上海市外商投资房产企业商品住宅出售管理办法

　　第一条　为加强对本市外商投资建造的商品住宅出售的管理，根据出售商品房的有关规定，制定本办法。　　第二条　凡本市依法成立的经营商品住宅的外商投资企业（以下简称外商投资房产企业）建造并出售的商品住宅，适用本办法。　　第三条　上海市房产管理局（以下简称市房管局）是本市商品住宅的主管机关，负责对本市外商投资房产企业建造并出售商品住宅的监督和管理。　　第四条　外商投资房产企业建造商品住宅的项目经上海市对外经济贸易委员会（以下简称市对外经贸委）发给批准证书后，应报市房管局备案。　　第五条　外商投资房产企业建造的商品住宅，由该企业自行出售或委托房产经营单位代理出售。　　第六条　外商投资房产企业建造的商品住宅，出售对象如下∶　　（一）有本市常住户口的归侨或侨眷；　　（二）经有关部门批准来本市定居的华侨或外籍华人；　　（三）要求购买住房给常住本市的亲属居住的港、澳、台同胞，华侨或外籍华人；　　（四）为本企业职工居住而购买商品住宅的本市中外合资经营企业、中外合作经营企业或外资企业；　　（五）为便于交往，经市政府外事办公室或市对外经贸委证明，同意其在本市购买商品住宅的港、澳、台同胞，华侨或外籍华人。　　上述出售对象购房的核批手续按本市侨汇商品住宅出售的有关规定办理。　　第七条　在本市土地使用权有偿转让地块上建造的商品住宅，其出售对象由有关部门另行制定。　　第八条　外商投资房产企业建造的商品住宅竣工后，外商投资房产企业必须会同设计单位和市房管局指定的专业单位共同验收合格，方可出售。　　第九条　外商投资房产企业建造的商品住宅，除经市房管局批准可以参照国际市场价格定价的以外，应执行市有关部门颁发的商品住宅出售价格的定价原则，按质论价，全价出售。出售价格应报市房管局备案。　　第十条　外商投资房产企业建造的商品住宅，出售时以外汇人民币标价。买受人付款时，人民币对美元的汇价与签定购房合同时汇价有变动的，可按付款日公布的汇价相应调整应付的外汇人民币金额。　　第十一条　外商投资房产企业建造的商品住宅出售后，买受人应检附房屋买卖契约和付款收据等证件，及时向房屋所在区房管部门申请房产所有权登记，由房管部门审核认可后发给房产所有权证。　　第十二条　本市中外合资经营企业、中外合作经营企业或外资企业，用本企业资金购买的商品住宅，其房产所有权归该企业所有；个人购买的商品住宅，其产权证户名可以用海外出资人姓名，也可以用国内亲属姓名。凡用海外出资人姓名的，必须在本市委托有常驻户口的委托代理人，并由海外出资人按有关规定出具委托代理人证书。户籍及产权的管理应按本市有关规定办理。　　第十三条　外商投资房产企业建造的商品住宅出售后，如房产所有权需出卖或转移，必须按本市有关规定办理过户手续。房产所有权转移双方应及时向房屋所在区的房管部门申请办理房产所有权转移登记，换发房产所有权证，并按规定缴纳有关费用。　　第十四条　外商投资房产企业建造的商品住宅，未经市房管局批准，不得擅自改变住宅的使用性质。　　第十五条　外商投资房产企业建造的商品住宅出售后的管理维修，按本市有关规定办理。　　第十六条　本办法由市房管局负责解释。　　第十七条　本办法自一九八八年四月一日起施行。