

处罚：

- (一) 批评教育；
- (二) 没收非法所得；
- (三) 收回住房；
- (四) 行政处分；

以上处罚，可以并处。

第三十七条 属个人违反本办法规定的，追究个人责任；单位违反本办法规定的，追究单位领导及责任人责任。

第三十八条 对违反本办法规定的行为，任何单位或个

人可向市房改办公室、市纪检、监察部门检举揭发。有关部门要及时查处，并为检举揭发人保密。

第五章 附 则

第三十九条 本实施办法由市住房制度改革领导小组办公室负责解释。

第四十条 本实施办法自颁发之日起施行。

颁发《揭阳市区公有住房 出售办法》的通知

揭府 [1997] 7号

各县（市、区）人民政府，市府直属各单位：

现将《揭阳市区公有住房出售办法》发给你们，请贯彻执行。

揭阳市人民政府

一九九七年一月三十日

揭阳市区公有住房出售办法

第一条 市区的公有住房，包括国家所有的直管公房、财政拨款购建的住房和企事业单位自有住房，均为出售范围。

属下列情况之一者不得出售：

(一) 城镇规划改造范围内的；

(二) 临大街的

(三) 党政、科研机关大院及大专院校内与机关、办公无法分开的；

(四) 1983年2月以来党政机关和企事业单位用公款在城镇建造的单家独院(户)式干部住宅；

(五) 其他不宜出售的住房；

(六) 单位和个人集资建造的和联壁式单家独户住房在省未有规定之前暂不出售。

第二条 具有本市常住户

口的职工，均可申请购买公有住房。女职工与男职工享有购买公有住房的同等权利。

第三条 公有住房出售坚持购房自愿的原则，现住户有优先购买权。职工暂无能力购买而需继续租住原住房的，产权单位应继续给予租住。

第四条 公有住房出售应严格执行住房分配标准。购房面积属住房分配标准内的按成本价出售，超过标准部分按市场价出售。

住房分配标准为：

(一) 行政七级以上(含七级)的干部住房，每户建筑面积180平方米，最高不超过230平方米。

(二) 厅级干部住房，每户建筑面积100平方米，最高不超过130平方米。

(三) 处级干部住房，每户

● 揭阳市人民政府文件 ●

建筑面积 80 平方米，最高不超过 100 平方米。

(四) 科级干部住房，每户建筑面积 70 平方米，最高不超过 85 平方米。

(五) 一般干部和职工住房，每户建筑面积 50 平方米，最高不超过 75 平方米。

(六) 单身职工住集体宿舍的，每人按 7 平方米（净空面积计）左右安排，科级以上干部每人按 12 平方米左右安排。

(七) 离休、退休干部及职工的住房分配标准，按干部、职工离休、退休的政策规定办理。

(八) 没有行政职务的科技、教育、文艺、卫生、体育等人员的住房，按照省粤发[1982] 72 号文件的规定，比照其同级的行政职务标准分配。对有影响或突出贡献的人员，可给予必要的照顾。

第五条 职工按成本价购买的公有住房，产权归个人所有，住用 5 年后方可依法进入

市场。在进入市场前必须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。

第六条 以成本价出售的住房，其产权证统发“房地产权证”并加盖“房改成本价”印章，方能生效。

第七条 出售公有住房程序：

(一) 单位计划出售的公有住房应向所在地房管部门办理产权确认，编制售房方案，报市房改办公室审批。

(二) 售房方案经批准后，应向群众公布，并通知原住户认购。

(三) 职工向产权单位领取市房改办公室统一印制的“购房申请书”，按要求填写后交给所在工作单位，经单位审查并签具意见后交产权单位。

(四) 产权单位向市房地产管理部门指定的测绘队申请测丈，由测绘队实地测丈并绘制出售房屋分户平面图。

(五) 产权单位组织房价评

● 揭阳市人民政府文件 ●

估小组，对拟出售的房屋进行作价，并将结果向群众公布。

房价评估小组由单位领导、体改、行政、工会、财务和职工代表组成。

(六) 购房人与产权单位签订“买卖住房合同书”，并连同测绘队绘制的出售房屋平面图，报市房改办公室审定。

(七) 职工按合同规定付房款，一次付清房款的，由产权单位发给“房价款付清”的证明文件；分期付款的，待付清全部房价款后，再由产权单位发给“房价款付清”的证明文件。

(八) 购房人向市房地产交易所申请办理房产转移监证手续。

(九) 职工凭“买卖住房合同书”、“房价款付清”证明、原住房产权单位证明、测绘队测绘绘制的房屋分户平面图、职工个人身份证等，按房产变更登记程序向市房地产管理所申领《房地产权证》。

