

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 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_E5_c36_328775.htm (1 9 8 8 年 2 月 2 5 日) 国发 [1 9 8 8] 1 1 号 1 . 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。 2 . 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 1 9 8 8 年起，用三、五年时间，在全国城镇分期分批把住房制度改革推开。 3 . 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，各地可从实际情况出发，因地制宜，选择适合自用情况的做法，充分发挥主动性和创造精神。 4 . 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。 5 . 各省、自治区、直辖市要制订本地区分期分批的实施规划，于今年六月底前报国务院住房制度改革领导小组。国务院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 (1 9 8 8 年 2 月 1 5 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。几个试点城市的实践说明，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计划管理体制，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，发展房地产金融和房地产业，把包括住房在内的房地产开发、

建设、经营、服务纳入整个社会主义有计划的商品经济大循环。根据上述目标和改革内容，今后三、五年内的任务主要是：调整公房租金，按折旧费、维修费、管理费、投资利息、房产税五项因素的成本租金计租，抑制不合理的住房需求，促进职工个人买房，并从政策、立法、社会舆论等方面采取措施，引导和调节居民消费，使消费结构趋向合理，为实现住房商品化奠定基础。据统计、1987年底我国有三百八十一个城市，一万多个县城和建制镇（统称县镇）。在改革步骤上，初步安排：今年，各省、自治区、直辖市都要选择几个城市（区县）先行改革，取得直接经验；明年，在总结经验的基础上，把步子迈大一点，争取大部分城市和县镇都进行改革；后年，除边远和经济落后地区一些城市和县镇可推迟一、二年外，其他所有城市和县镇都要进入改革行列，使住房制度改革在全国范围内全面推开。在改革做法上，各地可以根据上述要求，从当地实际情况出发，在全国统一政策指导下，因地制宜，多种多样，不拘一格。可以空转起步，可以空实结合，可以实转一步到位，也可以实转分步到位；可以全市全面改革，也可以先在部分单位、部分地区起步，但所有这些城市，新房都要实转。暂时没有进入改革行列的城镇，要积极创造条件，先实行新房新租，旧房超标准加租，以及集资建房，组织建房合作社等单项改革。分年度的安排如下：1988年：从工作基础、经济承受能力等方面考虑，先选包括各省会城市在内的八十个城市，把住房制度改革推开，为1989年大面积推开积累经验。原来预定今年试点出台城市有十四个，各省、自治区原计划今年试点出台城市有三十九个，共五十三（加上1987年已出台

的三个，共五十六个)。这些城市工作有一定基础，一般应进行全面改革。京、津、沪三大市和省会(自治区首府)城市，改革都要起步。这些城市由于问题比较复杂，可以采取分期分片改革的办法，或在一部分条件好的大企业、大单位先起步，或先在一个有代表性的区起步，一片一片地搞，逐步向全市推开。各省、自治区、直辖市还要选一、二个县镇进行试点，为明后年大量县镇投入改革积累经验，探索路子。今年不实行改革的城市和县镇，都要认真抓好调查、测算工作，着手拟定改革方案，为明后年改革做好准备。同时，要积极创造条件，进行一些单项改革。1989年：再有一百五十个到二百个城市和五、六千个县镇，进入全面改革或在一定范围内起步的改革行列。1990年：除边远和经济落后地区少数城镇外，住房制度改革在全国城市和县镇全面铺开，而且大部分城市和县镇都要实转，做到全部公房按五项因素计租，住房基金初步建立起来，给职工买房创造有利条件，使我国住房制度开始走上新的轨道。这一步改革任务完成之后，下一步改革的主要内容是：随着工资调整，逐步把住房券理入工资，进入企业成本(机关、事业单位列入财政经费预算)；把住私房和家住农村的职工纳入住房制度改革范围；在逐步增加工资和住房由成本租金提高到商品租金的基础上，进一步实行住房商品化，推动住房的社会化、专业化、企业化经营。搞活房地产市场。城镇住房制度改革的若干具体政策从试点城市的情况看，住房制度改革是一项涉及面很广、政策性很强的重大改革，全国要有统一的政策，以加强宏观控制和指导。

一、合理调整公房租金 确定公房租金标准，是住房制度改革的重要环节。租金定得过高，国家

、企业、个人三者都难承受；租金定得太低，难以吸引个人买房，不利于抑制不合理的需求，失去了改革的意义。租金标准应按住房的折旧费、维修费、管理费、投资利息和房产税五项因素计算，每平方米使用面积月租金（下同）全国测算平均约一元五角六分，目前，要定在一元以上，可以一步到位，也可以分步达到，但第一年起点不宜太低。

