

关于外商投资企业中方职工住房制度改革 的几个财务问题的说明

陈跃进

为贯彻落实《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》，最近，财政部以财工字〔1995〕59号文件对外商投资企业中方职工住房制度改革的若干财务问题作出了规定，为便于大家正确理解和执行，笔者就该规定涉及的几个主要问题作一简要介绍。

一、关于外商投资企业中方职工住房基金来源的构成

根据目前的实际情况，外商投资企业中方职工住房基金的来源由以下六个方面构成：

(一)企业中方职工住房折旧。具体包括：企业购建的中方职工住房提取的折旧、投资者作为资本投入企业的住房所提取的折旧、企业采用融资租赁方式租入中方职工住房提取的折旧等。该项折旧在企业生产经营期间作为营运资金的一部分，可用作企业中方职工住房基金的一项来源。

(二)企业中方职工住房使用权摊销。目前，一些企业采取不购买产权，而是购买使用权的方式解决住房，这部分住房使用权作为企业的无形资产，应按照规定的年限进行摊销。摊销部分可作企业中方职工住房的资金来源之一。

(三)企业职工福利基金中用于购建中方职工住房的部分。根据国家吸收外商投资的法律、行政法规的规定，外商投资企业税后利润应当依法提取职工奖励及福利基金，其中福利基金可按规定部分用于补贴购建、修缮职工住房等集体福利。

(四)企业借入的中方职工住房基金，包括企业向银行、住房公积金管理机构等借入的用于中方职工住房的基金。

(五)企业中方职工住房周转金。具体包括：

1、中方职工住房补助基金。根据国家规定，外商投资企业应当按照省、自治区、直辖市、计划单列市财政

厅(局)核定的标准，从成本、费用中提取中方职工住房补助基金，用于解决职工的住房。其中，对于中方职工居住国家公房的，企业应当按照财政机关规定的标准，从成本、费用中提取国家住房补贴，上交财政。但为了鼓励吸收外商投资，国家又规定该项补贴全部留给企业，作为中方职工住房补助基金，用于补贴修建、购置中方职工住房。按照财政部59号文件的规定，企业中

方住房补助基金全部转入中方职工住房周转金。

2、中方高级职员等工资结余。外商投资企业在职工工资分配制度上与内资企业有着很大区别，企业对中方高级职员通常采用名义工资制(亦称帐面工资制)。依照这一工资分配制度，企业从成本、费用中提取并支付的中方高级职员的工资，主要由四个部分构成，一是中方高级职员的实得工资；二是中方高级职员的福利费；三是中方高级职员的劳动保险费；四是国家对中方高级职员的住房、物价等项补贴。企业支付的中方高级职员的工资扣除上述四项后结余的部分，通常称为中方高级职员工资结余。按照原有规定，该项工资结余应上交财政，但为了鼓励吸收外商投资，财政部59号文件作出规定，在报经主管财政机关核准后，可将该项结余的一部分并入企业中

方职工住房周转金，用于购建中方职工住房。除中方高级职员以外，外商投资企业对其他中方职工如果也采取名义工资制的，发生的工资结余，也比照上述规定处理。

3、收取的住房租赁保证金，自管和委托代管住房收取的租金收入，按规定收取的住房出售净收入，以及住房周转金的存款利息等。

(六)省、自治区、直辖市、计划单列市人民政府规定的其他用于外商投资企业中方职工住房的基金。例如，北京市人民政府在1986年10月颁布的《关于实施〈国务院关于鼓励外商投资的规定〉的若干规定》中规定，从合营企业获利年度起，中方投资者分得的利润，

除归还投资性贷外,5年内全部留给中方投资者和在外商投资企业中工作的中方人员使用。其中,80%留给中方投资者;20%留给外商投资企业的中方支配,作为准备金,用于解决不可预见的不能在企业中列支的费用等。在实际工作中,一些外商投资企业的中方将此项留利部分用作购置中方职工住房的一项资金来源。

