

全州县人民政府文件

全政规〔2025〕3号

全州县人民政府关于印发 全州县房改房上市交易实施细则的通知

各乡（镇）人民政府，县直各单位（含垂直管理单位）：

现将《全州县房改房上市交易实施细则》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。



（此件公开发布）

全州县房改房上市交易实施细则

第一条 为开放和发展房改房二级市场，规范房改房上市交易行为，根据财政部、原国土资源部、原建设部《关于印发已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定的通知》（财综字〔1999〕113号）、原建设部发布的《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》（建设部1999年第69号令）、《广西壮族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）、《广西壮族自治区人民政府办公厅关于控制职工住宅标准的通知》（桂政办〔1995〕39号）和《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）等政策规定，结合我县实际制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称的房改房包括：职工按照国家、自治区和全州县住房制度改革政策购买的全产权公有住房、全额集资建造的住房和经济适用住房。

第三条 本实施细则所称房改房上市交易，是指房改房依法出售、交换、出租、抵押、继承、赠与的行为。

第四条 本实施细则适用于全州县房改房首次进入市场交易的管理。房改房再次进入市场交易时，则按私房进入市场交易的有关规定办理。

第五条 房改房上市交易应具备下列条件：

（一）职工拥有房改房全产权并已取得《房屋所有权证》或《不动产权证》；

（二）已按规定交纳应分摊的共用建筑面积价款；

（三）对职工拥有部分产权的公有住房，必须按上市当年当地测定的经济适用房指导价补足房价款，过渡为完全产权。

第六条 属于下列情况房改房不能上市交易：

（一）以低于房改成本价购买且没有按照规定补足房价款的；

（二）住房面积超过规定的控制标准且超标部分未按房改政策规定补足房价款，或者违反规定利用公款装修且个人未按房改政策规定补交装修费用的；

（三）违反房改政策规定，多处购、占住房的；

（四）产权共有未经共有人书面同意的；

（五）已抵押且未经抵押权人书面同意的；

（六）已擅自改变了住房使用性质的；

（七）已列入县房屋拆迁主管部门拆迁公告范围的；

（八）被司法机关、行政机关依法查封或以其他方式限制不动产权的；

（九）县人民政府认为暂不宜上市交易的其他房改房。

第七条 房改房上市交易后，原房屋所有权人及其配偶不能再次按房改或其他优惠政策购买或租用公有住房，不能再参加单位的全额集资建房，不能再购经济适用住房。

第八条 房改房上市交易后，原售房单位缴交的共用部位维修资金的余额，仍留存在维修资金管理机构，随房转移使用。

第九条 房屋所有权人向县社会保障住房发展中心提出将房改房上市交易的书面申请，并提供下列材料：

- （一）《全州县房改房上市交易申请表》；
- （二）房改房的《房屋所有权证》或《不动产权证》正本；
- （三）房屋所有权人及其配偶的居民身份证、户口簿、结婚证或其他有效证明的原件。

第十条 县社会保障住房发展中心按照本实施细则第六条第一、二、三项的规定，对照相关房改政策，对房屋所有权人申请上市交易的房改房进行审核。自收齐以上全部材料后的5个工作日内，在《全州县房改房上市交易申请表》上签署是否符合上市交易条件的意见。

第十一条 房屋所有权人申请上市交易的房改房，经县社会保障住房发展中心审核符合上市条件的，即可进行市场交易，并由房屋所有权人自行委托具有房地产评估资格的机构对上市交易的房改房进行市场价值评估。

第十二条 涉及权属变更的出售、交换、继承和赠与的交易行为，交易当事人在按现行税收法律法规缴清有关税费、相关收益后，房屋所有权人持经县社会保障住房发展中心审核并签有该房改房符合上市交易条件意见的《全州县房改房上市交易申请表》，到县不动产登记和房产交易中心申请办理不动产权转移登记。

第十三条 按计价面积出售且未分摊共用建筑面积的公有住房上市交易时，需按上市当年的市场评估价的 10% 补交应分摊的共用建筑面积价款。房改房在上市交易时按夫妻双方购房当年最高职级的控制面积标准，超标部分未按购房当年同类地段商品房价格购买或补足差额的，按规定补交超标房价款。

第十四条 本实施细则由全州县住房和城乡建设局负责解释。

第十五条 本实施细则自发布之日起施行，有效期五年。原《全州县人民政府关于印发全州县已购公有住房上市交易暂行办法的通知》（全政发〔2011〕41号）和《全州县人民政府办公室印发关于实施全州县已购公有住房上市交易暂行办法的若干意见的通知》（全政办〔2013〕17号）同时废止。