



微信扫一扫  
关注该公众号

关注“中山党史” 翻阅中山往事

点击收听精彩内容

中山居住发展（3）之三次房改

来自中山党史

00:00 17:56

**66**

曾经，  
很多中山人  
比全国各大城市的人更早  
住上宽敞明亮的房子！  
当时，住房改革关系到千家万户。  
更厉害的是，  
中山这项改革领跑全国，  
你经历过吗？



白水井是当年的单位宿舍密集区，那里的楼房基本都经历了三次房改。 黄春华 摄

1997年以前，  
绝大多数中山人的住房得靠单位分配，  
或者由房管部门配给公房以租住。  
这种状况在21世纪来临前得到了破局，  
中山终于让住房真正成为市场化的商品，  
使住房的获得更加公平公正，  
也使有经济能力的群体和弱势群体  
分别沿着两种不同的途径去改善居住条件，  
更利于社会的治理与和谐发展。

从“实物分房”到“货币分房”，  
中山经历了3次改革，  
成为国内最早实施住房改革的地级市之一。



图中孙文中路从七层初地到市人民医院路以南区域，是20世纪80年代建起的单位宿舍区。1997年，那里的住户都经历过房改。 黄春华 摄

1986年，中山实施第一次房改；  
1992年3月，中山再度房改。  
但两次房改都未算彻底，  
尽管如此，  
大家还是看到了房改  
确实能克服住房分配制度的弊端，  
减轻财政负担，  
是逐步实现住房商品化、  
公平化和供求平衡的有效手段。

到了1997年4月，  
中山实施第三次房改。  
当时，市政府制定了  
《中山市深化城镇住房制度改革实施办法》，  
同时全面实行住房公积金制度。  
这次房改继续稳步推进出售公有住房，  
做好与上两次房改政策的衔接工作，  
积极推行租金改革等。  
全市98%的机关、企事业单位  
都按市政府的房改政策和新的房价计算方法  
向职工出售公有住房，  
此前出售的住房也按该办法予以补交房款。

3次房改共出售公有住房37148套（户），  
面积333.14万多平方米，  
回笼资金7.99亿元。

自此，中山在全国以至全国  
较早取消了延续多年的实物分房制度，  
实行了以发放住房补贴为形式的  
货币分房制度，  
实现了住房分配制度的根本性改革，  
完成了整个住房制度改革的历史性转折。



花园新村、柏苑新村，是房改房较多的住宅小区。 黄春华 摄

1997年10月，  
中山在全国还没有统一政策颁布前，  
先行先试开放住房房地产市场，  
允许房改房产权上市交易。  
1998年5月，市政府加大力度  
推行住房津贴制度改革和房改房产权上市。



民权路、亭子下大街，也是房改房的集中地。 黄春华 摄

与第三次房改同步实施的住房公积金制度，  
也是中山值得大书一笔的新举措。

其实，早在1995年12月，  
中山市开始在全市行政机关和企事业单位中  
实行住房公积金制度。  
1997年第三次房改时，  
中山市政府公布实施  
《中山市住房公积金制度实施办法》。  
当年，住房公积金的缴存标准为  
单位和个人均为月缴30元。



市华侨中学初中部附近的洪家巷、康屋巷、涌秀里和河涌大街等地，大多数楼房基本都经历了三次房改。 黄春华 摄

住房公积金制度实施后，  
1997年中山市行政机关、  
企事业单位的缴存率达80%以上，  
为全省较高水平。

住房公积金管理办公室确定  
市内的3家商业银行为  
住房公积金金融业务承办银行。

1998年，  
《中山市政策性个人住房抵押贷款办法  
（试行）》印发，  
开始向住房公积金缴交人  
发放住房公积金个人住房贷款，  
每人贷款额度最高为5.8万元。



松苑新村有相当数量的楼房参加了1997年的房改。 黄春华 摄（1994年照片）

中山的住房改革经验  
得到了国家有关部门和领导的肯定。

1998年，  
中山周边市、县以及浙江、安徽、  
北京、辽宁、山东等  
多个省、市的政府考察团  
先后到中山考察住房分配改革的具体做法。  
时任国家建设部部长  
充分肯定了中山市在此工作  
先走一步的经验和做法，  
认为这对全国进一步  
深化住房制度改革有启示作用。

中山市政府还建立周转房制度，  
解决有能力购房的机关工作人员  
和事业单位员工的居住问题。



逸仙湖周边，大多数20世纪80年代建设的单位宿舍都是当年的房改对象。 黄春华 摄

2000年，中山市房改办公室组建了  
“中山市住房公积金管理中心”牌子，  
6月，市房改办（住房公积金管理中心）  
允许本市住房公积金缴存人  
支取使用个人账户内的公积金。

2002年7月，  
公积金个人住房贷款额度提高至每人10万元；  
9月，成立市住房公积金管理委员会。  
至此，中山市已实行住房公积金制度约7年，  
全市住房公积金归集总额2.9亿元，  
发放公积金贷款1.8亿元，  
已有2亿多元公积金  
定向流入住房建设和房地产市场，  
并且由于承办银行开办“组合贷款”业务，  
住房公积金个人贷款也带动了  
相当数量的银行资金用于个人住房消费。



逸仙湖周边的仙涌正等地在20世纪80年代至90年代初建设了很多单位宿舍。1997年，这些宿舍都完成了房改。 图片来源：《中山》（1989）

至2003年12月底，  
全市住房公积金归集总额达4.9亿元，  
累计发放个人住房贷款达2.2亿元。

从1997年的第三次公有住房改革  
到2003年各项管理制度逐步完善，  
中山用了近6年的时间，  
不断夯实货币分房制度的基础，  
使这项改革更透明，更公平。

文字：黄春华（原创）  
责编：汤懿懿  
版面设计：陈小倩  
尊重知识产权，公众号转发此文，请后台联系我们

