

济南市人民政府办公厅文件

济政办发〔2018〕7号

济南市人民政府办公厅 关于清理公有住房出售历史遗留问题的通知

各县区人民政府，市政府各部门：

为深化住房制度改革，清理我市公有住房出售历史遗留问题，取消单位实物分房和售房，逐步建立以货币化分配为核心的住房制度改革新机制，根据国家和省有关要求，经市政府同意，现就有关事项通知如下：

一、清理范围

市区（不含长清区、章丘区）直管公房成套住房和单位自管成套住房（不含市直机关统建住房和1998年年底以

后的集资建房及单位购买住房)。

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；坚持一个家庭享受一次标准内房改购房原则；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市城镇常住居民户籍。

(二) 关于购买现住房问题。已办理一、二、三期公有住房出售审批手续，尚未办理购买资格审核手续的，审批手续一律作废。符合此次购房条件的，按照我市现行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房改的时间节点为准，出售面积以市不动产登记簿记载的面积为准。

(三) 关于单套住房超标购买问题。单套住房已达到或超过出售公有住房面积控制标准的，面积控制标准以内的价格按照我市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房改评估市场价。单套住房已达到或超过房改面积控制标准的，不得购买第二套公有住房。

(四) 关于两套住房超标购买问题。两套公有住房超标

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2004年12月底前的（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。面积控制标准以内的价格按照现行房改政策执行，面积控制标准以外的价格执行房改评估市场价。

（五）关于一套住房转让或拆迁后再购买问题。拥有两套公有住房，其中未达到面积控制标准的一套已转让或享受了货币化拆迁政策，拟购另一单套已达到面积控制标准的住房时，应当先将已转让所得全款（含利息）或被征收房屋补偿收益全款（含利息）与腾退住房应退价款的差额上交市财政后，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。

（六）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房改评估市场价；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，可按房改评估市场价的 1.2 倍加价购买，房产性质仍为“房改房”。

（七）关于手续不全公有住房办证问题。由于历史原因造成确权资料不全的公有住房，具有土地使用证或合法用地文件的，可在售房单位（或管理单位）出具保证书并冻结相应售房资金的前提下，向符合条件的承租家庭按照现行房改政策出售，不动产登记部门为申请家庭办理房改售房不动产权证。

（八）关于房改评估市场价确认问题。房改评估市场价 = 房改市场价 $\times 2.5$ + 楼面地价。

1. 房改市场价 = 折旧后的房改成本价 $\times 2.5$ 。折旧后的房改成本价按照《济南市住房保障和房产管理局关于我市房改售房有关问题的通知》（济房政字〔2015〕73号）相关规定执行。

2. 楼面地价按照《济南市人民政府关于调整城区及市区部分建制镇（街道）驻地国有土地基准地价的通知》（济政发〔2014〕17号）公布的市国有土地基准地价的楼面地价执行。

（九）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，统一交市机关事务管理部门变现处理，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，统一交区机关事务管理部门变现处理，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，由产权单位负责处理；直管公房清理出的腾退住房，由各经营管理单位进行市场化经营管理。

（十）关于维修资金划转等问题。以房改成本价出售的公有住房，所缴维修资金按照原房改政策执行；以房改评估市场价出售的超面积控制标准住房，维修资金按照多层和平房每平方米 60 元，高层每平方米 120 元归集，所需资金从售房款中划转。清理公有住房出售过程中产生的测绘、评估、登记、税费等有关费用，可从售房款中列支。

（十一）关于公有住房出售期限问题。我市公有住房出售受理截止时间为 2018 年 12 月 31 日。

四、有关要求

（一）提高政治站位，加强组织领导。我市清理公有住房出售历史遗留问题是贯彻落实国家和省深化住房制度改革工作的重要举措，是整顿“四风”、反腐倡廉、从根本上遏

制违规建购职工住房的基本要求，更是政治纪律和政治规矩。各级各部门、单位要统一思想认识，提高政治站位，坚定不移深化住房制度改革。市住房制度改革工作领导小组负责全市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，有关区政府、市有关部门要建立相应协调推进机制，扎实稳妥地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。市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。市住房保障管理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、确定评估机构、建立档案等工作；市财政部门负责做好售房款收缴工作，会同市机关事务管理部门明确腾退住房变现相关程序；市国土资源部门负责做好确权发证工作；市机关事务管理部门负责做好腾退住房变现的实施工作；市国有资产管理部門负责企业公有住房出售过程中涉及相关工作；各有关区政府负责做好本辖区公有住房出售和腾退住房变现相关工作；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。监察机关要切实

加强监督检查，对相关部门移送的隐瞒实情、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纪检监察对象，予以调查处理，并追究有关领导责任。

长清区、章丘区及各县可参照本通知精神，做好本辖区清理公有住房出售历史遗留问题工作。

济南市人民政府办公厅

2018 年 2 月 12 日

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，济南
警备区，市法院，市检察院。
各民主党派市委。

济南市人民政府办公厅

2018年2月12日印发
