抚顺市房改房交易暂行办法

（市政府第12次常务会议通过）

第一章　总则第二章　程序第三章　税费第四章　交换第五章　附则 第一章　总则　　第一条　为贯彻落实《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》，搞活我市房地产市场，改善居民住房条件，规范房改房交易行为，结合我市实际，制定本办法。　　第二条　本办法只适用于市区内个人所购房改房进入市场交易活动。　　第三条　本办法所称房改房是指个人按房改政策以成本价购买并取得全部产权的公有住房、集资（合作）建房、有偿解困建房以及个人部分出资购买的商品住房。　　第四条　凡取得房屋所有权证的房改房可上市交易，但有下列情况之一的暂不允许出售：　　（一）以所购住房抵押贷款尚未清偿的；　　（二）拖欠公共部位维修费的；　　（三）经司法机关查封限定产权转移的；　　（四）根据有关法律法规规定，其它暂不允许出售的。　　第五条　房改房交易应遵循以下原则：　　（一）房改房交易执行市场价；　　（二）房改房交易实行价格评估制度，当事人交纳的税费应以评估价格为基准，成交价高于评估价的，按成交价计征税费，成交价低于评估价的，按评估价计征税费；　　（三）个人所购房改房出售后，不得造成新的住房困难。　　第六条　凡属房改房交易行为，必须在市房地产市场内进行。　　第七条　市房产管理局是房改房交易的行政主管部门。　　市房产市场房产交易管理所（以下简称房产交易管理部门）具体承办房改房交易业务。第二章　程序　　第八条　房改房交易，应先向房产交易管理部门申请办理交易手续，并提交下列材料：　　（一）房屋所有权证；　　（二）房屋交易协议书；　　（三）买卖双方身份（户籍）证明。　　第九条　按规定允许交易的房改房，须填报《房改房交易审查登记表》，如实申报成交价格，并由房产交易管理部门评估审批，经市公证部门公证，按规定交纳有关税费后，办理交易手续。　　第十条　当事人应当自买卖双方交易手续生效之日起３０日内，向房产产权管理部门申请房屋产权转移登记，领取房屋所有权证。第三章　税费　　第十一条　房改房交易，卖方向税务部门交纳售价５％的综合税费（营业税、城市维护建设税、教育费附加、土地增值税和个人所得税），在操作过程中暂按保证金管理；买方向税务部门交纳售价３％的契税；买卖双方各向税务部门交纳售价０．５‰的印花税，向房产交易管理部门交纳售价０．５％的交易手续费。　　第十二条　房改房交易后，卖方一年内又购买住房的，若新购住房款高于或等于其出售房改房税前收入的，全额退还已交纳的保证金；若新购住房款低于其出售房改房税前收入的，按差额比例退还已交纳的保证金。　　第十三条　保证金由房产交易管理部门代征。符合退还保证金规定的，凭出售、购买住房的纳税凭证和新的房屋所有权证，经房产交易管理部门审核后退还。　　第十四条　房改房交易后，一年内未新购住房者，保证金不再退还本人，作为税收上交。第四章　交换　　第十五条　居民按房改政策购买的房改房可以相互交换。交换双方可向房产交易管理部门提出申请，提交必要的证件，经评估审批后办理交换手续。　　第十六条　房改房之间或房改房与其他所有权房屋之间的交换，双方分别按评估差价的０．５％交纳交易手续费，并由差价支付方按差价的３％交纳契税。第五章　附则　　第十七条　房改房交易后，原售房时提取的公共部位维修基金和个人交纳的公共部位维修费，随住房转移至新的产权人名下。　　第十八条　职工按成本价购买的公有住房上市交易，不得超过房改政策规定的住房面积标准。凡违反房改政策交易的，由有关部门按规定处理。　　第十九条　清原县、新宾县的房改房交易可参照本办法执行。　　第二十条　本办法由市房产管理局负责解释。　　第二十一条　本办法自发布之日起施行。