青岛市公有住房出售暂行办法

　　第一条　为了加强本市公有住房出售管理，建立与社会主义市场经济体制相适应的新的住房制度，实现住房商品化，加快住宅建设，根据国家、省有关规定，结合本市实际情况，制定本办法。　　第二条　本办法所称公有住房，是指市直管公有住房和机关、社会团体、企业、事业单位自管公有住房。　　第三条　本市市南、市北、四方、李沧四区范围内的符合规定的公有住房，均可依照本办法规定出售给个人。　　第四条　出售的公有住房必须是成套、独用、完好或基本完好的房屋。　　已列入旧城改造规划、产权不清、具有历史保护价值以及市人民政府认为不宜出售的其他房屋不得出售。　　第五条　凡在本市具有常住户口的个人，均可向房屋产权单位申请购买其新分配的公有住房或已租住的公有住房。个人购买公有住房坚持自愿的原则。鼓励购房人参加住房保险。　　无租赁关系的新建公有住房和腾空的旧公有住房，按照“先售后租”和无房户、住房困难户优先的原则，售给符合分房条件的个人。　　有租赁关系的公有住房，只售给已建立租赁关系的承租人或与其有直系亲属关系的同住人。购房人申请购房时需出具经过公证的同住人意见书。　　第六条　对符合购房条件的个人购买自住公房，房屋产权单位均应按本办法的规定出售。　　市直管公有住房的出售由各区房产管理部门提出审核意见，经市房产管理部门审定后组织实施。　　机关、社会团体、企业、事业单位的自管公有住房出售实行审批制度。具体办法由市住房制度改革领导小组办公室（以下简称市房改办）制定。　　第七条　个人购买公有住房的面积按建筑面积计算。每户建筑面积由使用面积、结构面积和应分摊的共用面积组成。　　第八条　向中低收入家庭出售公有住房实行成本价；向高收入家庭出售公有住房实行市场价；目前暂定双职工年收入合计超过３·６万元为高收入家庭。　　成本价包括住房的征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区公用设施建设费、管理费、贷款利息和税金等７项因素。１９９４年出售新建公有住房的成本价为８５１元／平方米。　　第九条　根据我市职工年平均工资水平，目前中低收入家庭购买住房可以实行标准价。　　标准价由负担价和抵交价两部分组成。负担价按本市上一年双职工年平均工资的３倍购买新建砖混一等结构、建筑面积５６平方米的住房计算，１９９４年的负担价为３９６元／平方米。抵交价按双职工合计工龄６５年内积累的由单位资助的住房公积金和住房补贴贴现的８０％计算，１９９４年的抵交价为２５１元／平方米，本市１９９４年出售新建公有住房的标准价为６４７元／平方米。　　第十条　出售公有住房的成本价和标准价由市房改办会同有关部门按规定每年测定，由市人民政府审定报省人民政府批准后公布执行。执行年度为当年的７月１日至次年的６月３０日。　　当年公有住房出售的标准价，根据职工上年平均工资水平、单位发给的住房补贴和资助职工建立公积金水平确定。计算新房负担价的双职工家庭年平均工资的倍数逐步提高，１９９５年前为３倍，以后每年提高０．１倍，２０００年达到３．５倍。随职工家庭年平均工资的增加，出售公有住房逐步由标准价过渡到成本价。　　第十一条　个人购买公有住房给予以下房价折扣：　　（一）公有住房成新折扣，以标准价购买旧住房，负担价以出售当年新房的负担价为基数按成新折扣计算，每年折扣率为２％，住房使用年限超过３０年的以３０年计算；抵交价折扣最多不能低于新房抵交价的８０％。前述两项折扣合计，１９９４年旧房的年折扣率为新房标准价的１．４８％。经过大修或设备更新的房屋按《青岛市城市房屋估价暂行办法》的规定进行评估后确定成新折扣。　　（二）个人购买现已租住公有住房的，给予折扣。１９９４年折扣率为负担价的５％，１９９５年后每年减少一个百分点。　　（三）根据购房职工１９９２年以前的工龄给予折扣，每一年工龄折扣的数额，按抵交价除以６５年计算。１９９４年每年工龄折扣额为３．８６元／平方米。职工工龄年限由所在单位确认。离退休职工购房计算工龄的时间按国家规定的离退休年龄计算，提前离退休的职工，按实际工作年限计算。　　（四）根据购买房屋所处地域、房屋结构、层次、朝向、设施、装修标准以及使用方便程度等因素，给予折扣。　　