北京市职工购买公有住宅楼房管理办法

　　(1992年5月30日北京市人民政府京政发35号文件发布　根据2007年11月23日北京市人民政府第200号令第一次修改　根据2018年2月12日北京市人民政府第277号令第二次修改)

　　第一条　为实施《北京市住房制度改革实施方案》，制定本办法。

　　第二条　本办法所称公有住宅楼房，是指由政府住房城乡建设行政主管部门直接管理和由产权单位自行管理的公有单元式住宅楼房，包括新建楼房和已住用的楼房(以下简称新、旧楼房)。

　　本市行政区域内有自管公有住宅楼房的企业、行政事业单位和住房城乡建设行政主管部门，均可依照本办法向职工出售公有住宅楼房。

　　简易房、危险房、违章建筑和近期需要拆除、产权有争议以及具有历史价值的楼房，不准出售。

　　第三条　凡有本市城镇常住户口的职工，均可向所在单位或现住房产权单位申请购买公有住宅楼房。

　　新楼房和腾空的旧楼房，应优先出售给住房困难户。

　　第四条　职工购买公有住宅楼房，实行准成本价。新楼房的准成本价，每年由市人民政府住房制度改革办公室会同市发展和改革委员会、市国有资产监督管理委员会等部门评估测定，经市人民政府批准后公布。旧楼房的准成本价，按重置价成新折扣计算。重置价是指出售当年新楼房的准成本价。

　　公有住宅楼房的实际售价，按建筑面积计算，依市住房城乡建设行政主管部门制定的地段、环境、层次、朝向等项因素的调节标准调节，以每套住房标价。

　　第五条　职工第一次购买公有住宅楼房，依法免征契税。

　　第六条　职工购买的住宅楼房，供暖费用、燃气设施维修更新费用的收取，按职工承租公有住宅楼房的办法执行。电梯、高压水泵的运行、维修及更新费用，由售房单位负担。

　　第七条　职工购买公有住宅楼房，应当依法到房屋所在地的区国土资源行政主管部门办理过户和产权登记，领取不动产权属证书。

　　第八条　职工依照本办法购买的住宅楼房，享有合法所有权，可以依法使用、继承和抵押。对住宅楼房出售、出租的，按本市有关规定执行。

　　第九条　出售的新楼房，售房单位须按国家和本市规定的期限和项目保修。旧楼房出售前，售房单位须对房屋结构和装修设备进行检修，保证住用安全和正常使用。

　　职工购买住宅楼房后的管理和维修，按《北京市私有住宅楼房管理与维修办法》执行。

　　第十条　出售公有住宅楼房的收入，由售房单位存入市住房资金管理中心委托的金融机构，纳入本单位住房基金，所有权不变。

　　第十一条　单位违反本办法规定，以贱价出售公有住宅楼房的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正，补足房价款，可并处所得房价款2倍以下，不超过3万元的罚款，提请其上级主管部门追究单位负责人或直接责任人的行政责任。

　　第十二条　本办法以准成本价出售公有住宅楼房的规定不适用于高收入家庭的职工。

　　第十三条　单位向职工出售公有住宅楼房的具体形式，依据本市房改统一政策和本单位实际情况确定。售房方案按隶属关系报上级主管部门批准后执行，并报所在地的区人民政府住房制度改革办公室和住房城乡建设行政主管部门备案。

　　第十四条　本办法自1992年7月1日起施行。