

省政府批转省住房制度改革 领导小组关于进一步深化城镇住房 制度改革的实施方案的通知

苏政发[1998]89号 1998年9月24日

各市、县人民政府，省各委、办、厅、局，省各直属单位： 化城镇住房制度改革的实施方案》转发给你们，请结合
现将省住房制度改革领导小组《关于进一步深 实际认真组织实施。

关于进一步深化城镇住房制度改革的实施方案

(省住房制度改革领导小组 一九九八年九月二十三日)

为贯彻落实党的十五大关于“建立城镇住房公积金，加快改革住房制度”的精神，进一步深化我省城镇住房制度改革，加快住房建设，根据《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》(国发[1998]23号)的有关规定，制定本实施方案。

一、指导思想、目标和基本原则

(一)深化城镇住房制度改革的指导思想：稳步推进住房商品化、社会化，逐步建立适应社会主义市场经济体制要求和我国国情的城镇住房新制度；加快住房建设，使住宅业成为新的经济增长点，不断满足城镇居民日益增长的住房需求。

(二)深化城镇住房制度改革的目标是：停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化；建立和完善以经济适用住房为主的多层次城镇住房供应体系；发展住房金融，培育和规范住房交易市场。

(三)深化城镇住房制度改革工作的基本原则是：坚持在国家统一政策目标指导下，地方分别决策，因地制宜，量力而行；坚持国家、单位和个人合理负担；坚持“新房新制度、老房老办法”，平稳过渡，综合配套。

二、停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化

(四)全省1998年12月1日停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化。职工解决住房主要实行个人购买，购房资金来源有：职工工资，住房公积金，个人住房贷款，以及财政和单位原有住房建设资金可以转化的住房补贴等。

(五)停止住房实物分配后，房价收入比(即本地区一套建筑面积60平方米的经济适用住房的平均价格与双职工家庭年平均工资之比)在4倍以上，且

财政、单位原有住房建设资金可转化为住房补贴的市、县(市)和单位，其4倍以上部分，可以对无房和住房面积未达到规定面积标准的职工实行住房补贴。本方案制定的购房补贴面积标准(见附表一)仅对实施新制度购房时适用。具体补贴办法由市、县(市)人民政府制定，报省人民政府批准后执行。

1.1998年11月30日之前参加工作的无房和住房面积未达到规定面积标准的职工，购房时可实行一次性补贴。

(1)家庭购房补贴由夫妻双方所在单位按职工本人应享受的购房补贴面积标准分别计发。职工购房补贴额为每平方米建筑面积补贴额与补贴面积之积。

(2)职工住房每平方米建筑面积补贴额以市、县(市)公布的经济适用住房平均价的一半与职工每平方米建筑面积负担价之差为计算基数，房价收入比4倍以上部分，在1999年底前购房的，可以全额补贴。今后补贴比例的上限由省政府每年公布。

职工每平方米建筑面积负担价按上一年职工平均工资的4倍除以60平方米计算，职均工资以当地统计部门公布的数字为准。

(3)对住房未达到规定面积标准的职工，在新购住房时，按面积差计算一次性住房补贴。

(4)购房补贴在职工购房时一次性计发。工作年限在25年以上(含25年)的职工全额计发。未满25年的职工按实际工作年限计发，剩余年限的补贴作为借支，在今后工作年限内逐年抵扣。

(5)购房职工工作年限不满25年调离、辞职的，借支余额由新单位或本人在离开时一次归还。

2.1998年12月1日以后参加工作的职工，实行逐月计发住房补贴。补贴依据房价收入比和当地经

济发展水平确定。

按月计发的补贴进入个人住房专项资金帐户,按公积金原则进行管理和使用。

(六)有条件的市、县(市)和单位可给予职工工龄补贴,补贴额为职工家庭每平方米建筑面积负担价、年工龄补贴率(0.6%)、1992年前的工龄和补贴面积四项之积。

(七)建立购房补贴的申请、审批、发放和使用管理制度。购房补贴资金在职工购买住房时直接划入售房单位,防止流失。

(八)住房补贴资金主要从财政和单位原住房建设资金渠道中统筹解决。各级政府和各单位要做好年度住房资金的预算(计划)、核定、划转工作,并按公正合理的原则,确定发放对象。

