

省政府印发《关于深化城镇住房制度改革方案》的通知

苏政发〔1995〕29号 1995年3月20日

各市、县人民政府，省各委、办、厅、局，省各直属单位：

现将《关于深化城镇住房制度改革方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

关于深化城镇住房制度改革方案

为认真贯彻落实《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》（国发〔1994〕43号），进一步推动和深化我省的城镇住房制度改革，现结合我省实际情况，制定如下方案：

一、房改的目的、任务和原则

（一）房改是经济体制改革的重要组成部分，其根本目的是：建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度，实现住房商品化、社会化；加快住房建设，改善居住条件，满足城镇居民不断增长的住房需求。

（二）房改的基本内容是：

改变住房建设投资由国家、单位统包的体制，形成国家、单位和个人三者合理负担的体制；

改变各单位建设、分配、维修、管理住房的体制，形成社会化、专业化的运行体制；

改变住房实物福利分配方式，形成以按劳分配为主的货币工资分配方式；

建立以中低收入家庭为对象、具有社会保障性质的经济适用住房供应体系和以高收

入家庭为对象的商品房供应体系，实现住房社会化；

建立住房公积金制度，拓宽住房资金来源渠道；

建立政策性和商业性并存的住房信贷体系，发展住房金融和住房保险；

建立规范化的房地产交易市场，发展社会化的房屋维修、管理市场。

建立城市、单位、个人三级住房基金，实现住房资金投入产出的良性循环，促进房地产业和相关产业的发展。

（三）房改的近期任务是：全面推行住房公积金制度，积极推进租金改革，逐步增加职工住房工资含量，稳步出售公有住房，加大企业房改力度，大力发展房地产交易和社会化的房屋维修、管理市场，加快经济适用住房建设，到本世纪末初步建立起新的城镇住房制度，使城镇居民住房达到小康水平。

（四）房改要坚持加强领导，统一政策，配套改革，分阶段推进的原则。

二、全面推行住房公积金制度

(五)实行住房公积金制度有利于转变住房分配体制,有利于住房资金的积累、周转和政策性住房抵押贷款制度的建立,有利于提高职工购、建住房能力,促进住房建设。各市、县均应建立健全住房公积金制度。所有行政和企事业单位及其职工均应按照“个人存储、单位资助、统一管理、专项使用”的原则交纳住房公积金。

(六)住房公积金由在职职工个人及其所在单位逐月交纳,归个人所有。目前单位和个人住房公积金的缴交率分别掌握在5%,缴交基数,按职工本人上年度月平均工资核定,工资额按国家统计局规定计算,月工资额超过1300元的,按1300元计算。随着经济发展和人民生活水平的提高,公积金缴交率应逐步提高。

(七)住房公积金个人承担的部分由个人支付;单位为职工交纳的住房公积金,从单位住房基金中列支,不足部分,企业和自收自支事业单位,经同级财税部门核定,在成本中列支;全额预算的行政事业单位由财政预算拨付;差额预算的事业单位,分别比照全额预算单位和企业开支渠道列支。

(八)住房公积金政策性存贷款利率,按中国人民银行的有关规定由省人民银行会同省房改办确定。

(九)公积金的使用顺序按照财政部、国务院房改领导小组、中国人民银行颁发的《建立住房公积金制度的暂行规定》的有关规定执行。

住房公积金个人的使用限于支付购买自住房、自建住房、私房翻建和大修、住房公共部位的维修等费用。职工可使用本户成员积累的公积金和自有资金购、建自住房。如资金不足,可申请政策性抵押贷款,由本人按规定偿还本息。

单位购、建职工住房,可按有关规定申请政策性贷款。

(十)职工离退休、离职或出国定居时,所

结余的住房公积金本息全部退还给本人;职工调动工作时,应将结余的公积金本息随之转移;职工在职期间去世,其结余的公积金本息全部退给其合法继承人或被遗赠人。

(十一)各市、县人民政府住房制度改革领导小组,负责制定公积金的归集、使用、管理等有关政策规定,审批公积金的使用计划和财务收支预决算。

(十二)各市、县应建立健全住房基金管理中心(以下简称“中心”),对住房公积金实行专户管理,负责住房公积金的归集、支付、核算,编制和执行使用计划,保证资金安全,促进资金增值。

