

长春市出售公用住房管理办法

(1995年5月15日市政府令第31号公布，1997年11月18日市政府令第70号第一次修改，2024年2月23日市政府令第95号第二次修改)

第一章 总 则

第一条 为深化长春市住房制度改革，稳步出售公有住房，逐步实现住房商品化，正确引导消费，加快住房建设，根据有关法律法规规定，结合我市实际情况，制定本办法。

第二条 凡我市城区和郊区范围内的公有住房出售，均适用本办法。

公有住房是指房地产管理部门直接管理的住房和各单位自管的住房。

第三条 市住房制度改革领导小组办公室（以下称市房改办）负责全市出售公有住房的管理工作。



第四条 出售公有住房应当遵循平等、自愿、公平、合法和先评估后出售的原则。

第二章 出售范围和对象

第五条 凡我市城区和郊区范围内的公有住房，除下列住房外，均可以出售给个人：

- （一）无房屋所有权证和产权有争议的住房；
- （二）近期城市改造规划范围内的住房；
- （三）四成新（含四成新）以下住房；
- （四）具有历史、文化保护价值的住房；
- （五）独立庭院式住房；
- （六）市房改办确定的其它不宜出售的住房。

第六条 凡具有我市城市户口的居民，均可申请购买公有住房。男女均享有购房权。

第七条 以成本价或标准价购买公有住房以户为单位，每户只能购买一次不超过住房控制标准的住房。住房控制标准另行规定。

第八条 单位新建和腾空的公有住房应当优先出售给住房困难户。未建立住房公积金制度的单位，不得以成本价或标准价出售公有住房。

第三章 出售价格

第九条 出售公有住房以建筑面积为单位，户建筑面积计算公式如下：

户建筑面积 = 户使用面积 × 本栋住房总建筑面积 ÷ 本栋住房总使用面积。

第十条 出售公有住房按居民家庭收入实行市场价、成本价、标准价：

（一）人均年收入 1 万元以上（含 1 万元）的高收入家庭，购买公有住房实行市场价。

（二）人均年收入 1 万元以下的中低收入家庭，购买公有住宅实行标准价，但本人自愿也可以实行成本价。



成本价包括住房的征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费、管理费、贷款利息和税金。

标准价由负担价和抵交价两部分组成。

第十一条 出售公有住房的成本价和标准价，每年由市房改办会同有关部门测定，由市人民政府报省人民政府批准后公布执行。我市一九九五年出售新建的砖混结构成套标准住宅的成本价为每平方米 860 元。一九九五年出售新建的砖混结构成套标准住宅的标准价为每平方米 526 元，其中负担价每平方米 322 元，抵交价 204 元。

第十二条 以成本价购买旧公有住房，年成新折旧率为 2%，以标准价购买旧公有住房，年成新折旧率为 1.5%。

经过大修或设备更新的旧公有住房，按有关规定评估后确定成新。

第十三条 住房的实际售价，根据房屋的成新、结构，结合地段环境差价、居室朝向差价、楼层差价、室内设备差价、室内装修差价确定。结构、地段环境、居室朝向、楼层、室内设备、室内装修差价见附表。



第十四条 公有住房售价（单位：元／平方米建筑面积）的计算公式是：

按成本价售房实际价格 = $[(\text{成本价} - \text{年工龄折扣额} \times \text{夫妻双方建立公积金前的工龄和}) \times (1 - \text{年折旧率} \times \text{已竣工使用年限}) \pm \text{六项调剂因素} - \text{成本价} \times \text{现住房折扣率}] \times (1 - \text{一次付款优惠折扣率})$ 。

按标准价售房实际价格 = $[(\text{标准价} - \text{年工龄折扣额} \times \text{夫妻双方建立公积金前的工龄和}) \times (1 - \text{年折旧率} \times \text{已竣工使用年限}) \pm \text{六项调剂因素} - \text{负担价} \times \text{现住房折扣率}] \times (1 - \text{一次付款优惠折扣率})$ 。

