

# 关于建立全国居民住房联查系统的思考

温州市住房公积金管理中心综合档案室 包学行

看到建立全国电子文件中心的有关消息后，使我感到这的确是我国信息事业上的一次飞跃性的跨步。如何快速地检索信息中心的数据，也是我们今后面临的一大问题。因我近十几年来一直工作在房管、房改系统，因此想讨论一下关于建立全国居民住房联查系统的一些思考问题。

## 一 房地产宏观调控的效率需求

近年来，房价过快地增长，我国开始了针对性的宏观调控。

中国人民银行 2003 年 4 月发布《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》，自这一轮宏观调控开始启动，以国六条、国八条等为首的大量调控性措施陆续出台<sup>[1]</sup>，对信贷、土地、税收、规划等方面进行了规范。全国房地产市场调控取得了积极成效。

这些成果还是初步的，房地产市场存在的问题没有根本解决，四年多来，宏观调控的效果并不理想。今年以来，为遏制房价过快增长，国务院多个部委关于房地产市场宏观调控的政策密集出台，力度不可谓不大，措施不可谓不全。但对房价的调控效果却差强人意，最新数据表明，今年一季度，全国 70 个大中城市新建商品住房销售价格同比上涨 6%，涨幅比上季度高 0.3 个百分点<sup>[1]</sup>；今年 5 月份房价仍涨<sup>[5]</sup>。

为进一步解决国民购房、租住房难问题，很多专家献计献策。上

海市政协委员屠海鸣提议对于中低价商品住房和高档商品住房征收不同标准的税费<sup>[2]</sup>。全国政协委员、陕西省交通厅副厅长李晓东向全国政协十届五次会议提交提案，建议住房超过 90 平方米开征城市房产税以平抑房价，让更多无房者买得起房<sup>[3]</sup>。全国政协委员、中国建筑工程总公司学术委员会主席陈祥福教授针对中国住房难的问题提交的推行“一户一房”的提案。对现有的房子，陈委员建议按照户口或身份证清查。对于拥有两套（或以上）福利性住房的家庭，按商品房重新估价，进行回购。然后，政府将回购房廉价出租给市民。对于不愿回购的，将通过税收等政策加大其持有成本，“让人们感到有两套房子不划算”<sup>[4]</sup>。

其实这些意见归根结底都是希望用政府的宏观调控的针对性更强，这种针对性就要求政府必须全面高效地了解百姓们的住房情况，而且居民异地购置房地产的情况也不在少数。因此政府部门有必要建立的高效的全国性的居民住房信息查询系统。

## 二 温州的住房信息七库联查软件

温州的七库联查软件是效率较高的住房信息查询系统的一个例子。

1995 年温州搞了一次全市住房普查，请杭州快威电脑公司开发了全市住房普查登记管理软件。至 1995 年温州的居民住房信息系统增致 5 个，另 4 个分别为，杭州计算机研究所开发的产权产籍信息管理系统、温州南方电脑公司开发的集资建房与单位自管公房出售信息管理

系统，以及温州房管局自行开发的房管局直管公房出售与公房提租信息管理系统。其中公房出售分为自管公房出售与直管公房出售 2 个数据库。

只考虑分类就有普查、产权产籍、集资建房、公房出售、公房提租五方面的居民住房信息，这些信息由不同的部门开发的软件，并分别应用在温州房管局档案室、温州房改办及温州的各个房管所中。要了解居民的住房情况要分别在各个信息系统中查询很不方便。

因此，当时就考虑建一个这五类住房信息的综合查询系统，称为五库联查系统。五库联查系统中产权产籍数据是联网的实时数据；1995 年住房普查是一个时点（或时段）的数据，直接拷贝于运行五库联查软件的电脑中；其它数据因当时与数据源未联网就用可读写光盘定期拷贝于运行五库联查软件的电脑中。五库联查软件基本上还是属于单机版的软件，查询名单要通过软盘插入或电子文件的拷贝到运行五库联查软件的电脑上查询。1996 年底五库联查系统投入使用，当时特配一台 HP586 电脑用于运行五库联查软件。

