



# 推行公有住房以售为主改革,滨州是全省第一家

曹同章 袁达 赵坤



1992年11月13日,全省城镇住房制度改革工作座谈会在烟台召开。时任滨州地区城镇住房制度改革领导小组副组长的笔者(曹同章),向山东省房改领导小组副组长、副省长张瑞凤汇报工作。当听到滨州公有住房以出售为主的构想时,张瑞凤高兴地说:“好!全省第一家,先例!滨州是率先吃螃蟹,祝你们房改成功!”

滨州是怎样在全省率先吃螃蟹的?笔者作为这段历史的参与者,下面谈谈我们从事房改的亲身经历和体会。

## 建立地区房改领导小组和办公室

提起“房改”,我们非常激动,那是前人从未做过的事情。惠民地区经济体制改革委员会(简称地区改委),牵头操作全区的房改工作,相关部门紧密配合,制订了全区房改第一个方案。

城镇住房制度改革是党中央、国务院的重大决策,是经济体制改革的重要组成部分。国务院根据市场经济发展和房改的不断深化,从1988年开始,先后出台了国发[1988]11号、国发[1991]30号、国发[1994]43号、国发[1998]23号、国发[2007]24号等文件。可以看出,党中央、国务院对“房改”这个牵动千家万户利益的民生工程是何等重视。

全省房改工作会议实际召开了两次。第一次是1988年3月21日至24日在济南南郊宾馆召开,惠民地区参加会议的有副专员胡兆坤、地区建委主任杨永生、建委房管科科长孙兆波、滨州市(县级市)房管局副局长刘卫东,笔者也参加了。会议精神虽然贯彻了,但具体落实因为种种原因被耽搁了。

全省第二次房改工作会议,于1991年12月27日至30日在济南南郊宾馆召开,惠民地区参加会议的有地委委员、行署常务副专员阎启俊、地区建委副主任胡克生、地区财政局副局长张柏青、地区建委房管科科长孙兆波以及笔者等。会议结束后,地委副书记、行署专员王道玉主持召开了行署第一次专员办公会议。会议确定:

- 1.同意建立地区房改领导小组和办公室,办公室编制五人,并从10多个部门抽调骨干组建办公室;
- 2.同意在滨州市(县级市)、博兴县及国棉一厂、毛纺厂搞房改试点,其他各县压茬进行;
- 3.会议精神分两步贯彻;
- 4.地区建行成立房地产信贷部,经营政策性金融业务。

## 地区确定房改方案以售房为主的基调

这些话,笔者一听就懵了,一夜没睡好觉,担子压上了,如何搞?

按照领导的意图,我们走出去学经验。不几天,地区房改办由笔者(曹同章)带队组成20余人的考察团,先对滕州、烟台进行考察,后赴北京市的通县、北京市房改办、国务院房改办进行房改考察和请示工作。

国务院房改办的一位领导热情地接待了我们,并直言:“公有住房商品化,世界经济发达国家都搞了,职工买房是大势所趋,中国早晚走这一步,你们回去制订房改方案,以卖房为主,大方向没有错。”

从北京回来后,在地委书记董凤基主持的地委委员会议上,我们汇报了国务院房改办负责同志的谈话精神,领导们经过反复讨论,都赞成制订房改方案要突出一个“卖”字。董凤基最后总结说:“同意房改办的汇报和主导意见,住房商品化、市场化是社会主义市场经济规律,我们要解放思想,突破陈旧的福利观念,制订方案以卖房为先。”

这样,地区房改方案以售房为主的基调定了。当笔者在烟台向分管副省长作了以出售公有住房为房改重点的汇报后,各种不同声音出现了。

不几天,地区房改办接二连三地接到5个市地房改办的电话,他们发问:在现有条件下,大面积出售公有住房能否行得通?国有资产会不会流失?群众有没有承受能力?买房合算还是租房合算……

