四川省已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法

第一章　总则第二章　出售条件第三章　出售程序第四章　交易税费第五章　房屋售后维修第六章　罚则第七章　附则 　　经1999年10月15日省人民政府第29次常务会议通过，现予发布施行。第一章　总则　　第一条　为规范已购公有住房和经济适用住房上市出售行为，启动住房消费，满足居民改善居住条件的需要，根据国家有关规定，结合我省实际，制定本办法。　　第二条　本办法适用于四川省城镇（含独立工矿区）已购公有住房和经济适用住房首次上市出售的管理。　　第三条　本办法所称的已购公有住房，是指城镇职工（含居民，下同）根据国家和县以上人民政府有关城镇住房制度改革政策规定按成本价格购买的公有住房。　　本办法所称的经济适用住房，是指城镇职工（含居民，下同）按市、县人民政府指导价购买的国家给予优惠政策建造的住房，包括安居房、广厦房、解危解困房和集资合作建设的住房。　　第四条　已购公有住房和经济适用住房上市出售必须依法进行，遵循自愿、平等、等价有偿的原则，成交价格由买卖双方协商议定，其合法权益受法律保护。　　第五条　已购公有住房和经济适用住房出售后，该职工不得以任何理由再按照成本价购买公有住房，也不得购买政府提供优惠政策的经济适用住房或租住公有廉租住房。　　第六条　市、县人民政府应当在建立职工家庭住房档案，清理、纠正违规住房，并根据本办法制定当地公有住房和经济适用住房上市出售实施方案的基础上，经省人民政府批准后，开放已购公有住房和经济适用住房交易市场。　　第七条　省人民政府建设行政主管部门负责全省已购公有住房和经济适用住房上市出售的管理工作。　　各市、州、县人民政府和地区行政公署房地产管理部门负责本行政区域内的已购公有住房和经济适用住房上市出售管理工作。第二章　出售条件　　第八条　职工已购公有住房和经济适用住房，在取得合法房屋产权证书后，可以上市出售；但有下列情形之一的，不得上市出售：　　（一）超过其住房面积控制标准部分（不含公摊面积）未按规定以市场价补足差价的已购公有住房；　　（二）超过其住房面积控制标准部分未按规定补交税费的已购经济适用住房；　　（三）超过其住房面积控制标准购占两套以上公有住房、经济适用住房的，或者以非市场租金租住公有住房又按住房制度改革政策购买的公有住房、经济适用住房；　　（四）利用公款超标准装修，超标准部分未按规定补足装修费用的；　　（五）上市出售后会形成新的住房困难的；　　（六）以分期付款或抵押贷款方式购买，但房价款尚未付清或未经抵押权人同意上市出售的；　　（七）处于房屋拆迁公告范围内的；　　（八）擅自改变房屋使用性质的；　　（九）法律、法规以及县以上人民政府规定的其他情形。　　第九条　与机关办公区、学校教学区和企事业单位生产区、工作区分割不开的已购公有住房和经济适用住房，只能向原产权单位或者单位职工出售。第三章　出售程序　　第十条　市（县）人民政府房地产管理部门应在房地产交易市场设立已购公有住房和经济适用住房上市出售服务专柜，房地产交易管理部门、产权管理部门、住房制度改革管理部门实行联合办公，为职工出售已购公有住房和经济适用住房办理有关手续提供便利。　　第十一条　职工出售已购公有住房和经济适用住房，应到房地产交易市场公有住房和经济适用住房上市出售服务专柜，向房地产交易管理部门提出申请，填报已购公有住房和经济适用住房上市出售申请表，并提交下列材料：　　（一）房屋所有权证书、土地使用权证书；　　（二）房屋所有权人（含共有权人）签署的同意出售的书面意见；　　（三）房屋所有权人（含共有权人）身份证及户籍证明；　　（四）购房专用发票或有效付款凭证；　　（五）职工及其配偶所在单位出具的已购公有住房或经济适用住房是否超标，超标部分是否按规定补差，有无违规购占住房，是否已作纠正的证明。已建立职工家庭住房档案的，可不再提交单位证明。　　第十二条　房地产交易管理部门在受理申请后，应当会同县以上住房制度改革管理部门对是否符合售房条件进行审核；房屋产权管理部门应在该申请出售房屋的所在地公告售房信息，并对该房屋面积进行复核。　　自公告售房信息之日起７个工作日内，单位和个人可对该房屋上市出售提出异议；该房屋原产权单位可提出同等条件下保留优先购买权的书面意见。　　房地产交易管理部门应自收到申请之日起１５日内，根据审核和公告情况，作出是否准予该房屋上市出售的书面答复。准予出售的，应通知保留优先购买权的原产权单位参与交易。　　