

## 吉林市公有住房出售办法

(1996年6月20日吉林市人民政府令第82号公布 自公布之日起施行)

**第一条** 为深化住房制度改革，稳步出售公有住房，逐步实现住房商品化，正确引导消费，根据国家、省有关规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称公有住房，是指作为住宅使用的地方房产管理部门直管房产和单位自管房产（其中包括作为住宅使用的机关、事业单位的拨用产）。

**第三条** 本办法适用于本市市区范围内公有住房出售的管理。

**第四条** 市房地产行政管理部门主管全市的公有住房出售工作。市住房制度改革领导小组办公室负责全市出售公有住房的具体管理工作。

**第五条** 凡市区范围内的公有住房，除下列不宜出售外，均可以出售给个人。

（一）无房屋所有权证或有产权争议的住房；

- (二) 近期城市改造规划范围内的住房；
- (三) 临街宜改造为营业用房的住房；
- (四) 具有历史文化保护价值的住房；
- (五) 四成新以下（含四成新）的破旧住房；
- (六) 市政府房地产行政管理部门认为不宜出售的住房。

**第六条** 凡具有我市常住户口的职工以及居民家庭，均可向职工单位或现住房的产权单位申请购买公有住房。

**第七条** 产权单位拟出售公有住房，须事先申请，经市住房制度改革领导小组办公室批准后，方可向职工出售，并按统一规定程序办理。

**第八条** 新建和腾空的公有住房，要坚持“先售后租”的原则，并优先出售给住房困难户。

**第九条** 出售公有住房，要坚持买房自愿的原则。

**第十条** 未建立住房公积金制度的单位，不得以成本价或标准价向职工出售公有住房。

**第十一条** 向高收入家庭出售公有住房实行市场价。向中低收入家庭出售公有住房实行成本价或标准价。高收入家庭和中低收入家庭的界定标准由市人民政府另行规定。

**第十二条** 以成本价或标准价购买公有住房，以户为单位只

能享受一次，每户只能购买一套不超过住房控制标准的住房。

**第十三条** 出售公有住房的成本价是按照我市建造公有住房的平均成本测定的价格。成本价包括征地和拆迁补偿费、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、税金。

出售公有住房的标准价由负担价和抵交价两部分组成。

**第十四条** 出售公有住房的成本价和标准价，由市住房制度改革领导小组办公室会同有关部门逐年测定，报省批准后公布执行。

**第十五条** 住房的实际售价，要根据房屋的结构、成新、楼层、居室朝向、地段环境、室内设施及室内装修等调剂因素区别计价。

**第十六条** 以成本价出售旧公有住房，按售房当年新房的成本价成新折扣计算。

以标准价出售旧公有住房，按售房当年新房的标准价成新折扣计算。

住房的折扣年限为 50 年，使用年限超过 30 年的，按 30 年计算。经过大修或设备更新的旧住房，按有关规定评估确定成新。

**第十七条** 职工购买公有住房采取工龄折扣办法，售房单位

对购房职工夫妇双方建立住房公积金前的工龄给予工龄折扣。具体折扣标准由市住房制度改革领导小组办公室逐年测定公布执行。

**第十八条** 离退休职工购房计算工龄折扣的时间，按国家规定的离退休年龄计算。

**第十九条** 购房职工丧偶的，按购房职工的工龄和其配偶的生前工龄合并计算。

**第二十条** 有大专以上学历的职工，其在校按规定学制学习期间计算购房工龄。

**第二十一条** 购房职工停薪留职期间，不计算购房工龄。服刑、劳教期间不计算购房工龄。

**第二十二条** 购买现已住用的公有住房，享受现住房折扣待遇。具体折扣标准由市住房制度改革领导小组办公室每年确定公布。

**第二十三条** 公有住房售价（单位：元/平方米建筑面积）的计算公式是：

成本价售房的实际价格 = (成本价 - 一年工龄折扣额 × 夫妇双方建立住房公积金前的工龄和) × (1 - 年折旧率 × 已使用年限) + (成本价 - 标准价的抵交价) × 调剂系数之和 - 成本价 × 现住

## 房折扣率

标准价售房的实际价格 = (标准价 - 一年工龄折扣额 × 夫妇双方建立住房公积金前的工龄和) × (1 - 一年折旧率 × 已使用年限) + 负担价 × 调剂系数之和 - 负担价 × 现住房折扣率

**第二十四条** 出售公有住房以建筑面积为计算单位，户建筑面积的计算公式是：

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

**第二十五条** 购买公有住房一次付清房款的，给予一次付款折扣待遇，具体折扣标准，由市住房制度改革领导小组办公室根据有关规定确定。

**第二十六条** 购买公有住房可以分期付款，首次付款不得低于售价的 30%，分期付款年限一般不超过十年。分期付款部分，按政策性抵押贷款利率计收利息，单位不得贴息。

购房人在分期付款期间未按期履行付款合同，售房单位按未付款占应付款的比例，收缴房租。

**第二十七条** 属中低收入的购房职工，可按规定向承办抵押贷款业务的金融机构申请抵押贷款。

**第二十八条** 根据房改规定出售公有住房，按有关规定减免

税费。

**第二十九条** 职工购买公有住房不交纳房租，仍享受公有住房提租发放的补贴。采暖费仍按居住公有住房的现行规定办理。

**第三十条** 公有住房出售后的维修、管理按《吉林市公有住房售后维修养护管理办法》（吉市政发〔1993〕43号）的规定执行。

**第三十一条** 以成本价购买的公有住房，产权归个人所有，住用五年后可以依法进入市场，补交土地使用权出让金或所含土地收益和按规定交纳有关税费后，收入归个人所有。

**第三十二条** 以标准价购买的公有住房，购房人拥有部分产权，即占有权、使用权、有限收益权和处分权，可以继承。产权比例按售房当年标准价占成本价的比重确定。住用五年后可以依法进入市场，在同等条件下，原售房单位有优先购买权，租用房，原售房单位撤销的，政府房产管理部门有优先购买权和租用房。售房、租房收入在补交土地使用权出让金或所含土地收益和按规定交纳有关税费后，单位和个人按各自的产权比例进行分配。

