

今年12月底，济南开放了二十几年的公有住房出售即将截止，“房改房”的由“公”变“私”将在一定程度上有所改变。在济南进行住房改革的二十年间，曾推出过四期房改政策。透过对济南历次住房改革的回顾，也是对济南市居民居住条件变迁的一种窥探。

齐鲁晚报·齐鲁壹点
记者 吕琳



济南住房改革23年以来，居民住房条件得到改善。(资料图片)

从公房到商品房 百姓住房越来越好

济南房改23年的住房变迁

“计划”满足不了住房需求
住房制度改革势在必行

“职工的住房条件参差不齐，一些职称较高的职工当时分到了成套住房，但是大多数职工只能住在人均十几个平方的宿舍，或者自己去外面租房。”谈到住房改革进行前职工的居住条件，济南一家老牌国企的领导对记者说。

根据这位老领导的回忆，当时企业为解决职工的住房问题，曾经自建过一些房子，也曾向一些商家购买过房子，但是仍然解决不了当时大量员工的住房问题：“当时我们单位发展得很快，在社会上招聘过一大批高水平人才，但是他们很大一部分是外地人，我们准备的有限的住房很难满足他们所有人的需求。”

这位国企领导回忆中的情况在一定程度上反映了济南市在进行房改之前职工的居住状况。相关资料显示，在1978年党的十一届三中全会以后，济南市的住房建设进入了快速发展时期。但住房总量不足、住房质量不高、住房成套率低、住房使用功能差的状况并未从根本上改变，尚有相当数量的无房户、拥挤户、不便户。计划经济体制下的住房投资国家包、低租金、福利型、实物分配的住房制度，已不适应社会主义市场经济体制及居民日益增长的住房需求，住房制度改革势在必行。

根据国家的要求，自1987年起，济南市便开始对房改方案相继开始进行调查、测算、拟定。1992年9月15日，济南市政府召开了全市1400余人参加的住房制度改革动员大会，这标志着济南市住房制度改革正式启动，并于同年11月，正式成立了济南市住房制度改革领导小组办公室(简称“市房改办”)。

第一期房改政策推出
济南住房逐步商品化

1996年2月1日，济南市政府召开全市住房制度改革大会，部署实施售房工作，济南市第一期房改政策得以释放，我市住房从而走向商品化、社会化。

根据此次房改中颁布的《济南市出售公有住房有关规定》(济政发[1996]6号)和《济南市出售公有住房实施细则》(济房改办字[1996]2号)规定，产权单位向职工或居民出售住房，必须具备两个条件：一是建立住房公积金制度；二是所售住房必须是成套住房且已取得《房屋所有权证》。职工或居民购买住房坚持自愿原则，以户为单位，购买自己所承租的公有住房。

为扼制不合理的住房需求，一期房改政策制定了针对不同种类人员的住房控制标准，并对公有房屋的售价进行了较为细致的规定。根据政策，公有住房的售房价格按照房屋结构、使用功能、建造质量、配套设施等因素划分了七个等级，在对所出售房屋以上各种因素进行评估后，确定该房等级，从而估算出房屋售价。同时，住房所在的地段、层次、朝

向等因素也会对计价产生不同程度的影响。

据了解，一期房改政策中，还以房屋质量、房屋面积、购房者条件等为根据，确定了出售的成本价、标准价、最低限价、市场价四种规制。“一般而言，大多数的房屋是按照成本价进行出售的。但是也存在一些特殊情况，比如，中低收入或购房有困难的家庭可以按照较为优惠的标准价进行购买，但只能拿到房屋75%的产权，不能自由进行市场交易。”济南市住建局住房制度改革处副处长牟强向记者介绍：“在后来的三期改革政策中，标准价这个购房规制已被去除，但是当时按照标准价购买住房的职工可以通过‘标改成’这一过程，补齐房屋全款，拿到房屋全部的产权，进而获得市场交易的资格”，牟强对记者说。

作为政策性购房，一期房改上述价格的基础上，还规定了各项折扣优惠政策。政策规定，一期房改期间，按成本价、标准价购买的住房可享受工龄折扣、现住房折扣、保险维修基金和一次性付款折扣；按市场价购买的超标准部分只能享受保险维修基金和一次性付款折扣。为保障所出售公有住房的安全，产权单位还根据住房的使用年限给购房人留取自用部位的售前维修及购房保险基金。

