

永嘉县人民政府文件

永政发〔2018〕125号

永嘉县人民政府 关于印发永嘉县国有住房管理暂行办法的 通知

各功能区管委会，各乡镇（街道）人民政府（办事处），县政府直属各单位：

《永嘉县国有住房管理暂行办法》已经县政府第21次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

永嘉县人民政府

2018年7月25日

（此件公开发布）

永嘉县公有住房管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为进一步理顺并构建“责、权、利”一致的公有住房管理体制，建立公有住房长效管理机制，避免公有住房的失管、漏管和错管，防止国有资产流失，根据《商品房屋租赁管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第6号）、《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）、《关于加强直管公有住房产业产权管理的通知》（温房字〔2004〕36号）、《直管公有住房租赁管理若干规定》（温房字〔2009〕34号）等文件精神，结合永嘉实际，制定公有住房（包括直管公房和单位自管公房）管理暂行办法。

第二条 县住建局负责直管公有住房经营、使用，应当加强对直管公有住房租赁、经营、安全、维修等日常管理，确保公有住房安全正常使用。县住建局负责指导全县单位自管公有住房的房改工作，应当做好与县不动产登记中心等有关单位的工作协调。

第三条 县级机关行政事业单位负责本单位自管公有住房经营、使用，应当加强对自管公有住房租赁、经营、安全、维修等日常管理，确保自管公有住房安全正常使用。

第四条 公有住房（包括直管公房和单位自管公房）的处置

由主管部门签署处置意见，经县财政局（国资办）审核后报县政府审批。

第五条 公有住房一律按建筑面积计算，公用部分根据产权和使用情况合理分摊计算。

第二章 产权登记

第六条 公有住房产业都应进行产权登记。由各单位向县不动产登记中心申请登记，各单位都应建立公有住房产籍资料档案。要以现有公有住房租赁档案为基础，补充产权登记资料（产权证、产权来源资料等），一个产权证中的公有住房有两户（含两户）以上承租户的，有关产籍资料应存放在一个档案中。

第七条 完善管理政策，确保公有非住宅房屋不流失。各单位应加强对公有非住宅房屋特别是经营性公有非住宅的管理，税务、市场监管、综合行政执法等部门应加强对全县公有非住宅房屋生产、经营、使用工作的协同管理。按照“尊重历史，实事求是”的原则，根据公有非住宅房屋承租的历史沿革，区分不同情况，逐步将公有非住宅房屋纳入市场化经营，确保国有资产保值增值。

第八条 各单位要建立和落实公有住房产业产权管理工作责任制，明确责任分工，对本单位公有住房要规定每月不得少于一次的巡查，并及时做好公有住房动态管理的上报工作，若责任制未建立或落实不力，造成公有住房产业失管、漏管、人为流失

等情形的，应当追究相关责任人的责任。

第九条 各单位在公有住房产业产权管理中若遇到具体问题，应及时与县住建局联系、沟通。县住建局要认真做好公有住房产业产权管理的指导工作，并负责与有关单位、县不动产登记中心的工作协调，每半年不少于一次到各单位进行检查和指导。

第三章 公有住房出售和出租

第十条 公有住房除本办法规定不予出售的外，均可向职工出售，新拆建的公有住房和腾退的存量公有住房，不再安排新的承租户。

第十一条 下列公有住房不列入房改出售范围：

- （一）宜于改造营业用的临街住房；
- （二）产权不清，权属未定的；
- （三）非住宅用房中的零星住房；
- （四）县政府认为不宜出售的其他住房；

第十二条 购买公有住房以符合房改条件的承租人为优先购房人，且公有住房承租人应是公有住房使用人，并且是城镇居民户口的正式职工（包括已离退休的干部职工）。

第十三条 职工本人或配偶具有下列情形之一的，不符合公有住房购买资格：

（一）公有住房的承租人工作关系已调离永嘉的，不属公有住房的购房对象。

(二) 1998 年 12 月 31 日以后入住公有住房的承租人。

(三) 承租人已购买公有住房但房改面积未达标的，未达标的差额部分只能享受货币补贴，不得重复申请购买第二套公有住房。

(四) 承租人已按房改政策领取一次性住房补贴、工龄住房补贴且面积已达标的，或正在享受住房公积金补贴（住房公积金补贴和职工住房公积金政策不同，职工住房公积金是由职工个人从工资中扣缴和单位资助两部分构成，住房公积金补贴是由单位单方面给予职工的资助，住房公积金补贴属于房改优惠政策范畴）。

(五) 职工本人或配偶已按房改政策规定购建解困房、安居房、经济适用房、集资联建房、上塘环城西路 424 间干部住宅，或 2014 年 10 月 21 日以后已审批过农村宅基地的。

第十四条 承租人要求变更购房人分户购房的，必须符合变更或分户购房的条件，并经产权单位审核，报县房改办批准。

第十五条 出售现有公有住房，原则上实行成本价，并与经济适用住房房价相衔接，购买的公有住房实际面积超过可享受公有住房面积标准的，差额部分按市场价（以同地段市场评估价值为准）收取。成本价包括征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费、管理费、贷款利息和税金等 7 项因素。

