合肥市已购公有住房上市出售管理暂行 办法

**第一章总则**

第一条 为了搞活我市[房地产](https://baike.so.com/doc/4919601-5138594.html" \t "https://baike.so.com/doc/_blank)市场，规范职工已购公有住房上市交易行为，推进住房商品化、社会化进程，根据省政府《安徽省职工所购公有住房上市交易管理暂行办法》和建设部《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市市区(含开发区)职工按房改政策购买的公有住房以及职工享受国家优惠购买的经济适用房、安居房、解困房、集资建造的住房(以下统称已购公有住房)首次进入市场交易的，适用本办法。

第三条 已购公有住房上市交易应当遵循自愿、公平、合法的原则。

第四条 合肥市房地产管理局主管本市行政区域内已购公有住房上市交易管理工作。

国土资源、财政、地税、物价、工商等有关部门应当按照各自职责，配合房地产行政主管部门做好已购公有住房上市交易管理工作。

**第二章上市交易的一般规定**

第五条 已购公有住房在取得房屋所有权及土地使用权证后，即允许其上市交易，但下列已购公有住房不得上市交易:

(一)机关办公区内、学校教学区内的住房;

(二)违反房改政策规定购买的住房或以低于房改政策规定的价格购买且未按照规定补足房价款的住房;

(三)住房面积超过省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，且超标部分未按规定退回或补足房价款及装修费用的住房;

(四)已确定属房屋拆迁范围内的住房;

(五)产权有争议的或者共有人不同意出售、未经抵押权人书面同意转让的住房;

(六)上市出售后形成新的住房困难的住房;

(七)擅自改变房屋使用性质的住房;

(八)其他依法不得上市交易的住房。

本条前款第(一)项规定的已购公有住房确需上市交易的，应当征得原产权单位的书面同意。原产权单位享有以同等条件优先购买、交换、租赁权利。

第六条 已购公有住房上市交易的，买卖当事人应当签订书面买卖合同，并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，凭房屋所有权证书向国土资源管理部门申请办理土地使用权变更登记手续。

第七条 出售、出租以成本价购买的公有住房，在按本办法的规定缴纳有关税费后，所得售房款或者租金收入归职工个人所有。

第八条 职工以标准价购买的公有住房，在按房改政策规定补交成本价与标准价的差额过渡为成本价后出售、出租的，按本办法的规定缴纳有关税费后，出售、出租所得收益归职工个人所有。

第九条 出售、出租以标准价购买的公有住房，在按本办法规定缴纳有关税费后，所得售房款或租金收入由职工和原产权单位按各自的产权比例进行分配。原产权单位应得售房款和租金收入部分，由房地产行政主管部门代收并于30日内退给房屋产权单位。原产权单位撤销的，交市房改部门在市财政国库中心开设的售房款账户。

出售、出租以标准价购买的公有住房，应当出具原产权单位同意出售、出租的书面证明，并确定出售者和原产权单位各自的产权比例，在同等条件下，原产权单位有优先购买权或者租赁权。

第十条 职工以成本价购买的公有住房可以相互交换或者与私房、商品房交换，交换价值相等的，免征契税和土地收益。

职工以标准价购买的公有住房，在按房改政策规定补交成本价与标准价的差额及利息过渡为成本价后可按本条前款规定进行交换。职工购买公有住房时，与原产权单位另有约定的，按照约定办理。

第十一条 职工以成本价、标准价购买的公有住房可以依法设定抵押权，并依法到房地产行政主管部门办理抵押登记手续。

职工以标准价购买的公有住房设定抵押权时，应当出具原产权单位同意抵押的书面证明。

第十二条 已购公有住房上市交易后，原提取的住房维修资金转移至新房屋产权人名下，用于该房屋共用部位、共用设施设备的维修。

**第三章优惠政策**

第十三条 职工出售、出租已购公有住房，除国家另有规定外，实行以下优惠政策:

(一)按安徽省财政厅、地方税务局、建设厅《关于个人所购公有住房上市交易税收问题的通知》(财税法字[1998]419号)和省地方税务局《转发国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》(皖地税[2006]129号)的规定享受税收政策照顾;

(二)按照每平方米6元的标准缴纳交易手续费，买卖双方各半;

(三)出售方暂按成交价的1%向市人民政府缴纳土地收益;

(四)出租方按物价部门核定的标准缴纳租赁手续费。

第十四条 已购公有住房因城市建设需要拆迁的，在取得完全产权后，视同私房，按拆迁政策给予拆迁补偿和安置。

第十五条 已购公有住房上市交易过程中所涉及的各项税费，由市房地产行政主管部门在办理交易过户手续时代征代缴。

第四章监督管理

第十六条 产权人出售已购公有住房，应当向办理交易手续的房地产交易管理部门如实申报成交价，不得隐瞒或作不实申报。

申报价格明显低于市场平均价格的，按市场价格或评估价格计征税费，高于市场平均价格的，按实际成交价计征税费。

第十七条 已购公有住房出售或者交换以后再次进入市场的，按照私房交易的有关规定办理。

已购公有住房上市交易后，除购房面积未达标准部分可以继续享受房改优惠政策外，本人及其配偶不得再按房改政策或者享受国家优惠政策购买公有住房。

1. 市房地产主管部门应当将已购公有住房上市交易的情况逐月抄送市国土资源管理部门。

**第五章法律责任**

第十九条 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上市交易的，由市房地产行政主管部门处以1万元以上3万元以下罚款。

第二十条 违反本办法第十七条第二款的规定，由市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，或者按照商品房市场价格补齐房价款，并处1万元以上3万元以下罚款。

第二十一条 房地产行政主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、贪污受贿，由任免机关可或者行政监察机关给予行政处分;情节严重、构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第六章附则**

第二十二条 市辖肥东、肥西、长丰三县的职工已购公有住房上市交易，经县人民政府决定，可参照本办法执行。

第二十三条 本办法自公布之日起施行。本市过去有关规定与本规定不一致的，以本规定为准。