第十五条 购买公有住房控制标准以内的部分，执行标准价或成本价；超出住房控制标准的部分，执行市场价。

第四章 优惠政策

第十六条 职工购买公有住房给予工龄折扣优惠，具体优惠标准由市房改办每年测定一次并公布执行。一九九五年工龄折扣优惠标准为每一年工龄每平方米折扣 3.14 元计算。



第十七条 职工购房工龄按照下列规定确定：

- （一）购房职工已婚的，按夫妇双方购房工龄合并计算；
- （二）购房职工丧偶的，按购房职工工龄和其配偶生前工龄合并计算；
- （三）购房职工未婚的，按购房职工本人工龄计算；
- （四）有大学专科以上学历的职工，其在校按规定学制学习期间（在职上学的除外），计算购房工龄；
- （五）购房人为烈士配偶、父母，二等乙级以上（含乙级）伤残军人和因工负伤四级以上（含四级）职工的，其购房工龄不足 65 年的，按 65 年计算；
- （六）离退休购房职工，按国家规定的离退休年龄前的实际工作年限计算；
- （七）购房职工停薪留职、劳改、劳教期间，不计算购房工龄。

在职职工购房工龄计算，截止一九九四年十二月三十一日止。

第十八条 职工购买现已住用公有住房的，享受现住房折扣优惠，具体优惠标准由市房改办每年确定公布一次。一九九五年按负担价的 5 % 折扣优惠。以后，逐年减少，二〇〇〇年取消。

第十九条 职工购买公有住房，一次付清房款的，给予一次付款优惠，具体优惠标准由市房改办根据有关规定测定执行。

第二十条 职工购买公有住房，可以分期付款，分期付款部分，按政策性抵押贷款利率计收利息，但首次付款不得低于实际售价的 30 %，分期付款年限一般不超过 10 年。

第二十一条 购买公有住房的，可按规定申请住房抵押贷款。

第二十二条 个人购买公有住房的，按有关规定免征税费。

第二十三条 以成本价或标准价购买公有住房，在分期付款期间，按未付购房款占应付购房款的比例交缴房租。

第五章 住房产权

第二十四条 以市场价、成本价购买的公有住房，产权归个人所有，依法享有占有权、使用权、收益权和处分权。



职工以标准价购买的公有住房，产权归购房人和售房单位共有，购房人享有占有权、使用权、有限的收益权和有限的处分权。购房人和售房单位产权按售房当年住房标准价占成本价的比例确定。购房人出售或出租所购住房的，原售房单位有优先购买或租使用权；出售或出租住房，所获收益由购房人和原售房单位按各自的产权比例进行分配。

第二十五条 购房人为一九八四年六月一日以来回迁户的，其个人依照市政府的有关规定，交纳扩大面积款（即扩大面积安置费）的，其交款部分住房经市房产产权管理部门确认后，产权归个人所有，个人交款住房以外的部分，依照本办法有关规定执行。

购买的公有住房为解困住房的，购房人已出资部分的住房，可给予产权，产权份额按个人交款的数额与当年住房成本价的比例确定；购房人产权份额以外的部分住房依照本办法的有关规定执行。

第六章 公有住房出售程序



第二十六条 单位出售公有住房的，提交下列资料：

- （一）出售公有住房方案；
- （二）出售公有住房申请；
- （三）出售的公有住房的房屋所有权证；
- （四）单位缴交住房公积金证明；
- （五）租住公有住房职工认购住房债券的证明；
- （六）其它资料。

第二十七条 出售公有住房单位，须按下列程序办理审批手续：

- （一）持应提交的上述资料，到市房改办登记；
- （二）持市房改办出具的《长春市出售公有住房鉴证评估通知书》，到市房产管理部门办理房屋产权鉴证和房屋评估；
- （三）持房屋产权鉴证和房屋评估资料，到市房改办办理审批手续，领取《长春市出售公有住房批准书》；
- （四）按评估确定的价格和有关政策规定，向个人出售公有住房；



