

国务院办公厅关于转发国务院 住房制度改革领导小组鼓励职工 购买公有旧住房意见的通知

一九八八年二月二十五日

国办发〔1988〕13号

国务院住房制度改革领导小组关于鼓励职工购买公有旧住房的意见，已经国务院同意，现转发给你们，请结合实际情况贯彻执行。

关于鼓励职工购买公有旧住房的意见

国务院住房制度改革领导小组

（一九八八年二月十五日）

为了筹措城镇住房制度改革所需资金，要采取积极措施，出售公有旧住房。

一、旧住房现状分析

据建设部统计，截止一九八七年底，全国公有住房建筑面积为二十四亿平方米（其中一九八〇年至一九八七年新建的面积为八亿八千万平方米，占总面积的36.7%）。这些旧住房，有些已列入旧城改造规划；有些地处临街，宜改造为营业用房；有些产权尚有争议；有的具有历史纪念意义，等等。扣除这些因素，预计大体上可以出售的住房，面积约占50%左右。

出售旧住房的有利条件是：大部分地处城市中心和繁华地段，生活方便；近几年来所建的住房，多层单元套房占多数，内部设施比较齐备，住户之间互不干扰；出售价格一般比新房便宜。租买比价调整后，加上发给住房券措施，买房具有吸引力。但也应看到出售旧房的不利因素，例如：有些住房地处偏僻地段；有相当一部分住房内部设施不够理想；有的年久失修，维修需支出较多费用。这些将给出售旧房增加难度。

二、出售旧房的政策和措施

（一）售价适当优惠。旧住房应与新住房售价拉开差距。旧房售价按重置价的成新折扣

计算。售价的核定，要通过当地房产交易所或房地产主管部门进行评估，防止贱价出售，出售对象为家住城镇、有正式城镇户口的职工。优惠价以户为单位，每户只能享受一次。

(二)付款形式。首次付款不得低于售价的30%，其余部分，可向银行申请住房低息抵押贷款。单位自管房卖给本单位职工，也可委托银行贷款，或由本单位采取分期付款办法。首次付款超过上述比例，可给予相当于超过部分存款利息的优惠折扣。低息贷款以户为对象，一户只能享受一次优惠。

(三)贷款的期限和利率。贷款的期限长短和利率高低是调节售价高低和购房者偿还能力的杠杆。职工购买旧住房贷款期限一般最长不超过十年，利率要根据贷款期限长短分开档次。

(四)免征房产税和一次性的契税。

(五)高层住房的电梯费和高压水泵费；以及各类住房的暖气费仍由职工所在单位负担。

(六)住房管理体制应作相应改革。政企要分开，房地产业要向社会化、专业化、经营化发展。公寓式(单元式)的楼房卖给职工后，可委托代管和维修，公共部位的维修，由住户每年缴纳公共维修费。服务和维修行业要跟上，为住户提供收费合理的优质服务，使买房者消除后顾之忧。

(七)逐步创造条件开拓房地产市场。在职工购买旧房一定时期后(暂定为五年)，应允许进入市场出售，原出售单位有优先购买权。住房的增值部分，个人只应得所付的优惠价占综合造价比例的部分。

(八)公房(含单位自管房和房管部门直管房)出售价款必须全数存入由当地政府指定的银行，分别进入住房基金专户，所有权不变，但只能定向使用于新建、改建、扩建住房和发放住房券，专款专用，监督使用。

(九)出售旧房时，原住户有优先购买权。

(十)各城镇对出售旧住房要作为住房制度改革的重要环节来抓，自一九八八年起的三年内，努力做到有20%旧房出售。