

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 1998年7月3日

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

为贯彻党的十五大精神，进一步深化城镇住房制度改革，加快住房建设，现就有关问题通知如下：

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和我国国情的城镇住房新制度；加快住房建设，促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)1998年下半年开始停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化，具体时间、步骤由各省、自治区、直辖市人民政府根据本地实际确定。停止住房实物分配后，新建经济适用住房原则上只售不租。职工购房资金来源主要有：职工工资，住房公积金，个人住房贷款，以及有的地方由财政、单位原有住房建设资金转化的住房补贴等。

(五)全面推行和不断完善住房公积金制度。到1999年底，职工个人和单位住房公积金的缴交率应不低于5%，有条件的地区可适当提高。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，继续按照“房委会决策，中心运作，银行专户，财政监督”的原则，加强住房公积金管理工作。

(六)停止住房实物分配后，房价收入比(即本地

区一套建筑面积为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地区，可以对无房和住房面积未达到规定标准的职工实行住房补贴。住房补贴的具体办法，由市(县)人民政府根据本地实际情况制订，报省、自治区、直辖市人民政府批准后执行。

三、建立和完善以经济适用住房为主的住房供应体系

(七)对不同收入家庭实行不同的住房供应政策。最低收入家庭租赁由政府或单位提供的廉租住房；中低收入家庭购买经济适用住房；其他收入高的家庭购买、租赁市场价商品住房。住房供应政策具体办法，由市(县)人民政府制定。

(八)调整住房投资结构，重点发展经济适用住房(安居工程)，加快解决城镇住房困难居民的住房问题。新建的经济适用住房销售价格实行政府指导价，按保本微利原则确定。其中经济适用住房的成本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。要采取有效措施，取消各种不合理收费，特别是降低征地和拆迁补偿费，切实降低经济适用住房建设成本，使经济适用住房价格与中低收入家庭的承受能力相适应，促进居民购买住房。

(九)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。廉租住房的租金实行政府定价。具体标准由市(县)人民政府制定。

(十)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)人民政府制定。

四、继续推进现有公有住房改革，培育和规范住房交易市场

(十一)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，以下简称《决定》)规定，继续推进租金改革。租金改革要考虑职工的承受

能力,与提高职工工资相结合。租金提高后,对家庭确有困难的离退休职工、民政部门确定的社会救济对象和非在职的优抚对象等,各地可根据实际情况制定减、免政策。

(十二)按照《决定》规定,进一步搞好现有公有住房出售工作,规范出售价格。从1998年下半年起,出售现有公有住房,原则上实行成本价,并与经济适用住房房价相衔接。要保留足够的公有住房供最低收入家庭廉价租赁。

校园内不能分割及封闭管理的住房不能出售,教师公寓等周转用房不得出售。具体办法按教育部、建设部有关规定执行。

(十三)要在对城镇职工家庭住房状况进行认真普查,清查和纠正住房制度改革过程中的违纪违规行为,建立个人住房档案,制定办法,先行试点的基础上,并经省、自治区、直辖市人民政府批准,稳步开放已购公有住房和经济适用住房的交易市场。已购公有住房和经济适用住房上市交易实行准入制度,具体办法由建设部会同有关部门制定。

五、采取扶持政策,加快经济适用住房建设

(十四)经济适用住房建设应符合土地利用总体规划 and 城市总体规划,坚持合理利用土地、节约用地的原则。经济适用住房建设用地应在建设用地年度计划中统筹安排,并采取行政划拨方式供应。

(十五)各地可以从本地实际出发,制定对经济适用住房建设的扶持政策。要控制经济适用住房设计和建设标准,大力降低征地拆迁费用,理顺城市建设配套资金来源,控制开发建设利润。停止征收商业网点建设费,不再无偿划拨经营性公建设施。

(十六)经济适用住房的开发建设应实行招标投标制度,用竞争方式确定开发建设单位。要严格限制工程环节的不合理转包,加强对开发建设企业的成本管理和监控。

(十七)在符合城市总体规划和坚持节约用地的前提下,可以继续发展集资建房和合作建房,多渠道加快经济适用住房建设。

(十八)完善住宅小区的竣工验收制度,推行住房质量保证书制度、住房和设备及部件的质量赔偿制度和质量保险制度,提高住房工程质量。

(十九)经济适用住房建设要注重节约能源,节约原材料。应加快住宅产业现代化的步伐,大力推广性能好、价格合理的新材料和住宅部件,逐步建立标准化、集约化、系列化的住宅部件、配件生产供应方式。

六、发展住房金融

(二十)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。

(二十一)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。

(二十二)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。

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

(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。

七、加强住房物业管理

(二十五)加快改革现行的住房维修、管理体制,建立业主自治与物业管理企业专业管理相结合的社会化、专业化、市场化的物业管理体制。

(二十六)加强住房售后的维修管理,建立住房共用部位、设备和小区公共设施专项维修资金,并健全业主对专项维修资金管理 and 使用的监督制度。

(二十七)物业管理企业要加强内部管理,努力提高服务质量,向用户提供质价相符的服务,不得只收费不服务或多收费少服务,切实减轻住户负担。物业管理要引入竞争机制,促进管理水平的提高。有关主管部门要加强对物业管理企业的监管。

八、加强领导,统筹安排,保证改革的顺利实施

(二十八)各级地方人民政府要切实加强对城镇住房制度改革工作的领导。各地可根据本通知精神,结合本地区实际制定具体的实施方案,报经省、自治区、直辖市人民政府批准后实施。建设部要会同有关部门根据本通知要求抓紧制定配套政策,并加强对地方工作的指导和监督。

(二十九)加强舆论引导,做好宣传工作,转变城镇居民住房观念,保证城镇住房制度改革的顺利实施。

(三十)严肃纪律,加强监督检查。对违反《决定》和本通知精神,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,各级监察部门要认真查处,从严处理。国务院责成建设部会同监察部等有关部门监督检查本通知的贯彻执行情况。

本通知自发布之日起实行。原有的有关政策和规定,凡与本通知不一致的,一律以本通知为准。