**第三十三条** 出售公有住房的单位，需向购房人开具国有住房出售收入专用票据，并由买卖双方或由售房单位代理，到房产管理部门办理过户和产权转移手续，领取统一制定的产权证书。

产权证书上注明产权属性，按标准价购买的住房应注明产权比例。

**第三十四条** 出售公有住房的收入，专项用于职工住房建设，不得挪用。要专户存入指定银行的房地产信贷部。

**第三十五条** 动迁户扩大面积费的个人缴纳部分和集资合作建房的个人投资部分按标准价或成本价确定产权。

**第三十六条** 要严肃房改纪律，凡违反房改规定，未经批准擅自出售公有住房，增加或扩大优惠政策，变相降价出售公有住房，或工作人员弄虚作假，要追究经办人员和主管领导的责任。

**第三十七条** 本办法由市住房制度改革领导小组办公室组织实施。

**第三十八条** 本办法自公布之日起施行。

附件一

### 一九九五年度售房价格及折扣计算标准

我市一九九五年度出售新建砖混结构成套标准住房的成本价为建筑面积每平方米 860 元，出售旧公有住房的年成新折扣率为 1.7%，购房职工的年工龄折扣标准为每一年工龄每平方米折扣 3 元，购买现住房的折扣率为成本价的 3.87%。

一九九五年度出售新建砖混结构成套标准住房的标准价为建筑面积每平方米 503 元，其中：负担价 308 元，抵交价 195 元。出售旧公有住房的年成新折扣率为 1.48%，购房职工的年工龄折扣标准为每一年工龄每平方米折扣 3 元，购买现住房的折扣率为负担价的 5%。

附件二

住房楼层调节系数表

单位：%

总层数 增减系数 层次	平房	二层楼	三层楼	四层楼	五层楼	六层楼	七层楼	八层楼	九层楼
一层	0	0	-2	-2	-5	-5	-5	-5	-5
二层		0	+2	+2	0	0	0	0	0
三层			0	+2	+4	+4	+4	+5	+5
四层				-2	+4	+4	+4	+5	+5
五层					-3	+1	+2	+2	+3
六层						-4	0	0	+1
七层							-5	-2	0
八层								-5	-3
九层									-6

此系数适用于无电梯的楼房。

附件三

住房居室朝向调节系数表

单位： %

户型	单 层 室				双 居 室						
居室朝向	东	西	南	北	一南一北	两个南向	两个北向	东西向	一南东西向	一北东西向	全东全西
系数	-1	-1	+1	-2	+1	+1	-3	0	+1	-2	-1

户型	三 居 室								
居室朝向	两南一北向	三个南向	一南二北向	一南二东西向	一南一东西向	二北一东西向	一北二东西向	全东全西	全北向

系数	+1	+2	-1	0	+1	-2	-1	-1	-3
----	----	----	----	---	----	----	----	----	----

户型	四 居 室										
居室朝向	全南向	全北向	三南一北向	三北一南向	二南二北向	二南一北一东西	二北一南一东西	一南一北二东西向	全东西向	三北一东西向	一南三东西向
系数	+2	-4	+2	-2	-1	0	-2	-1	-1	-3	0

注：1、使用面积 12 平方米以上的厅视同居室，计取朝向调节系数。  
2、无外采光面的厅应按北向考虑。

**附件四**
**住房地段类别划分表**

单位%

各区名称	一类地段划分范围	调节系数	二类地段划分范围	调节系数	三类地段划分范围	调节系数
昌邑区	东至天津街，吉林火车站，西至吉林大街，南至松江路，北至中康路。	2	东南北三面至松花江堤，西以中康路为界、中康路以南西至天津街、中康路以北经岔路乡广场西至吉沈铁路线、哈达湾街、和平路。	0	一、二类地区以外为三类地区。	-2
船营区	东至吉林大街、南至松江路、北至光华路、西以解放路为界、新解放路以南西至鞍山街、新解放路以北西至青岛街。	2	东至吉林大街、西至独立路、南至松江路、北至吉沈铁路线。(去掉一类地段)	0	同上	-2
龙潭区		2	南至松花江江堤，西至汉阳街、东北至长图铁路线，包括铁东地段住宅区。	0	同上	-2
丰满区		2	南至恒山路、东至吉丰铁路线、西至松花江江堤。	0	同上	-2

对大中型企业的独立住宅区，售房单位可在市统一划定的地段类别的前提下，采取自行调节的办法予以调整。对偏离市区的独立住宅区可比照三类地段的调节系数适当调整。

附件五

楼房结构调节系数表

单位：%

条件	墙体1.5b 以下	外清水墙	无厕所	合用厕所	无厨房	合用厨房	共用走廊
系数	-4	-2	-3	-2	-4	-3	-2

注：砖混二类外清水墙墙面系数不予调节。

附件六

楼房设施调节系数表

单位 %

条件	无上水	无下水	无暖气	浴盆1.5m（含）以下	浴盆1.5m 以上
系数	-2	-2	-6	+1	+2

附件七

住房室内装修计价表

单位：元/m<sup>2</sup>

项目	地 面			墙 面		其 它		
	地砖	马赛克	木质地板	瓷砖	护墙板	铝合金门窗	铝合金隔断	铝合金封闭阳台
金额	15		50	15	50	60		

注：装修计价按实际面积计算，表中未列项目，按实际评估确定。