(九)要建立健全职工个人住房公积金帐户,进一步提高住房公积金的归集率,按照“房改领导小组决策,中心运作,银行专户,财政监督”的原则,加强住房公积金管理和制度建设。有关承办银行要为市、县(市)住房基金管理中心提供良好的服务。

(十)单位住房公积金计缴比例原则上维持6%,有条件的市、县(市)可调整到7%,个人住房公积金计缴比例6%不变。计缴基数按职工1997年度月平均工资核定。

(十一)在1998年11月30日前开工建设并于1999年12月底前竣工交付使用的住房,既可按照《省政府印发〈关于深化城镇住房制度改革的方案〉的通知》(苏政发[1995]29号)的规定向职工出售,也可按照本实施方案规定由职工购买。

三、建立住房供应新体系

(十二)对不同收入家庭实行不同的住房供应政策。最低收入家庭可租住政府提供的廉租住房;中低收入家庭购买经济适用住房和普通居民住宅;其他收入高的家庭按市场价购、租商品住房。住房供应政策具体办法由市、县(市)人民政府制定。

(十三)新建的经济适用住房,其销售价格实行政府指导价,按保本微利原则确定。

新建的经济适用住房成本价包括征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费(含小区非营业性配套公建费)、管理费、贷款利息和税金等7项因素,利润控制在3%以下。

新建的经济适用住房只售不租,不向已购房改成本价住房或经济适用住房达标的职工出售。

(十四)廉租住房可以从腾退的旧公有住房中调剂解决,也可以由政府或单位出资兴建。要保留足够的公有住房供最低收入家庭廉价租赁。廉租住房的租金实行政府定价,具体标准由市、县(市)人民政府制定。

(十五)购买经济适用住房和承租廉租住房实行申请、审批制度。具体办法由市、县(市)人民政府制定。

(十六)城市房屋拆迁安置要与房改结合,原则上实行货币化安置。

(十七)拓展住房租赁市场,多种方式供应住房。鼓励房地产开发企业增加长期投资,向社会出租住房;鼓励私营业主和有经济实力的城乡居民购买商品住宅作为收益性资产用于出租。

(十八)各级财政不再拨款用于单位购、建住房。在符合城市总体规划和坚持节约用地的前提下,继续鼓励集资、合作建房或兴办职工住房合作社等多种形式的住宅建设。

鼓励有条件的企事业单位进行经济适用住房建设,允许其利用自用土地,通过集资等方式开发建设经济适用住房,并享受国家经济适用住房建设各项政策。

(十九)加快改革现行的住房维修管理体制,推行社会化、专业化、市场化的物业管理方式。新建住宅,全面推行住宅小区管理和公房售后物业管理。规范物业管理企业的行为,引入竞争机制,提高各项服务水平,切实搞好住房的维修和住宅小区环境管理,解除居民买房的后顾之忧。

四、进一步深化现有公有住房的改革

(二十)继续推进租金改革。按照《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》(国发[1994]43号)和苏政发[1995]29号文件精神,从1998年12月1日起,全省公有住房租金上调20%左右,即砖混一等房每平方米使用面积:宁、镇、扬、通、泰、徐为1.60元;苏、锡、常为1.75元;淮、盐、连、宿为1.45元。租金提高后,有条件的地方可在原住房租金补贴的基础上,对在职工提高0.8个百分点,离退休人员提高1个百分点。补贴基数按1997年底的职工工资计算。继续对家庭确有困难的离退休人员、民政部门确定的社会救济对象、非在职的优抚对象和特困职工家庭等实行减免政策。对政府规定的暂不出售的公有住房适当控制租金上调幅度。租金支出超过家庭收入10%以上的部分,经当地住房基金管理中心批准可动用该户成员公积金支付。

(二十一)稳步出售职工现租住的公有住房。从1998年12月1日起,售房成本价以1997年价格为基数上调3%,现住房折扣调整为2%,一次性付款折扣调整为8%,年工龄折扣率仍为0.6%。