职工住房公积金由单位汇总缴入“中心”在受委托银行开设的“住房公积金专户”。

住房公积金经营净收益免征所得税,并专项用于住房建设。

(十三)按照责权利一致的原则,加强对住房公积金的管理,形成“中心”负责,银行办理,财政监督,税务支持,房改领导小组决策的住房公积金管理体制。

(十四)住房公积金的存贷款等金融业务,按国家和省的有关规定,由当地人民政府分别委托有关专业银行办理。“中心”与承办银行要按照委托与被委托的关系明确双方的权利和义务。

(十五)住房公积金必须专款专用,严禁挪用。各级住房基金管理中心应定期编报公布公积金的收支和使用情况,接受各级财政、审计、监察部门的监督。

三、积极推进租金改革

(十六)改革现行的低租金制度,逐步达到包括折旧费、维修费、管理费、投资利息、房产税等五项因素在内的成本租金标准。租金提高的幅度和次数,要与当地居民的收入水平相适应,要根据物价指数控制目标统筹安排。各市、县应根据当地实际情况,分别选择按租金构成因素或按租金支出占家庭收入一定比例进行租金改革,并制定2000年以前租金改革规划。

(十七)按租金构成因素进行租金改革的市、县,可分步进行,第一步从两项因素(维修、管理费)或三项因素(折旧、维修、管理费)租金标准开始,并创造条件,逐步达到成本租金标准。

(十八)按租金支出占家庭收入一定比例进行租金改革的市、县,应从各地实际出发,按国务院部署逐年提高房租,至2000年使住房租金达到占双职工家庭平均工资收入的15%。1995年全省可掌握在5%左右。

(十九)实行新房新制度。在租金水平达到成本租金标准以前,新租住公房交定金或实行新租金。新租金标准应高于现住房的租金标准。高出的幅度,目前可掌握在:新房增加30%左右,腾空的旧房增加15%左右。

(二十)加强对租金收入的管理。租金收入归产权单位所有,纳入单位住房基金,专项用于住房维修、管理、建设和房改。

四、逐步增加职工住房工资含量

(二十一)将现有住房资金核定、划转为单位住房基金,逐步将其理入职工工资,以实现把住房实物福利分配方式改变为以按劳分配为主的货币工资分配方式。

(二十二)对按租金构成因素进行租金改革的市、县或单位,为增强职工的经济承受能力,需将现有住房资金的一定比例理入职工工资,租金水平达到成本租金标准时,职工工资中应包括合理住房工资含量的全部。

(二十三)对按租金支出占家庭收入一定比例进行租金改革的市、县,可从现有住房资金中提取一部分理入职工工资。

(二十四)各单位必须建立单位住房基金,为增加职工住房工资含量创造物质基础。

单位住房基金的来源是:单位的租金和售房款,住房的维修、折旧、管理费和建设资金,各种住房补贴,公益金中提取的部分等。对现有住房资金不足,或没有住房资金的单位,企业和自收自支事业单位,经同级财税部门核定,在成本中列支;全额预算的行政和事业单位,在城市住房基金中列支或列入同级

财政预算;差额预算事业单位,分别比照全额预算单位和企业开支渠道列支。

五、稳步出售公有住房

(二十五)城镇公有住房,除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、县人民政府认为不宜出售的住房外,均可向职工出售。

(二十六)职工购买公有住房坚持自愿的原则,必须做到先评估后出售。新建公有住房和腾空的旧住房实行先售后租,并优先出售给住房困难户。

(二十七)向高收入职工家庭出售公有住房实行市场价。向中低收入职工家庭出售公有住房实行成本价,目前,以成本价售房确有困难的市、县可以实行标准价作为过渡。

出售公有住房的成本价和标准价由市、县人民政府逐年测定,报省人民政府批准后公布执行。

(二十八)成本价由住房的征地和拆迁补偿费、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、管理费、贷款利息和税金等因素组成。旧房的成本价按售房当年新房的成本价成新折扣(折旧年限为50年)计算,使用年限超过30年的,按30年计算;经过大修或设备更新的,按有关规定评估确定。

