

国务院批转城乡建设环境保护部《关于扩大城市公有住宅补贴出售试点的报告》PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/328/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9B\\_BD\\_E5\\_8A\\_A1\\_E9\\_99\\_A2\\_E6\\_c36\\_328774.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/328/2021_2022__E5_9B_BD_E5_8A_A1_E9_99_A2_E6_c36_328774.htm) ( 1 9 8 4 年 1 0 月 1 1 日 国发〔 1 9 8 4 〕 1 4 0 号 ) 经国务院批准， 1 9 8 2 年在常州、郑州、沙市、四平 4 个城市进行了新建公有住宅补贴出售试点。两年来的实践证明，这项改革是成功的，取得了较好的效果，积累了一定经验。现将四个城市试点情况和下一步扩大试点的意见报告如下：（一）从试点以来，四个城市已补贴出售住宅 2 1 4 0 套、建筑面积 1 1 4 5 0 0 平方米，投资约 1 6 4 0 万元，已收回和将分期收回的资金约占投资的 3 0 %。试点中，职工购买住宅非常踊跃。常州市首批出售 1 5 8 套住宅，第一天登记认购的就有 4 5 0 户， 1 0 天内登记认购的逾千户，许多群众凌晨就去排队。买到房子的群众十分感激党和政府的关怀，把出售住宅比为“及时雨”，是“久旱逢甘霖”，有的高兴地说“我们总算有了个家”。 4 个城市在低工资、低租金的情况下， 1 年多时间取得这样的成绩是不容易的，特别是这一试点对现行住房制度是个很大的冲击，它的影响和意义都很大。首先，打破了多年来实际存在的“城镇职工自己建房、购房是发展私有制”的思想束缚，澄清了一些糊涂认识；其次，触动了住房由国家包下来的一套作法，推动了城市现行住房制度的改革；第三，消除了职工是否买得起的思想顾虑，实际情况是，补贴 2 / 3 不少职工买得起；第四，使那些长期分不到住房的人，有了解决住房问题的可能；第五，它将为加速解决

城市住房问题创造条件，目前国家每年用于住宅建设的投资100多亿元，如1年收回1/3，10年即能收回300多亿元，约可解决1400万人的住房问题。（二）现在，许多城市纷纷要求试点，对改革表现出强烈的愿望，这种积极性是可贵的。但是，也要看到，这项改革涉及面广，难度确实较大，在目前情况下，要在全国铺开，条件还不具备。为了稳妥起见，建议先在一部分城市扩大试点，以便继续总结经验，不断完善，为将来在全国推广打下更扎实的基础。根据四个城市试点的经验，扩大试点的城市要根据不同情况，采取切实可行的步骤，对现行房租进行不同程度的改革，同住宅补贴出售同步试点：补贴对象、补贴多少、分期付款时间长短等等，可以因地、因人而定，不搞一刀切。具体意见如下：一、各省、自治区、直辖市要根据本地的实际情况，有计划地逐步扩大试点范围。目前，已有北京、天津、上海市和23个省、自治区的80个城市要求试点。经研究，同意北京、天津、上海市作为扩大试点城市；各省、自治区扩大试点的城市，由省、自治区人民政府确定，报城乡建设环境保护部备案。今年主要做好准备，并出售一部分住宅作为示范，争取在1985年能够有较大的进展。第一批试点的常州、郑州、沙市、四平市要在总结经验的基础上，进一步把这项工作推向深入，争取在不太长的时间内对新建住宅（包括各单位自建住宅）大部分实行补贴出售。对旧住宅要积极折价出售。对租金改革要做出显著成绩，为全国城市的住房租金改革积累经验、创造条件。四个城市的试点要走在全国的前列。二、住宅的售价要考虑职工的支付能力。售价包括：（1）住宅本身建筑造价；（2）小区内给排水、供

暖、供气、配电及道路的建设费用；（3）拆迁补偿费（即旧房折价费）。其它公共设施建设费用和建筑税、能源交通费等不应摊入售价内。个人购买住宅，原则上支付售价的1/3。如果买房者的收入情况好和所在单位的补贴能力差，对个人支付的比例可作适当调整，有的支付2/3，有的支付全价。三、个人购买的住宅应免征房产税和契税。据计算，一套建筑面积50平方米的住宅，造价约为1万元，如按原值1.2%征收房产税，一年就是120元，高出住公房租金（每年60元）一倍。如果买房钱再加上各种税金，群众负担过重，势必影响购买住宅的积极性。在北方采暖地区，对购买补贴住宅职工的取暖费用仍按住公房对待，不要额外收费。四、根据国家计委计资〔1984〕1302号文件的意见，今后各单位建造住宅向个人出售，不计算在固定资产投资规模内。按国务院（82）国函字60号文件规定，试点城市新建向个人出售商品住宅，所需钢材、木材、水泥、玻璃等，应列入地方物资分配计划。五、当前公房补贴出售中的一个主要困难是购、建房的个人和单位缺乏足够的资金。建议建设银行对扩大公有住宅补贴出售试点城市的房产经营部门，今后每年安排一定数量的贷款指标；在扩大试点城市，工商银行要根据存、贷结合的原则，举办购建房储蓄、贷款业务。六、各有关部门要给予大力支持。住宅补贴出售涉及各个企业、事业单位以及行政机关和广大群众的切身利益，又必然会触动现行的某些制度、规定，没有各有关部门的大力支持是不行的。鉴于这一情况，建议国家计委、财政部、工商银行、建设银行、城乡建设环境保护部等有关部门要密切配合，及时解决工作中出现的问题，共同努力把

这项工作搞好。以上报告如无不妥，请批转各地研究执行。  
100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问  
[www.100test.com](http://www.100test.com)