需要申请五库联查查询的部门，可到房管局档案室拷贝一张名单输入用软盘后，回去放入自己的电脑上，在进入软盘后键入 a 然后回车，即运行一个小软件，弹出输入界面，可输入要查询人员的姓名与身份证号，一次可输入一批人员名单，一批可输入多至数千人的名单，最后保存退出。如果现有的文件中已包含要查询人员的名单信息（姓名与身份证号），那么也可拷贝这些文件，格式可以是电子表格、文本文件、或其他常用的数据库文件，通过拷贝粘贴将查询名单输入五库

联查软件进行查询。

将已输入要查询人员名单的软盘插入运行五库联查软件的电脑软驱，点“查询”钮，即开始查找这批名单中人员在普查、产权产籍、集资建房、公房出售、公房提租五方面的居民住房信息，2000人的名单约半小时可查毕。但当时用针式打印机，2000人查询结果要打印的报表约400页，打印时间会要数小时，也可采用软盘拷贝提供查询清单。

五库联查软件根据当时定的最低住房享受条件及可查到的住房情况，对每一批查询名单出二份报表：一份是累计住房面积已超最低住房享受条件的名单及住房情况报表，一份是累计住房面积未超最低住房享受条件的名单及住房情况报表。报表内容包含姓名，身份证号，住房地址，面积，类型（分普查、产权产籍、集资建房、公房出售、公房提租等），备注等栏，形式如下表：

五库联查报表

查询日期：1997.6.6

姓名	身份证号	类型	住房地址	面积	备注
张三	330302630303003				
1		普一改	水信住宅区榕组5幢303室	77.33	工龄31年
2		房改	水信榕组5幢303室	77.33	
3		籍一改	水信榕组5幢303室	77.33	1996.3.3 - 今
总				77.33	>75超
姓名	身份证号	类型	住房地址	面积	备注
李四	330302630303003				
1		普一提	天栏住宅区5幢304室	77.33	工龄28年
2		提租	天栏5幢304室	77.33	
总				77.33	>75超

多个地址虽然有差异，但五库联查软件可判定为同一个住房，总计

面积是经判断后才累计的。

当时是用 586 电脑，现在的条件好了，可用奔腾 4 电脑运行五库联查软件，优盘提交查询清单，优盘拷回查询清单，用激光打印机出报表等，可更加提高工作效率了。

尽管当时是一台 586 电脑运行五库联查软件，在 1996 年底至 1997 年为全市 3 万多公房出售住户，提供了五库联查服务，为公房出售超标审批提供了依据，为国家追回了约 200 百万的住房超标款，当年就产生了社会效益。

如 1998 年五库联查开展对外服务还产生了经济效益，仅邮电系统为分房审批就化了数万元的查询费查询了数千户的住房信息。外单位客户他们认为化这份钱值得，五库联查的数小时报表的结果已完成了我们投入许多人化许多月时间调查都无法完成的事。

2005 年又改进了五库联查软件，再增加了联查住房货币化分配、与廉租房信息，改进为七库联查软件。

### 三 建立全国住房信息联查系统的思考

为了宏观调控更有针对性，建立全国住房信息联查系统非常有必要，并且要开发成网络多用户版，能对注册的网络客户提供全国住房信息联查的系统。现在正在筹建全国电子文件中心，这完全可作为全国电子文件中心一项工作来开展。