当时,我们对这些问题并没有作

出解答;让事实说话,到时候就会明白和理解了。当然,以上这些疑虑,滨州也有不少人存有。

## 滨州大面积出售公有住房,在全省是第一家

为何说滨州是率先吃螃蟹呢?对于出售公有住房,国务院、省政府下发的文件都把它放在第二位,第一位的是提高房租,而滨州地区(市)却将出售公有住房放在第一位。

我们算了一笔账:单靠提高房租,全区(市)每年收取的房租费,连房屋维修费都不够,更谈不上居民住大房子、好房子,根本解决不了广大居民特别是危房户、无房户的住房问题。只有大批量地卖房,加之公积金,集中大量资金滚动发展,才能建设大批房子,满足居民住房需要。

滨州能够率先吃螃蟹,得益于地(市)领导站得高、看得远、决心大,政策吃得透,灵活运用得好。

滨州大面积出售公有住房,在全省是第一家;将现行的实物福利制度改变为商品货币制度,通过商品交换(买房)取得住房的所有权和使用权,使房子这个大商品进入消费市场,实现住房资金投入产出的良性循环。房子是物资、财富,买房不存在姓社姓资问题,而且财政有收益,干部职工早得益。

再说,1990年代初期,建房原材料成本低,加之滨州属贫困地区,按照中央房改政策匡算,新房每平方米仅220元,旧房按重置价成新折扣计算。这样,买一套新房也就几万元(40%的产权),大多数干部职工是能够承受的。

滨州的房改方案省长签了字,我们就放心了。几年之后,房价一年一个台阶,1995年新房价已达600元/㎡。后来,某个大城市沉不住气了,他们迅速制订了售房方案,一年出售一百多万套。

滨州地区1993年一年出售公有住房上万套,许多干部职工购买了住房,并获得了房产证(部分产权)。对此,国家得到收益,个人得到好处。

一句话,出售公有住房是大势所趋,势在必行,晚买房不如早买房。

## 滨州城镇住房制度改革的历程

通过考察,我们认为,滨州20多年来的住房制度改革,大体分为六个阶段:

一、试点和起步阶段(1992.2—1993.1)。1992年,房改办起草了《滨州地区城镇住房制度改革方案(试行)》和四个配套文件,即:《滨州地区城镇公有住房出售暂行办法》《滨州地区城镇公有住房提租补贴暂行办法》

《滨州地区实施公积金制度暂行办法》《滨州地区房改资金使用管理暂行办法》。全区房改1993年1月1日全面启动。

二、实施和推进阶段(1993.1—1995.6)。实施全区第一个房改方案。1992年底,行署印发了《关于印发<滨州地区城镇住房制度改革试行方案>的通知》,指出,全区各县市房改实施方案已全部通过审批。行署总的要求是:从1993年1月起,地直和县各市的房改都要起步,重点出售公有住房,其次对提高公有住房租金、超标加租、新房新制度、建立住房基金等内容,都必须实行。从1993年开始,全区出售公有住房全面展开,党政机关、企事业单位的职工踊跃购房,购房达万余户,其中市直购房达2千多套,并且申请购房的越来越多。

三、房改深化阶段(1995.7—1998.10)。全区第二个房改方案《滨州地区深化城镇住房制度改革实施方案》出台实施。这个房改方案的最大特点是把住房实物福利分配的方式改变为以按劳分配为主的货币工资分配方式,建立以中低收入家庭为对象、具有社会保障性质的经济适用住房供应体系,以高收入家庭为对象的商品房供应体系。房改实行了新政策,向高收入职工家庭出售商品房实行市场价,向中低收入职工家庭出售商品房实行成本价。1995年7月至1998年10月3年多时间,全区共出售公有住房30多万套。

