# 昆山市人民政府文件

昆政发[1999]3号

## 关于印发《进一步深化城镇住房制度改革实施方案》的通知

各镇人民政府、开发区管委会、市各委办局、各直属单位：

《关于进一步深化城镇住房制度改革实施方案》经市政府研究同意，并报经省人民政府住房制度改革办公室批准，现印发给你们，请认真贯彻执行。

一九九九年一月十二日

主题词：住房　制度　改革　通知

抄送：市委、市人大、市政协、市委各部门、市法院、检察院、市各群众团体、

昆山市人民政府办公室　　一九九九年一月十二日印发

打字：吴　青　　校对：　　共印：220

扫描全能王 创建

005
0

# 关于进一步深化城镇住房制度改革的实施方案

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，进一步深化我市城镇住房制度改革，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宅建设的通知》（国发[1998]23号）及《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）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是：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：坚持统一政策目标指导下，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）1998年12月1日起停止住房实物分配，所有单位都不得直接购买商品住宅房或自建住宅房向职工分配。

（五）停止住房实物分配后，财政和单位原有住房建设资金可转化为住房补贴的可以对无房户和住房面积未达到规定面积标准（附表一）的职工实行购房补贴。

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，但个人出资部分不得低于届时按成本价购房办法计算的家庭应承担部分的一半。

①家庭购房补贴由夫妇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乘积。

②在1999年底之前，职工购房补贴额为每平方米建筑面积177元，今后补贴比例的上限根据省政府公布标准执行。

③对住房未达规定面积标准的职工，在新购住房时，按面积之差计算一次性购房补贴。

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，在今后工作年限内清扣。

⑤购房职工工作年限不满25年调离、辞职的借款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，实行逐月发放补贴，补贴金额为新职工工资的10%（不含公积金，不再另发租金补贴），按月计发的补贴进入个人住房专项资金帐户，按住房公积金管理原则进行管理和使用。

（六）有条件的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(573元)×2×年工龄补贴率(0.6%)×1995年前的工龄×应补贴面积。

（七）购房补贴发放实行申请审批制度。单位凭市房改办批准后的审批表作为付款依据，直接划拨售房单位，所购住房产权归个人所有，在办理产权证手续时须标明“补贴购房”字样。

（八）购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。各单位要做好年度住房资金的预算（计划）、核定、划转至单位住房基金专户工作，并按公正合理的原则，确定发放对象。

（九）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，有关承办银行要为住房基金管理中心提供良好的服务。

（十）住房公积金缴交比例仍按昆房改办(1998)字第4

号文《关于调整住房公积金计缴基数的通知》执行，个人和单位住房公积金计缴比例6%不变，计缴基数按1997年度月平均工资核定。

三、建立住房供应新体系

（十一）建立和完善以经济适用住房为主的住房供应体系，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廉租住房，中低收入家庭可购买经济适用住房和普通居民住宅，其他高收入家庭按市场价购、租商品住房。

（十二）新建经济适用住房的出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已达标的职工出售。

（十三）经济适用住房建设、管理、购买和承租廉租房的申请审批制度由市政府另行制订。

（十四）城市房屋拆迁安置要与房改结合，原则上实行货币化安置。

（十五）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

（十六）按照苏政发[1998]89号文件精神，从1998年12月1日起本市砖混一等房每平方米使用面积的租金调整为1.75元。在职职工提高租金补贴，在原来的住房租金补贴的基础上提高0.8个百分点，离退休人员提高1个百分点，补贴基数按97年底的职工工资计算。提租后减免租金的对象和标准仍按原规定执行。

（十七）1998年12月1日起，单位各类余房向无房户的职工出售时必须报市房改办审批后直接按实际成本价出售。单位原有自建房售房基价以不低于同期经济适用住房销售价格确定，1998年不低于每平方米建筑面积900元。商品房的售房基价以市场价格为准。旧住房的价格以新房的售房基价打成新折扣计算，年折旧率为2%，实际销售价按住房等级和所处地段层次合理调节评估确定。单位回收的房款统一缴存到市住房改革基金管理中心开设的各单位住房基金专户中。

（十八）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、具有历史意义和法律规定不宜出售的住房不得出售。

五、培育和规范住房交易市场

（十九）对已购公有住房和经济适用住房上市交易实行准入制度，市房改办要会同纪检、监察部门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。

（二十）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，经市房改办批准，其住房可以上市交易。具体按省政府批准的《昆山市已购公有住房上市交易办法》执行。

（二十一）要建立和完善统一、规范、功能齐全的住房有形市场，提供住房交易、产权登记、中介（咨询、经纪、评估、代理）等项服务。

六、加快发展住房金融

（二十二）扩大个人住房贷款的发放范围，所有商业银行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期限。

（二十三）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。

（二十四）发展住房公积金贷款与商业银行贷款相结合的组合贷款业务，住房基金管理中心和商业银行要简化手续，提高服务效率。

七、加强领导，狠抓落实，保证改革顺利实施

（二十五）各镇、各部门要进一步加强房改工作的领导，主要负责同志要亲自过问，明确专人负责房改业务。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。

（二十六）严肃纪律，加强监督检查，严格执行一对夫妇只能享受一次购房补贴或购买一套优惠住房的政策，对违反苏政发[1995]29号文件、苏政发[1998]89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，由市纪检监察部门严肃查处。

（二十七）本方案由市住房制度改革办公室负责解释。

（二十八）本方案自发布之日起实施，原有的政策和规定，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

附表二：1998年度昆山市城镇公有住房租金标准