

广州市已购公有住房上市规定

(1999 年 1 月 19 日广州市人民政府文件穗府〔1999〕8 号
公布 根据 2008 年 1 月 2 日广州市人民政府令第 3 号第一次修
订 根据 2015 年 9 月 30 日广州市人民政府令第 132 号第二次修
订 根据 2019 年 11 月 14 日广州市人民政府令第 168 号第三次
修订)

第一条 为进一步深化本市住房制度改革,规范已购公有住房上市的交易活动,根据国家、省、市的有关规定,结合本市实际,特制订本规定。

第二条 本规定所称已购公有住房,是指职工已按照国家住房制度改革政策购买的公有住房。

本规定所称已购公有住房上市,是指已购公有住房依法出售、交换、出租的行为。

已购公有住房的抵押、赠与,纳入上市管理范围。

第三条 本市越秀、海珠、荔湾、天河、黄埔、白云、南沙范围的已购公有住房上市,适用本规定。

第四条 市负责房屋管理工作的部门是已购公有住房上市的行政主管部门，组织实施本规定。

第五条 已购公有住房具备下列条件的可以出售、交换、赠与：

- （一）已取得房地产权证。
- （二）出售的，已按标准价或成本价付清房款。
- （三）交换、赠与的，已按成本价付清房款。
- （四）已交纳应分摊共有建筑面积价款。
- （五）已按规定交纳国有土地使用权出让金。

已购公有住房已按标准价或成本价付清房款，取得房地产权证的，可以抵押、出租。

第六条 未分摊共有建筑面积的已购公有住房出售、交换、赠与时，须经市房地产测绘管理部门测量计算属于该房屋分摊的共有建筑面积。

对于 10 层以上（包括 10 层）的高层建筑，分摊的共有建筑面积，由产权人以该面积的交易评估价的 20% 向原产权单位购买；对于 10 层以下的多层建筑，分摊的共有建筑面积，由产权人以该面积的交易评估价的 10% 向原产权单位购买。原产权单位已撤销的，该房款应交付其上级主管部门；无上级主管部门的，

应交付广州市住房保障办公室。以上收入应全额存入广州市住房保障办公室在银行开设的单位住房基金专户（以下称基金专户）管理。

已购公有住房应分摊共有建筑面积的测量费用，由收取共有分摊建筑面积价款的单位负责。

已购买所分摊共有建筑面积的已购公有住房出售、交换、赠与的，所得价款应全额归原产权人。

第七条 已购公有住房出售、交换、赠与的，产权人应按交易评估价格的1%缴纳国有土地使用权出让金。

原产权单位已缴纳国有土地使用权出让金的，产权人应补交的国有土地使用权出让金向原产权单位交纳。原产权单位已撤销的，依照本规定第六条第二款规定的房款缴交原则处理。

第八条 已购公有住房上市，应当依照国家、省、市的有关规定征收税费。

第九条 下列已购公有住房不得上市：

（一）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其它形式限制房地产权利的。

（二）产权共有的房屋，其他共有人不同意上市的。

（三）国家、省、市规定不能上市的。

第十条 已购公有住房中超过本人职务住房面积分配标准部分，已按市场价购买的，出售时该超标部分免缴国有土地使用权出让金。

第十一条 已购公有住房出售，产权人原是以成本价购买的，增值部分全部归个人所有；以标准价购买的，增值额的 80% 归个人所有，20% 交回原产权单位，纳入基金专户管理，原产权单位撤销的，依照本规定第六条第二款规定的房款缴交原则处理。

第十二条 已购公有住房上市的，须按下列程序办理：

已购公有住房上市的，按出售、交换、赠与、抵押、出租的有关法律、法规，办理交易过户、产权登记、抵押登记、租赁登记手续。

出售以标准价购买的已购公有住房时，卖方应在办理交易确认后 30 日内，依照本规定第十一条的规定把出售中属于原产权单位收益的部分存入基金专户，方可办理产权转移登记。

第十三条 已购公有住房相互交换，或者与商品房、私房交换的，按广州市房地产交易登记中心的评估价格计价，并按规定缴纳有关交易税费。

第十四条 已购公有住房抵押的，抵押额应依照有关规定扣除各项税费后设定，并按规定办理抵押登记。

已购公有住房抵押处分时，原是以成本价购买的，应当按本规定第六条、第七条办理，并扣除有关税费后，抵押权人方可依法受偿。

已购公有住房抵押处分时，原是以标准价购买的，应当按本规定第六条、第七条、第十一条办理，并扣除有关税费后，抵押权人方可依法受偿。

第十五条 已购公有住房上市后，原产权人及其配偶不得再享受按福利优惠政策分配、租住、购买公有住房。

第十六条 违反本规定擅自将已购公有住房上市的，有关部门不予办理交易确认、产权登记、抵押登记、租赁登记手续。

第十七条 花都、番禺、从化、增城区的已购公有住房上市管理，参照本规定执行。

第十八条 本规定自 1999 年 2 月 1 日起施行。