

房改房上市交易手册

贵州省人民政府
住房制度改革领导小组办公室 编
一九九九年九月

房改房上市交易手册

江苏工业学院图书馆
藏书章

贵州省人民政府
住房制度改革领导小组办公室 编
一九九九年九月

目 录

中华人民共和国建设部关于进一步推进现有公有住房改革的通知 建住房 [1999] 209 号	(1)
省人民政府办公厅关于印发《贵州省房改房上市交易试行办法》的通知 黔府办发 [1998] 77 号	(4)
贵州省房改房上市交易试行办法	(5)
省人民政府办公厅关于印发《贵州省房改房上市交易试 行办法的补充规定》的通知 黔府办发 [1999] 74 号	(10)
贵州省房改房上市交易试行办法的补充规定	(11)
财政部、国家税务总局关于调整房地产市场若干税收政 策的通知 财税字 [1999] 210 号	(13)
贵州省地方税务局、贵州省房改办关于调整房改房上 市交易若干税收规定的通知 黔地税发 [1999] 157 号	(15)
贵州省地方税务局、贵州省房改办关于房改房上市交 易税收问题的通知 黔地税函 [1999] 39 号	(17)
贵州省人民政府住房制度改革领导小组对适当下浮贵阳 市郊区经济适用住房价格的批复 黔房领字 [1999] 009 号	(18)
贵阳市住房制度改革领导小组关于适当下浮郊区经济	

适用住房价格的请示	(19)
贵州省人民政府住房制度改革领导小组关于贵阳市住房制度改革领导小组《关于明确九九年底单位集资建房项目竣工标准的请示》的批复	
黔房领字 [1999] 023 号	(20)
贵阳市住房制度改革领导小组关于明确九九年底单位集资建房项目竣工标准的请示	(21)
城市房地产抵押管理办法	
中华人民共和国建设部 1997 年第 56 号令	(23)
已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法	
中华人民共和国建设部 1999 年第 69 号令	(34)
申请兑现存量补贴的条件及程序	(39)
职工个人住房存量补贴核销通知单 (样张)	(41)
职工个人购建房抵押贷款试行办法	(42)
职工个人购建房抵押预登记程序	(47)
房改房抵押备案登记表 (样张)	(48)
房改房抵押预登记证 (样张)	(52)
省级直管房改单位办理职工《房屋所有权证》、《房地	
产交易市场准入许可证》的工作程序	(56)
办理《房地产交易市场准入许可证》审核表 (样张) ...	(58)
贵阳市房地产交易市场准入许可证 (样张)	(60)
办理房改房《房屋所有权证》须分别提供下列资料 ...	(64)
房改房上市交易 (置换) 须知	(66)

公积金支取条件及程序	(67)
------------------	------

附录：贵阳市房屋产权监理处、市房地产市场管理处有
关《须知》、《流程图》：

一、已购公有住房和经济适用住房上市出售须知 ...	(69)
二、房屋所有权登记须知	(72)
三、房地产抵押登记须知	(74)
四、房地产产权抵押登记流程图	(77)
五、职工住房抵押贷款须知	(78)
六、商品房预售登记备案须知	(80)
七、房屋产权验换证须知	(81)
八、房地产价值价格评估须知	(83)
九、房地产转让登记须知	(84)
十、办理商品房预售许可证须知	(88)
十一、贵阳市建筑工程项目管理流程图	(90)
十二、商品房交易须知	(91)
十三、贵阳市房产交易管理流程图	(93)
十四、房屋租赁登记备案须知	(94)
十五、房屋租赁登记流程图	(96)
十六、社会承诺制度	(97)

中华人民共和国建设部 关于进一步推进现有公有住房 改 革 的 通 知

(建住房 [1999] 209 号 1999 年 8 月 13 日)

各省、自治区、直辖市及计划单列市、省会城市住房制度改革领导小组（住房委员会）：

继续积极稳妥地推进现有公有住房改革，对于进一步增强城镇居民住房商品化意识，扩大居民住房消费，促进国民经济发展，具有重要意义。根据《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革，加快住房建设的通知》（国发[1998]23号，以下简称《通知》）规定，现就进一步推进现有公有住房改革的有关问题通知如下：

一、各地要进一步明确可出售公有住房和不宜出售公有住房的范围。城镇成套现有公有住房，一般除按照规划近期需要拆除改造的住房；党政、科研机关及大专院校内与机关、办公不可分割的住房；具有历史纪念意义的住房；严重损坏房、危旧房；以及当地人民政府规定的其他不宜出售的住房外，均属于可售公有住房范围。具体可售公有住房与不宜出售公有住房范围，由各地人民政府确定并公布。

