任编辑 王 萍

封面设计 孙豫苏 史 原

插图设计 杭州师范大学钱江学院动画教研室

出版发行 浙江大学出版社

(杭州天目山路 148 号 邮政编码 310028)

(网址: <http://www.zjupress.com>)

排 版 杭州大漠照排印刷有限公司

印 刷 杭州杭新印务有限公司

开 本 787mm×1092mm 1/32

印 张 5

字 数 88 千

版 次 2009 年 9 月第 1 版 2009 年 9 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-308-07056-0

定 价 10.00 元

版权所有 翻印必究 印装差错 负责调换

浙江大学出版社发行部邮购电话 (0571) 88925591

《浙江省最新民生政策法规 解读系列丛书》编委会

- 主 任** 陈 荣 浙江省社会科学界联合会党组书记、副主席
- 副主任** 曾 骅 浙江省社会科学界联合会党组成员、副主席
- 纪圣麟 浙江省民政厅副厅长
- 夏利阳 浙江省人民政府法制办公室副主任
- 编 委** 姚稼强 浙江省税务学会副会长
- 陈诗达 浙江省劳动和社会保障科学研究所所长
- 陈荣华 浙江省人力资源和社会保障厅政策法规处处长
- 龚和艳 浙江省劳动仲裁院院长
- 虞晓芬 浙江工业大学经贸管理学院院长、教授
- 卢真金 浙江省教育学院科研处处长、教授
- 俞晓光 浙江省社会科学界联合会科普处处长

编委会办公室

- 主 任** 曾 骅
- 执行副主任** 俞晓光
- 成 员** 方福明 蔡 青

关注民生 保障民生 改善民生

民生问题,就是人民群众的生产生活问题,与人民群众的幸福安康息息相关。党的十七大指出,要加快推进以改善民生为重点的社会建设,努力使全体人民学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居,切实做到发展为了人民、发展依靠人民、发展的成果由人民来共享,并指出要把改善民生作为我们一切工作的出发点和落脚点,让广大人民群众持续共享改革发展的成果。民生问题作为中国特色社会主义事业总体布局的重要组成部分,其内涵主要包括发展教育事业、扩大就业创业、合理收入分配、完善社会保障体系、健全公共医疗卫生、实现住房保障和改善人居环境等多个方面。

我们党的根基在人民、血脉在人民、力量在人民。保障和改善民生,保持党同人民群众的血肉关系,是我们党全心全意为人民服务的宗旨,是关系到党的执政地位、关系到国家生死存亡、关系到社会和谐稳定的重大问题。民

生问题可谓大于天。党和政府历来高度关注民生,胡锦涛总书记多次指出,要更加注重民生问题,着力保障和改善民生。中共浙江省委十二届三次全会对改善民生进行总体部署,这是贯彻落实党的十七大和省第十二次党代会精神的实际行动,是扎实推进“创业富民、创新强省”总战略的重大举措。近年来,浙江省委、省政府始终把为全省人民谋利益作为崇高使命和神圣职责,着力保障和改善民生,从解决人民群众最关心、最迫切的问题入手,积极扩大就业,加强社会保障,认真解决人民群众上学、就医、住房、饮水、环境、行路等方面的困难,大力发展教育、科技、文化、卫生等各项事业,加快建设平安浙江、法治浙江。并把民生工作列入全面小康行动计划,民生工作更加规范化、法制化和长效化。实践证明,坚持以人为本,着力保障和改善民生,让人民群众共享改革发展的成果,是实现科学发展、构建和谐社会的重要保证,也是全省加快全面实现小康,让人民群众过上更加美好生活的基本前提。

我们也应清醒地看到,民生工作还面临着不少困难和问题,劳动就业、社会保障、收入分配、教育卫生、居民住房、安全生产、司法和社会治安等方面关系群众切身利益的问题仍然较多,部分低收入群众生活比较困难,等等。这些问题如果解决不好,就会影响社会和谐稳定和全面建设小康社会的大局。同时,人民群众在新的发展阶段,期

