

# 苏州市人民政府文件

苏府〔1992〕19号

## 关于印发《苏州市市区住房制度改革实施方案》的通知

各县（市）、区人民政府，市各委办局，各直属单位：

《苏州市市区住房制度改革实施方案》，已经市委、市政府研究同意，并报省政府住房制度改革领导小组批准，现印发给你们，请按照统一部署，认真贯彻执行。

住房制度改革是经济体制改革的重要组成部分，是一件利国利民的大事。这项改革涉及面广，政策性强，任务艰巨复杂，各级各部门要切实加强领导，精心安排，抓紧组织实施，并加强宣传教育，以取得干部群众的理解和支持，确保市区住房制度改革的顺利实施。

苏州市人民政府  
一九九二年三月四日

**主题词：住房 改革 方案 通知**

---

抄送：市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，军分区，市各人民团体，各民主党派，工商联，各大专院校。

---

苏州市人民政府办公室

一九九二年三月四日印发

---

打印：孟建明

校对：钟鸣苏

共印：二九五份

# 苏州市市区住房制度改革实施方案

党的十一届三中全会以来，苏州市城区的住房建设有了较快发展，人均居住面积从一九七九年的 3.91 平方米提高到一九九〇年的 7.6 平方米，人均居住面积 2 平方米以下的特困户已基本解决，人民群众的居住条件得到不同程度的改善。但是，由于现行住房制度不能制约不合理需求，加上近几年住房建设资金匮乏，住房供需矛盾仍较突出，还有部分居民人均居住面积不到 4 平方米。

为了逐步解决群众的住房问题，必须改革现行的住房制度。通过房改，用四至五年时间，解决市区人均居住面积 4 平方米以下的居住困难户，缓解住房供需矛盾；到二〇〇〇年，力争使市区人均居住面积达到 9 平方米，住房成套率达到 60%以上，危旧、简易住房大部分得到修复和改造，使群众居住条件有明显改善。

根据《江苏省城镇住房制度改革实施意见》的要求，结合苏州市实际，制定苏州市市区住房制度改革实施方案如下：

## 一、指导思想

认真贯彻执行国家和省确定的城镇住房制度改革的基本原则，结合苏州市实际，按照省政府的统一部署，积极起步，稳妥推进，逐步实现住房制度改革的目标。

## 二、主要内容

苏州市区（含郊区，下同）住房制度改革起步方案的主要内容是：建立住房公积金，分步提租发补贴，新租公房交

定金，职工买房给优惠，实行住房基金制，多种办法建住房。

### （一）建立住房公积金

住房公积金是一项义务性的长期储金。住房公积金按职工月工资的一定比例，由单位和职工个人逐月缴存，全部归职工个人所有，享有低息。通过住房公积金的长期积累，扩大住房建设资金的融通，提高职工家庭解决住房的能力。

1. 范围和对象。凡在苏州市区范围内具有城镇常住户口的部、省、市、县、区属的党政机关、群众团体、事业单位以及各种所有制企业单位的固定职工、劳动合同制职工、计划内临时工，以及职工所在单位，均需缴储住房公积金。

离退休职工、在苏工作的外籍职工、计划外临时工不实行住房公积金制度。

2. 公积金缴储额。一九九二年住房公积金的缴储额为：职工月工资的5%，单位也按职工同等数额缴储。单位缴储的部分归职工所有，存入职工个人的公积金户名内。公积金缴储率以后根据经济发展情况可进行适当调整

3. 公积金的利率。住房公积金的利率按银行活期储蓄利率结算。

4. 住房公积金的用途。住房公积金只能用于职工家庭购买、自建自住住房和私房翻建或大修等费用。其它住房费用（如住房的装饰、增添设备、维修养护以及租金，交存定金等），均不得使用住房公积金。

职工用住房公积金购买或自建的住房出售后，须将所用的住房公积金如数退还，存入职工个人的公积金户名内。

单位可按住房公积金总额的 90%申请低息专项贷款，用于住房建设。10%作为备付金，用于职工离退休和购、建住房、私房翻建及大修时提取。

由于房改起步阶段所筹集的资金有限，除住房公积金和定金专项用于住房建设外，原有各种渠道用于住房建设的资金仍不能减少，以利加快住房建设，改善职工住房条件。

5. 住房公积金的提取。职工离退休或出国定居，其结余的住房公积金本息退还给个人。职工调离市区工作，其结余的住房公积金本息转往调入单位的职工公积金户名内。职工在职期间去世，其结余的住房公积金本息可由继承人或被馈赠人领取。职工因多种原因停发工资，其结余的住房公积金仍保留在原单位该职工公积金户名下，按规定处理。

