

云南省人民政府关于印发《云南省 已购公有住房和经济适用住房上市交易 管理暂行办法》的通知

云政发〔1999〕138号

《云南省人民政府关于废止和修改部分规章规范性文件的决定》
（省政府令第197号）对该文件内容作出修改。

《云南省人民政府关于修改涉及行政许可的部分规章及规范性
文件的决定》（省政府令第127号）对该文件内容作出修改。

各州、市、县人民政府，省直各委、办、厅、局：

现将《云南省已购公有住房和经济适用住房上市交易管理暂
行办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

云南省人民政府
一九九九年七月十四日

云南省已购公有住房和经济适用住房 上市交易管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为规范我省个人已购公有住房和经济适用住房上市交易行为，推动住房商品化、社会化进程，根据国家有关规定，结合我省实际，制定本办法。

第二条 省建设行政主管部门主管全省已购公有住房和经济适用住房上市交易工作；各州、市人民政府建设（房管）部门主管本行政区域内的已购公有住房和经济适用住房上市交易工作。

第三条 凡我省职工已购公有住房和经济适用住房（以下简称已购公房）首次上市交易，适用本办法。

已购公房首次上市交易后发生的再交易行为，执行一般房地产交易的有关规定。

第四条 本办法所称已购公房，系指个人以房改成本价购买的公有住房、房管部门的直管公有住房；个人购买享受了政府扶持政策或单位补贴的集资建房、合作建房、“解危解困”、经济

适用（安居工程）住房。

第五条 本办法所称已购公房上市交易，系指个人将已取得完全产权的已购公房依法首次进入市场买卖、交换、赠与、抵押、租赁的行为。

第六条 产权人将已购公房上市交易后，不得再向单位申请分房；不得再以房改价购买公有住房；不得因已购住房上市后导致的住房面积变化而申请住房补贴；不得再参加享受政府或单位补贴的集资建房、合作建房；不得再购买“解危解困”住房、经济适用（安居工程）住房以及其他享受政府或单位补贴的住房。

第七条 有以下情形之一的已购公房，不得上市交易：

- （一）与学校教学区不能分割的住房；
- （二）房屋产籍冻结区内的住房；
- （三）省、州（市）人民政府规定不允许上市交易的住房。

第二章 交易程序

第八条 已建立房地产交易市场（中心）的市（县），已购公房上市交易必须进入房地产交易市场（中心）。

第九条 出售已购公房，必须依照以下程序进行：

- （一）产权人向房屋所在市（县）建设（房管）行政主管部门

门提出申请。产权属共有的，必须有全体共有人签署的上市交易同意书。属按房改政策购买的，必须书面告知原产权单位。

（二）产权人向市（县）建设（房管）行政主管部门提交房屋所有权证、产权属共有的同时提交房屋共有权证，购房付款证明及房屋所有人、共有人的身份证明等有关材料。

（三）市（县）建设（房管）部门审查售房条件。

（四）交易双方按《云南省已购公房买卖合同》文本签订《合同》。

（五）《合同》签订后十五日内，交易双方持《合同》向房屋所在市（县）建设（房管）部门申办合同登记手续，按规定缴纳有关税费。

（六）准予交易的房屋交易双方凭《合同》、原房屋所有权证、税费缴纳凭据向房屋所在市（县）建设（房管）部门申办房屋权属移转登记和原房屋权属注销登记。

第十条 按房改政策购买的住房上市交易，在同等条件下，原产权单位有优先购买权。

第十一条 产权归个人所有、取得房屋所有权证的已购公房上市出售，其收入在交纳了有关税费后，归产权人所有。

第十二条 已购公房交换、抵押、租赁、赠与按一般房地产交易的程序和规定执行。

第三章 交易税费征收

第十三条 出售已购公房必须向房屋所在市（县）建设（房管）部门如实申报成交价格。当申报的成交价格明显低于市场价的，由房屋所在市（县）建设（房管）部门委托具有有权部门核发的房地产价格评估资质的评估机构进行价格评估，并以评估价格作为应缴税费的计算基数。

第十四条 出售已购公房，应当交纳有关税费。

（一）卖方按成交价或者评估价的 3.5% 交纳交易综合税；按照成交价或者评估价的 1% 交纳土地收益金。

（二）买方按国家现行规定交纳契税和印花税。

（三）按成交价或者评估价交纳房地产产权交易审验服务费〔昆明市五华、盘龙、官渡、西山四区为 0.3% 以下；其他城市（区）为 0.5% 以下〕，买卖双方各负担一半。

第十五条 交换住房，交换双方住房均为已购公房的，超过等值的部分按照第十四条的规定交纳有关税费；交换一方住房为已购公房，另一方住房为非已购公房的，超过等值的部分由住房价值高的一方按其住房性质交纳有关税费。

第十六条 已购公房上市出售后一年内该户家庭按照市场

价购买住房，或者已购公房上市出售前一年内该户家庭已按照市场价购买住房，且所购买的住房价值高于所出售的已购公房价值的，视为房屋产权交换。超过等值的部分按照第十四条的规定交纳有关税费。

第十七条 出租已购公房，应当交纳房屋租赁审验服务费〔昆明市五华、盘龙、官渡、西山四区为月租金的2%以下，其他城市（区）为3%以下〕。

第四章 其 他

第十八条 已购公房上市交易后，原产权单位和购房者交纳的住房共用部分共用设施设备维修基金随房转移、使用。

第十九条 违反本办法规定进行已购公房上市交易的，其交易行为无效。各级建设（房管）部门不得为其办理交易登记、房屋权属移转登记手续及核发房屋所有权证书。

第二十条 各级建设（房管）部门违反有关法律、法规、规章及本办法规定，核发办理交易登记、房屋权属移转登记手续、核发房屋所有权证的，由省或者违规机关的上一级行政主管部门公告其登记行为及其所核发的房屋所有权证无效，并追究违规机关负责人及当事人的行政责任。构成犯罪的，依法追究刑事责任。



第五章 附 则

第二十一条 经省人民政府批准已购公有住房和经济适用住房上市交易的市（县），当地人民政府可依据本暂行办法制定实施细则，并送省建设厅备案。

第二十二条 本办法由省建设行政主管部门负责解释。

第二十三条 本办法自一九九九年八月一日起施行。