外商投资企业在生产经营期间,安排用于中方职工住房的支出,不得超过企业上述中方职工住房基金总额。

二、关于中方职工住房基金的用途和管理

根据规定,外商投资企业中方职工住房基金统筹用于购建、改造企业中方职工住房,归还住房借款本金和住房租赁保证金等。其中,中方职工住房周转金用于企业中方职工住房的维修、管理,交纳住房公积金,按规定向中方职工提供的住房补贴和住房补助,以及用于中方职工住房改革方面的其他费用性支出。

外商投资企业对于各项中方职工住房基金,应当设立辅助帐簿,按规定进行会计核算,以全面反映企业住房基金的来源和支出。其中,中方职工住房周转金作为企业负债管理。企业清算时,结余的中方职工住房周转金,以及用该项周转金购置的中方职工住房及相关设施,不作为企业的财产清算。具体处理办法,按照财政部有关外商投资企业清算期财政财务管理的规定执行。

三、关于住房公积金的支付、使用和管理

住房公积金是一种长期性住房储金。根据国家规定,外商投资企业在职工工作期间,应当按照中方职工工资总额和所在省、自治区、直辖市人民政府确定的缴交率(北京、天津两市规定为10%),为本企业中方职工(不包括退休职工和临时工),交纳住房公积金,从住房周转金中支付。考虑到一些外商投资企业在参与住房改革初期,住房基金可能较为紧张的情况,因此文件规定,企业住房周转金不足支付住房公积金的部分,经授权的主管财政机关批准,可以在企业成本、费用中列支。企业职工个人交纳的住房公积金,由职工个人支付,并由所在企业发放工资时代扣。

住房公积金的缴交基数,按职工本人上年度月平均工资计算,工资额按国家统计局的规定口径计算。实行按月向住房公积金管理机构交纳,存入住房公积金管理机构在受托银行开设的“住房公积金专户”,由住房公积金管理机构统筹用于家庭购买、建造自住住房及家庭自住住房大修理支出。

住房公积金归职工个人所有,职工退休、离职或出国定居时,结清本息余额,退还职工本人。职工调动工作时,其住房公积金本息余额转入新单位该职工名下的住房公积金帐户。在职期间去世的职工,由其合法继承人或受赠人提取住房公积金本息余额。

四、关于职工住房出售的原则和收入的处理

外商投资企业出售中方职工住房(包括住房使用权和全部及部分产权出售),必须坚持先评估后出售的原则,采取市场价或者省、自治区、直辖市人民政府批准公布的成本价或标准价。无论采取何种价格出售,住房的实际售价应当根据所处地段、结构、层次、朝向、设施和装修标准等因素区别计价。企业出售住房时,可以采用一次性收款,也可以采用分期收款,其中,采用分期收款的,首期收款不得低于实际售价的30%,分期收款的期限一般不超过10年。出售住房的收入,扣减住房帐面净值、清理费用和有关税金后的净损益,按照下列规定处理:

- 1、属于以职工福利基金和中方职工住房周转金购置住房所得的收入,计入企业中方职工住房周转金。
- 2、属于其他住房基金购置住房所得的收入,计入企业的营业外收入。

企业的中方职工出售住房收入,按照下列规定处理:

- 1、属于以市场价购买的住房,在按规定交纳有关税费后,收入归个人所有。
- 2、属于以成本价购买的住房,在补交土地使用权出让金或所含土地收益和按规定交纳有关税费后,收入归个人所有。
- 3、属于以标准价购买的住房,在补交土地使用权出让金或所含土地收益和按规定交纳有关税费后,按企业和职工个人拥有的产权比例进行分配(产权比例按售房当年标准价占成本价的比重确定)。其中:职工应分得的收入,归个人所有;企业应分得的收入,属于以职工福利基金和中方职工住房周转金购置住房所得的收入,计入住房周转金;属于以其他住房基金购置住房所得的收入,计入企业的营业外收入。

(作者单位:财政部工业交通司外资处)

责任编辑 秦中民

