

## 南宁市人民政府关于修改《南宁市已购公有住房上市出售管理办法》的决定

(2023年11月10日南宁市人民政府令第8号公布 自公布之日起施行)

为加强已购公有住房上市出售管理，市人民政府决定对《南宁市已购公有住房上市出售管理办法》作如下修改：

一、将第四条第一款中的“市、县人民政府住房保障和房产管理部门”修改为“市、县（市）住房和城乡建设部门”，将第二款中的“分摊的共用部分建筑面积”修改为“应分摊的共有部分建筑面积”，将第三款中的“国土资源”修改为“自然资源”。

二、删去第五条第三项；将第四项改为第三项，将该项中的“土地出让金”修改为“土地使用权出让金”；将第五项改为第四项，修改为：“未缴纳应分摊的共有部分建筑面积价款的”。

三、第六条增加一款，作为第三款：“应分摊的共有部分建筑面积价款缴至公有住房售房款资金管理机构。公有住房售房款资金管理机构应当以售房单位为核算主体分设售房款明细账。”

四、将第六条第一款、第七条、第八条中的“购买分摊的共用部分建筑面积”，第六条第二款中的“购买分摊的共用部分建筑面积的价格”，第七条中的“购买该房屋所分摊的共用部分建筑面

积”修改为“缴纳应分摊的共有部分建筑面积价款”。

五、删去第九条。

六、将第十条改为第九条，将第一款中的“购买分摊的共用部分建筑面积”，第二款中的“分摊的共用部分建筑面积”修改为“应分摊的共有部分建筑面积”。

七、将第十一条改为第十条，将该条中的“土地出让金”修改为“土地使用权出让金”，将第一款中的“国土资源部门”修改为“税务部门”，将第三款中的“国土资源部门”修改为“自然资源部门”。

八、将第十三条改为第十二条，将第一款中的“土地出让金”修改为“土地使用权出让金”。

九、删去第十六条。

十、将第十七条改为第十五条，修改为：“有关部门及其工作人员在已购公有住房上市出售管理过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”

此外，对条文顺序作相应调整。

本决定自公布之日起施行。

《南宁市已购公有住房上市出售管理办法》根据本决定作相应修改，重新公布。

## 南宁市已购公有住房上市出售管理办法

（2012年3月15日市人民政府令第3号发布，根据2017年12月29日《南宁市人民政府关于修改〈南宁市已购公有住房上市出售管理办法〉的决定》修订，根据2023年11月10日《南宁市人民政府关于修改〈南宁市已购公有住房上市出售管理办法〉的决定》修正）

**第一条** 为了进一步规范本市已购公有住房上市出售活动，根据有关规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称已购公有住房是指按照住房制度改革政策以成本价或者经济适用住房指导价格购买的单位公有住房、直管公房以及单位全额集资建设的住房。

**第三条** 本市行政区域内已购公有住房首次进入市场出售的管理，适用本办法。

**第四条** 市、县（市）住房和城乡建设部门是已购公有住房上市出售工作的行政主管部门。

住房制度改革管理机构具体负责已购公有住房应分摊的共有部分建筑面积核定和情况核实等工作。

自然资源、税务等有关部门根据各自职责，负责已购公有住房上市出售的相关工作。

**第五条** 属于下列情形的已购公有住房不得上市出售：

- （一）政府决定征收并予以公告的；
- （二）产权共有但未经共有人同意的；
- （三）未缴纳土地使用权出让金或者相当于土地使用权出让金价款的；
- （四）未缴纳应分摊的共有部分建筑面积价款的；
- （五）按照住房制度改革政策的规定只购买部分产权的；
- （六）违反住房制度改革政策规定，尚未作纠正处理的；
- （七）依据有关规定暂不宜上市出售的。

**第六条** 上市出售尚未缴纳应分摊的共有部分建筑面积价款的已购公有住房的，应当补充缴纳应分摊的共有部分建筑面积价款。

补充缴纳应分摊的共有部分建筑面积价款，按照上市出售已购公有住房当年市人民政府批准的出售公有住房的价格确定。

应分摊的共有部分建筑面积价款缴至公有住房售房款资金管理机构。公有住房售房款资金管理机构应当以售房单位为核算主体分设售房款明细账。

**第七条** 本办法实施之前已上市出售但尚未缴纳应分摊的共有部分建筑面积价款的已购公有住房，买受人将该房屋再次上市出售时，应当按照再次出售当年的出售公有住房超标面积的市场价格，补充缴纳应分摊的共有部分建筑面积价款。

**第八条** 已列入征收范围，未上市出售且未缴纳应分摊的共有部分建筑面积价款的已购公有住房，应当按照楼栋各户购买公有住房时实际交款的综合平均价缴纳应分摊的共有部分建筑面积价款；已上市出售但未缴纳应分摊的共有部分建筑面积价款的已购公有住房，应当按照征收当年市人民政府批准的出售公有住房的价格缴纳应分摊的共有部分建筑面积价款。

**第九条** 房屋所有权人出售已购公有住房的，应当向相应管理的住房制度改革管理机构办理应分摊的共有部分建筑面积核定手续。

住房制度改革管理机构应当对上市出售的已购公有住房情况进行核实，符合住房制度改革政策规定的，核定应分摊的共有部分建筑面积，并出具意见。

**第十条** 已购公有住房上市出售的，应当按照有关规定向税务部门缴纳土地使用权出让金或者相当于土地使用权出让金的价款。

本办法实施之前已经上市出售但尚未办理土地使用权出让手续的已购公有住房，买受人将该房屋再次上市出售时，应当按照前款规定缴纳土地使用权出让金或者相当于土地使用权出让金的价款。

土地使用权出让金或者相当于土地使用权出让金的价款的计算方式由市自然资源部门另行制定。

**第十一条** 按照住房制度改革政策的规定只购买部分产权的公有住房，房屋所有权人按该房屋上市出售当年市人民政府批准的出售公有住房的价格补充购买房屋的其余部分产权后，可以上市出售。

**第十二条** 上市出售已购公有住房缴纳土地使用权出让金或者相当于土地使用权出让金的价款后，房屋买卖双方当事人可以依法向不动产登记机构申请不动产转移登记。

申请不动产转移登记时，应当提交已购公有住房情况核实意见、已缴纳土地使用权出让价款凭证以及按照不动产登记有关规定应当提交的其他材料。

**第十三条** 房地产经纪机构和房地产经纪人员为已购公有住房的交易当事人提供房地产经纪服务的，应当遵守房地产经纪管理有关规定，不得为不符合上市出售条件的已购公有住房上市出售提供经纪服务。

**第十四条** 已购公有住房上市出售后，原房屋所有权人不得再按照住房制度改革政策购买、租用公有住房，不得参加单位全额集资建房。

**第十五条** 有关部门及其工作人员在已购公有住房上市出售管理过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第十六条** 因互换、赠与、继承、离婚析产、房屋分割、合并、以房屋出资入股等情形，导致已购公有住房所有权发生转移的，按照本办法规定执行。

**第十七条** 本办法自 2012 年 5 月 1 日起施行，2000 年 5 月 31 日起施行的《南宁市已购公有住房上市交易暂行办法》（南宁市人民政府令第 35 号）同时废止。