一期房改政策发布后，为保证售房工作的顺利进行，济南市房改办大力宣传房改售房政策，多次举办了房改业务培训，开发研制了房改售房审核及档案管理计算机系统。并在市房管局成立了售房评估办公室，实行了售房工作一条龙服务。市房改办协助市纪委、市监察局完成了全市领导干部住房情况的调查登记，建立了领导干部住房档案及党政机关建房和领导干部调整住房的申报、审批制度。

“通过这次城镇住房制度改革，济南市逐步建立了与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度，实现住房商品化、社会化，从而有助于加快住房建设，改善居住条件，满足城镇居民不断增长的住房需求。”济南市住房制度改革处的工作人员对记者说。

三期房改政策相继推出
关键问题不断得到细化

1999年1月1日开始，济南进入了住房改革的第二个时期，本次房改出台了四个与出售公有住房相关的文件，一是《济南市职工住房货币化分配实施细则》、二是《济南市关于调整现有公有住房租金标准和出售价格以及相关政策的规定》、三是《济南市职工换购住房有关规定》、四是《济南市职工集资建房实施意见》。

在第二期的政策中，在住房控制标准、住房价格各类调剂系数未变的基础上，取消了标准价规制，对部分条款进行了变更。政策对各种规制的价格进行了调整，将各类住房成本价比1996年度第一次售房成本价平均提高了20%左右，尤其对超过标准面积的市场价进行了上调。同时，二期还对工龄折扣额、现住房折扣、一次性付款折扣等额度进行了相应调整。

“这次房改与第一次房改最大的不同是实行了住房货币化分配，通过发放职工住房补贴和购房时给予一次性住房资金补贴的方式，逐步增强职工个人住房消费的能力。”牟强对记者说。

1999年，济南市还出台了《济南市职工集资建房实施意见》，集资建房原则上应以单位为主，各系统主管部门可按规定组织单位利用自用土地开展职工集资建房，单位与单位也可以联合组织职工集资建房。

在2000年7月1日后，济南又相继出台第三、四次房改政策。在2000年7月1日至2001年6月的第三期房改中，取消了现住房折扣和一次性付款折扣，各类住房成本价比1999年度第二次售房成本价平均提高10%左右；超标准面积市场价的计算在执行第二次售房标准的同时，二套住房合计超20%以上均为2.5倍。同时，三期房改还对工龄折扣等项目进行了调整。

2001年7月1日，济南市第四次住房改革政策开始执行，此次政策规定在上年度基本售房政策不变的情况下，各类住房成本价比2000年度第三次售房成本价平均提高20%左右；对于超标准面积市场价一律按成本价的2.5倍计算，无地段标准和20%的浮动。

“通过接连几次房改，济南实现了‘以货币取代实物；以有偿取代无偿；以市场取代行政’的住房分配新机制的转变，住房真正成为了商品，纳入市场经济运行轨道。”谈到几次房改带来的变化，济南市住房制度改革处的工作人员这样对记者说。

房改以来共出售房改房272296户
公有住房出售将于今年年底截止

自1996年济南市推出第一期房改政策到今天，济南房改已经走过了二十几个年头。根据济南市住建局住房制度改革处资料显示，从济南市房改售房到目前为止，共出售房改房272296户，建筑面积1759.38万平方米。

“通过住房改革，济南市职工有机会以较为优惠的价格获得房屋产权，有需要的家庭可以通过市场交易等方式，改善住房条件。对于老百姓而言，住房改革起到了很大的积极作用。”济南市住房制度改革处的工作人员对记者说。

通过二十七年的改革，济南公有住房交易得到了充分落实。2018年2月12日，济南市政府办公厅出台《关于清理公有住房出售历史遗留问题的通知》(济政办发〔2018〕7号)文件，明确我市出售公有住房的截止期限为2018年12月31日。在后来的工作中，考虑到一些单位因存在合并、破产重组、土地手续不齐全等问题，无法按时向职工出售公有住房，又将公有住房出售的截止期限延长至2019年12月底。

“我们也希望能通过更多的渠道，让尽可能多的老百姓了解到‘房改房’出售即将截止，以免他们错过办理手续的时间。”济南市住房制度改革处的工作人员对记者说。