

惠东县人民政府文件

惠东府〔2021〕50号

惠东县人民政府关于印发惠东县房改住房 上市交易管理办法的通知

各镇人民政府，平山、大岭街道办事处，巽寮、港口、九龙峰管委会，县府直属有关单位：

《惠东县房改住房上市交易管理办法》业经十届121次县政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。实施中遇到的问题，请径向县住建局反映。



惠东县房改住房上市交易管理办法

第一条 为规范房改住房交易行为，推动住房二级市场规范有序地发展，促进存量住房流通，改善居民的住房条件，参照惠州市人民政府《关于印发惠州市市直房改住房上市交易管理办法的通知》（惠府〔2020〕40号）的规定，制定本办法。

第二条 本办法所称房改住房是职工按县房改售房方案购买的住房，包括按房改成本价、标准价购买的住房。其中按成本价购买的房改住房享有完全产权；按标准价购买的房改住房享有不完全产权，其中80%归购房职工，20%归原房改单位。按成本价购买的房改住房在办理不动产权证书时在附记中标注“房改出售的成本价房，满五年后可进入市场”；不动产权证书在附记中未标注相关信息的，认定为按标准价购买的房改住房，但产权人提供有确实、充分的依据证实该房屋属按成本价购买的房改住房除外。

本办法所称房改住房上市交易包括房改住房的买卖、赠与、抵押等处分行为以及不动产登记部门依据人民法院生效判决、裁定以及仲裁委员会生效裁决办理的房改住房产权变更登记行为。

第三条 按成本价购买的房改住房上市交易的，应当向县住房保障主管部门提出申请，填报《惠东县房改房上市交易申请审批表》后到房产交易及不动产登记部门办理相关手续。

第四条 按标准价购买的房改住房上市交易及其他因法院强制执行导致不动产权属变更的行为必须向县住房保障主管部门提出申请，填报《惠东县房改房上市交易申请审批表》后按规定补交房款，再办理不动产产权变更登记。

按标准价购买的房改住房因继承、夫妻财产约定、离婚析产等不属于上市交易行为的事由须办理不动产权变更登记的，申请人可以选择以下两种情形：选择补交房款，则办理不动产登记后该房改住房属于完全产权；不补交房款，保留标准价购买的房改住房性质，仍属于不完全产权，在办理不动产权证书时在附记中标注“按优惠价购买房改房”。

第五条 应补交房款是房改住房增值部分的 20%，现总房款按现行市场评估价计算。公式如下：

$$\text{应补交房款} = (\text{现总房款} - \text{原房改时已交房款}) \times 20\%$$

补交的房款由产权人交回原产权单位，并按规定存入住房基金主管部门县直住房基金专户（原产权单位）内统筹管理。原产权单位存在的行政事业单位、企事业单位上市交易（或换证）的房产，应补交的房款全额缴存住房基金主管部门县直住房基金专户（原产权单位）。原产权单位已撤销的企、事业单位上市交易（或换证）的房产，补交的房款缴存县财政国库账户。

第六条 下列房改住房，暂不允许上市交易：

- （一）有产权纠纷的住房。
- （二）校园内及其他不能分割及封闭管理的住房。
- （三）被依法查封或者以其他形式限制权属转移的住房。

第七条 职工购买的房改住房，按现行的税收政策，在第一次交易时：免征增值税（及其附征的城市维护建设税、教育费附加等）、土地增值税和印花税；个人所得税按有关法律、法规及政策规定依法征收；按规定补交的土地出让金，免征土地权属转移的契税；按规定补交的房款，应按照规定缴纳契税，具体将按有关税收政策执

行。以成本价购买的房改住房，出售收入全部归个人所有。

第八条 职工出售的房改住房，原产权单位已缴纳土地使用权出让金的，职工应补交的土地使用权出让金向原产权单位交纳，列入本单位住房基金专户管理。

第九条 房改住房上市交易后的维修和管理，按照国务院发布的《物业管理条例》《广东省物业管理条例》和原建设部、财政部联合发布的《住宅专项维修资金管理办法》等有关规定执行。

第十条 本办法由县住房和城乡建设局负责解释。

第十一条 本办法自2021年12月26日起施行，有效期5年。

公开形式：主动公开

抄送：县委办公室，人大常委会办公室，县政协办公室，县纪委监委办公室，县法院，县检察院，县武装部。

惠东县人民政府办公室

2021年11月26日印发
