

江门市房产管理局文件

江房〔2006〕63号

签发人：张杜明

关于印发《江门市区深化 住房制度改革实施意见》的通知

市高新技术产业开发区管理委员会，蓬江区、江海区、新会区人民政府，市直各单位：

《江门市区深化住房制度改革实施意见》业经市人民政府同意，现印发给你们，请贯彻执行。在实施过程中如有问题，请及时向市住房委员会办公室反映。

江门市房产管理局
二〇〇六年五月十六日

抄送：市委办公室、市人大常委会办公室、市政府办公室、市政协办公室、市纪委、市法院、市检察院、江门军分区、各人民团体，中央、省属各单位。

江门市区深化住房制度改革实施意见

为进一步深化我市住房制度改革，推进住房商品化、社会化，在多年来实施住房公积金制度、住房租金改革以及住房货币分配的基础上，结合市区实际，制定如下实施意见：

一、进一步落实住房公积金制度

根据国务院修改颁布的《住房公积金管理条例》（国务院令 第 350 号，以下简称《条例》）关于国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、事业单位、民办非企业单位、社会团体要建立健全住房公积金制度的规定，各单位要切实抓好住房公积金制度的实施工作，按照《条例》要求统一办理住房公积金业务，维护职工的合法权益。

住房公积金由在职职工个人及其所在单位按照不低于职工上一年度月平均工资总额逐月各交纳 5%-20%，存入政府指定的商业银行开设的职工个人住房公积金专户，本息归个人所有，用于职工购买、建造、翻建、大修自住住房，职工离退休时，本息余额一次结清退还职工本人。

不按规定建立住房公积金或停缴住房公积金的单位或个人，一律停发住房补贴，有关部门不予办理购买解困房（含经济适用住房）、申请使用住房基金等手续。

目前尚未实行住房公积金制度的单位，必须认真贯彻执行《条例》，尽快组织实施。暂时无能力为职工个人缴存住房公积

金的亏损企业，应通过职工代表大会讨论同意后，由单位提出申请，经财政部门或企业主管相关部门审核后，报市住房公积金管理中心批准方可缓交，缓交期限不超过半年。

二、推进住房租金逐步进入市场价格

单位自有或房管部门经管的房屋的租金仍按照江价发字[1991]116号、江房发字[1991]91号文件的规定执行。从2006年1月1日起，其租金可在上一年的基础上增加5%。住房面积超过粤府[1983]68号文件规定的住房分配标准面积的部分加收50%。

计算房租时，根据住房所在地段、结构、楼层、设施、装修、环境等因素按质论租。

三、继续完善住房货币分配制度

根据省政府《关于加快住房制度改革实行住房货币分配的通知》（粤府[1998]82号）精神，在市区多年实施住房货币分配制度的基础上，进一步加大力度，继续完善住房货币分配制度。

1.住房货币分配的基本原则：解决职工住房实行“政府扶持、单位支持、个人负担”的原则，单位不再购建住房。职工解决住房按市场价购买，单位根据政策规定给职工发放住房补贴，职工领取住房补贴后自行购买住房，不得再租住公有住房。单位未出售的公有住房，今后需出售时，其价格由房地产估价机构按市场价评估确定。

2.领取住房补贴的条件：①在已建立住房公积金的国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业

及其他城镇企业，事业单位、民办非企业单位、社会团体工作的并有市区常住户口，夫妻双方均未享受优惠购房（优惠购房指三三制、标准价、商品价购买公有住房或单位已补贴购建个人住房）的家庭职工（包括离退休人员，固定职工、合同制职工）。②实行住房货币分配前已租住公有住房的职工，可按现行房改租金计租，但不得领取住房补贴；如领取住房补贴，从领取住房补贴之日起，按成本租金或商品租金计租。住房面积标准内的租金超过职工家庭领取的住房补贴和原由个人所支付的租金之和的部分，可暂免交。超标准面积部分按商品租金计租，并不得减免。③夫妇中有一方领取住房补贴的，另一方不得再按现行房改政策购买或租住公有住房。

3.住房补贴的支付方式：①一次性发放住房补贴。是指在2006年1月1日前已办理离退休且未享受实物分房和货币分房的人员。②按月发放住房补贴。职工工龄满1年以上的采取按月发放住房补贴（如职工到退休时的工作年限不足15年的，按余下的实际工作年限平均每月给予发放）。③职工在领取住房补贴期间，职务发生变动，从变动次月起，按新任职务标准发放补贴。④领取住房补贴的单身职工结婚时，如对方已享受过实物分房的则从结婚次月起停止发放住房补贴。

领取住房补贴由家庭职工各自向单位提出申请，填报住房补贴申请审核表，报市财政局、市房委办审批（如需在成本列支的国有企业报财政局审批），单位将住房补贴划入职工的住房补贴专户用于购房，不得用现金支付给职工个人。单位在计发

职工月工资的同时将住房补贴划入市房委办委托银行开设的个人住房补贴专户，受委托银行按国家规定的利率计付利息。存折由个人保管，提取时，受委托银行凭市房委办审批意见支付住房补贴本息。

4.住房补贴的资金来源：住房补贴由职工所在工作单位计付，其资金从单位预算内外经费中统筹解决。企业在自有资金、公益金和成本中列支。

5.住房补贴的发放标准： $\text{住房补贴} = \text{住房市场单价} \times \text{工龄优惠率} \times \text{工龄年数} \times \text{申请人住房标准面积上限} \div 180 \text{个月}$ 。

住房市场单价和工龄优惠率由市财政局、市物价局、市住房委员会根据上年的物价指数等逐年测定公布。2006年6月30日前住房的市场单价为每平方米1600元，工龄优惠率为1.2%。

计算住房补贴的住房标准面积，根据粤府[1983]68号文件的规定，按领取住房补贴职工本人的住房标准面积上限（厅级130平方米，处级100平方米，科级85平方米，一般干部、工人75平方米）计算。

计发住房补贴的工龄，指领取住房补贴本人的工龄，计发住房补贴的工龄上限为15年。

计发住房补贴的原则，在2006年1月1日前已办理离退休且未享受实物分房和货币分房的人员一次性发放；不符合上述条件的，按月发放。

6.住房补贴的管理办法：①职工个人住房补贴专户内的资金由市房委办参照住房公积金管理办法进行统一管理，定向用于

职工购买、自建或租赁自住房（含大修自住房）。②领取住房补贴的职工，购建自住房时，可凭产权证或购房合同，申请提取本人（含配偶）名下的住房补贴帐户余额，每年申请提取一次（含按揭）；承租住房时，可凭房屋租赁合同，每年申请一次提取本人（含配偶）名下的住房补贴帐户余额用于交纳房租。③领取住房补贴的职工经批准离退休或出国、出境定居的，可申请一次性提取本人名下的住房补贴本息余额。④领取住房补贴的职工工作单位发生变动的，原单位停止计发其住房补贴，把计发情况存入其人事档案。⑤新调入已实行住房补贴单位的职工，按其在吸收单位的新职级及其人事档案记录的领取情况等资料，确定补贴年限和补贴标准。⑥领取住房补贴期间去世的职工，其名下的住房补贴本息余额由法定继承人提取。⑦提取专户内个人住房补贴余额时，须本人或法定继承人向所在单位申请，经单位审核，报市房委办审批。

四、各单位应结合实际，认真组织实施。新会区根据实际情况暂参照执行。

五、本实施意见由市住房委员会办公室负责解释。

六、本实施意见从二〇〇六年一月一日起施行。一九九七年十一月二十七日颁发的《江门市区深化住房制度改革实施意见》（江房改发[1997]14号）同时废止。