全国住房信息联查的系统必须由全国电子文件中心与国家的房地产主管部门合作牵头组织实施。全国住房信息联查的系统可由小到大

地逐步建设，以下所列的步聚与数据仅供参考：

1. 首先组建一支由 5-6 人组成的实施班组，安排好办公场所；
2. 购置 5-6 电脑微机及外设等安置在办公场所，用于开发软件，硬件费用约在 5-6 万元，软件费用也约在 5-6 万元；
3. 如果全国电子文件中心已有可用数据服务器存储空间，可分配一部分用于存储居民住房数据；若全国电子文件中心已有可用的 I S P 服务器及安全防范措施等，可分配一部分用于管理全国住房信息联查的系统的客户；
4. 由国家的房地产主管部门发文要求各地通过网络注册上报提交各地现有的所有有关住房的数据库，归集数据后，对一些地方还应提出完善数据库结构的要求；
5. 归集数据到软件完善、数据完善大约在一年时间后，可国家的房地产主管部门发文通知各地可注册使用住房信息联查系统。

住房信息联查系统的使用费若定为有偿，那么整个系统的投入费用很快就可在一、二年内得到回收。也可定为免费的社会公益服务，那么整个系统的投入费用在社会效益中也可得到回收，如住房超标款的回收，超面积住房的房产税等。

住房信息联查系统的使用费也可定为有偿无偿相结合，各地每提供上报一条住房信息，就免费提供若干数量的查询的服务，超出部分的查询收费。这样还可鼓励各地更多地提供住房信息。

建立全国住房信息联查系统是一件投资少效益大且造福于社会公

益性的好事，希望全国电子文件中心与国家的房地产主管部门能尽早予以组织实施。

参考文献：

- [1] 孙磊，经济观察：增量与存量市场不平衡是房价问题关键，上海证券报，2007年5月29日，<http://news.soufun.com/2007-05-29/1073431.htm>
- [2] 袁飞，政协委员呼吁区别征收房产税，第一财经日报，2007年1月29日，<http://sh.xmnext.com/shizheng/2007/01/29/141339.html>
- [3] 孙磊，政协委员建议住房超过90平米征收房产税，三秦都市报，2007年3月13日，[http://www.xaiu.edu.cn/xwnews/20031103/Article\\_Print.asp?ArticleID=1806](http://www.xaiu.edu.cn/xwnews/20031103/Article_Print.asp?ArticleID=1806)
- [4] 北京3月18日电，政协委员设想一户一房 建议政府回购福利住房，中国青年报，2007年3月19日，<http://news.qq.com/a/20070319/000218.htm>
- [5] 国家统计局，5月全国70个大中城市房价继续上涨，新华网，2007年6月15日，[http://news.xinhuanet.com/video/2007-06/15/content\\_6244846.htm](http://news.xinhuanet.com/video/2007-06/15/content_6244846.htm)

# 关于建立全国居民住房联查系统的思考

浙江温州市住房公积金管理中心 □包学行

看到建立全国电子文件中心的有关消息后,使我感到这的确是我国信息事业上的一次飞跃性的跨步。如何快速地检索信息中心的数据,也是我们今后面临的一大问题。因我近十几年来一直工作在房管、房改系统,因此想讨论一下关于建立全国居民住房联查系统的一些思考问题。

## 房地产宏观调控的效率需求

近年来,房价过快地增长,我国开始了针对性的宏观调控。

中国人民银行2003年4月发布《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》,自这一轮宏观调控开始启动,以国六条、国八条等为首的大量调控性措施陆续出台[1],对信贷、土地、税收、规划等方面进行了规范。全国房地产市场调控取得了积极成效。

这些成果还是初步的,房地产市场存在的问题没有根本解决,四年多来,宏观调控的效果并不理想。今年以来,为遏制房价过快增长,国务院多个部委关于房地产市场宏观调控的政策密集出台,力度不可谓不大,措施不可谓不全。但对房价的调控效果却差强人意,最新数据表明,今年一季度,全国70个大中城市新建商品住房销售价格同比上涨6%,涨幅比上年同期高0.3个百分点<sup>①</sup>;今年5月份房价仍涨<sup>②</sup>。