二、从实际出发确定发住房券（补贴，下同）的系数 公房租金提高后，需要相应给住公房职工发住房券。为了便于今后住房券逐步进入职工工资，特别是考虑到在住房、工资方面有关历史情况，发放住房券以采用比例法为宜。按全市职工平均使用面积、每平方米平均新增租金和职工平均发券工资基数，计算出住房券发券额占工资的比例，即发券系数。发券系数乘职工本人计券工资基数，就是职工应得的住房券金额。由于各地住房水平差距较大，各地发放住房券系数会有高有低。为了使今后各地住房券进入工资数大致平衡，需要进行宏观控制。根据测算，发券系数应控制在 25% 以内。各个城市要按职工平均使用面积和职工平均发券工资基数的实际数据测定发券系数，坚持发放的住房券总额与新增加的租金总额持平。城市之间发券系数的差别，在今后住房券理入工资时，由国家作出统一规定，予以合理调整。对职工发住房券，可采取转账结算的办法，不直接给个人发现金。住房券只能用于交纳新增租金，不得抵交老租金，如有结余可存入银行，作为个人购、建房基金，不得冲击其他消费品市场。

三、理顺住房资金渠道，建立住房基金 目前，每年国家和企业、事业单位用于新建职工住房的资金达二百多亿元。加上为维修、管理现有的二十四亿平方米住房而支出的几十亿元，以

及许多单位发给职工个人的住房补贴等，总数约三百亿元左右。这些钱一直分散使用，只有投入没有产出，连住房的简单再生产都不能维持。住房制度改革所需资金要立足于现有资金的转化，就是要把围绕住房生产、经营、消费所发生的资金集中起来，在同级财政部门参与下分别进行核定，变无序为有序，使之合理化、固定化、规范化，建立城市（县镇）、企业事业单位、个人三级住房基金。城市的住房基金，从市财政原来用于住房建设、维修和房租补贴的资金，当地提取的住房建筑税、房产税，以及出售直管住房回收的资金中筹集。企业和事业单位的住房周转基金，可以从原来用于住房建设、维修、房租补贴资金，预算外收入按一定比例提取的资金，出售新建住房和旧房回收的资金中筹集。企业按规定提取的住房折旧费、大修理基金，以及从后备基金、福利基金、结余的奖励基金分离出来的部分，都要纳入住房周转基金。企业住房周转基金，要同其他专项基金划分开来，单立账户，互相不挤不占。职工个人购、建房基金，从个人结余的住房券和企业用于职工其它消费支出的节余部分中筹集。各级住房基金，只能定向用于住房的生产、经营和消费，不得挪作他用。要作为专项资金由城市相应的金融机构集中管理，监督使用，以保证住房制度改革和今后住房建设有一个固定的资金渠道。城市和企业事业单位的住房基金是发放住房券的主要资金来源。不足部分，在改革起步时，可以少量进入企业成本（机关、事业单位列入财政经费预算）。改革由实转起步或由空转过渡到实转时，全市企业住房券进入成本要控制在20%以内（包括12%的房产税）。由空转起步时，全市企业住房券进入成本控制在发券额的5%以

内，用于减、免、补助的统筹资金。进入成本以后，不能提高产品价格，由企业和各级财政分担。目前无力建立住房基金的亏损、微利企业，住房券资金可以从集体福利、奖金中挤一点，在成本中进一点，市住房基金贷一点（经济好转后偿还）。机关、事业单位发放的住房券，列入财政经费预算的部分一般以控制在50%以内为宜。新房实转的住房券资金来源，企业可进入成本，机关、事业单位可列入财政经费预算。

四、坚持多住房多交租和少住房可得益的原则 多住房多交租和少住房可得益，应当作为住房制度改革的一条基本原则。推行住房商品化，就要按商品交换原则办事。工资收入高的人，领得的住房券也多，不能再在改革中沿袭过去某些等级制的作法。对少数因为提高房租而增加支出较多的和生活困难户，可视其家庭人均收入和住房面积的不同情况，对新增加的租金实行一定时期内（如三年内）减、免、补助的政策。减、免、补助的支出额要严格控制，全市最多不得超过发放住房券总额的5%，其资金来源从城市住房基金中统筹。要求给予减、免、补助的职工，必须由本人提出书面申请，经单位批准。各单位减、免、补助的额度，由市核定。对改革后进住公房的增支户，因为住房多少是本人根据自己的经济能力选择的，一律不实行减、免、补助政策。至于那些特殊困难户，可按正常的福利性补助的途径，由各单位自行解决。对那些住非租赁公房和拆迁户的职工，在其不交纳住房租金期间，不予发券。