二、凡属各地房屋管理部门直管的成套公有住房，除按规定不宜出售的外，均应向有购房意愿的现住户出售。

各国有单位自管的公有住房，原则上应按照上述要求向本单位职工和正常工作调离的非本单位现住户出售。鼓励单位向职工出售现住房的具体规定，由各地人民政府确定。

三、凡在可出售范围的现有公有住房，产权单位应预先编制、上报售房方案；房改部门在收到单位售房方案后 15 个工作日内完成审批工作，并将批准件同时抄送房地产交易和产权登记部门；产权单位在收到售房批准件后应积极组织出售工作，并在与购房职工签定购房协议、收取购房款（或订金）后 20 个工作日内，组织或协助购房职工到房地产交易和产权登记部门办理交易、领证手续；房地产交易和产权登记部门应在收到申请一个月内完成测绘、交易、发证工作。

四、国有单位之间产权有争议的住房，凡在可出售住房范围内的，原则上由现管房单位向当地房地产管理部门出具书面具结保证后，可批准其向职工个人出售，并按规定办理职工个人房屋产权登记手续。售房款按规定比例留足维修基金后，存入当地政府指定的帐户予以封存，待原产权关系明晰后再转至原产权单位。

五、向高收入家庭出售现住房执行市场价，向中低收入家庭出售现住房执行成本价。成本价要按《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》（国发〔1994〕43 号，以下简称《决定》）规定的七项因素逐年测定、提前公布、按时实施，并逐步与经济适用住房价格相衔接。

六、要按照《决定》和《通知》的规定，在职工家庭合理支出范围内加大现有公有住房，特别是可售公有住房租金

改革的力度，促进职工购房。租金标准的提高要与提高职工收入相结合，对民政部门确定的社会救济对象及其他低收入家庭和领取提租补贴后仍有困难的离退休职工家庭，要减收或免收新增租金。

七、对职工已按标准价购买的住房，要鼓励职工在自愿的基础上按成本价补足房价款及利息。职工按成本价补足房价款及利息后，住房产权归职工个人所有。

八、各地房改、房地产行政主管部门要切实加强对公有住房出售和提租工作的指导、宣传和监督，结合实际情况，采取切实措施，促进现有公有住房改革的顺利实施。对居住在不宜出售公房的住户要做好宣传解释工作，鼓励有条件的单位采取调换公房的办法向职工出售住房。

省 人 民 政 府 办 公 厅

关于印发贵州省房改房上市交易 试 行 办 法 的 通 知

(黔府办发 [1998] 77 号 1998 年 9 月 2 日)

各自治州、市人民政府，各地区行署，各县（自治县、市、辖区、特区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

省房改领导小组制定的《贵州省房改房上市交易试行办法》已经省人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

贵州省房改房 上市交易的试行办法

(省房改领导小组)

一、为了进一步深化城镇住房制度改革，稳步推进住房商品化、社会化，促进存量住房合理流通，保护房屋所有权人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和国家、省关于已购公有住房（含集资建房）上市交易的有关法律、法规及政策规定，制定本试行办法。

二、房改房指房改中经县以上政府房改部门批准出售的公有住房（含集资建房）。

三、上市交易的房改房，是指职工按房改政策购买的产权无争议的、达到上市交易条件的房改房。该住房须在同级房产管理部门办理《房屋所有权证》，经县以上政府房改部门批准后才能上市交易。为稳妥推进住房市场化进程，近期只限工龄在 30 年以上职工购买的房改房上市。部分产权须补足价款获全产权后方可上市。

四、房改房进入市场交易的形式包括：出售、租赁、交换、抵押。

五、出售、租赁、抵押房改房的职工，不能因此造成新

的居住困难。

六、职工出售房改房后不得以任何理由再向单位或房地产管理部门申请分配或购买住房；不得再购买成本价的公有住房或平价房、安居房等享受政府优惠政策的住房和租赁公有住房。

七、有下列情形之一的房改房不允许上市交易：

（一）违反房改政策购买的；

（二）改变居住使用性质的；

（三）已列入规划拆迁范围内的；

（四）司法机关和行政机关依法裁定、查封或者以其他形式限制房屋权利的。

八、职工购公有住房时，根据政策规定与售房单位另有约定的，应遵守约定。

九、房改房上市出售的程序

（一）房改房上市出售，须先向原批准售房的房改部门申请办理所购公有住房上市出售的审批手续，同时提交或验证下列材料：

1、房屋同住成年人共同签字的房改房上市出售确认申请表；

2、合法的产权凭证或足以说明房屋产权来源的证件；

3、共有房屋须提交共有人同意出售的文件；

4、产权人的身份证或户籍证明；

5、经公证处公证的房屋赠与书。

（二）县以上房改办对申请交易的房改房审核确认。

（三）职工持允许上市的批件和有效证件到房地产交易管理部门登记并办理相关手续。

(四)买卖双方按房管部门统一印制的房产契约签订合同(需要签名、盖章),填写房屋买卖申请登记表。

(五)县以上房改部门和其他有关部门认定的房地产评估事务所对所出售的住房进行价格评估、核定,评估的房屋价格作为交易的基准价。

(六)买卖双方按本办法第十一条规定缴纳税费,办理交易过户手续。

(七)房屋购买人在办理交易过户手续后3个月内,应向当地房屋产权产籍管理部门申领房屋所有权证。

十、职工所提供的材料符合要求,房改、房管等审查部门应各在3至7个工作日内给予答复。

十一、职工出售房改房,应按下列规定缴纳税费:

(一)为简便手续,对营业税、城建税、土地增值税、个人所得税和教育附加税费实行综合征税,其税收综合征收率暂按交易金额的(低于评估价的按评估价,下同)6%计收,由卖方交纳。

(二)契税。按交易金额的3%计征,由买方缴纳。

(三)印花税。按交易金额的0.5‰由买卖双方缴纳。

(四)交易管理费。按交易金额的1%缴纳,由买卖双方各承担50%。

(五)租赁、抵押按国家有关规定缴纳税费。

十二、职工出售其房改房后,又以改善居住条件为目的,在一年内以市场价新购进住房的,其所缴纳的税款可以返还;若新购住房款大于或等于原房改房售款的,税款按全额返还;低于原房改房售款的,按新购住房款占售房款的比例退还税款。同时应按新购住房款高于原房改房售款的差额缴纳新购

住房契稅，并繳納簽證過戶費。

十三、稅款由財政部門、地方稅務部門直接征收或委託房地產交易部門代征。

十四、出售房改房時，在同等條件下，原產權單位有優先購買權；產權單位不購買的必須出具證明，方可進入市場交易。以成本價購買擁有全部產權的房改房，交易中的差額收入在交清稅費後，收入全部歸職工個人所有。

十五、房改房出租，必須在有關部門登記備案。部分產權房屋必須在交清房款取得《房屋所有權證》後，方可進入市場出租。租金收入按產權比例分配。個人只能收取與其所占產權比例相應的那部分收益，其餘部分納入單位住房基金。全部產權房屋必須在交清購房款，取得《房屋所有權證》後，方可進入市場出租，收入的10%繳作住房基金，其餘部分歸個人所有。

十六、房改房嚴禁私下交易。凡未經產權單位和有關管理部門同意並辦理手續就私下交易的，一經查實，出售的收回《房屋所有權證》，出租的收回房屋，並處以相當於交易金額50%—100%的罰金後再行處理。

十七、房改房出售之後，如遇政府建設規劃需要重新征用時，房屋所有權者須將房屋按有關規定售還政府。

十八、個人辦理了《房屋所有權證》，因特殊原因經縣以上房改部門批准重新換房的，除按房改政策規定辦理有關手續外，還須持縣以上政府房改部門的批件到當地產權產籍管理部門辦理換證手續。

十九、房改房置換按省房改領導小組的有關規定辦理。

二十、本試行辦法由省房改辦負責解釋。

二十一、各地可参照本试行办法制订实施细则，但必须报省房改领导小组审批后方能实施。

二十二、本试行办法自公布之日起执行。

省人民政府办公厅关于印发 《贵州省房改房上市交易试行办法的 补充规定》的通知

(黔府办发 [1999] 74 号 1999 年 7 月 6 日)

各自治州、市人民政府，各地区行署，各县（自治县、市、市辖区、特区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

省房改领导小组制定的《贵州省房改房上市交易试行办法的补充规定》已经省人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

贵州省房改房上市 交易试行办法的补充规定

《贵州省房改房上市交易试行办法》的实施，加快了我省住房分配货币化的进程。为推动我省住房分配货币化改革的顺利进行，加快住房二、三级市场的全面启动，满足居民的购房需求，结合我省房改房上市交易工作的实际情况，根据国家和省住房分配货币化改革的有关精神，特作如下补充规定：

一、凡上市交易的房改房须办理《房屋所有权证》和《房地产交易市场准入许可证》，两证俱全后方可上市交易。全产权房改房（部分产权的须补足购房款，取得全产权）须补交土地收益差额取得《房地产交易市场准入许可证》后方可上市交易。没有补交土地收益又需上市的房改房，届时除补足差额外，还要补足差额利息，方可办理《房地产交易市场准入许可证》。

二、已取得《房地产交易市场准入许可证》的住房，取消“近期只限工龄在 30 年以上职工购买的房改房上市”和“必须自住一年或五年才能上市”的限制。

三、为加快住房分配货币化进程，各地房改房上市补交的土地收益，委托各级政府房改部门代收后转入住房补贴基

金。

四、房改房上市交易的税率及税费征收办法

(一)房改房上市交易应缴纳的营业税、城市维护建设税、土地增值税、个人所得税及教育费附加等暂实行按综合税率征收的办法,即房改房上市交易应缴纳的上述各项税、费,暂按交易金额全额(低于评估价的按评估价)5%的综合征收率计征。

(二)印花税,按交易金额的0.5‰,由买卖双方缴纳。

(三)房改房上市交易应缴纳的各项税费,可由县及县以上地方税务局委托县以上政府房改部门代征。

五、凡上市交易的房改房,其交易的基准价,必须经县以上政府房改、房管部门共同认定的房地产评估事务所对所出售的住房进行价格评估、核定,并如实向有关部门申报。

六、房改房的转让、租赁和抵押,双方当事人应签订合同,并在20日内按国家规定到县以上政府房改或房管部门办理登记手续。