

已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法

(1999年4月19日建设部第十一次部常务会议通过,并经国土资源部会签,建设部部长俞正声1999年第69号令公布,自1999年5月1日起施行)

第一条 为规范已购公有住房和经济适用住房的上市出售活动,促进房地产市场的发展和存量住房的流通,满足居民改善居住条件的需要,根据《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》及有关规定,制定本办法。

第二条 本办法适用于已购公有住房和经济适用住房首次进入市场出售的管理。

第三条 本办法所称已购公有住房和经济适用住房,是指城镇职工根据国家 and 县级以上地方人民政府有关城镇住房制度改革政策规定,按照成本价(或者标准价)购买的公有住房,或者按照地方人民政府指导价购买的经济适用住房。

本办法所称经济适用住房包括安居工程住房和集资合作建设的住房。

第四条 经省、自治区、直辖市人民政府批准,具备下列条件的市、县可以开放已购公有住房和经济适用住房上市出售的交易市场:

(一)已按照个人申报、单位审核、登记立档的方式对城镇职工家庭住房状况进行了普查,并对申报人在住房制度改革中有违法、违纪行为的进行了处理;

(二)已制定了已购公有住房和经济适用住房上市出售收益分配管理办法;

(三)已制定了已购公有住房和经济适用住房上市出售的具体实施办法;

(四)法律、法规规定的其他条件。

第五条 已取得合法产权证书的已购公有住房和经济适用住房可以上市出售,但有下列情形之一的已购公有住房和经济适用住房不得上市出售:

(一)以低于房改政策规定的价格购买且没有按照规定补足房价款的;

(二)住房面积超过省、自治区、直辖市人民政府规定的控制标准,或者违反规定利用公款超标准装修,且超标部分未按照规定退回或者补足房价款及装修费用的;

(三)处于户籍冻结地区并已列入拆迁公告范围内的;

(四)产权共有的房屋,其他共有人不同意出售的;

(五)已抵押且未经抵押权人书面同意转让的;

(六)上市出售后形成新的住房困难的;

(七)擅自改变房屋使用性质的;

(八)法律、法规以及县级以上人民政府规定其他不宜出售的。

第六条 已购公有住房和经济适用住房所有权人要求将已购公有住房和经济适用住房上市出售的,应当向房屋所在地的县级以上人民政府房地产行政主管部门提出申请,并提交下列材料:

(一)职工已购公有住房和经济适用住房上市出售申请表;

(二)房屋所有权证书、土地使用权证书或者房地产权证书;

(三)身份证及户籍证明或者其他有效身份证件;

(四)同住成年人同意上市出售的书面意见;

(五)个人拥有部分产权的住房,还应当提供原产权单位在同等条件下保留或者放弃优先购买权的书面意见。

第七条 房地产行政主管部门对已购公有住房和经济适用住房所有权人提出的上市出售申请进行审核,并于收到申请之日起十五日内作出是否准予其上市出售的书面意见。

第八条 经房地产行政主管部门审核,准予出售的房屋,由买卖双方向房屋所在地房地产交易管理部门申请办理交易过户手续,如实申报成交价格,并按照规定到有关部门缴纳有关税费和土地收益。

成交价格按照政府宏观指导下的市场原则,由买卖双方协商议定。房地产交易管理部门对所申报的成交价格进行核实,对需要评估的房屋进行现场勘测和评估。

第九条 买卖当事人在办理完毕交易过户手续之日起三十日内,应当向房地产行政主管部门申请办理房屋所有权转移登记手续,并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地行政主管部门申请土地使用权变更登记手续。

在本办法实施前,尚未领取土地使用权证书的已购公有住房和经济适用住房在2000年底以前需要上市出售的,房屋

产权人可以凭房屋所有权证书先行办理交易过户手续,办理完毕房屋所有权转移登记手续之日起三十日内由受让人持变更后的房屋所有权证书到房屋所在地的市、县人民政府土地行政主管部门办理土地使用权变更登记手续。

第十条 城镇职工以成本价购买、产权归个人所有的已购公有住房和经济适用住房上市出售的,其收入在按照规定交纳有关税费和土地收益后归个人所有。

以标准价购买、职工拥有部分产权的已购公有住房和经济适用住房上市出售的,可以先按照成本价补足房价款及利息,原购住房全部产权归个人所有后,该已购公有住房和经济适用住房上市出售收入按照本条前款的规定处理;也可以直接上市出售,其收入在按照规定交纳有关税费和土地收益后,由职工与原产权单位按照产权比例分成。原产权单位撤销的,其应当所得部分由房地产交易管理部门代收后,纳入地方住房基金专户管理。

第十一条 鼓励城镇职工家庭为改善居住条件,将已购公有住房和经济适用住房上市出售换购住房。已购公有住房和经济适用住房上市出售后一年内该户家庭按照市场价购买住房,或者已购公有住房和经济适用住房上市出售前一年内该户家庭已按照市场价购买住房的,可以视同房屋产权交换。

第十二条 已购公有住房和经济适用住房上市出售后,房屋维修仍按照上市出售前公有住房售后维修管理的有关规定执行。个人缴交的住房共用部位、共用设施设备维修基金的结余部分不予退还,随房屋产权同时过户。

第十三条 已购公有住房和经济适用住房上市出售后,该户家庭不得再按照成本价或者标准价购买公有住房,也不得再购买经济适用住房等政府提供优惠政策建设的住房。

第十四条 违反本办法第五条的规定,将不准上市出售的已购公有住房和经济适用住房上市出售的,处以 10000 元以上 30000 元以下罚款。

第十五条 违反本办法第十三条的规定,将已购公有住房和经济适用住房上市出售后,该户家庭又以非法手段按照成本价(或者标准价)购买公有住房或者政府提供优惠政策建设的住房的,由房地产行政主管部门责令退回所购房屋,不予办理产权登记手续,并处以 10000 元以上 30000 元以下罚款;或者按照商品房市场价格补齐房价款,并处以 10000 元以上 30000 元以下罚款。

第十六条 房地产行政主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、贪污受贿的,由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分;情节严重,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第十七条 省、自治区、直辖市人民政府可以根据本办法的规定和当地实际情况,选择部分条件比较成熟的市、县先行试点。

第十八条 已购公有住房和经济适用住房上市出售补交土地收益的具体办法另行规定。

第十九条 本办法由国务院建设行政主管部门负责解释。

第二十条 本办法自 1999 年 5 月 1 日起施行。