

索引号:	11220000013544357T/1998-00527	分类:	城乡建设(含住房);通知
发文机关:	吉林省人民政府	成文日期:	1998年09月01日
标题:	吉林省人民政府关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知		
发文字号:	吉政发(1998)24号	发布日期:	1998年09月16日

## 吉林省人民政府关于进一步深化城镇住房制度改革 加快住房建设的通知

(一九九八年九月一日 吉政发[1998]24号)

各市、州、县人民政府，省政府各委办厅局、各直属机构：

为了贯彻落实党中央、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精神，结合我省实际，现就有关问题通知如下：

### 一、指导思想、基本原则及工作重点

(一) 稳步推进住房商品化、社会化进程，逐步建立适应社会主义市场经济体制要求和我省实际情况的城镇住房新制度；加快住房建设，促进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) 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”，平衡过渡，综合配套的基本原则。

(三) 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为重点的进一步深化城镇住房制度改革。

### 二、停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化

(四) 从1998年12月31日起停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化。停止住房实物分配后，新建经济适用住房和腾空旧房原则上只售不租。购房资金主要应从职工工资、住房公积金、个人住房抵押贷款及住房建设资金转化的住房补贴等渠道解决。

(五) 全面推行和不断完善住房公积金制度。各市、州、县、各机关企事业单位，凡是能开支的必须交缴住房公积金，单位和职工个人公积金的缴交率应不低于工资总额的5%，有条件的地区可以适当提高。加强住房公积金的管理，继续坚持“房委会决策，中心运作，银行专户，财政监督”的原则。

(六) 停止住房实物分配后，房价收入比(即本地一套建筑面积为60平方米的经济适用住房的平均价格与双职工家庭平均工资之比)在4倍以上，且财政、单位现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。具体补贴办法由各市、州、县人民政府根据实际情况制定，报省人民政府批准后执行。

### 三、建立和完善以经济适用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。高收入家庭购买、租赁市场价商品住房；中低收入家庭购买经济适用住房；最低收入家庭（人均收入低于当地最低生活保障标准的）租赁由政府或单位提供的廉租住房。

(八) 调整住房投资结构，重点发展经济适用住房，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出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、贷款利息和税金等七项因素，利润控制在3%以下。各级政府、各有关部门要按《吉林省人民政府批转省建设厅关于进一步加快我省城镇住宅建设意见的通知》（吉政发〔1997〕5号）和省物价局、建设厅《关于贯彻国家计委、财政部取消部分建设项目收费进一步加强建设项目收费管理的通知》（吉价字〔1997〕10号）的规定，取消各种不合理收费，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。租金实行政府定价。具体标准由市、州、县人民政府制定。

(十) 购买经济适用住房和租赁廉租房具体办法由各市、州、县人民政府制定。

### 四、继续推进租金改革，加快出售公有住房和经济适用房建设

(十一) 继续推进租金改革，到2000年，住房租金争取达到占双职工家庭平均工资的10%。提高租金一定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，仍按已批《房改方案》给予减、免政策。

(十二) 按照原有规定、办法，进一步搞好公有住房的出售工作。在国家没有新规定前，技术职称、企业领导干部的住房面积分别按相对应地厅级、县处级、科级干部住房建筑面积掌握。对超过控制标准部分一律执行市场价格。

(十三) 按照国家有关规定，在试点的基础上，逐步开放住房二级市场，取得经验后，全面推广。加强住房交易市场的管理，使之健康有序的发展。

(十四) 提高经济适用住房的工程质量, 推行住房质量保证书制度、住房及设备部件的质量赔偿制度和质量保险制度。使职工住上环境优美, 居住舒适、安全放心的住宅。

(十五) 经济适用住房建设要注重节约能源、节约用地、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。

### **五、大力发展住房金融**

(十六) 扩大个人住房抵押贷款的发放范围, 按照中国人民银行的规定, 所有商业银行在所有城镇可发放个人住房抵押贷款。适当放宽个人住房抵押贷款的贷款期限。

(十七) 对经济适用住房开发建设贷款, 实行指导性计划管理。商业银行在资金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。

(十八) 完善住房产权抵押登记制度, 发展住房抵押贷款保险, 防范贷款风险, 保证贷款安全。

(十九) 坚持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、建造、大修理自住房抵押贷款。

(二十) 发展住房公积金贷款与商业银行贷款相结合的组合住房抵押贷款业务。住房资金管理中心和商业银行要简化手续, 提高服务效率和服务质量。

### **六、加强物业管理, 开展房产保险业务**

(二十一) 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、市场的物业管理体制。

(二十二) 加强住房售后的维修管理, 按照建设部《关于加强公有住房售后维修养护管理工作的通知》(建房[1997]65号)规定, 维修养护专业基金的提取不低于售房收入的20%, 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, 使职工解除购房后的后顾之忧。

(二十三) 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, 切实减轻住房负担。

(二十四) 努力开展房屋保险业务, 在试点取得经验的基础上, 逐步推向全省。

### **七、加强领导、统筹安排、保证房改的顺利实施**

(二十五) 各市、州、县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实施方案, 上报省政府批准后实施。

（二十六）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。

（二十七）严肃纪律，加强监督检查。对违反《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》（国发〔1994〕43号）和《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）中有关规定，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、借房改之机乱收费用等行为，各级监察部门要认真检查，从严处理，并向社会公布。

（二十八）本通知从发布之日起实施。