

# 太仓市人民政府文件

太政发[1999]6号



## 关于印发《太仓市进一步深化 住房制度改革的实施方案》的通知

各镇人民政府，港区、经济开发区管委会，市各委、办、局、行、社、公司，各市属工厂，部省驻太单位：

《太仓市进一步深化住房制度改革的实施方案》已经市政府研究同意，并报江苏省人民政府住房制度改革办公室批准，现印发给你们，请遵照执行。



太仓市人民政府

一九九九年一月二十二日

主题词：房改 方案 通知

抄 送：市委各部、委、办、局、校，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院、检察院、人武部，各群团组织

太仓市人民政府办公室

一九九九年一月二十五日印发

打印：严建祥

校对：陶乐平

共印：三〇〇份

本局从99年12月起补办  
21/1/99  
99.4/22

## 太仓市进一步深化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，根据《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）和《省政府关于进一步深化城镇住房制度改革的实施方案》（苏政发[1998]89号），结合本市实际，制定进一步深化住房制度改革的实施方案。

### 一、指导思想、目标和基本原则

（一）深化住房制度改革的指导思想：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，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，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”，实行平稳过渡，综合配套。

## 二、停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化

(一) 本市1998年12月1日停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化。职工解决住房主要实行个人购买，职工购房资金来源有：职工工资，住房公积金，个人住房贷款以及财政和单位原有住房建设资金可以转化的住房补贴等。

(二) 停止住房实物分配后，可以给无房职工和住房面积未达到规定面积标准的职工发放购房补贴。

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。

(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的乘积。

(2) 购房补贴面积按省公布的住房面积标准执行。

(3) 根据苏房改办[1998]71号《关于对太仓市1998年度进一步深化房改实施方案》的批复。1998年度本市职工每平方米建筑面积补贴额为180元。

(4) 对住房未达到规定面积标准的职工，在新购住房时，按面积差计算一次性购房补贴。

(5) 购房补贴在职工购房时一次性发放。工作年限在25年以上（含25年）的职工全额发放。未满25年的职工按实际工作年限发放，剩余年限的补贴作为借支，在今后工作年限内逐年抵扣。

(6) 购房职工工作年限不满25年调离辞职的，借支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，实行逐月计发住房补贴。补贴比例按新职工工资的10%。（不含公积金，不再另发租金补贴），资金来源按原渠道解决。

按月计发的补贴进入个人住房专项资金帐户，按公积金原则进行管理和使用。

(三) 有条件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、年工龄补贴率（0.6%），1995年前的工龄和补贴面积四项之积。职工每平方米建筑面积负担价按上一年职工平均工资8353元的4倍除以60平方米计算为556元。

(四) 建立购房补贴的申请、审批、发放和使用管理制度。

(五) 购房补贴资金主要从单位原住房建设资金渠道中解决。各镇和各单位要做好年度住房资金的预算(计划)、核算、划转工作,并按公正合理的原则,确定发放对象。

### 三、完善住房公积金制度

(一) 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,市住房基金管理中心建立职工个人住房公积金帐户,进一步提高住房公积金归集率,有关承办银行要为“中心”提供良好的服务。

(二) 根据省办通知精神,按照太房改[1998]3号《关于调整住房公积金计缴基数的通知》,从1998年8月1日起,调整职工公积金计缴基数、不调比例,即单位和个人各为6%。

### 四、建立住房供应新体系

(一) 对不同收入家庭实行不同的住房供应政策。中低收入家庭购买经济适用住房和普通居民住宅;其他收入高的家庭按市场价购买商品住房。

(二) 调整投资结构,大力发展经济适用住房。经济适用住房建设用地可采取行政划拨方式供给,有关部门对

经济适用住房建设要制定并落实计划、规划、拆迁、税费、信贷等方面的扶持政策。

(三) 新建的经济适用住房只售不租，其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、住宅小区基础设施建设费（含小区非营业性配套工程费）、管理费、贷款利息和税金等7项因素，利润控制在3%以下。

(四) 实行住房货币分配后，各级财政不再拨款，市住房基金管理中心不再发放贷款用于单位购建住房。

(五) 加快改革现行的住房维修管理体制，推行专业化、社会化、市场化的管理方式。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。

#### 五、继续推进存量公有住房的改革

继续进行租金改革。按照国发[1998]23号和苏政发[1998]89号文件精神，从1998年12月1日起，本市公有住房租金上调20%，即砖混一等住房每平方米使用面积为1.75元，其他结构等级住房的租金标准按同比例调整。在

职职工按1997年底职工月工资的2.4%、离退休人员按离退休费的3.7%发放住房租金补贴。继续执行租金减免政策。

## 六、培育和规范住房交易市场

(一) 对已购公有住房上市出售实行准入制度。要清查和纠正房改过程中违纪违规行为，建立个人住房档案，制定办法，并报经省政府批准后实施已购公有住房的上市出售，具体办法由市房改办制定。

(二) 职工按房改政策所购公有住房，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，其住房可以上市出售。

(三) 职工按房改政策所购公有住房上市出售，统一按成交（评估）价的5%征收综合税费，综合税费征收采用保证金形式，由市房改办代收代缴；职工在办妥上市出售审批手续前后六个月内购进新住房的，可申请办理保证金退还手续。

## 七、加快发展住房金融

(一) 建立、健全个人购房公积金贷款、商业银行贷款、公积金贷款与商业银行贷款相结合的组合住房贷款业

务，扩大职工购房贷款受益面，增加贷款供应量。

(二) 调整住房公积金贷款方向，住房公积金应当主要用于职工个人购买自住住房贷款。

(三) 对经济适用住房开发建设贷款，实行指导性计划管理，各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。

(四) 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。

#### 八、加强领导 狠抓落实 保证改革顺利实施

(一) 深化住房制度改革是当前经济体制改革中的一项重要工作，各级各部门要统一认识，积极参与。市房改办要全面规划，统筹安排，积极准备，适时推进深化房改的各项工作，要加强分类指导，及时协调解决房改中的各种矛盾和问题，不断完善政策和措施。

(二) 加强房改宣传教育和舆论导向工作，积极引导干部和群众树立住房新观念。

(三) 严肃纪律，加强监督检查，严格执行统一政策，保证房改公开、公平、公正地进行，对违反本方案精神，监察部门要严肃查处。

九、本方案由市住房制度改革办公室负责解释。

十、本方案自发布之日起实行。原有的有关政策和规定，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

附表一：

### 职工购房补贴面积标准

一般干部职工：75平方米

科 级 干 部：90平方米

处 级 干 部：110平方米

厅局级干部：135平方米

注：以上面积均指建筑面积