(二十九)标准价按负担价和抵交价之和测定。一套56平方米建筑面积标准新房的负担价,1995年定为当地双职工年平均工资的3倍,以后每年提高0.1倍,至2000年达到3.5倍,双职工年平均工资按当地统计部门公布的上年职工平均工资乘以2计算。抵交价按双职工65年(男职工35年,女职工30年)内积累的由单位资助的住房公积金贴现值的80%计算。

旧房的负担价按出售当年新房的负担价成新折扣(折旧年限50年)计算,使用年限超过30年的,按30年计算,经过大修或设备更新的,按有关规定评估确定。旧房的抵交价,

可根据使用年限适当降低,但最多不能低于新房抵交价的80%。

(三十)职工购买现已住用的公有住房,可适当给予折扣,1995年折扣率为负担价或成本价的5%,以后每年要减少一个百分点,2000年全部取消。

(三十一)售房单位应根据购房职工建立公积金制度以前的工龄给予工龄折扣。每一年工龄折扣的数额,按抵交价除以65计算。离退休职工购房计算工龄折扣的时间,按国家规定的离退休年龄计算。

职工以成本价购买公有住房,工龄折扣参照标准价计算方法测定。

(三十二)住房实际售价应根据所处地段、结构、层次、朝向、设施和装修标准等因素,经评估后区别计价。

(三十三)职工以成本价或标准价购买公有住房,按《江苏省出售公有住房面积控制标准》每个家庭只能享受一次,超过标准在10平方米以下的(含10平方米)部分,不享受现住房和工龄折扣,10平方米以上的部分一律执行市场价。

(三十四)付款办法。职工购房可一次付款,也可分期付款。售房单位对一次付清购房款的职工应给予一次付款折扣,折扣率参考当地购房政策性贷款利率与银行储蓄存款利率的差额,以及分期付款的控制年限确定。实行分期付款的,首次付款不得低于实际售价的30%,分期付款的期限一般不超过10年,分期交付的部分要计收利息,单位不得贴息,利率根据分期付款期长短不同,比照政策性抵押贷款利率执行。经办政策性住房金融业务的银行,应充分利用政策性住房资金,积极开展向购房职工提供政策性抵押贷款业务。

保险公司应积极开展住房政策性保险业务。

(三十五)职工以市场价购买的住房,产权归个人所有,可以依法进入市场,按规定交纳有关税费后,收入归个人所有。

职工以成本价购买的住房,产权归个人

所有,一般住用5年后可以依法进入市场,在补交土地使用权出让金或所含土地收益和按规定交纳有关税费后,收入归个人所有。

职工以标准价购买的住房,拥有部分产权,即占有权、使用权、有限的收益权和处分权,可以继承。产权比例按售房当年标准价占成本价的比例确定。一般住用5年后方可依法进入市场,在同等条件下,原售房单位有优先购买、租用权,原售房单位已撤销的,当地人民政府房地产管理部门有优先购买、租用权。售、租房收入在补交土地使用权出让金或所含土地收益和按规定交纳有关税费后,单位和个人按各自的产权比例进行分配。

(三十六)加强售房款的管理。国有住房出售收入按财政部、国务院房改领导小组、建设部《国有住房出售收入上交财政暂行办法》规定的比例上交各级财政,并分别纳入各级住房基金,全部用于住房建设和房改,严禁挪用。

(三十七)发展房地产交易市场,规范住房交易行为。职工买卖住房应通过房地产交易市场,到房产管理部门办理住房过户和产权转移登记手续,同时要办理相应的土地使用权变更登记手续,并领取统一制定的产权证书,产权证书注明产权属性,按标准价购买的住房注明产权比例。出租、出售、赠与、继承以及以其他形式转让所购住房,应按国家规定交纳有关税费。要加强市场管理,规范交易程序,完善税收制度。