（五）购买公有住房一次付清房款的给予折扣，折扣率参照政策性贷款利率与银行储蓄存款利率的差额确定，１９９４年的折扣率为实际售价的２０％。　　第十二条　以成本价出售公有住房的实际售价先按以标准价出售的办法计算实际售价，再乘以当年成本价与标准价的比值。１９９４年成本价与标准价的比值为１．３１。　　出售公有住房每平方米建筑面积的实际售价：一类区域不得低于１５０元，二类区域不得低于１４０元，三类区域不得低于１３５元，四类区域不得低于１３０元；五类区域不得低于１２５元，六类区域不得低于１２０元。　　第十三条　个人按标准价或成本价购买公有住房，每个家庭只限一次。购房面积按青岛市规定的住房标准控制，超过标准的面积执行市场价。　　个人按标准价或成本价购买住房后，因工作变动等原因，所在单位同意给予调整分配住房时，可以按同期的标准价或成本价购买所调整的新房。但同时应将原已购买的住房以同期的标准价或成本价返售给原售房单位。　　第十四条　个人购买市直管公有住房须一次付清购房款。　　购买单位自管公有住房，经产权单位同意，可以一次付款，也可以分期付款。　　分期付款的，首期付款不得低于购房的３０％，分期付款的期限不超过１０年。分期交付的部分计收利息，利率按政策性抵押贷款利率确定，单位不得贴息。经办政策性住房金融业务的银行，应充分利用政策性住房资金，向购房人提供政策性抵押贷款。　　购房人分期付款期间调离本市或死亡的，由其符合购房条件的直系亲属或合法继承人付清房款。其符合购房条件的直系亲属或合法继承人不购买住房，由售房单位与其直系亲属或合法继承人进行经济结算。　　第十五条　个人购买公有住房可以申请使用本人和在本市工作的直系亲属名下的住房公积金和认购的住房建设债券支付或折抵购房款。职工购买住房后，仍享受目前的住房补贴和单位按规定资助的住房公积金。　　第十六条　个人以市场价购买的住房，产权归个人所有，房屋产权手续齐全后，可以依法进入市场交易，按规定缴纳有关税费后，收入归个人所有。　　个人以成本价购买的住房，产权归个人所有，住用５年后可以依法进入市场交易，按规定补缴土地使用权出让金和缴纳其他有关税费后，收入归个人所有。　　个人以标准价购买的住房拥有部分产权，即占有权、使用权、有限的收益权和处分权，可以继承，不能赠与。住用５年后可依法进入市场交易。在同等条件下，原售房单位有优先购买权或租用权，原售房单位撤销的，房产管理部门有优先购买权或租用权。售、租房收入在补缴土地使用权出让金或所含土地收益和按规定缴纳有关税费后，单位和个人按各自的产权比例进行分配。　　第十七条　个人购买公有住房，应按《青岛市房产交易管理办法》办理产权登记手续，按规定领取房屋所有权证和土地使用权证。出售、出租、赠与、继承以及其他形式转让所购住房，应当按规定办理有关手续，缴纳规定的税费。　　第十八条　个人购买的公有住房，分户门以内的维修由购房人自理。售房单位从售房款中提取１０％，购房人另付购房款的２％，作为共用部位及设施的维修基金。以基金利息支付维修费用；不足部分按其面积比例另行分摊。　　维修基金由产权人、居委会以及相关人员组成的住房管理委员会（简称管委会）负责管理，在未成立管委会之前，管委会职责由原房产经营单位代理。具体管理办法由市房改办另行制定。　　第十九条　房屋共用部位及设施的管理维修实行社会化服务，委托物业公司负责。对未实行物业管理的房屋，暂由售房单位负责，逐步向物业管理过渡。　　第二十条　公有住房的售房收入提取共用部位维修基金后，国有住房按照国家规定比例分别上缴财政和留归单位，全额纳入各级住房基金，专项用于住房建设和住房制度改革。　　第二十一条　对违反本办法有关规定的单位和个人，由市房产行政管理部门按下列规定予以处罚：　　（一）售房单位谎报所售房屋情况的（包括面积、售价等）对售房单位处以实际售房价款的５％至１０％的罚款，并责成售房单位重新申报；　　（二）向不符合购房条件的人出售房屋的，责令改正并对责任者处以５００元至１０００元罚款；　　（三）隐瞒事实，弄虚作假骗购公有住房的，取消当事人购房资格，收回房屋，并对当事人处以５００元至２０００元的罚款；　　（四）以成本价和标准价购买的住房，住用不足５年擅自出售和变相出售的，责令其补缴市场价与原购房价的差额部分，并对出售人处以“差额”部分一至二倍的罚款。　　