待过上更加美好的生活,对民生工作以及个人的全面发展等方面提出了更高的要求。加快解决民生问题,切实改变经济发展和社会发展“一条腿长一条腿短”的状况,是全面建设小康社会的必然要求和重要课题。

全面改善民生,事关人民群众切身利益,也是一项长期的系统工程。为此,首先要将改善民生问题放在更加突出的位置,形成全面改善民生的合力和氛围。在当前应对国际金融危机,确保国民经济平稳较快发展的关键时期,保民生就是保稳定,就是保发展,就是保党的执政基础。要以科学发展观为指导,坚持发展这一第一要务,在大力发展经济的基础上,不断扩大公共服务,逐步形成惠及全民的基本公共服务体系。要切实转变政府职能,真正提高改善民生的能力和水平,使改善民生和提高社会管理的工作在新阶段取得新进展。其次,要加大资金投入,为改善民生提供财力保障。全面改善民生、促进社会和谐,离不开强有力的资金保障。要继续完善公共财政体系,进一步调整和优化国民收入分配结构和财政支出结构,扩大民生领域覆盖范围,切实增加对民生领域的财政投入,为加快以改善民生为重点的社会建设提供更多、更有力的支持。最后,要加强和改进民生服务。要加强公共服务部门的建设,努力为群众提供方便、快捷、优质、高效的公共服务。从事民生工作的部门和同志,要带着感情,深入基层、深入群众,走进矛盾,破解难题,认真做好各项民生工作。

要为民生工程提供广泛服务,真正体现党和政府对广大群众特别是困难群众的关怀之情、关爱之意。民生工作千头万绪,涉及多个部门、多项法律法规和政策。要通过多种形式、各种途径提供民生服务,让老百姓明白保障民生的权利和义务。

科学发展观的核心是以人为本,以人为本就是要满足人民群众日益增长的物质文化需求作为我们一切工作的出发点和落脚点。关注民生充分体现了以人为本,只有关注民生才能重视民生,只有真正重视民生才能有效保障民生,只有在有效保障民生的基础上才能不断改善民生。近年来,我们在事关民生的法律政策宣传方面做了大量工作,这次为帮助大家更好地掌握和了解国家和浙江省在民生方面最新的法律法规和政策,浙江省社会科学界联合会组织了有关部门和专家学者编写了这套《浙江省最新民生政策法规解读系列丛书》,以通俗易懂的语言,贴近百姓的方式,结合具体案例,分别就劳动权益、创业就业、社会救助、金融惠民、教育政策、公共卫生、行政权益、税收政策、社会保险和住房政策等问题,从政策和制度层面进行了详细解读,告诉大家在关系民生问题方面都享有哪些权利、如何行使这些权利、权利受损时如何救济,等等,具有较强的针对性、实用性和可操作性。当然,由于客观存在的地区差异,各地随之制定的各项民生政策在具体措施和操作方法诸方面都会呈现出差别,这一点,也请读者在阅读本

丛书各分册的同时,注意和当地的相关政策文件比照参阅。

民生聚力,民生固邦。解决民生问题,是时代赋予我们的神圣职责。让广大人民群众过上幸福美好的生活是我们的共同愿望,努力使全体人民学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居是我们的共同追求。经过几十年的不懈努力,我们已经为过上这样一种美好生活奠定了坚实的物质基础。只要我们紧紧依靠人民群众,万众一心、继续奋斗、埋头苦干,民生问题就一定能在发展改革中得到持续的改善。

本丛书编委会

二〇〇九年七月

前 言

住房既是一种关系每个人安居乐业以及国计民生的必需品,又是一种价格昂贵、占居民消费比重很大、保值增值性好的特殊商品。各国的经验表明,如果没有政府介入住房问题,对住房市场进行合理的调控管理和提供必要的社会保障,单纯依靠市场自发调节,是解决不好住房问题的,尤其是广大中低收入者的住房问题。全世界几乎没有一个国家的住房市场实行完全市场化。