四、接轨过渡阶段(1998.10—2004.1)。滨州地区第三个房改方案《关于印发滨州地区加快城镇住房制度改革实施方案的通知》出台。同时,制定了《关于地直单位实施<滨州地区加快城镇住房制度改革实施方案>有关问题的意见的通知》。为贯彻落实这个方案,地委、行署决定将滨州地区房地产管理处更名为滨州地区房地产管理局(副县级)。从1998年7月1日起,所有单位现有公有住房、新房、腾空成套住房、经济适用住房和安居工程房,只售不租或先售后租,并提高租金标准;实行职工住房货币化分配制度,从1998年1月起,按职工月工资基数的18%计入工资,按月发放,逐步达到25%(不包括地方补贴)。同时,从1998年7月1日起,完全取消标准价,一律实行成本价售房。2000年前后,地直城区和县各城区大都建立了新区,绝大多数党政机关、企事业单位新建了住宅小区。

五、宏观调控阶段(2005—2015)。滨州第四个房改方案《滨州地区实施安居工程的方案》出台。这一时期,高收入家庭与中低收入家庭住房拉开了档次。“住有所居、居有所安”是市委、市政府向全市人民作出的庄严承诺。全市建设保障性住房的历史可追溯到1995年,至1999年集中建设了一批经济适用房,这是滨州最早的保障性住房。

2011年至2018年,我市帮助1000多户住房困难户圆了住房梦。

“回头看”整改阶段(2016到2018)。两年多来,全市上下紧紧围绕住房专题审计反馈的7类问题进行整改,收效甚大。全省深化住房制度改革专项督察组来滨州进行专项督查后,对滨州房改“回头看”,特别是对滨州职工购住房专项审计整改工作,给予了高度评价。滨州市深化住房制度改革“回头看”整改收尾工作已圆满收官。

截止到2018年,全市居民人均住房面积已达38㎡左右,比全国平均水平高出13.37个百分点,实现了住房商品化、市场化,圆满完成城镇住房制度改革这个实施难度大的社会系统工程。

多层次多渠道住房保障体系建设已成为全市一大亮点。从1995年开始推行安居工程至2018年,全市共开工建设保障房40000余套,现已全部

分配完毕。

全市房地产开发企业已达近300家(含外地驻滨)。全市30多个房地产项目获得“国家康居示范工程”等奖项,房地产开发建设品质整体大幅度提升。房地产业已成为推动全市经济社会发展的支柱产业,并带动了物业管理、建材、装修、家具等相关企业快速发展。

**作者简介:**  
曹同章:原滨州地区住房制度改革领导小组副组长、原滨州地区经济体制改革委员会副主任  
袁达:原滨州市房改办副主任、滨州市房管局房管科科长  
赵坤:原滨州市房管局房管科副科长

## “我与改革开放四十年”

——纪念改革开放四十周年“市民亲历”征文启事

四十年弹指一挥。  
1978年,党的十一届三中全会胜利召开,改变当代中国国运的改革开放大幕就此拉开。

从农村到城市,从沿海向内地,改革开放的春风吹向华夏大地,从高度集中的计划经济体制向充满生机和活力的社会主义市场经济体制转变;从封闭半封闭的社会向全面开放的社会转变;人民的生活从温饱转向小康的历史性变化。文章3000—5000字为宜,如配有图片更佳。

我们坚信,即使是一个小人物,其个人际遇或家庭变迁从一个侧面反映出的时代变迁,在特定的历史条件下也有他(她)闪光的时刻,而汇聚起这萤火之光,就能照耀着我们在改革开放大道上继续大步向前。

对于所征集的上述作品,我们将充分利用滨州日报社旗下报纸、网站、微信等平台进行立体化、多角度推介,让我们一起分享那些感人的、鲜活的、鲜为人知的精彩故事。我们还会精选部分作品在滨州日报人文滨州版刊发,稿费从优。

