

济南市莱芜区人民政府办公室文件

莱芜政办发〔2022〕1号

济南市莱芜区人民政府办公室 关于清理公有住房出售历史遗留问题的通知

各功能区管委会，各镇（街道）人民政府（办事处），区政府各部门，区直各企事业单位：

为深化住房制度改革，清理我区公有住房出售历史遗留问题，取消单位实物分房和售房，根据国家、省、市有关要求，经区政府同意，现就清理公有住房出售历史遗留问题有关事项通知如下：

一、清理范围

城区规划范围内单位（不含单批房改方案单位）自管成套

住房。

二、基本原则

坚持房改政策严肃性和与上级精神一致性原则，坚持实事求是、积极稳妥原则。

三、处理意见

（一）关于购房申请人资格问题。购买公有住房的主体为家庭（夫妻双方），购房人须为本住房合法承租人，夫妻双方至少有一方具有我区城镇常住居民户籍。

（二）关于购买现住房问题。2002年8月24日前，单位利用自有存量土地申请建设自用住房的，符合房改条件的承租人原则上在房改面积控制标准内按原莱芜市2002年经济适用房价格执行，根据工龄（截止到1999年底以前）给予一次性补贴，取消一次性付款折扣和现住房优惠。超出房改面积控制标准的部分执行当年（房屋竣工验收交付之日）市场价，以“房改房”性质办理不动产转移登记；不符合房改条件的承租人，按当年市场价补交房屋差价款后，以“商品房”性质办理不动产转移登记，土地性质为划拨，待上市交易时按规定缴纳土地收益后办理转移登记手续。因单位原因未按当年房改价格为承租人办理房改手续的，由单位出具相关证明后，执行当年房改价格。2002年8月24日至2006年12月31日，单位利用自有划拨土地建设的公有住房在办理土地出让手续后，承租人按不低于当年市场价格购买的，以“商品房”性质办理不动产转移登记；低于当年市场价格

的，按当年普通商品房市场价格补缴差价款后，以“商品房”性质办理不动产转移登记。符合此次购房条件的，按照公有住房出售政策执行，申请人的婚姻状况及职务职称以申请购房的时间节点为准。出售面积以不动产登记簿记载的面积为准。已按标准价购房享有部分产权的，按当年房改成本价补齐房屋差价款后办理全部产权不动产权证。

（三）关于两套住房超标准购买问题。两套公有住房超标准购买必须同时具备以下条件：1. 单套住房均达不到房改面积控制标准，合并计算超过房改面积控制标准的；2. 拟购住房的承租时间为 2002 年 8 月底以前的（拆迁安置房的承租时间以被拆迁住房承租时间为准）；3. 经本人申请、工作单位批准并公示、住房产权单位批准。房改面积控制标准内的价格按照现行公有住房出售政策执行，面积控制标准以外的价格执行当年（房屋竣工验收交付之日）市场价。

（四）关于一套住房转让或者拆迁后再购买问题。拥有两套公有住房，其中一套已转让或享受货币化拆迁政策，拟购另一套达到房改面积控制标准的，应当将已转让所得全款或被征收房屋补偿收益全款与腾退住房应退价款的差额（含利息）上交财政部门后，可视为退房，方可再按照现行公有住房出售政策购买。转让所得全款以当年转让时所交税费的计费基数为准，利息按照年利率 1.75% 计收，出售或拆迁不足 1 年的按照 0.3% 的利率计收。

（五）关于离异后再购买住房问题。夫妻双方购买一套公有住房后，由于婚姻变化判归一方，另一方拟购其他公有住房时，应与原购买的公有住房面积合并计算，已购买和拟购买的公有住房均达不到房改面积控制标准，但合并计算超过新购房人房改面积控制标准的，标准以内的出售价格按照现行公有住房出售政策执行，标准以外的出售价格执行当年（房屋竣工验收交付之日）市场价；其中一套已达到房改面积控制标准，离异时间在本通知印发之前的，经本人申请、工作单位批准并公示、住房产权单位批准后，可按当年（房屋竣工验收交付之日）市场价的 1.2 倍加价购买，房产性质仍为“房改房”。

（六）关于不动产房屋首次登记问题。公有住房出售前，单位须依法办理不动产房屋首次登记。因历史原因造成确权资料不全无法办理不动产房屋首次登记的，转区历史遗留问题领导小组办公室完善相关手续。

（七）关于部分行政事业单位未出售公有住房购买问题。原莱芜市行政事业单位未出售公有住房将产权变更为济南市公有住房后，经市级主管部门及国有资产管理部门同意可参照莱芜区公有住房出售政策执行。

（八）关于腾退住房处理问题。不符合或未按照本通知规定处理的公有住房必须腾退。腾退的公有住房，一律不得重新分配并按房改政策出售。市级机关事业单位清理出的腾退住房，统一交市机关事务服务部门变现处理，变现资金纳入市财政公有住房

出售专用账户。区级机关事业单位清理出的腾退住房，统一交区机关事务服务部门变现处理，变现资金纳入区财政公有住房出售专用账户。企业清理出的腾退住房，由产权单位或管理单位负责处理。

（九）关于公有住房出售过程中的费用问题。清理公有住房出售过程中产生的测绘、评估、登记、税费等费用，单位可从售房款中列支。单位已注销、失联或无缴费能力的，经购房申请人协商一致后予以分摊。

（十）关于公有住房出售期限问题。我区公有住房出售受理截止时间为 2022 年 12 月 31 日。

四、有关要求

（一）提高政治站位，加强组织领导。清理公有住房出售历史遗留问题是贯彻落实国家、省、市深化住房制度改革工作的重要举措。各部门单位要统一思想认识，提高政治站位，坚定不移推进住房制度改革。区住房制度改革工作领导小组负责全区清理公有住房出售历史遗留问题工作的组织领导和协调推进，有关部门要建立相应协调推进机制，扎实稳妥做好清理公有住房出售历史遗留问题相关工作。

（二）积极协调配合，形成工作合力。区政府有关部门要按照任务分工，认真履行职责，相互支持配合，形成工作合力。区住房城乡建设部门负责明确清理公有住房出售历史遗留问题涉及的相关申请、审核程序，做好计价审核、房屋测绘、建立档案等

工作。区财政部门负责按照政府非税收入有关要求，配合区机关事务服务部门明确腾退住房变现相关程序和做好售房款的收缴工作。区自然资源部门负责做好用地合法性审核及不动产登记工作。区机关事务服务部门负责做好腾退住房变现的实施工作。区资产管理服务部门负责企业公有住房出售过程中涉及相关工作。各售房单位要切实加强领导，严把购房资格审查关，严格执行各项政策规定，认真梳理本单位应腾退的住房，切实解决好本单位公有住房出售历史遗留问题。

（三）强化监督检查，严肃工作纪律。相关部门要切实加强监督检查，对隐瞒实情、出具虚假证明等违反房改政策问题，以及转移、明退暗占、占而不退住房和不执行本通知规定，情节严重造成恶劣影响的，予以调查处理，并追究有关领导责任。



济南市莱阳区人民政府办公室

2022年5月23日

（此件公开发布）

抄送：区委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院，
区检察院，区人武部。

济南市莱芜区人民政府办公室

2022 年 5 月 23 日印发