20 世纪末,我国政府积极推进住房制度改革,全面停止了福利分房,通过建立公积金制度,大力发展个人住房贷款业务,对个人购房实行低税率制等鼓励措施,极大地推进了住房商品化。应该说,住房商品化充分调动了社会资源开发建设住房的积极性,充分调动了富裕起来的人们购房的积极性,迎来了房地产市场的持续繁荣,居民居住条件的大幅改善。以浙江为例,城镇人均住房使用面积从 1997 年的 16.25 平方米,快速增长到 2007 年的 26.7 平方米,在十年时间里,人均面积增长了 64.3%,在如此短的



时间里改善了规模庞大的居民住房问题堪称世界奇迹。

但与此同时，住房消费的两极分化日益严重，大量中低收入家庭的购房能力远远赶不上房价攀升速度，中低收入家庭住房困难成为社会关注的热点问题。

如何让中低收入家庭也能享受经济发展的成果？近年来，浙江省政府把剖解民生“住房”难题放在重要位置，相继出台了《浙江省城镇廉租住房保障办法》、《浙江省经济适用住房管理办法》、《浙江省人民政府关于进一步加强城镇住房保障体系建设的若干意见》、《关于实施农村困难群众住房救助工作意见的通知》、《浙江省人民政府关于开展政策性农村住房保险工作的通知》、《浙江省人民政府关于加快解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》和《浙江省城市房屋拆迁管理条例》等政策性文件，以保障中低收入社会群体的住房权利。需要特别指出的是，杭州市政府2009年出台了《杭州市区经济适用住房租售并举实施细则》和《杭州市区经济租赁住房管理办法（试行）》，创新性地试行了经济租赁住房保障措施，首次将非杭州户籍者也纳入到杭州市的住房保障体系中，对其他地市具有积极的借鉴意义。

本书详细地解读浙江省政府近年来颁布的住房保障政策，以扩大政策的影响面，帮助社会各群体尤其是中低收入群体更好更方便地保障自己的合理合法权益。

本书是我和我的研究生共同努力的结果。詹丽芬、高



鋆、周浙颖、金琳、余钱晓谷、张埭、王凌云、章文波参与了资料收集、整理和编写工作。由于水平和能力所限，书中难免会有错误，谨请读者批评指正。

虞晓芬

二〇〇九年七月

目 录

廉租房篇

- | | | |
|----|---|----|
| 1 | 什么是廉租房？ | 3 |
| 2 | 我是外来务工人员，可以申请廉租房吗？ | 3 |
| 3 | 我要符合什么条件，才能申请廉租房？ | 4 |
| 4 | 家庭现有住房面积怎样计算？人均住房面积是怎样计算的？ | 4 |
| 5 | 我现与儿子一家同住，住房面积为 50 平方米，可以申请廉租房吗？ | 5 |
| 6 | 政府的廉租房一般有多大建筑面积？ | 6 |
| 7 | 我如果符合申请政府廉租房条件，我能拿政府的住房补贴在市场上租房吗？ | 6 |
| 8 | 什么是实物配租？ | 6 |
| 9 | 如果我申请实物配租，还需要交租金吗？ | 7 |
| 10 | 什么是货币补贴？ | 8 |
| 11 | 如果我申请货币补贴，可以拿多少的租金补贴？ | 9 |
| 12 | 如果我申请货币补贴，货币补贴什么时候发放呢？ ... | 10 |



13	哪些家庭可以申请货币补贴？哪些家庭可以申请实物配租？	10
14	假如我申请的廉租房出现质量问题，该找谁呢？	11
15	我怎么申请廉租房？	11
16	申请廉租住房需提交哪些材料？	12
17	我能够长期使用廉租房吗？	13
案例分析		13