为进一步解决国民购房、租住房难问题,很多专家献计献策。上海市政协委员屠海鸣提议对于中低价商品住房和高档商品住房征收不同标准的税费<sup>③</sup>。全国政协委员、陕西省交通厅副厅长李晓东向全国政协十届五次会议提交提案,建议住房超过90平方米开征城市房产税以平抑房价,让更多无房者买得起房<sup>④</sup>。全国政协委员、中国建筑工程总公司学术委员会主席陈祥福教授针对中国住房难的问题提交的推行“一户一房”的提案。对现有的房子,陈委员建议按照户口或身份证清查。对于拥有两套(或以上)福利性住房的家庭,按商品房重新估价,进行回购。然后,政府将回购房价出租给市民。对于不愿回购的,将通过税收等政策加大其持有成本,“让人们感到有两套房子不划算”<sup>⑤</sup>。

其实这些意见归根结底都是希望用政府的宏观调控

的针对性更强,这种针对性就要求政府必须全面高效地了解百姓们的住房情况,而且居民异地购置房地产的情况也不在少数。因此政府部门有必要建立的高效的全国性的居民住房信息查询系统。

## 温州的住房信息七库联查软件

温州的七库联查软件是效率较高的住房信息查询系统的一个例子。

1995年温州搞了一次全市住房普查,请某公司开发了全市住房普查登记管理软件。至1995年温州的居民住房信息系统增至5个,另4个分别为,产权产籍信息管理系统集资建房与单位自管公房出售信息管理系统,以及温州房管局直管公房出售与公房提租信息管理系统。其中公房出售分为自管公房出售与直管公房出售2个数据库。

只考虑分类就有普查、产权产籍、集资建房、公房出售、公房提租五方面的居民住房信息,这些信息由不同的部门开发的软件,并分别应用的温州房管局档案室、温州房改办及温州的各个房管所中。要了解居民的住房情况要分别在各个信息系统中查询很不方便。

因此,当时就考虑建一个这五类住房信息的综合查询系统,称为五库联查系统。五库联查系统中产权产籍数据是联网的实时数据;1995年住房普查是一个时点(或时段)的数据,直接拷贝于运行五库联查软件的电脑中;其他数据因当时与数据源未联网就用可读光盘定期拷贝于运行五库联查软件的电脑中。五库联查软件基本上还是属于单机版的软件,查询名单要通过软盘插入或电子文件的拷贝到运行五库联查软件的电脑上查询。1996年底五库联查系统投入使用,当时特配一台HP586电脑用于运行五库联查软件。

需要申请五库联查查询的部门,可到房管局档案室拷贝一张名单输入用软盘后,回去放入自己的电脑上,在进入软盘后键入a键然后回车,即运行一个小软件,弹出输入界面,可输入要查询人员的姓名与身份证号,一次可输入一批人员名单,一批可输入多至数千人的名单,最后保存退出。如果现有的文件中已包含要查询人员的名单信息(姓名与身份证号),那么也可拷贝这些文件,格式可



以是电子表格、文本文件、或其他常用的数据库文件,通过拷贝粘贴将查询名单输入五库联查软件进行查询。

将已输入要查询人员名单的软盘插入运行五库联查软件的电脑软驱,点“查询”钮,即开始查找这批名单中人员在普查、产权产籍、集资建房、公房出售、公房提租五方面的居民住房信息,2000人的名单约半小时可查毕。但当时用针式打印机,2000人查询结果要打印的报表约400页,打印时间会要数小时,也可采用软盘拷贝提供查询清单。

五库联查软件根据当时定的最低住房享受条件及可查到的住房情况,对每一批查询名单出二份报表:一份是累计住房面积已超最低住房享受条件的名单及住房情况报表,一份是累计住房面积未超最低住房享受条件的名单及住房情况报表。报表内容包含姓名、身份证号、住房地址、面积、类型(分普查、产权产籍、集资建房、公房出售、公房提租等),备注等栏。

