重庆市万州区人民政府办公室

关于印发《万州区直管公有住房第二轮

出售工作方案》的通知

万州府办发〔2025〕1号

有关镇乡（民族乡）人民政府，各街道办事处，区政府有关部门，有关单位：

《万州区直管公有住房第二轮出售工作方案》已经区政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

重庆市万州区人民政府办公室

2025年1月8日

（此件公开发布）

万州区直管公有住房第二轮出售工作方案

为进一步规范我区直管公有住房管理，逐步化解历史遗留问题，全面建立与市场经济体制和新时代住房保障体系相适应的住房制度，根据《2024年万州区资产盘活工作方案》等文件要求，结合我区实际，制定本工作方案。

一、出售范围

此次房屋产权出售只针对由区房屋管理中心管理、处于合法承租状态并具有不动产权证的直管公有住房。

属于以下情形的直管公有住房不出售：危房；属于征收决定范围内的；属于历史文化古迹等保护范围内的；现有住改非、非改住的；产权或租赁关系不明确的；北山大道1399号1号楼；附有违法建筑未消除或未依法处理的；住建部门认为不宜（或暂时不宜）出售的其他情形。

二、购买人资格

享有使用权的证载承租人或持证使用人（指受让于证载承租人但未办理过户手续的实际居住人）均可申购直管公有住房产权。持证使用人申购的，需提供使用权转让协议和证载承租人放弃购买权的书面承诺或其他有效法律文书。因证载承租人死亡、丧失民事行为能力或遵证载承租人本人意愿，可由其共同居住人持有效法律文书申购。

三、出售方式

（一）房屋总价

出售价格按房屋建筑面积计价，由区房屋管理中心委托具有资质的专业机构评估确定。

房屋总价=建筑面积单价×建筑面积。

通过空置直管公有住房配租、按市场价租赁的直管公有住房，按照国有资产处置方式处置，现有租住人在同等条件下优先购买。

（二）购买方式

一次性付款。

（三）出售期限

自本工作方案印发之日起至2026年12月31日截止。

（四）相关税费

1.买卖双方的税费分别由各自承担。

2.房屋用途、土地使用权类型保持不变，土地使用权性质如需转为出让，出让金由购买人缴纳。

3.物业专项维修资金由购房人按房屋建筑面积缴纳，存入物业专项维修资金专户。缴纳标准为无电梯房屋45元/平方米、有电梯房屋75元/平方米。

四、面积确定

以不动产权证记载建筑面积为准。公私混合产权房屋建筑面积发生变化的，只在公有部分的面积上增减，私有部分面积不变，其购买面积=测量报告建筑面积－已购买产权面积。

五、申购程序

（一）申请受理。申购人持房屋租赁证（租赁合同）、户口簿、居民身份证、房屋租金（缴纳到签订购房合同且支付购房款当月止）票据等资料，到万州区公租房服务大厅（北山大道1399号）领取并填写《直管公有住房产权申购表》。

（二）审核查验。区房屋管理中心对申购人是否符合购买资格进行审核，对申购房屋进行查验，结合相关部门单位意见，确定房屋可售状态和面积，于5个工作日内将审核查验结果告知申购人。

（三）签约缴款。申购人与区房屋管理中心签订《直管公有住房出售合同》，缴纳房款、税费，缴存物业专项维修资金。买卖双方的税费分别由各自承担。

（四）产权登记。申购人持《直管公有住房出售合同》和房款、税费、物业专项维修资金缴款凭证等相关资料到区不动产登记中心办理产权转移登记。

（五）房屋交付。直管公有住房产权出售后，其使用权并未发生变化，因此一律按房屋现状交付。产权转移后，原房屋租赁合同自动终止，按照《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《重庆市城镇房屋使用安全管理办法》《重庆市查处违法建筑若干规定》等法律法规，新的房屋产权人依法享有业主权利、履行业主义务、承担房屋使用安全主体责任。

六、售后服务

为不影响直管公有住房买受人办理户籍落户、义务教育入学等事务，直管公有住房买受人可持户口簿、居民身份证、《直管公有住房出售合同》、原直管公有住房租赁凭证、区财政局出具的缴款票据办理户口迁移登记。若申购人系原持证使用人直系亲属（父亲、母亲、子女），在提交以上材料的同时附加直系亲属关系证明。若申购人与原持证使用人非直系亲属关系，在提交以上材料的同时附加区房屋管理中心开具的相关证明材料。待落户到房产地址处后办理入学。若未落户按照非三对口业主子女不能划片入学，按照当年招生政策统筹安排入学。

七、售房资金的管理和使用

售房资金由区房屋管理中心收取，存入区财政账户。出售工作所需的前期费用（如出售宣传资料、房屋鉴定、价格评估等）、卖方税费等，从售房资金中据实列支。

八、保障措施

（一）加强组织领导。成立万州区直管公有住房出售工作专班（以下简称工作专班），由区政府常务副区长任组长，区政府分管副区长任副组长，区发展改革委、区教委、区公安局、区财政局、区规划自然资源局、区住房城乡建委、区城市管理局、区信访办、万州区税务局、区不动产登记中心、区房屋管理中心等部门和单位负责人为成员。下设工作专班办公室于区住房城乡建委，负责统筹推进直管公有住房出售相关工作。

（二）明确责任分工。区住房城乡建委负责直管公有住房出售工作方案的制定、指导与监督工作。区财政局负责售房资金管理、保障出售工作经费、国有资产处置流程监督。区规划自然资源局（区不动产登记中心）负责面积测绘、不动产权证办理。区城市管理局负责对直管公有住房附有违法建设作出处理意见。区公安局负责办理直管公有住房买受人户籍落户。区教委负责协调直管公有住房买受人（子女）义务教育入学。区信访办负责牵头处置实施过程中的信访稳定问题。区房屋管理中心责具体出售工作，包括受理购买申请、核定房屋可售状态、审核购买资格、追收清缴欠租、签订出售合同、代收售房款、归集物业专项维修资金、配合产权证办理等。

（三）严肃工作纪律。各责任部门要增强大局意识和服务意识，在工作专班统一领导下，各负其责，加强沟通协调，形成工作合力，共同推进直管公有住房出售工作。相关人员要坚持底线思维，坚决杜绝出售过程中违法违纪行为。因责任部门及工作人员不履行职责或履责不到位、涉嫌违法违纪的将严肃问责。