住房公积金的本金和利息免缴个人所得税。

6. 住房公积金的来源。住房公积金的个人部分，由单位按月在职工工资中代扣缴储。单位提供的部分：企业、自收自支事业单位在住房折旧基金和管理费用中列支；全额预算行政事业单位按月列入预算；差额预算事业单位分别比照全额预算单位和企业资金开支渠道列支。

7. 住房公积金的管理。住房公积金由苏州市住房基金管理中心管理。住房公积金的存、贷、取业务委托中国人民建设银行苏州分行住房信贷部（以下简称市住房信贷部）办理。

## （二）分步提租发补贴

改革现行的住房低租金制度，逐步达到成本租金。在起步阶段实行分步提租，并相应发给住房补贴。

1. 提租的范围和标准。统一理顺市区范围内所有公有住房（包括直管住房和单位自管住房）的租金标准。在《苏州市住房租金标准》基础上，将每平方米使用面积平均月租金统一提高到 0.30 元。同时，统一设备、地段、层次、朝向等的计租方法和调节系数。

对多占住房的，要加收租金。

2. 发放住房补贴的对象和标准。具有城镇常住户口的租住公有住房并提高租金的职工（包括离退休职工），由单位一次核定，按月发给住房补贴。标准为：在职职工按月工资的 2.5%；离退休职工按月离退休费的 2.5%

居住私房和集体宿舍的职工，按照国务院（1988）11 号文件的规定，暂不发给住房补贴。

3. 住房补贴资金的来源。企业和自收自支事业单位随工资渠道列支；全额预算行政事业单位列入预算；差额预算事业单位分别比照全额预算单位和企业资金开支渠道列支。

4. 减免补政策。一九三七年七月七日前参加革命工作的干部一处住房和民政定期救济的纯居民户，提高住房租金后净增加的租金额，由住房产权单位给予全额减免。

享受离休待遇的干部和已故离休干部的配偶，提租后净增支额过多的，可由住房产权单位给予适当减免。

### （三）新租公房交定金

从住房制度改革方案实施之日起，新竣工的住房为新房。新房原则上实行先售后租、有偿分配。新租住公房（含新住房和腾空的旧住房）的住户，必须先交存定金，后取得住房

使用权。对房改方案实施前已分配到公有住房的住户，在自愿的基础上，鼓励交存定金。住户缴存定金后，仍需按规定缴纳住房租金。

1. 交存定金的数额。住户交存定金的数额，按新分配住房的使用面积、结构等因素计算确定。新分配住房的住户如将原使用的公房退出，可以分别计算，按差额交存定金。

凡市政建设拆迁户、落实私房政策搬迁户、翻建原住房户、人均居住面积 4 平方米以下的居住困难户，新分配的住房，按增加的面积计算交存定金。

房改起步阶段，住户交存定金的基数为每平方米使用面积 20 元至 50 元，由住房产权单位核定后住户一次性缴存。根据住房造价、职工收入等的变化，交存定金的基数今后将定期予以适当调整。

2. 定金的期限和利率。定金自交存之日起五年后一次归还本息。一九九二年定金的年利率为 3.6%，不计复息

3. 定金的用途。定金的所有权属交存者个人，交存期间的使用权属住房产权单位，专项用于住房建设。

#### （四）职工买房给优惠

职工购买自住公有住房时，售价给予适当优惠。购买优惠住房后，对住户暂不发住房补贴。

1. 优惠售房的范围。房改起步阶段，以出售砖混结构成套住房为主。对已列入市政建设和旧城改造规划的住房、地处临街宜改造为营业用房的住房、具有历史意义的住房、代管住房、产权有争议的住房以及产权单位认为不能出售的住

房，均不出售

2. 出售优惠住房的对象。凡具有城镇常住户口，又符合分配住房条件的中、低收入职工可以购买优惠住房，一对夫妇只能购买一套（处）规定面积以内的优惠住房。

3 优惠售房的计价。出售新建住房按标准价（住房单方单体造价加征地费和拆迁补偿费）计价。房改起步阶段，可按住房单方单体造价计价，征地费和拆迁补偿费暂由单位补贴。售价与实际造价之间的差价，由购房者夫妇双方单位共同承担。出售旧住房按重置价成新折扣计价。新、旧住房均按地段、层次等不同因素调节确定售价。