第二十二条　当事人对行政管理部门作出的行政处罚决定不服的，可依照《行政复议条例》、《中华人民共和国行政诉讼法》的规定，申请行政复议和提起诉讼。　　第二十三条　行政管理部门和有关单位工作人员应当依法办事，对滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假的，由有关部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。　　第二十四条　各县级市、崂山区、城阳区、黄岛区人民政府，可参照本办法结合当地情况制定本市、区公有住房出售办法，报青岛市住房制度改革领导小组批准后施行。　　驻青部队所管住房，按军队房改方案施行。　　第二十五条　本办法具体执行中的问题，由青岛市住房制度改革领导小组办公室负责解释。　　第二十六条　本办法自发布之日起施行。１９９２年６月２９日市人民政府发布的《青岛市出售公有住房暂行办法》同时废止。　　一、青岛市１９９４年新建住房单位面积标准价格表　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（元／平方米）　　┏━━━━━━━━┯━━┯━━┯━━┯━━┯━━┯━━┯━━┯━━┓　　┃　房屋类别　　　│　　│　　│　　│　　│　　│　　│　　│　　┃　　┃　　　　　　　　│ 钢 │ 钢 │ 砖 │ 砖 │ 砖 │ 砖 │ 砖 │ 砖 ┃　　┃单位面积标准价　│ 混 │ 混 │ 混 │ 混 │ 混 │ 木 │ 木 │ 木 ┃　　┃　　　　　　　　│ 一 │ 二 │ 一 │ 二 │ 三 │ 一 │ 二 │ 三 ┃　　┃区域类别及增减率│ 等 │ 等 │ 等 │ 等 │ 等 │ 等 │ 等 │ 等 ┃　　┠────────┼──┼──┼──┼──┼──┼──┼──┼──┨　　┃一类区域（105%）│1153│904 │679 │532 │429 │728 │663 │520 ┃　　┠────────┼──┼──┼──┼──┼──┼──┼──┼──┨　　┃二类区域（100%）│1098│861 │647 │507 │409 │693 │631 │495 ┃　　┠────────┼──┼──┼──┼──┼──┼──┼──┼──┨　　┃三类区域（95%） │1043│818 │615 │482 │389 │658 │599 │470 ┃　　┠────────┼──┼──┼──┼──┼──┼──┼──┼──┨　　┃四类区域（90%） │988 │775 │582 │456 │368 │624 │568 │446 ┃　　┠────────┼──┼──┼──┼──┼──┼──┼──┼──┨　　┃五类区域（85%） │933 │732 │550 │431 │348 │589 │536 │421 ┃　　┠────────┼──┼──┼──┼──┼──┼──┼──┼──┨　　┃六类区域（80%） │878 │689 │518 │406 │327 │554 │505 │396 ┃　　┠────────────────────────────────┫　　┃　　　　　　　　　 1、区域类别按照青岛市售房区域分类表划分。　　┃　　┃　备　　　注　　　 2、负担价=标准价-抵交价（251元／平方米）　　 ┃　　┃　　　　　　　　　 3、各类房屋的成本价=标准价×1.31　　　　　　　┃　　┗━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━━┛　　　　二、计算公式　　（一）按标准价售房的实际售价计算公式　　实际售价＝《〔标准价×（１－年折扣率×已竣工使用年限）－（年工龄折扣额×购房工龄）－（负担价×现住房折扣率）〕×（１－调剂系数之和）×该住房建筑面积＋设备装饰费用》×（１－一次付款折扣率）　　（二）按成本价售房的实际售价计算公式　　实际售价＝标准价的实际售价×当年成本价／当年标准价