五、积极组织公有住房出售 住房制度改革的主要目的之一，是推动职工个人购买住房，把群众的购买力引导到改善居住条件上来，以便通过国家、企业和职工共同努力，加快解决住房困难。要合理确定住房

售价。向职工出售新建住房，按标准价计算。新建住房的标准价包括：（1）住房本身建筑造价；（2）征地和拆迁补偿费。其它公共设施建设费用和建筑税、能源交通重点建设基金等不应摊入标准售价之内。住宅区内的公共建筑，凡属经营性设施（如商店、粮店、邮局、储蓄所等），应由使用单位购买或租赁，其它非经营性房屋及配套的市政设施投资，应逐步理顺渠道加以解决。旧住房的标准价，按重置价成新折扣和环境因素等按质计价。砖混结构的单元套房，每平方米建筑面积售价一般不能低于一百二十元。严格防止贱价出售，搞不正之风。原来实行的补贴出售或有限产权出售的办法，应立即停止实行。今后出售公有住房的价格须经当地物价和房地产部门审定，按照有关规定办理各项手续。要对职工买房采取优惠措施，一次付清房款的，产权单位应给予适当优惠；无力一次付清的，应先付不少于房价30%的现款，剩下部分可向银行申请长期低息抵押贷款。留利多的企业单位，可以根据条件给低收入的职工贴息。贷款期限根据职工的偿还能力和贷款金额而定，新房一般不超过十五年，最长不超过二十年，旧房最长不超过十年，并根据还款期长短，确定不同的贷款利率。购房户每月还本付息，除以住房券抵交外，还应拿出占家庭工资收入10-15%的现金。以上出售新、旧住房的标准价和各项优惠措施，不适用于年收入一万以上的住户。今后各单位的新建住房，要先卖后租，尽可能做到大部分出售，小部分出租，主要租给低收入者。旧住房要有计划优先出售给原住户。要尽可能把环境好、质量好的房子拿出来出售，以吸引职工买房。职工买到住房后，产权归个人所有，可以使用、继承和出售。出售的增值

部分，本人只能分得相当于原来所付房价占当时综合造价比例的部分。商品住房要按不同的档次建造，主体结构与内部装修可以分开搞，分别计算价格，以便购房户根据各自的需要和经济条件选购。从现在开始，不准再建大面积、高标准装修的住房低价出租。新建住房要以中小户型为主，设计上要为将来改造留有余地，尽可能方便住户。县镇建设住房，要严格控制占用土地，提倡集资建楼房。不经批准，不准建平房。

六、配套改革金融体制，调整信贷结构 住房制度改革，要广泛而有效地筹集和融通资金，建立一套科学的结算办法，金融体制必须进行相应的配套改革。烟台、蚌埠两市，已成立住房储蓄银行，要切实办好，取得经验。其他城市可由当地政府委托银行设立房地产信贷部，专门办理有关住房生产、消费资金的筹集、融通和信贷结算等业务，实行单独核算，自主经营，自负盈亏，自求平衡，单独缴税。人民银行要根据住房制度改革和住房商品化的实际进程，从今年开始逐年在计划上安排一块商品住房信贷指标，逐步把信贷结构调整过来。

七、对住房建设、经营在税收政策上给予优惠 住房建筑税和房产税，从当地全面推行住房制度改革时起三年内，留给城市作为城市的住房基金。经营单位向职工个人出售的商品住房，可免缴建筑税、营业税。职工个人第一次购买公有住房，免交契税。对房产经营部门能源交通重点建设基金的征收，按其收入总额扣除成本和税金后的数额计征。

八、加强房产市场管理 随着住房逐步商品化，要建立健全房产交易机构，并置于当地政府主管部门的管理和监督之下，严禁非法买卖，投机倒把，牟取暴利。房产的买卖、转让，必须按照有关规定，到房产管理部门登记、取证。住房的

出售、出租价格，要纳入商品价格管理体系，物价部门和房地产管理部门要加强管理。商品住房出售后，要加强售后服务工作，方便住户，可由房屋修缮和经营单位，在住户自愿的基础上，统一管理和保养维修，提供各种社会服务，收取合理的费用。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