以分期付款方式购买住房，或售房单位在住房买卖合同中有其他权利要求的，售房单位在购房人申领权证的同时，可凭住房买卖合同申请办理房屋他项权登记。

第八条 出售公有住房一律按单元组合式建筑面积计价（楼梯间面积不计价，但其面积应绘入出售房屋平面图）。

单元组合式建筑面积 = 室内（斗内）面积 + 墙体面积（公共墙体计 50%）+ 分户内阳台面积（凸阳台按 50% 计面积，凹阳台按 100% 计面积）。

第九条 向职工出售住房的售价，应结合住房的地段、环境、装修标准、楼层、朝向等因素确定。

1980 年以前建成使用的，每年减少 2%；砖混结构房屋按建成年代比照同期框架结构每平方米减少 10%。

第十条 确定房屋建成年度，应以竣工年度为准。在旧基础上加层扩建以及大修改造

● 揭阳市人民政府文件 ●

的旧住房，按加层后竣工年度计价，但其旧房成新折扣应由始建竣工年度计起。

第十一条 出售旧住房的地段调节系数按如下规定：市区东二路以东，环城西路以西减少2%，其他为零。

第十二条 出售公有住房，应按不同层次计价。不同楼层的房价增减调节系数如（表一）。

第十三条 住房环境因素的调节系数，按（表二）规定执行。

第十四条 超标准装修的公有住房（不包括自费装修），出售时超标准装修部分按实计价。

第十五条 职工按成本价购买公有住房，属住房分配标准内的面积，享有旧公有住房成新折扣、工龄折扣、现住房折扣和一次性付款折扣；超过住房分配标准部分面积按市场价付款，只能享受一次性付款折扣及旧公有住房成新折扣。

（一）旧公有住房成新折扣的计算：

按出售当年的新房成本价为100%计算，每早竣工一年成新折扣2%，但使用年限超过30年的按30年计算。其计算公式为：每平方米旧房成新折扣额 = 成本价 × 2% × 已竣工使用年限（最多30年）。

（二）工龄折扣的计算：

以上年度当地职工平均工资为基数计算。其计算公式为：每平方米建筑面积年工龄折扣额 = 上年度职工平均工资 × 抵交价简化公式系数 0.068 ÷ 工龄计算标准年限 65。

（三）现住房折扣的计算：

按成本价的5%计算，其计算公式为：

每平方米建筑面积现住房折扣额 = 成本价 × 5%。

（四）一次性付款折扣和分期付款的计算：

职工购房可以一次付款，也可以分期付款。实行一次付款的应给予应付房价款20%折

● 揭阳市人民政府文件 ●

扣。

实行分期付款，首期付款不得低于实际售价的30%。每多付10%，可给予实付房价款2%的折扣。分期付款的期限一般不超过10年。

(五) 按成本价出售公有住房实际售价的计算：

实际售价 = { [成本价 - (成本价 × 年折扣率 × 已竣工使用年限 + 年工龄折扣额 × 夫妻双方购房前的工龄之和 + 成本价 × 现住房折扣率)] × 本套住房标准内建筑面积 + (超标准部分面积 × 市场价) } × (1 ± 地段调节率 ± 楼层调节率 ± 环境调节率) ± 超标准装修实际价。

(六) 一次性付款的计算：

一次性付款折扣20%，其实际付款额为：

实际付款 = 实际售价 × (1

- 20%)

(七) 分期付款每月应交纳房欠款的计算：

分期付款期限最长10年。购房欠款要加上按现行政策性抵押贷款利率计息，按月平均交付。其计算公式为：

每月应交纳房款本息 = (付还欠款期月数 + 1) × 购房欠款 × 月利率 ÷ (2 × 付还欠款期月数) + (购房欠款 ÷ 付还欠款期月数)。

第十六条 实行最低限价。向职工出售公有住房时，在扣除各种折扣后，每平方米建筑面积个人实际付款不得低于规定的最低限价。

第十七条 本办法由市房改领导小组办公室负责解释。

第十八条 本办法自颁发之日起施行。

住宅楼层售价调节表

(表一)

单位：%

调节系数 所在层次	总层数	二层房	三层房	四层房	五层房	六层房	七层房	八层房	九层房
	首层	0	0	0	0	0	0	0	0
二层	0	+2	+1	+1	+1	0	0	0	0
三层		0	+2	+2	+2	+1	+1	+1	+1
四层			0	+1	+2	+2	+2	+2	+2
五层				0	+1	+2	+2	+2	+2
六层					0	+1	+1	+1	+1
七层						0	0	0	0
八层							-1	-1	-1
九层								-2	-2

住宅环境增减率表

(表二)

具体项目	条件	增减率 (%)
住房层高	层高 2.8 - 3.2 米为零, 高于 3.2 米或低于 2.8 米的	±1
住房朝向	以主卧室的朝向确定, 南向 (包括东南向、西南向) 为零, 其他朝向	-1
外墙装修	以本色水刷石为零, 马赛克贴面	+1
	水泥灰浆批档	-1
非单元套房		-2