农村困难群众住房救助篇

18	什么是农村困难群众住房救助？	19
19	我是农村住房困难群众，能与城里人一样享受政府的住房救助吗？	20
20	我要符合什么条件，才能申请享受政府的农村住房救助？	20
21	我是农村五保户，为什么当地政府不同意给我农村住房救助？	20
22	我与女儿一家居住在 50 平方米的风子里，能申请农村住房救助吗？	21
23	我若申请到了政府的农村住房救助，可以有多大面积？	21
24	政府的农村救助房，工程质量能保证吗？	22
25	我怎么申请农村救助房，需要办什么手续？	23
26	我应在何时申请住房救助？	24
案 例		24



政策性农村住房保险篇

27	什么是政策性农村住房保险？	27
28	我是农户，可以选择不参与政策性农村住房保险吗？	27
29	我是低保户，也想买农村住房保险，政府有补贴吗？	28
30	我是温州苍南人，台风常在我们那儿登陆，是否自然 灾害造成的损失都能得到赔偿？	28
31	我有两套住宅，都可以参与政策性农村住房保险吗？	29
32	我的住房是待拆除房屋，可以参与政策性农村住 房保险吗？	29
33	如果符合赔偿标准，车库、围墙能得到赔偿吗？	29
34	我是温州的农民，我们这里的政策性农村住房保险 保费标准和杭州地区的一样吗？要交多少？	30
35	我的住房受损了但是没塌，可以申请赔偿吗？	30
36	我的房屋半面墙塌了，其他完好，可以得到赔偿吗？	30
37	如果符合赔偿标准，我最多可以拿到多少赔偿金？	31
38	参加政策性农村住房保险的农户还能享受哪些优 惠政策？	31
39	假若我认为保险公司的定损偏低，怎么才能维护 我的权益？	31
案 例		32



经济适用房篇

- 40** 什么是经济适用房? 37
- 41** 我要符合什么条件才能购买经济适用房? 37
- 42** 申请经济适用房时的现住房面积是怎么计算的? 38
- 43** 我该如何申购经济适用房? 38
- 44** 如果经济适用房供不应求,政府又是怎样安排的呢? 39
- 45** 我想申请经济适用房,需要提交什么材料? 41
- 46** 我申购经济适用房后,需要资格审核吗? 42
- 47** 我可以购买多大面积的经济适用房? 42
- 48** 购买经济适用房需要交税吗? 43
- 49** 我想购买一套 90 平方米左右的经济适用房,超出了面积控制标准,能够全部以经济房价格购买吗? 43
- 50** 购买经济适用房可以申请银行贷款吗? 44
- 51** 我对购买的经济适用房是否拥有完全产权? 45
- 52** 我 3 年前购买了一套经济适用房,现在想卖掉,可以吗? 45
- 53** 最近我急需用钱,能用经济适用房进行抵押贷款吗? 46
- 54** 我以前购买过经济适用房,现在还能再申购吗? 47
- 55** 我能不能出租我的经济适用房? 47
- 56** 我们单位有自用土地,能否进行集资合作建房? 47
- 57** 我住的是单位的集资合作建房,和普通商品房有什么区别吗? 48



58	我应该在哪儿查看经济适用房的相关信息?	48
-----------	---------------------------	----

经济租赁房篇

上篇 租售并举

59	我不符合廉租住房条件,但是暂时又买不起经济适用住房,怎么办?	52
60	我若选择经济适用房“租售并举”,需要先交首付款吗?	52
61	我若申请杭州市经济适用房“租售并举”,签订合同有时间限制吗?	53
62	我若选择杭州市经济适用房“租售并举”,最多可以租住几年?	54
63	杭州市每年可以提供多少“租售并举”的房源?	54
64	杭州“租售并举”的经济适用房租金是多少?	54
65	我如果申请“租售并举”,一定要付清全部房款才能拿到房产证吗?	55
66	我如果申请“租售并举”,买房时能享受税费减免吗?	55
67	我如果申请“租售并举”,租房期间还要交其他费用吗?	55
68	我如果申请了“租售并举”,但是首付后5年内不能付清余款,该怎么办?	56
69	如果首付5年内没有付清房款,并且承租人发生变更,该怎么办?	56