附件1

重庆市开州区直管公房（住宅）

处置出售工作方案

（征求意见稿）

为规范处置我区直管公房（住宅），加快推进直管公房（住宅）并轨管理，切实提高国有资产使用效率，根据《重庆市开州区人民政府办公室关于印发重庆市开州区行政事业单位国有资产处置管理办法的通知》（开州府办发〔2017〕141号）精神，结合我区实际，制定本工作方案。

一、处置出售范围

本次处置出售的直管公房（住宅）由区住房保障中心管理，位于汉丰街道、云枫街道、文峰街道辖区内，合计1580套11.8万平方米，其中：汉丰街道春天花园727套5.29万平方米；云枫街道枫叶金岛249套2.03万平方米；文峰街道明镜石公寓394套3.12万平方米、建材路96套0.6万平方米、金贸路34套0.21万平方米、双合街45套0.29万平方米、田园街35套0.26万平方米。

二、申购对象条件

直管公房（住宅）申请购买人须同时满足以下条件：

（一）提交申请时已年满18周岁且具有完全民事行为能力；

（二）申请人及其配偶、共同生活的未成年子女，在开州区城镇国有土地上无自有产权住房或该户家庭现有产权住房人均建筑面积在15平方米以内（含15平方米）；

（三）申请人与区住房保障部门签订了直管公房（住宅）租赁合同，或已提交并轨资料；

（四）申请人目前实际居住在拟购直管公房（住宅）内；

（五）申请人足额缴纳截至《开州区住宅类直管公房处置出售协议》签订之日的直管公房租金；

（六）申请人须书面承诺购买的直管公房（住宅）自《开州区住宅类直管公房处置出售协议》签订之日起2年内不得上市交易；确因本人及其家庭成员治疗重大疾病或伤残等重大家庭变故需要转让的，由直管公房购买人或其家庭成员提出申请，经区住房保障中心审查通过后，由区住房保障中心按照《开州区住宅类直管公房处置出售协议》载明的成交价格原价回购。

三、价格确定及优惠办法

（一）价格确定。根据有资质单位测定的建筑面积，区财政部门委托有资质的评估机构，综合考虑直管公房（住宅）所在小区的地理位置、楼层、建成年代、使用现状等因素，形成评估价，作为本次现状出售的基准价。

（二）优惠办法。此次处置出售实行限时下浮优惠：2022年9月30日18︰00前申请并缴纳购房款项的（含物业专项维修资金），按照基准价优惠20%；2022年10月1日00︰00至2022年12月31日18︰00购买的，按照基准价优惠10%；2023年1月1日00︰00以后购买的，不予优惠。购买时间以购房款项（含物业专项维修资金）付讫的时间为准。

（三）付款方式。

1. 一次性付款。

2. 按揭付款。

四、处置出售时间

本次处置出售期限自处置出售公告发布之日起一年内。

五、相关费用缴纳

（一）买卖双方的税费缴纳按照政策法规规定的比例分别承担；

（二）土地出让金由出让方缴纳；

（三）物业专项维修资金由购房人缴纳，标准为40元/平方米；

（四）直管公房（住宅）处置收入按照政府非税收入管理规定，全额上缴区财政；

（五）因直管公房（住宅）处置发生的面积测量、价格评估、出让金缴纳等费用从直管公房（住宅）处置收入中列支。

六、申购程序

按照条件公开、程序透明、审核严格的原则，申购实行“两审核一公示”程序。

（一）自愿申请。申请人持户口簿、居民身份证、婚姻状况证明、直管公房（住宅）租赁合同等资料的原件及复印件，到指定地点领取并填写《开州区住宅类直管公房购买申请表》。

（二）初审查验。开州区直管公房（住宅）处置出售专项工作组对申请人的申购资格及提交的资料进行初审。

（三）缴纳款项。初审通过的，凭缴款通知单到指定银行一次性足额缴纳购房款项（含全额物业专项维修资金），并将缴款回执单交回开州区直管公房（住宅）处置出售专项工作组。若受让方选择按揭付款方式付款的，按照银行按揭相关流程办理。

（四）公示复审。通过初审并足额缴纳购房款项（含全额物业专项维修资金）的购房人名单，在重庆市开州区人民政府公众信息网上进行公示，公示期为5个自然日，并由开州区直管公房（住宅）处置出售专项工作组进行复审，复审未通过的，取消购房资格并全额退还购房本金和物业专项维修资金本金。

（五）合同签订。凭开州区直管公房（住宅）处置出售专项工作组出具的复审意见书，与区住房保障中心签订《开州区住宅类直管公房处置出售协议》。

（六）房屋交付。本轮直管公房（住宅）售出后，一律按房屋现状进行交付。产权转移后，原房屋租赁合同自行终止，按照《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》等法律法规规定，新的房屋产权人依法享有业主权利、依法履行业主义务、依法承担房屋使用安全主体责任。

（七）产权办理。购房人按不动产登记要求提供相关资料，统一办理产权转移登记，并按政策规定缴纳相关税费。

七、其它相关规定

（一）并轨政策。列为产权处置出售范围的直管公房（住宅），承租人或实际居住人不购买的，如符合公租房配租条件，纳入公租房并轨管理。如不符合公租房配租条件的，依法责成退出保障体系。

（二）售后管理。处置出售后的直管公房（住宅），按照《重庆市物业管理条例》管理，专用部位维修维护由购房人自行负责；共用部位和共用设施的维修养护，经相关部门审核符合专项维修资金使用条件的，在购房人缴纳的物业专项维修资金中列支。未售出的直管公房（住宅），仍由区住房保障中心对共用部分进行维护和管理。

（三）失信惩戒。申购人隐瞒有关真实情况或提供虚假材料骗购直管公房（住宅）的，取消其购房资格。已办理权属登记的，依法予以注销；造成的损失由申购人承担并将其纳入失信联合惩戒体系；涉嫌违法犯罪的，移交司法机关依法处理。

八、保障措施

（一）加强组织领导。成立开州区直管公房（住宅）处置出售协调工作组，由区政府区长陈道彬任组长，区委常委、区政府常务副区长全伟，区委常委、副区长廖雪林任副组长，区政府办公室、区财政局、区规划自然资源局、区住房城乡建委、区审计局、区公安局、区税务局、区司法局、区信访办及汉丰街道办事处、文峰街道办事处、云枫街道办事处等单位负责人为成员。

（二）明确责任分工。区住房城乡建委负责直管公房（住宅）处置出售工作指导、日常调度、申购资格审核、后勤保障等工作；区财政局负责售房资金管理、出售工作经费保障、国有资产处置流程指导监督、申购资格审核等工作；区规划自然资源局负责核查申请人的不动产权登记情况、已出售直管公房（住宅）的不动产权证办理及相关政策宣传解释等工作；区信访办负责处置出售过程中的信访稳定、矛盾化解工作；区公安局负责处置出售过程中的秩序维护工作；区司法局负责处置出售过程中的法律保障工作；汉丰街道办事处、文峰街道办事处、云枫街道办事处具体负责处置出售工作，组织入户宣传、申请受理、现场核实、资格审验及信访矛盾化解工作。

（三）严肃工作纪律。各责任部门要增强大局意识和服务意识，在协调工作组统一领导下，各负其责，加强沟通协调，形成工作合力，共同推进直管公房（住宅）处置出售工作。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追究。