元谋县人民政府关于印发《元谋县已购公有住房和经济适用住房上市交易实施细则》的通知

元政发〔2001〕71号

各乡(镇)人民政府、县级各单位、省州驻元谋各单位:

《元谋县已购公有住房和经济适用住房上市交易实施细则》已经县人民政府研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

 二00一年七月六日

元谋县已购公有住房和经济适用

住房上市交易实施细则

为规范我县个人已购公有住房和经济适用住房上市交易行为，推动住房商品化、社会化进程，根据《云南省已购公有住房和经济适用住房上市交易管理暂行办法》(云政发〔1999〕138号),结合我县实际，特制定本细则。

一、实际范围及对象

1、凡在元谋县辖区内的中央、省、州、县乡(镇)所属的单位职工(含家属和退职人员)已向本单位或外单位购买了公有住房，并已取得完全产权的不论购房时间长短，均可上市交易。

2、已购公房范围系指个人以房改成本价购买的公有住房;我县房改期间按房改政策已补交30%或40%购房款的公有住房;个人购买享受了政府扶持政策或单位补贴的集资建房、合作建房、“解危解困”、经济适用(安居工程)住房。

3、已购公房上市交易系指个人从取得《房屋所有权证》之日起，将已拥有完全产权的已购公房依法首次进入市场买卖、交换、赠与、抵押、租赁等行为。

4、产权人将已购公房上市交易后，不得再向单位申请分房;不得再以房改购买公有住房;不得因已购住房上市后导致的住房面积变化而申请住房补贴;不得再参加享受政府或单位补贴的集资建房、合作建房和经济适用住房。

5、有以下情形之一的已购公房，不得上市交易:

(1)与学校教学区不能分割的住房;

(2)房屋产籍冻结区内的住房;

(3)县人民政府明确不宜出售住房;

(4)已购公房后，单位或个人擅自改建、扩建增加住房面积未取得合法权证的住房。

6、已购公房首次上市交易后发生的再交易行为，执行一般房地产交易的有关规定。

二、交易程序

1.凡是县城区域内和省、州、县属单位的交易户，必须到县房管所、房地产交易所交易，并办理交易过户手续。乡(镇)区域内的交易户，向当地村镇建设规划管理部门申报，并由乡(镇)村镇建设规划管理部门签署意见转报县房管所办理交易过户手续。

2、出售已购公房，必须依照以下程序进行:

(1)产权人和购房人向当地的房管部门提出申请,申请书须有原产权单位签署意见。产权属于共有的，必须有全体共有人签署的上市交易同意书。

(2)产权人向当地房管部门提交《房屋所有权证》。产权属共有的同时提交《房屋共有权证》、购房付款原始凭证及房屋所有人、共有人的身份证明和职工个人住房档案、房改时购房审批表(二套)等有关材料。

(3)房管部门审查售房条件。

(4)交易双方按照《云南省已购公房上市交易合同》文本签订《合同》。

(5)《合同》签订后15日内，交易双方持《合同》向当地房管部门申请办理登记和权属转移手续。

在办理缴纳税费的基数出售已购公有住房如实申报成交价格，申报价格不低于市场价的，按申报的价格缴纳税费;如申报的成交价格明显低于市场价格的，按评估价格作为应缴纳税费的计算基数和依据。

(6)已购公房上市交易，在同等价格条件下，原产权单位有优先购买权，原产权单位10日内不予答复的，视为放弃优先购买权。

(7)产权归个人所有，取得房屋所有权证的已购公房上市出售，其收入在交纳了有关税费后，归产权人所有。

(8)已购公房交换、抵押、租赁、赠与按一般房地产交易程序和规定执行。

(9)在1993年房改初期购买的公有住房，未购楼梯走道等共用分摊面积，该类房屋上市交易时，按建设部《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)》 (建房〔1995〕517号文件规定重新测量计算，所得面积为该房屋上市交易面积，房屋产权过户以交易面积载入房屋权证。重新测量计算增加的共用分摊面积，交易人不再交纳任何购房款。任何单位不得以任何理由向交易人收取该款项。

(10)职工购房时，阳台没有封闭，购房后阳台作了封闭，上市交易时，按房屋现状测量计算建筑面积，并办理房屋产权过户登记、发证手续。

三、交易税费征收

1、公有住房上市交易，买卖双方以成交或评估价作为征收税费基数。卖方交纳3.5%的交易综合税(包括营业税、土地增值税、个人所得税、城建维护税、教育附加税)和1%的土地收益金。买方交纳国家现行规定的契税和印花税。买卖双方在办理房屋产权过户登记、发证时按国家现行规定各一半交纳0.6%房地产权交易审验服务费;卖方交纳5%0房地产价格评估费;买方交纳房屋产权过户办证工本费和登记费，其余全部收入归出售人所有。税费征收严格按省政府云政发〔1999〕138 号文件规定执行。

2、房屋交换双方住房均为已购公房的，超过等值的部分按照省政府云政发〔1999〕138号文件规定交纳税费;交换一方住房为已购公房，另一方住房为非已购公房的，超过等值的部分由住房价值高的一方按其住房性质交纳有关税费。

3、已购公房上市出售后一年内该户家庭按照市场价购买住房，或者已购公房上市出售前一年内该户家庭已按照市场价购买住房，且所购买的住房价值高于所出售的已购公房价值的，视为房屋产权交换。超过等值的部分按照省政府云政发〔1999〕138号文件规定交纳税费。

4、出租已购公房，按3%交纳房屋租赁审验服务费。

四、售后维修养护

1、已购公房上市交易后，其维修养护职责随之转移。所购房的维修，可以通过民主选举楼长或房管小组，组织维修养护。

2、已购公房和上市交易的住房，应按住房物业管理的有关规定，纳入物业管理。

五、附则

1、违反本细则规定进行已购公房上市交易的，其交易行为无效。房管部门不得为其办理交易登记、房屋权属转移登记手续及该发房屋所有证书。

2、县房管部门违反有关法律、法规、规章，办理权属转移登记、核发《房屋所有权证》的，由发证机关或者违规机关的上一级行政主管机关公告其登记及其所核发的《房屋所有权证》无效，并追究违规机关负责人及当事人的行政责任,构成犯罪的，依法追究刑事责任。各乡(镇)违反有关法律、法规、规章及本细则规定，办理交易业务的，县房管部门不予办理房屋权属移转登记过户手续。

3、本细则由县建设行政管理部门负责解释。