海口市已购公有住房和经济适用住房上市交易暂行办法

　　第一条　为规范本市职工已购公有住房和经济适用住房上市交易活动，促进房地产市场发展，加快存量住房流通，满足居民进一步改善居住条件的需要，根据国家有关规定，结合本市实际，制定本办法。　　第二条　本办法适用于本市行政区域内已购公有住房和经济适用住房首次进入房地产市场交易的管理。　　第三条　本办法所称已购公有住房和经济适用住房（以下简称已购住房）是指职工按国家房改政策购买的公有住房、安居工程住房和集资合作建设的住房。　　本办法所称上市交易，指依法进行房屋转让、租赁、抵押等行为。　　第四条　已购住房在取得《房屋所有权证》和《土地使用权证》后，可直接向市房产管理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》向市土地管理部门申请办理《土地使用权证》变更登记手续。　　尚未领取《土地使用权证》的已购住房，在２０００年底之前上市交易的，房屋产权人可以凭《房屋所有权证》先行办理交易过户手续；办理完《房屋所有权证》转移登记手续后３０日内，再由受让人持变更后的《房屋所有权证》及相关文件到市土地管理部门办理土地使用权变更登记手续。　　第五条　已购住房有下列情形之一的，不得上市交易：　　（一）产权共有的房屋，其他共有人不同意出售的；　　（二）已抵押且未经抵押权人书面同意转让的；　　（三）擅自改变房屋使用性质的；　　（四）处于户籍冻结地区并已列入拆迁公告范围的；　　（五）原房屋买卖协议书中有明确约定限制上市交易的；　　（六）法律、法规和规章另有规定的。　　第六条　已购住房上市交易，应向市房产管理部门提出申请，并提供下列材料：　　（一）已购住房上市交易申请表；　　（二）市住房制度改革办公室出具的同意该房屋上市交易的书面意见；　　（三）房屋转让协议书；　　（四）《房屋所有权证》；　　（五）《土地使用权证》；　　（六）房屋共有人身份证或者其他有效身份证件；　　（七）同住成年人同意上市交易的书面意见。　　第七条　拥有部分产权的已购住房上市交易，在同等条件下，原产权单位有优先购买权。原产权单位应在收到市房产管理部门发出的书面通知书之日起１０个工作日内作出书面答复，并办理交易手续。逾期不答复或不办理交易手续的，视为放弃优先购买权，由市房产管理部门直接给予办理交易过户手续。　　第八条　已购住房上市交易，按规定减免以下税费：　　（一）划拨的国有土地，给予补办土地出让手续，免收土地出让金；　　（二）已购住房上市交易，免征土地增值税；　　（三）已购住房居住超过一年的住房，免征营业税。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征营业税；　　（四）已购住房自住满五年以上的，免征个人所得税。　　（五）已购住房上市交易，征收的契税实行先征后返的政策；　　（六）已购住房上市交易有关手续费按物价部门规定的标准减半收取。　　第九条　职工拥有全部产权的已购住房上市交易，在缴纳有关税费后，所得收益归职工所有；职工拥有部分产权的住房上市交易，在缴纳有关税费后，余额按原有产权比例进行分配，单位所得收益，全部纳入单位住房基金专户管理。　　第十条　拥有部分产权的已购住房抵押，必须按现行房改政策全额补足房价款，取得全部产权后才能进行。　　第十一条　职工将已购住房上市交易后，不得再按房改政策购买公有住房，也不得购买、租赁政府提供优惠政策建设的住房。　　第十二条　已购住房上市出售后，房屋维修基金的管理按照上市交易前公有住房维修管理的有关规定执行。　　第十三条　违反本规定擅自将已购住房出售的，有关部门不予办理房屋转让、抵押及土地使用权变更手续。　　第十四条　本办法自发布之日起施行。