4. 优惠售房的政策。职工购买的优惠住房免缴契税，交易手续费优惠 50%。

产权单位向职工出售的优惠住房，政府给予减免有关税费。

5. 付款办法。为鼓励购房者一次性付清购房款，凡一次性付清购房款者，可给予不超过应付款 20% 的优惠。

凡分期付款购房的，首次付款不得少于购房款的 30%，其余部分可分期还款或向市住房信贷部申请低息抵押贷款。还款期限：购买新住房的最长不超过十五年，购买旧住房的最长不超过十年。

职工户家庭人员缴储的住房公积金，可以抵付购房款。购房后缴储的住房公积金也可用于归还购房款和购房贷款。

6. 优惠住房的继承和出售。职工购买优惠住房后，发给住房产权证，并可以继承。付清购房款五年后可以进入房产

市场出售。住房出售后所回收的款额，由售房者与原产权单位，按原购房者在购房时所付款额和单位补贴额之间的比例分得。

7. 出售住房回收资金的使用。出售新、旧住房回收的资金，纳入单位住房基金，专户存入市住房信贷部，专项用于住房建设。

#### （五）实行住房基金制

按照国务院、省政府有关文件精神，立足于现有住房资金的转换，逐步理顺和拓宽住房资金渠道，建立市、单位和个人三级住房基金。

1. 住房基金的来源。市和单位的住房基金包括：市和单位用于住宅建设的投资，住房折旧基金，大修理基金，原用于住房补贴的资金，住房租金，出售公有住房回收的资金，分配住房时交存的定金，原用于住房维修的资金，以及企业税后留利的 5%~10%。

个人住房基金为住房公积金和购、建房储蓄。

行政事业单位、全民企业单位的住房基金由财政部门核定和划转。城镇集体企业单位的住房基金由税务部门核定和划转。

2. 住房基金的使用。住房基金专项用于住房的建设、维修和管理。

3. 住房基金的管理。住房基金由苏州市住房基金管理中心管理。存贷业务由市住房信贷部办理。市住房信贷部实行自主经营、自负盈亏、自求平衡、单独核算、单独纳税，积

极搞好服务。

#### （六）多种办法建住房

逐步建立由国家、单位、个人三者相结合解决住房问题的机制。在进一步完善原有建房办法的同时，积极组织集资建房和合作建房。

要根据城市总体规划的要求，从用地、规划、计划房产、材料、资金、施工等方面支持集资建房和合作建房。集资建房、合作建房要把解决无房户、住房困难户作为重点，并与危旧住房翻建相结合，统筹安排，综合开发。探索建立住房合作社。

### 三、保证房改方案顺利实施的几项主要工作

（一）加强对房改工作的领导。市政府把住房制度改革列为今年经济体制改革的一项重要工作，在认真制定房改实施方案的基础上，积极做好各项准备，按照省政府统一部署，适时展开住房制度改革的各项工作。市房改领导小组及时协调解决房改工作中的突出问题。进一步健全房改工作机构，充实加强市房改办公室的力量，建立市住房基金管理中心，加强房改工作管理，做好各项业务工作。各区、局（公司）、直属单位要相应建立住房制度改革工作班子，配备与工作任任务相适应的工作人员负责本区、本系统、本单位的房改工作。使房改工作做到领导、组织、人员三落实，以保证工作的顺利进行。

（二）市体改委、计委和财政、税务、劳动、人事、物价、工商、金融、房管、土地管理等有关部门以及总工会等

群众团体，要积极支持房改工作，根据要求和各自的职责，制定相应的配套措施，促进房改工作。

（三）搞好住房制度改革的宣传教育。要发挥各级和各新闻单位的作用，通过报刊、广播、电视等多种渠道，宣传房改的重要性、必要性和有关的方针、政策，使广大干部群众提高认识，统一思想，了解情况，理解和支持住房制度的改革。

（四）切实加强住房管理和维修，适应住房制度改革的需要。住房较多的单位要建立职工住房管理机构，其他单位的职工住房可由上级主管部门统一管理或委托专业住房经营管理单位代管。住房的维修、养护要建立健全制度，保证资金投入和施工质量，提高房屋完好程度，确保群众的居住安全和正常使用。

本方案实施后，驻苏部队所属企业的干部、职工和租用部队公有住房的非部队人员，按本方案的有关规定执行，部队干部、职工租住市区各单位住房的，其提租补贴办法按本方案的规定执行。

本方案自一九九二年七月一日起执行。本方案实施前经批准进行房改试点的单位，其试点办法暂不变动。