第十六条 公有住房的成本价，按每年由县房改办会同县发改局核定该出售公有住房成本价标准。购买人超过住房面积控制标准的部分，按市场价（以同地段市场评估价值为准）计价，不

享受按成本价购房各种折扣。

第十七条 砖混结构的公有住房年折旧率为 2%，使用年限超过 30 年的，按 30 年计算；经过大修、翻修、改建的旧房，按实际情况评估确定。

第十八条 购买的公有住房，按规定缴纳有关税费和物业维修基金后，产权归个人所有，可以依法进入市场，收入归个人所有。

第十九条 由公有住房承租人填写“购房审批表”，经产权单位审核后报县房改办审批。产权单位根据县房改办的批准文件，同购房人签订购房合同，收取售房款，将售房款按比例分别汇入县财政局在银行开设的账户。

第二十条 购房人持居民身份证、购房合同、产权单位收款发票等证件，向县不动产登记中心申领不动产登记证。

第二十一条 产权单位未经批准或不按核定房价贱价出售公有住房的行为，一律无效，不予办理产权转移手续。情节严重的，由县纪委（监委）查处。

第二十二条 公有住房购房人将购入的公有住房转卖之后，不再享受房改优惠政策。

第二十三条 在 1998 年 12 月 31 日前经单位配租公有住房，但尚未办理房改手续的，该公有住房由产权单位出具同意房改的书面意见后，由承租人申请房改手续。1998 年 12 月 31 日后入住公有住房的承租人，该公有住房不得进行房改。

第二十四条 承租人在 1998 年 12 月 31 日后承租入住且涉

及旧城改造拆迁的公有住房，承租人必须腾退，服从政府安排，产权单位不再对其出租。

第二十五条 公有住房租金标准，按每年由县房改办会同县发改局核定公布。

第二十六条 单位收回使用权的公有住宅，各单位应当妥善保管，上报县政府作为公共租赁住房储备房源，不得擅自处置。

第四章 公有住房日常管理

第二十七条 各单位要建立健全公有住房租赁、经营管理的预算管理制度，按照“收支两条线”的原则，将公有住房的租金收入、房改售房收入和转让收入纳入财政专户管理，保障公有住房改造、维修、管理资金落实到位，确保公有住房安全正常使用。同时，要结合各单位的公有住房实际情况，逐步探索以政府购买服务的方式实施公有住房专业化管理。

第二十八条 各单位要加强公有住房的日常管理，健全完善管理制度，对违反公有住房管理规定取得、使用公有住房的行为，要加大查处力度；擅自转让转租公有住房的，各单位应按规定收回公有住房使用权。

第二十九条 列入旧城改造规划范围的公有住房，承租人不符房改政策的，单位必须做好公有住房腾退工作，并做好对承租人的解释和安抚，按照合同约定收回公有住房，承租户必须腾

退公有住房交回单位。公有住房承租人拒不配合腾退的，各单位应当进行取证，收集相关证据材料提交县纪委（监委），由县纪委（监委）介入，也可按照合同约定申请法院强制执行。

第三十条 强占公有住房的，各单位要责令其限期腾退，故意损坏、危害公有房屋造成损失的，责令其赔偿损失，数额较大或有其它严重情节的，构成犯罪的，依法追究刑事责任。擅自转租公有住房的，转租协议无效，收回房屋，并取消公有住房承租资格。因公有房屋修缮责任人失职，给他人造成财产损失或人身伤亡的，责令赔偿损失。承租人拒不配合的，各单位要切实履行职责，采取措施完成腾退工作。

第三十一条 各单位要强化公有住房管理队伍的建设，增强服务意识，提升管理和服务水平。各单位可根据工作需要加强专业化人员配备，提高管理的专业化水平，对管理人员在日常管理、业务审批过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究其责任，涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第三十二条 中央、省、市属单位、外地驻永单位的干部、职工。租用地方公有住房的（含单位自管房），购买公有住房按本办法执行。驻永部队军产住房出售，按中央军委的规定执行。

第三十三条 本办法自 2018 年 8 月 25 日起施行，有效期至 2023 年 8 月 25 日止，同时《永嘉县出售公有住房实施办法》（永政〔1995〕23 号）废止。其他县级机关行政事业单位公有住房管理的规定，凡与本办法不一致的，按照本办法执行。

附件：折扣和优惠

附件

折扣和优惠

一、在规定的住房面积控制标准内以成本价购房的，可享受购房折扣。

二、根据购房职工夫妻二人建立住房公积金制度以前的工龄（本县一律计算到1994年底止）相加计算，每一年工龄的折扣率为成本价的0.6%，工龄认定按照县人社局有关计算工龄的规定执行。离退休职工计算工龄的年限，按国家规定的离退休年龄计算，未到离退休年龄提前离退休的，按照实际工作年限计算工龄。

三、以成本价购买现住公有住房，购房人免缴一次性契税和交易费。以市场价购买公有住房，契税和交易费按不动产交易有关规定执行。

抄送：县委各部门，县人大办、政协办，县人武部，县法院、检察院，各民主党派、人民团体，新闻单位。

永嘉县人民政府办公室

2018年7月25日印发