多个地址虽然有差异,但五库联查软件可判定为同一个住房,总计面积是经判断后才累计的。

当时是用586电脑,现在的条件好了,可用奔腾4电脑运行五库联查软件,优盘提交查询清单,优盘拷回查询清单,用激光打印机出报表等,可更加提高工作效率了。

尽管当时是一台586电脑运行五库联查软件,在1996年底至1997年为全市3万多公房出售住户,提供了五库联查服务,为公房出售超标审批提供了依据,为国家追回了约200百万的住房超标款,当年就产生了社会效益。

如1998年五库联查开展对外服务还产生了经济效益,仅邮电系统为分房审批就化了数万元的查询费查询了数千户的住房信息。外单位客户认为花这份钱值得,五库联查的数小时报表的结果已完成了我们投入许多人化许多月时间调查都无法完成的事。

2005年又改进了五库联查软件,再增加了联查住房货币化分配、与廉租房信息,改进为七库联查软件。

### 建立全国住房信息联查系统的思考

为了宏观调控更有针对性,建立全国住房信息联查系统非常有必要,并且要开发成网络多用户版,能对注册的网络客户提供全国住房信息联查的系统。现在正在筹建全国电子文件中心,这完全可作为全国电子文件中心一项工作来开展。

全国住房信息联查的系统必须由全国电子文件中心与国家的房地产主管部门合作牵头组织实施。全国住房信息联查的系统可由小到大逐步建设,以下所列的步骤与数据仅供参考:

1. 首先组建一支由5-6人组成的实施班组,安排好办公场所;

2. 购置电脑微机及外设等安置在办公场所,用于开发软件,硬件费用约在5-6万元,软件费用也约在5-6万元;

3. 如果全国电子文件中心已有可用数据服务器存储空间,可分配一部分用于存储居民住房数据;若全国电子文件中心已有可用的ISP服务器及安全防范措施等,可分配一部分用于管理全国住房信息联查的系统的客户;

4. 由国家的房地产主管部门发文要求各地通过网络注册上报提交各地现有的所有有关住房的数据库,归集数据后,对一些地方还应提出完善数据库结构的要求;

5. 归集数据到软件完善,数据完善大约在一年时间后,可由国家的房地产主管部门发文通知各地可注册使用住房信息联查系统。

住房信息联查系统的使用费若定为有偿,那么整个系统的投入费用很快就可在一、二年内得到回收。也可定为免费的社会公益服务,那么整个系统的投入费用在社会效益中也可得到回收,如住房超标款的回收,超面积住房的房产税等。

住房信息联查系统的使用费也可定为有偿无偿相结合,各地每提供上报一条住房信息,就免费提供若干数量的查询的服务,超出部分的查询收费。这样还可鼓励各地更多地提供住房信息。

建立全国住房信息联查系统是一件投资少效益大且造福于社会公益性的好事,希望全国电子文件中心与国家的房地产主管部门能尽早予以组织实施。

### 参考文献:

①孙磊,经济观察:增量与存量市场不平衡是房价问题关键,上海证券报,2007年5月29日,<http://news.soufun.com/2007-05-29/1073431.htm>

②袁飞,政协委员呼吁区别征收房产税,第一财经日报,2007年1月29日,<http://sh.xmnext.com/shizheng/2007/01/29/141339.html>

③孙磊,政协委员建议住房超过90平米征收房产税,三秦都市报,2007年3月13日,[http://www.xaiu.edu.cn/xwnews/20031103/Article\\_Print.asp?ArticleID=1806](http://www.xaiu.edu.cn/xwnews/20031103/Article_Print.asp?ArticleID=1806)

④北京3月18日电,政协委员设想一户一房建议政府回购福利住房,中国青年报,2007年3月19日,<http://news.qq.com/a/20070319/000218.htm>

⑤国家统计局,5月全国70个大中城市房价继续上涨,新华网,2007年6月15日,[http://news.xinhuanet.com/video/2007-06/15/content\\_6244846.htm](http://news.xinhuanet.com/video/2007-06/15/content_6244846.htm)