第十三条　已购公有住房和经济适用住房上市出售的买卖当事人应当依法签订房屋买卖合同，如实申报成交价格，经房地产交易管理部门核实后，按规定缴交有关税费。房屋产权管理部门应自交易过户手续完毕之日起３０日内，办理房屋所有权转移登记手续，发放房屋所有权证。　　第十四条　已购公有住房和经济适用住房出售时，房屋所有权和该房屋所占用的土地使用权同时转移，买方应凭变更后的房屋所有权证书到土地管理部门办理土地使用权变更登记。　　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年底以前需上市出售的，房屋所有权人可以凭房屋所有权证到房地产交易管理部门先行办理交易过户手续，办理完房屋所有权转移手续之日起３０日内，由买方持变更后的房屋所有权证书到土地管理部门办理土地使用权变更登记手续。办理土地使用权证书，除工本费外，不得收取其他任何手续费。　　第十五条　已购公有住房实际复核面积与房屋所有权证书标明面积不符的，以实际复核面积为准。实际复核面积大于房屋所有权证书标明面积的，在该购房职工住房面积控制标准范围内的部分按购房当年房改成本价、超过住房面积控制标准的部分按购房当年市场价，向原产权单位补足购房款后，方可上市出售。第四章　交易税费　　第十六条　已购公有住房和经济适用住房上市出售，按国家现行规定缴交下列税费：　　（一）出售居住超过一年的已购公有住房和经济适用住房，免缴营业税；居住不足一年的，营业税按销售价减去购入原价后的差额计缴；　　（二）买方暂按当地执行的契税税率标准减半缴纳契税；　　（三）买卖双方分别按成交价的０．５‰缴纳印花税；　　（四）普通住宅暂免缴纳土地增值税；　　（五）买方按所购住房座落位置的标定地价的１０％、没有标定地价的按成交价的１％缴纳土地出让金；　　（六）按成交价的０．５％交纳交易手续费（含房屋产权登记费等），由买卖双方各负担一半；　　（七）房屋所有权证、土地使用权证工本费各按１０元交纳。　　国家税费政策有新规定的，从其规定。　　第十七条　鼓励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的，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，按房屋产权交换缴交税费。　　第十八条　职工按本办法规定以市场价出售已购公有住房和经济适用住房，在依法缴交税费后，其收入归职工所有。第五章　房屋售后维修　　第十九条　已购公有住房上市出售后，房屋维修仍按照上市出售前已购公有住房售后维修管理的有关规定执行，职工原缴纳的住房共用部位、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。第六章　罚则　　第二十条　违反本办法第五条的规定，将已购公有住房和经济适用住房上市出售后，又以非法手段按照成本价购买公有住房或者政府提供优惠政策建设的经济适用住房的，由县以上人民政府房地产行政主管部门责令其退回所购房屋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；以非法手段租住公有廉租住房的，责令退还公有廉租住房，按市场住房出租标准补交租金，并可处相当于补交租金金额的罚款，但最高不得超过３万元。　　第二十一条　采取欺骗手段，将不得上市出售的已购公有住房和经济适用住房上市出售的，由县以上人民政府房地产行政主管部门没收违法所得，并处３万元以下罚款。　　第二十二条　从事公有廉租住房出租管理工作的人员违反本办法规定出租公有廉租住房的，由县以上人民政府房地产行政主管部门处以相当于承租人按市场住房出租标准补交租金金额的罚款，但最高不得超过３万元；并由其所在单位或上级主管部门给予行政处分。　　第二十三条　从事已购公有住房和经济适用住房出售管理工作的人员弄虚作假、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿的，由所在单位或者上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。　　第二十四条　依照本办法第二十条、第二十一条和第二十二条收取的罚款、补交房价款、补交租金和没收的违法所得，应一并上交财政。　　第二十五条　当事人对行政处罚决定不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。第七章　附则　　第二十六条　已购公有住房和经济适用住房首次出售后再次出售的，不适用本办法。　　第二十七条　本办法自公布之日起施行。