即日起,我们热切地向各位读者征集关于改革开放的当事人亲历文章、家庭影像故事、部门行业发展侧记以及图片、音视频影像资料等。

征文作品须是未公开发表和出版的原创作品。必须以史实为基础,具有一定的史料性、趣味性与可读性,应围绕改革开放的伟大意义、历史成就、成功实践、经验启示等进行非虚构撰写。突出改革开放40年来滨州在经济、政治、文化、社会、生态文明建设以及全面从严治党等方面领域所发生的历史性变化。文章3000—5000字为宜,如配有图片更佳。

我们坚信,即使是一个小人物,其个人际遇或家庭变迁从一个侧面反映出的时代变迁,在特定的历史条件下也有他(她)闪光的时刻,而汇聚起这萤火之光,就能照耀着我们在改革开放大道上继续大步向前。

对于所征集的上述作品,我们将充分利用滨州日报社旗下报纸、网站、微信等平台进行立体化、多角度推介,让我们一起分享那些感人的、鲜活的、鲜为人知的精彩故事。我们还会精选部分作品在滨州日报人文滨州版刊发,稿费从优。

即日起,我们热切地向各位读者征集关于改革开放的当事人亲历文章、家庭影像故事、部门行业发展侧记以及图片、音视频影像资料等。

**中國銀行**  
BANK OF CHINA

中国银行作为全球国际化大行,个金产品也在不断创新,本着实用性的原则,今天给大家分享最受欢迎的一款产品。

**中银E贷**

**中银E贷 想贷就贷**

你离你的梦想有多远?  
是一个装修清单的距离?  
是一辆期待已久的汽车?  
还是一个再攒几年的承诺?

请来中国银行……中银E贷 帮你圆梦!

**准入范围:**  
公务员类客户(国家机关、行政机关、参照公务员管理的事业单位(乡级以上))、优质行业的国有企业、事业客户、国有及上市公司中的大中型企业以及处于领先地位的民营企业客户。

**业务优势:**  
1.便捷使用,自主选择贷款期限、金额、还款方式等,电脑、手机操作随借随还  
2.可随时提前还款,不收任何手续费或者罚息  
3.快速审批,当天申请,当天放款  
4.额度高,利率低  
5.最高额度可达30万元,有效期一年  
6.按日计息,日息万分之1.75,年化利率仅6.3%

贷款金额	日息	月息	年息
1万元	1.75元	52.5元	630元

**操作流程:**  
1.登录中国银行网上银行或下载中国银行手机银行;  
2.点击消费金融—>中银E贷,绑定借记卡;  
3.点击激活(激活额度,未开始计息),填写联系信息并在线签署协议后,提交贷款申请;  
4.审批通过后,可自主选择用款时间,用款时点击提款,自主选择贷款用途、金额和期限,输入手机验证码和动态口令,提款成功后资金即刻到账并开始计息,资金到达指定账户后,可提现、可转账。

## 码头人文故事之二

# 写出“小聊斋”的“八半先生”李炳炎

滨州日报/滨州网记者 刘青春 通讯员 田道爱



李炳炎

在乾隆爱将李化龙的老家,邹平县码头镇李码村,硕大的石羊碑旁,耄耋老者依然兴致盎然地讲述先祖故事。

李化龙先后平定大小金川、台湾等内乱,甚至助安南国王复位,最终“马革裹尸还”。目前,仍有多块石碑、碑座、碑帽藏于民居,每一件文物形制都很大,足可以窥见当年墓葬的宏伟。

不光如此,李化龙的后人中还曾出了两位大学大儒:李炳炎、李炳耀。今天,咱们先来说说这位李炳炎。

教书五十多年,在民国元年被选为临时省议会议员,地方威望极高

从清光绪初年到1938年去世,李炳炎教书长达半个世纪,在当地威望极高。齐东县县长方和以“文明先导”匾额相赠。相传,每任齐东县的新县长都要在上任之初登门拜访李炳炎。