职工购买现有公有住房按规定的现住房购房面积标准执行(见附表二)。不超过购房面积标准下限部分的按享受政策折扣的成本价计算;下限与上限之间部分的按不享受政策折扣的成本价计算;超过上限部分的一律按市场价计算。

建房面积标准仍按《省委办公厅、省政府办公厅关于印发〈党政机关干部职工住宅建设、分配、修缮和使用管理暂行规定〉的通知》(苏办〔1997〕140号)文件规定执行。

(二十二)校园内不能分割及封闭管理的住房,教师公寓等周转用房,列入旧城改造规划地段、地处临街宜改造为营业用房的住房,平房、别墅、庭院式住房,代管房,产权尚有争议、具有历史意义和当地市、县(市)人民政府认为不宜出售的住房不得出售。

(二十三)此前,我省部分加大房改力度的试点城市和企事业单位,要认真总结经验,在原有基础上继续深化改革。

五、培育和规范住房交易市场

(二十四)对已购公有住房和经济适用住房上市交易实行准入制度。各市、县(市)要对城镇职工家庭进行住房状况普查登记,清查和纠正房改过程中违纪违规行为,建立个人住房档案。依据建设部等部门制定的交易准入制度,规范和管理已购公有住房和经济适用住房交易规则和市场。已购公有住房和经济适用住房上市交易在试点的基础上逐步展开,市、县(市)上市交易方案须报省人民政府审批。

(二十五)各省辖市和有条件的县(市),要建立和完善统一、规范、功能齐全的住房有形市场,提供信息、交易、产权登记、中介(咨询、经纪、评估、代理)等服务。

(二十六)职工按房改政策所购住房,在取得房屋所有权证和国有土地使用证后,经市、县(市)房改办批准,其住房可以上市交易,交易行为包括买卖、租赁、交换、抵押等。

(二十七)职工所购住房上市交易时,应同时办理房屋公用部位维修变更手续,维修基金随之转移。

六、加快发展住房金融

(二十八)扩大个人住房贷款的发放范围,所有商业银行在所有城镇均可发放个人住房贷款。取消对个人住房贷款的规模限制,适当放宽个人住房贷款的贷款期限。

(二十九)对经济适用住房开发建设贷款,实行指导性计划管理。商业银行在资产负债比例管理要求内,优先发放经济适用住房开发建设贷款。

(三十)完善住房产权抵押登记制度,发展住房贷款保险,防范贷款风险,保证贷款安全。

(三十一)调整住房公积金贷款方向,住房公积金应当主要用于职工个人购买、建造、大修理自住住房贷款。

(三十二)发展住房公积金贷款与商业银行贷款相结合的组合住房贷款业务。住房资金管理机构和

商业银行要简化手续,提高服务效率。

(三十三)个人住房贷款的担保,可采取房产抵押、有价证券质押、房产抵押保证人担保、由专门的担保公司(保险公司、置业公司)担保等多种方式。

七、加强领导 狠抓落实 保证改革顺利实施

(三十四)各市、县(市)人民政府要切实加强对城镇住房制度改革工作的领导,根据本方案要求,认真进行测算,制定1998年度的实施方案,报省政府批准后执行。

(三十五)加强房改的舆论宣传,研究房改理论,积极引导干部和群众树立住房新观念。

(三十六)严肃纪律,加强监督检查。对违反苏政发〔1995〕29号文件和本方案精神,继续实行无偿实物分配住房,低价出售公有住房,变相增加住房补贴,用成本价或低于成本价超标出售、购买公有住房,公房私租牟取暴利等行为,各级监察部门要严肃处理。

(三十七)本方案由省人民政府住房制度改革办公室负责解释。

(三十八)本方案自发布之日起实行。原有的有关政策和规定,凡与本方案不一致的,一律以本方案为准。

附表一:职工购房补贴面积标准

二、现住房购房面积标准

附表一:

职工购房补贴面积标准

一般干部职工:75平方米
科级干部:90平方米
处级干部:110平方米
厅局级干部:135平方米

注:以上面积均指建筑面积

附表二:

现住房购房面积标准

一般干部职工:65—85平方米
科级干部:75—100平方米
处级干部:90—120平方米
厅局级干部:130—150平方米

注:以上面积均指建筑面积