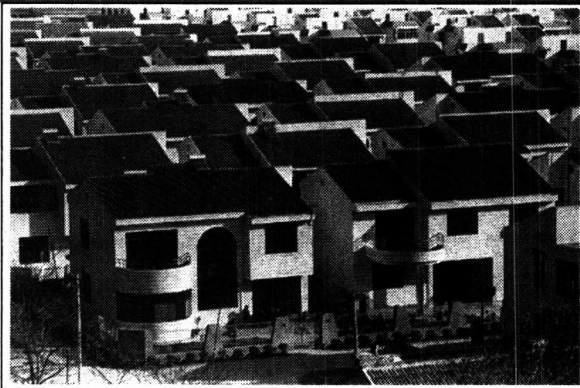


# 住房制度改革有关问题的



## 解 答

财政部工交司制度处

**问：什么是住房“部分产权”？**

**答：**所谓住房部分产权是指以标准价购买的住房，购房人享有住房的占用权、使用权，有限的收益权和处分权，可以继承，产权比例按售房当年标准价占成本价的比重确定。其中有限的收益权和处分权是指：职工购买的住房一般住用5年后方可依法进入市场或出租；在同等条件下，原售房单位有优先购买权、租用权；职工购买住房后再出售和出租所取得的收入在补交土地出让金等有关税费后，按单位和个人拥有的产权比例进行分配。

**问：出售部分产权和出售产权在财务处理上有什么区别？**

**答：**企业出售部分产权与出售产权在财务处理上是一致的，即住房出售收入扣减住房帐面净值和清理费用后，其净损益计入企业住房周转金。从表面上看，出售部分产权的住房，企业应按享有的产权比例，在帐面上保留相应的固定资产价值，并计提折旧，但实际上，所谓部分产权是指企业职工购买住房后收益权和处分权受到限制，就住房实物形态来说已归购买人所有，而对企业来说，其保留的“另一部分产权”也只是对购房人再出售或出租时享有部分收益权。因此，企业按部分产权出售住房后，应同出售全部产权的处理一致起来，全部“销帐”，不宜再按产权比例保留部分固定资产价值。为了便于管理，对企业所保留的“部分产权”，可在备查簿中进行记录。

**问：离退休职工为什么不再实行住房公积金制度？**

**答：**住房公积金制度实际上具有两方面的作用，一是住房公积金作为一种长期性住房储金，主要是用于解决职工住房的困难；二是住房公积金在职工离退休后，其积累的余额本息一次结清，退还职工本人，由职

工本人支配使用。离退休职工不实行公积金制度实际上是为了保障职工利用住房公积金养老的权益。如果职工离退休后继续交纳住房公积金的话，将享受不到这笔资金用于养老保障的优越性。因此，我国住房公积金办法规定，离退休职工不实行住房公积金制度，当职工离退休时，其积累的公积金可提取供养老之用。

**问：企业为职工交纳的住房公积金如何列支？**

**答：**住房公积金的缴交数额等于职工工资乘以公积金缴交率。住房公积金的缴交基数，按职工本人上年月平均工资计算，工资总额按国家统计局规定的工资总额统计范围计算。单位负担的职工公积金的缴交基数与个人公积金缴交基数的确定办法一致。职工个人和单位的住房公积金缴交率分别掌握在5%。

企业交纳的住房公积金在住房周转金中列支，不足部分，中央企业经财政部派驻各省、自治区、直辖市、计划单列市财政监察专员办事处（组）核定，地方企业经同级财政部门核定，在管理费用中列支。应由个人交纳的住房公积金，由职工个人支付，不得由企业负担。

**问：企业收取住房租赁保证金应如何进行财务处理？**

**答：**企业职工承租本单位住房向企业交纳的住房租赁保证金，计入企业住房周转金。

**问：企业职工如出售、出租拥有部分产权的住房，取得的收入应如何处理？**

**答：**企业职工出售、出租拥有部分产权的住房取得的收入，在补交土地出让金或所含土地收益和按规定交纳有关税费后，按企业和职工拥有的产权比例进行分配。企业应分得的出售、出租收入，计入住房周转金。

**问：企业公益金中用于住房方面的资金是否有比**

例限制?