李炳炎是清廪生。在山东官立自费组级师范学校毕业后,他曾经在济南瑞本学堂、齐东县高等学堂任教。民国成立后,曾任齐东县劝学总董,并兼任齐东县乙种蚕业学校校长,民国元年被选为临时省议会议员。早年,他热心新政,以兴办新学为己任,先后在九户、台子创办县立第一、第二高等小学,并任校长。据说,他那时常在集市上演讲,宣传新学,开发民智。

对于混乱的时局、悲惨的天灾,他尤其痛心。曾经作诗自嘲:“颠危大局现悲观,财尽民穷补救难。可惜无才偏议,不能卖国莫为官。”

据他的后人李仁楷介绍,在军阀割据的年代,李炳炎听闻有乱军骚扰百姓,又得知其头目是自己的学生,于是上门问罪。在军营门口,卫兵阻拦,李炳炎挥手中拐杖就打,那学生赶紧出来认错,从此再不敢扰民。

晚年成立“尊经书社”,号称“八半先生”,去世时学生为他扎了一路灵棚

民国时局的长期紊乱,再加上日寇侵凌近在眼前,导致李炳炎对时局、新学有所失望。他在《东野轶闻》记载,1919年,他发现,普通少年连最基本的论语都要淡忘,同时教会学校读圣经却很虔诚,让他很是愤懑。

于是,晚年他又提倡国学,在济南锦绣川山中成立“尊经书社”,讲授儒学经典,从学者甚众,自谓“半今半古,半城半土,半文半武,半耕半读”,因号“李八半”,后人尊称“八半先生”。

1938年,李炳炎去世。老家人前去抬灵,发现那棺椁太重,走不了山路,锦绣川的百姓赶忙接过来,一路抬出山。最让老家人惊讶的是一路上,早有李炳炎的学生在沿路村子扎好了临时灵棚,展开祭奠。据说,哪个学生若是没能迎到灵柩,都会自责不已。

李炳炎留下大量齐东县乡土文献,其中《东野轶闻》有“小聊斋”之美誉

李炳炎著作丰厚,著有《退思斋文稿》《东野轶闻》《论语别解》《固均乡土教科书》《李氏四子诗稿·辉庵诗抄》等。他还曾于1935年受聘修《齐东县志》,任分纂,并为之作序。这些文献,重点在于记录齐东县乡土

知识,这对于我们今天了解地方人文和历史变迁,大有帮助。

在这些作品中,《东野轶闻》有“小聊斋”之美誉。该书记录齐东一带的轶闻趣事,可读性很强,又有很好的资料价值。据李仁楷等人介绍,李炳炎喜欢听故事,爱说话,跟谁都能拉在一块。这或许就是《东野轶闻》诞生的原因。

对于消失的齐东县城,李炳炎《吊旧城文》如此描写:“元朝巨镇,济郡名城。……七湾八庙,作歌者高唱迎仙;五门六街,通商者俨如归市。财物繁兴,凭大清河之顺利;人物潇洒,有小济南之名称。……上丁下丁,学士齐登大成殿;南李北李,元宵斗富不夜城。兴也勃焉,何其盛与。于是时来河下,偶立滩头。听款乃之声,看秋波之涨。……人语啾啾之中,商南北客;市情繁华之处,车载斗量。盐艘联帆而东来,路通海运;粮船逆流而西上,货输汴京。白云千里,雨后悬篷;翠袖两行,垆头招客。”

多么繁华!但1855年,黄河夺大清河河道后,李炳炎写到:“不料世情下降。天变为灾,造物时有低昂,澆风酿成孽障。麻姑不来,田变为海;河伯肆虐,民其若鱼。堤堰横野而南边,渐成绝地;大河夹城而东下,直撼危垣。郭家皇厅,尽成蛟殿龙宫;李氏花园,纯为水乡泽国。五百年地覆天翻,其间横无名世;三万户降丘宅土,后兴尚有凡民。”又多么残酷!