

房改，中山这项 20 年前的改革又是全国率先

1997 年以前，绝大多数中山人的住房得依靠单位分配，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，也使得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，更利于社会治理与和谐发展。从“实物分房”到“货币分房”，中山经过了 3 次改革，成为了国内最早实施住房改革的地级市之一。

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衔接的工作，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，中山在全省以至全国较早取消了延续多年的实物分房制度，实行了以发放住房津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。

1997 年 10 月，中山在全国还没有统一政策颁布前，先行先试开放房改房地产市场，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。

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。

住房公积金制度实施后，当年中山市党政机关、企事业单位的执行率达 80% 以上，为全省较高水平。住房公积金管理办公室确定市内几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。

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。时任建设部部长俞正声充分肯定了中山市在此工作先走一步的经验和做法，认为这对于全国进一步深化住房制度改革有启示作用。市政府还建立周转房制度，解决未有能力购房的机关工作人员和事业单位员工的居住问题。

2000 年，中山市房改办公室增挂“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。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

的时间去不断夯实货币分房制度的基础，使这项改革更透明，更公平。

中山党史