

国务院办公厅关于转发国务院住房制度改革领导小组国家安居工程实施方案的通知

国办发〔1995〕6号 1995年2月6日

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

国务院住房制度改革领导小组《国家安

居工程实施方案》已经国务院同意，现转发给你们，请结合城镇住房制度改革，认真做好组织实施工作。

国家安居工程实施方案

国务院住房制度改革领导小组

(1995年1月20日)

一、实施国家安居工程的目的和基本原则

(一)实施国家安居工程的目的是结合城镇住房制度改革，调动各方面的积极性，加快城镇住房商品化和社会化进程，促进城镇住房建设。

(二)实施国家安居工程要为推进城镇住房制度改革提供政策示范；要实行政府扶持、单位支持、个人负担的原则；要以大中城市为重点，有计划、有步骤地推进。

二、国家安居工程的建设规模、资金来源和资金运用

(一)国家安居工程从1995年开始实施，在原有住房建设规模基础上，新增安居工程建筑面积1.5亿平方米，用5年左右时间完成。

1995年国家安居工程建设规模暂定1250万平方米，约需建设资金125亿元，其中国家在固定资产贷款计划中安排贷款规模50亿元，由国家专业银行提供贷款，其余资金由地方自筹解决。

1995年以后，建设规模和贷款规模一年一定。

(二)国家计委根据国务院住房制度改革

领导小组确定的实施国家安居工程城市的名单及相应的建设规模，按现行固定资产投资管理办法，将建设规模指标、贷款规模指标和自筹投资计划等综合计划指标下达给实施国家安居工程的各城市。国家安排的安居工程贷款计划，由国家计委、中国人民银行在当年固定资产贷款规模内安排，并按现行办法及时分解下达给各有关专业银行。

(三)实施国家安居工程的城市按国家贷款资金和城市配套资金4:6的比例提供配套资金。城市配套资金可从城市住房基金、单位住房基金、住房公积金、售房预收款和其他房改资金中筹集。配套资金没有按期足额到位的，银行不予贷款。

(四)国家安排的安居工程贷款，由城市人民政府指定的安居工程承建单位，向人民银行指定的承办房改金融业务的有关专业银行申请。承办银行按照国家安居工程投资计划和有关贷款办法审定，并切实加强对配套资金和贷款的管理。国家安排的安居工程贷款与自筹资金，应按规定比例配套使用。国家安排的安居工程贷款必须用于国家安居工程住房建设，严禁挪作他用，如被挪用，立即取消该城市使用国家安居工程贷款资金的资

格,并责令其限期偿还挪用贷款本息。

为确保国家安居工程贷款的周转使用,国家安居工程贷款一律实行抵押贷款,期限最长为3年,贷款利率按中国人民银行规定的同期法定利率(不得上浮)执行。

三、国家安居工程的规划和建设

(一)实施国家安居工程的城市,要按照城市建设总体规划,认真编制安居工程详细规划,坚持综合开发、配套建设,精心设计、精心施工,做到经济、适用、美观。

(二)实施国家安居工程的城市,要制订安居工程年度建设计划,并指定安居工程承建单位,有步骤地组织实施。

(三)要努力降低国家安居工程住房的建设成本。凡用于国家安居工程的建设用地,一律由城市人民政府按行政划拨方式供应。地方人民政府相应减免有关费用。市政基础设施建设配套费用,原则上由城市人民政府承担;小区级非营业性配套公建费,一半由城市人民政府承担,一半计入房价。

(四)国家安居工程的规划、设计、施工均应通过招标投标方式确定,严禁转包。国家安居工程的开发建设不得赢利。

四、国家安居工程住房的出售和管理

(一)国家安居工程住房直接以成本价向中低收入家庭出售,并优先出售给无房户、危房户和住房困难户,在同等条件下优先出售给离退休职工、教师中的住房困难户,不售给高收入家庭。

(二)国家安居工程住房的成本价格由征地和拆迁补偿费、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(小区级非营业性配套公建费,一半由城市人民政府承担,一半计入房价)、1%—3%的管理费、贷款利息和税金等7项因素构成。

(三)实施国家安居工程城市的各有关银行,要建立个人购房抵押贷款制度。个人首次付款的比例要达到房价的40%以上,还款期限不超过10年。

(四)要搞好国家安居工程住房的售后服

务,带动、促进现行房屋管理体制的改革。国家安居工程住房各项售后服务,应由物业管理公司承担。

五、实施国家安居工程城市的条件和申报、审核程序

(一)实施国家安居工程城市要具备的条件:

1、严格执行《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》(国发〔1994〕43号)。普遍推行住房公积金制度,建立住房公积金制度的职工一般要达到60%以上;积极推进租金改革,制定并公布到2000年的租金改革规划;按国家统一规定的房改政策确定售房价格。

2、当年申请的国家安居工程建设规模所需土地必须全部落实,完成征地拆迁工作;政府应确定专门机构负责实施并制定了较完备的配套政策;要有明确的开、竣工计划。

3、城市有关专业银行用于发放国家安居工程住房贷款的资金已经落实;城市配套资金筹集到位50%以上,其余部分也能随工程进度足额到位。

(二)申报和审核程序:

1、各省、自治区、直辖市房改办、建委(建设厅)、计委、人民银行分行、财政厅(局)根据申报城市条件进行全面考核后,拟定参加国家安居工程实施的城市名单,经省、自治区、直辖市住房制度改革领导小组同意后,报国务院住房制度改革领导小组,同时抄报建设部、国家计委、中国人民银行、财政部。

2、受国务院住房制度改革领导小组委托,国务院住房制度改革领导小组办公室会同建设部、国家计委、中国人民银行、财政部指定的专门人员,对地方上报的文件进行研究汇总,提出实施国家安居工程的城市名单和每个城市安居工程的建设规模指标、贷款规模指标和自筹投资计划等综合计划指标的初步意见,报国务院住房制度改革领导小组审议通过后,由国家计委、中国人民银行列入年度计划下达。