

关于《全州县房改房上市交易实施细则》政策解读

一、出台的背景和依据说明

我县从 1993 年开始实施房改,先后向职工出售单位公有住房、经济适用住房、全额集资建造的住房等各类房改房约 1.05 万套。2011 年县人民政府印发《全州县已购公有住房上市交易暂行办法》(全政发〔2011〕41 号),批准房改房上市交易,至今已经 14 年,期间共有 8950 套房改房办理完成上市交易的手续。由于房改房不完全产权的特性,其上市交易流程有别于一般住房,随着政策和法律的变化,原有的文件不再满足规范房改房上市的需求,有必要制定专门的规范性文件来规范具体的交易行为。

《实施细则》依据《自治区人民政府关于印发<广西壮族自治区已购公有住房上市交易暂行办法>的通知》(桂政发〔1999〕74 号)、《桂林市人民政府关于印发<桂林市房改房上市交易实施细则>的通知》(市政规〔2020〕16 号)等法律、法规及规章,制定实施。内容符合法律、法规、规章和有关政策的规定,服从上级行政机关的命令、决定,没有超越职权范围。《实施细则》经县政府法制部门审查,报县政府常务会议讨论决定通过后发布,符合规范性文件制定程序规定,制定程序合法有效。

二、主要内容

《实施细则》主要有三部分内容:一是明确了房改房上市交

易的行为：包括房改房的出售、交换、出租、抵押、继承、赠与；二是明确了不允许上市交易的情形：包括房改房上市交易必须同时具备的三个条件和九种暂时不允许上市的情形；三是明确房改房上市时应缴纳的款项：包括补交公摊面积价款及超标准面积差价款。

三、实施的对象及可能带来的影响

实施的对象人群是购买了房改住房的干部职工。

《实施细则》一方面为有条件改善居住条件的职工能够出售现有的房改房提供了强有力的法规依据；另一方面有效地保障了房改房上市交易规范有序进行。对于促进我县房地产市场健康稳定发展，促进存量住房流通，改善居民的住房条件将发挥一定作用。