

郑州市房地产管理局文件

郑房地〔2006〕51号

签发人：王广国

关于已购公有住房和经济适用住房 上市交易的若干规定

机关各处室、局属各单位：

为进一步贯彻落实《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国发〔2003〕18号）精神，进一步活跃住房二级市场，经2006年7月17日局长办公会议研究，现就已购公有住房和经济适用住房上市交易问题作出如下规定：

一、已购公有住房上市交易

1、已购单套公有住房上市交易的，若房屋所有权证上标注的面积与房改微机档案信息所显示的面积误差在8平方米以内的，可直接上市交易，同时由窗口受理人员及时填写《纠误通知单》，于当日下班前统一送房改督导处，进行房改微机档案信息

纠误。

2、已购两套（或两套以上）公有住房上市交易的，若面积合并计算不超过80平方米的，可直接上市交易；超过80平方米已缴纳过超控面积售房款的，可直接上市交易，未缴纳超控面积售房款的由房改办出具相应手续后上市交易。

3、已购公有住房上市交易，凡需纠误后上市交易的，由产权人到房改办办理相应纠误手续后办理上市交易手续。

4、已购单位利用自有土地集资建设的经济适用住房上市交易时，按公有住房政策办理上市交易手续。

5、已购省直（属）单位的公有住房上市交易时，由产权人提供《河南省省直单位出售公有住房（评估）审批表》，经查询房改微机档案没有在市直（属）单位购买公有住房，或在市直（属）单位购买公有住房合并计算已缴纳过超控面积售房款的，直接上市交易。

二、已购经济适用住房上市交易

1、2005年11月1日前，只购买一套经济适用住房（含安居工程住房），不论面积大小，不论面积误差可直接上市交易。

2、2001年12月25日前已购买公有住房又购买一套经济适用住房（安居工程住房）的，可直接上市交易。

3、2001年12月25日至2005年11月1日期间，已购公有

住房未达到控制面积标准 80%，又购买一套经济适用住房的，可直接上市交易。已购公有住房达到或超过控制面积部分，经市经济适用住房建设管理中心批准，补交政府减免规费（经济房价格上浮 20%）后，可上市交易。

4、已购两套以上经济适用住房（或农业户口、外地户口购买的经济适用住房），经市经济适用住房建设管理中心批准，补交政府减免规费（经济适用住房价格上浮 20%）后，可上市交易。

5、已购经济适用住房上市时，经济适用住房档案中记载的购房单位、小区名称、房屋座落等与产权档案记载虽不一致，但可以确认同属一个小区一套住房的，可直接上市交易。

6、2005 年 11 月 1 日以后购买的经济适用住房上市时，按照《郑州市经济适用住房建设管理办法》（市政府第 146 号令）规定，五年以后方可上市交易。但因继承、离婚析产、法院裁定、判决、调解等必须发生房屋所有权转移的，经市经济适用住房建设管理中心核准，按规定缴纳有关费用后，允许提前上市。

7、部队住房按经济适用住房价格出售的参照本办法相关条款执行。

二〇〇六年八月二十三日

一、为规范房地产市场秩序，维护交易安全，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《河南省城市房地产管理条例》等法律法规，结合本市实际，制定本规定。

二、本市行政区域内国有土地上房屋的交易、抵押、租赁等活动，适用本规定。

三、房地产开发企业应当按照国家有关规定，取得土地使用权出让合同，并按照出让合同约定的期限和条件进行开发建设。

四、房地产开发企业应当在商品房预售前，向房地产管理部门申请预售许可，取得商品房预售许可证后方可进行预售。

五、商品房买卖合同应当明确当事人双方的权利和义务，约定交付日期、房屋面积、价款、违约责任等内容。

六、商品房交付使用时，房地产开发企业应当向买受人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，并按照规定进行竣工验收备案。

七、商品房交付使用后，买受人发现房屋存在质量问题的，应当按照国家有关规定和合同约定进行维权。

八、房地产经纪机构和人员从事经纪活动，应当遵循自愿、平等、公平、诚信的原则，不得收取佣金以外的其他费用。

九、房地产中介服务应当实行明码标价，不得价格欺诈。

十、违反本规定的行为，将依法予以查处。

主题词： 城乡建设 房地产 交易 规定

郑州市房地产管理局办公室

2006年8月23日印发