(五)持《长春市出售公有住房批准书》、《个人购买公有住房名册》、售房收款凭证和售房款存入指定银行房地产信贷部的存款证明等有关资料,到市房产管理部门办理交易和产权转移手续。

第二十八条 个人购买公有住房应当向售房单位提交下列资料:

- (一)书面购房申请;
- (二)家庭职工的工龄、工资收入证明;
- (三)产权单位与购房人签订的协议书;
- (四)其它有关资料。

第二十九条 购房人分期付款的,售房单位和购房人双方应签定付款合同。购房人不是售房单位职工的,应当提供经济担保。

分期付款的,应当在购房人付清房款后,由售房单位办理交易和产权转移手续。

第三十条 购房人在分期付款期间,移居外地或死亡的,由其合法继承人承付;购房人或合法继承人不愿承付的,收回住房,

在扣除使用期间的折旧费后，将已付房款余额退还购房人或合法继承人；购房人已死亡且无合法继承人的，依照法定程序处理。

第三十一条 购买公有住房应当由个人出资，售房单位收取购房款时，应当开具统一印刷的票据。

第三十二条 购房人付清房价款后，应及时到房产管理部门办理房屋所有权证。

第七章 公有住房售后管理

第三十三条 公有住房出售后，应统一委托市房产管理部门认定的专业房产管理单位实行物业管理，也可以自管自修。

第三十四条 公有住房出售后，采暖费、电梯费和二次供水系统设备的运行、维修、更新费用及其管理，在市政府没有新的规定之前，仍由原渠道解决；共用的供暖设施维修、更新费用，由供暖单位负担。

第三十五条 公有住房售后维修管理按《长春市城镇异产毗连房屋共有房屋管理办法》的有关规定执行。



第三十六条 公有住房出售后，售房款的管理按国家和省的有关规定执行。

国家投资建设的公有住房，其出售收入按住房产权关系和一定比例上交，分别纳入各级住房基金；其它公有住房出售收入，归单位所有，纳入单位住房基金。售房款要存入市政府指定的专业银行房地产信贷部，用于住房建设和住房制度改革，严禁挪作他用。

第八章 罚 则

第三十七条 售房单位和购房人不准有下列行为：

- （一）低于规定价格出售公有住房；
- （二）隐价瞒价售房；
- （三）擅自挪用售房款；
- （四）弄虚作假，倒卖公有住房牟取非法利润；
- （五）以公款充私款，购买住房。



第三十八条 出售公有住房的工作人员，应严格执行本办法，秉公办事，不得利用职权徇私舞弊。

第三十九条 对违反本办法规定的，按下列规定处罚。

（一）不按本办法第二十七条规定办理售房手续的，责令售房单位补办审批手续，并处以 3000 元以上 10000 元以下的罚款。

（二）违反本办法第三十七条（一）、（二）项规定的，责令单位限期改正，并处以 5000 元以上 20000 元以下的罚款，视情节对售房单位负责人处以 500 元以上 1000 元以下的罚款。

（三）违反本办法第三十七条（三）项规定的，责令限期归还挪用的售房款，并处以 5000 元以上 30000 元以下的罚款。

（四）违反本办法第三十七条（四）项规定的，责令限期改正，并处以 5000 元以上 30000 元以下的罚款，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（五）违反本办法第三十七条（五）项规定的，收回住房或产权，并对责任者处以 500 - 1000 元的罚款。

（六）违反本办法第三十八条规定的，追究当事人责任，情节严重的，依法追究刑事责任。

第九章 附 则

第四十条 本办法由市人民政府法制局负责解释。

第四十一条 本办法由市房改办负责组织实施。

第四十二条 本办法自发布之日起施行。