**答:**企业公益金中用于住房方面的资金,国家财务制度没有规定限制比例。按照企业财务制度规定,公益金主要用于企业集体福利设施,具体用于住房支出的比例应由企业根据实际情况自主确定。企业确定了用于住房支出的公益金后,应将其作为住房基金来源在备查簿中反映。

**问:**企业住房周转金不够抵冲住房出售损失怎么办?

**答:**企业住房周转金如不够抵冲住房出售损失,其未能抵冲部分,在住房周转金中作赤字反映。

**问:**企业只购买使用权住房应如何处理?

**答:**对于只购买住房使用权的住房,在财务上应按购买的住房使用权实际支付的价款转作无形资产进行管理,并按合同确定的住房使用权年限分期摊销,合同未确定使用年限的,按相应的固定资产折旧年限进行摊销。

**问:**企业自管住房的维修费如何列支?

**答:**企业自管住房的维修费按规定应在住房周转金中列支。

新企业财务制度实施前,企业住房基金来源中包括住房大修理基金和在成本中列支的住房维修费、管理费。实行新的企业财务制度以后,企业不再计提大修理基金,企业住房基金来源中也不再包括大修理基金和在成本中列支的修理费用。从表面上看,企业住房资金中没有修理费用来源,而企业发生的住房修理费用又规定在住房周转金中列支,似乎相互矛盾,但实际上这样规定是科学合理的。这是因为:第一,住房制度改革后,企业住房资金应自求平衡,所有用于住房方面的支出应在住房基金中统筹安排,不得挤占其他生产经营资金。第二,随着住房制度改革的深化,企业住房租金逐步达到成本租金和市场租金的水平,而成本租金和市场租金均包括了修理费用这一因素。也就是说,企业住房资金来源中的租金收入已包括了修理费用的来源。因此,国家规定企业自管住房修理费在住房周转金中列支是合理的。

责任编辑 周文荣

## 关于执行《事业单位财务规则》及 1997 年国家预算收支科目有关问题的解答

**问:**事业单位收支如何处理?

**答:**执行《事业单位财务规则》后不再将事业单位划分为全额、差额、自收自支三种预算管理形式。国家对事业单位实行核定收支、定额或者定项补助、超支不补、结余留用的预算管理办法。在事业单位会计制度出台前,仍执行现行会计制度,在编报报表时,按《事业单位财务规则》要求进行相应转换。

(一) 事业单位的收入包括:财政补助收入、上级补助收入、事业收入、经营收入、附属单位上缴收入、其他收入。

(二) 事业单位的支出包括:事业支出、经营支出、对附属单位补助支出、上缴上级支出。各事业单位应将一般性财政补助(“财政补助收入”)与单位自行组织的各项收入结合起来,统筹安排各项支出,在“事业支出”有关目级科目里列支(不用“差额补助费”目);财政专项拨款按照预算核定的用途专款专用,分别在“设备购置费”、“修缮费”、“业务费”等目级科目列支。

(三) 机构人员数不再按“工资”目开支职工、“差额单位开支国家职工”口径填列,只区分国家和集体两种性质。

**问:**“社会保障费”目级科目的开支范围包括哪些

内容?

**答:**按照 1997 年国家预算收支科目规定,“社会保障费”目级科目的开支范围为:

(一) 原在“离休退休人员费用”目列支的各项支出,包括离休退休人员的离退休金、各种津贴、补贴、离休退休人员开支的公用经费等。

离休退休人员开支的由原单位负担的医疗费仍列“职工福利费”目。

(二) 按照国家规定缴纳的各项社会保险费。未进行职工医疗保险制度改革试点的地区和未参加医疗保险的单位的医疗费支出仍在“职工福利费”中列支。

(三) 按国家统一规定缴纳的职工住房公积金支出。

**问:**退职人员有关费用如何列支?

**答:**由退职人员原所在单位开支的,在有关款项的“职工福利费”目级科目列支;由民政部门归口管理的,在“行政事业单位离退休经费”类“行政单位离退休经费”款第 2 项“退休退职人员费用”的“其他费用”目级科目列支。

(财政部社会保障司提供)

责任编辑 刘志新