(三十八)改革现行城镇住房管理体制,建立多种所有制形式的物业管理企业,发展社会化的房屋维修、管理市场,做好售后服务工作。

职工购买的住房,室内各项维修开支由购房人负担。楼房出售后应建立共用部位、共用设施的公共维修基金,用于公共维修。公共维修基金可采取按产权比例,分别从售房款中提取一部分和购房者交一点的办法筹集;拥有全部产权的住户,按该户占该楼房总面积的比例承担公共维修费。

六、加快经济适用住房的开发建设

(三十九)各市、县人民政府要高度重视经济适用住房建设,建立健全经济适用住房发展中心,明确住房建设目标,制定到2000年的发展规划和分期实施计划,并及早控制若干块住宅小区用地,合理布局,分阶段开发。要抓紧制定相应的政策措施,加快解决中低收入家庭的住房问题。

经济适用住房建设要贯彻“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”的方针。各级建设行政主管部门要加强规划、指导,各级经济适用住房发展中心要切实组织实施。

各级有关部门都要积极支持建设经济适用住房和集资建房、合作建房。建设用地,经批准采取行政划拨方式供应;建设项目,要在计划、规划、拆迁、税费等方面予以政策性扶持;建设资金,金融单位要在信贷方面给予支持。

运用社会各种力量,积极鼓励集资建房、合作建房。继续发展住房合作社。

(四十)各房地产开发公司每年的建房总量中,经济适用住房要占20%以上。房地产开发公司所建的经济适用住房,按当地同类经济适用住房价格,交当地人民政府统一安排出售。

(四十一)经济适用住房供应对象是广大中低收入的职工。对离退休职工、教师和住房困难户应予以优先安排,具体由各市、县人民政府制定经济适用住房供应办法。

七、加大企业房改力度

(四十二)企业房改既是城镇住房制度改革的重点,又是企业制度改革的一项重要内容,各级人民政府要为企业创造条件,促进企业加大房改力度。

企业房改的重点是把房改与企业制度改革结合起来,逐步实现企业的住房基金与生产发展基金和住房经营与生产经营的分离,推进住房商品化、社会化。

(四十三)随着改革的深化,企业住房基金与生产发展基金必须分离。要将企业现有

的住房租金,售房款,住房的折旧、维修费,公益金用于住房的部分和住房建设资金,以及与住房有关的各种补贴资金等进行核定,并划转出来建立企业住房基金,促进企业生产经营和住房建设共同发展。

(四十四)结合企业经营机制转换和人事、劳动、工资制度的改革,建立现代企业制度,把住房开发建设、分配、管理和维修服务等社会职能从企业中分离出来,实现企业的住房经营与生产经营相分离。

有条件的企业可以联合起来,将现有住房作价入股,组建住房合股公司,实现住房经营、管理专业化、社会化。

(四十五)建立住房资金良性循环的机制。有条件的企业要率先将企业住房基金列入职工工资,增加住房工资含量,同时加大租金改革力度,尽快向成本租金和商品租金过渡。

八、有关减免补的规定

(四十六)有关公积金的税收减免规定

征收职工个人所得税时,收入基数可扣除缴存的公积金;职工的公积金本息免交个人所得税;继承或受赠的公积金本息,受益人免交个人所得税。

(四十七)关于调租后的减免补的规定

租金调整后,对以下人员实行减免政策:1937年7月7日以前参加革命工作的人员,一处住房,调租后家庭净增支出部分免交;政府民政部门确定的社会救济对象和非在职的优抚对象,一处住房,调租后家庭净增支出部分免交;离退休职工住房在规定标准之内的,调租后月净增支部分给予适当减免,减免幅度离休职工一般不超过50%,退休职工一般不超过20%。对少数生活极其困难的职工家庭,经所在市、县批准可暂按原租金标准交租,并报省房改办备案。

住房在规定标准之内的职工家庭,用规定的个人合理负担部分加上全部住房补贴,仍不足支付房租的,差额可由其所在单位适当给予补助。具体办法由各市、县人民政府制

定。补助金应先在单位住房基金中列支,不足部分,企业和自收自支事业单位,经同级财政部门核定,在成本中列支;全额预算的行政和事业单位,在城市住房基金中列支或列入同级财政预算;差额预算事业单位,分别比照全额预算事业单位和企业开支渠道列支。

(四十八)关于售房的税费减免规定

产权单位按成本价或标准价向职工出售公有住房,新房按零税率计征固定资产投资方向调节税。旧房免收交易管理费。

职工以成本价或标准价购买公有住房自住期间,暂免征房产税、土地使用税和一次性契税,免收交易管理费。

(四十九)关于经济适用住房的税费减免规定

建设经济适用住房、集资合作建房,免收人防费、商业网点建设费,免收或减收水电增容费、新墙体改造费、教育附加费和城市基础设施配套建设费等,对建设单位按零税率计征固定资产投资方向调节税;对购买经济适用住房或集资合作建房者免征房产税、城镇土地使用税和一次性契税,免收交易管理费。

九、做好原有政策同本方案的衔接工作

(五十)要做好与原有售房政策的衔接工作。1992年7月1日以前,在房改试点中已售出的公有住房,当时明确的产权继续有效,当时没有明确产权份额的部分产权,则应以当时规定的标准价占当年成本价的比重明确个人所拥有产权比例;1992年7月1日到1993年12月31日已售出的公有住房,均需按照当年的标准价占成本价的比重明确个人拥有的产权比例。经购房人同意也可按成本价补足房价款及利息后,产权归个人所有,1994年1月1日以后出售的公有住房,一律按本方案规定的售房政策进行规范。

(五十一)原有关文件规定出售公有住房的标准价和最低价一律停止执行。

(五十二)健全住房基金制度。立足现有住房资金的转化,理顺和开辟住房资金渠道,建立健全城镇、单位和个人三级住房基金。

(五十三)加强住房基金的划转和管理。在各级政府住房制度改革领导小组领导下,住房资金由财政部门会同有关部门核定和划转。核定、划转后的资金分别计入各级住房基金。划转的资金和原有的住房补贴,要逐步理入职工工资或用于列支公积金。

十、加强领导,统筹安排,积极推进城镇住房制度改革

(五十四)加快住房建设和推进城镇住房制度改革是各级人民政府的重要职责。各市、县人民政府要加强领导,建立、健全房改工作机构,全面规划,统筹安排,兼顾长期目标和阶段性目标,积极推进房改。近期内各市、县要做到组织健全、人员到位、任务落实。

(五十五)各市、县人民政府要根据本方案规定的统一政策,结合本地经济社会发展水平,因地制宜,制定本地城镇房改实施方案报省人民政府批准后执行。

各市、县出售公有住房的实施细则报省房改办批准。

部、省属单位房改力度超过当地房改规定的,当地人民政府应给予积极支持,其房改方案由省房改领导小组审批。

(五十六)要严肃房改纪律,严格执行本方案规定的统一政策。

各级监察部门要加强监督、检查,对不执行国家统一政策、低价售房、变相增加优惠和以权谋私、违反公积金等住房基金使用规定等违纪行为要严肃查处。

(五十七)省各有关部门要制定下发贯彻本方案的配套文件,做到各司其职、各尽其责,相互配合,保证房改的顺利实施。

(五十八)要认真做好房改的宣传工作。各级宣传部门和新闻单位要加强舆论引导,广泛宣传深化房改的目的、意义、政策和实施步骤,引导广大干部、群众转变观念,提高认识,积极参与房改。

(五十九)所有单位,不论隶属关系,都应执行所在市、县人民政府对房改工作的统一部署和规定。

文件选编

(六十)本方案自发布之日起施行。原有的房改政策和规定,符合本方案精神的继续有效,凡与本方案不一致的,一律以本方案为准。

江苏省出售公有住房面积控制标准
职工购买公有住房按建筑面积计算。

一般职工、干部为 75 平方米;
科级为 90 平方米;
县处级为 110 平方米;
厅局级为 140 平方米;
以上是购房控制标准,不是必须达到的分房标准。