

沈阳市出售公有住房办法

(1994 年 12 月 21 日沈阳市人民政府第 52 号文件公布 自发布之日起执行)

第一条 为贯彻落实《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》和《辽宁省深化城镇住房制度改革总体方案》，推进住房商品化，正确引导消费，加快住房建设，特制定本办法。

第二条 凡我市行政区划内的新、旧直管公有住房和单位自管公有住房，除下列不宜出售的之外，均可出售。不宜出售的公有住房有：

- (一) 有产权纠纷的；
- (二) 列入近期改造规划的；
- (三) 具有纪念意义或保留价值的；
- (四) 政府代管房产；
- (五) 适于改造为非住房的临街住房；
- (六) 5 成新以下（含 5 成新）的旧房；
- (七) 市政府认为其他不宜出售的住房。

第三条 新建、外购和腾退的二荐房，要先售后租，并优先



出售给住房困难户。

第四条 职工或居民按本办法的规定，以成本价或标准价购买公有住房的控制面积，比照《辽宁省城镇公有住房超标加租试行办法》规定的标准执行。超过控制面积的部分，实行市场价。

第五条 出售公有住房，要坚持买房自愿的原则。

第六条 产权单位暂不向无职工的居民家庭以标准价出售公有住房。

第七条 购买公有住房，女职工、女承租人享有与男职工、男承租人相同的权利。

第八条 职工或居民按本办法的规定，以成本价或标准价购买公有住房，每个家庭只能享受一次。

第九条 出售新、旧自管公有住房，由市住房制度改革办公室审批；出售新、旧直管公有住房，由市房产管理局审核，市住房制度改革办公室批准。

出售维护正常的旧公有住房，由市住房制度改革办公室和市房产管理局分别审核自管房和直管房的已竣工使用年限，作为售房单位计算折旧的依据。

经过大修、设备更新的旧房，交市房产评估中心评定成新，作为计算折旧的依据。

第十条 向高收入（夫妻双方年工资收入2万元以上，含2万元）职工或居民家庭出售公有住房实行市场价。

向中低收入（夫妻双方年工资收入 2 万元以下）职工或居民家庭出售公有住房，同时实行成本价和标准价，购房人可自由选择。

1994 年新建砖混套房成本价为每平方米建筑面积 806 元。成本价的 7 项价格构成因素是：征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建筑安装费、住宅小区基础设施（包括煤气、给水、排水、供电、供暖、道路、通讯设施）建设费、管理费、贷款利息、税金。

1994 年新建砖混套房标准价为每平方米建筑面积 539 元。其中，负担价 330 元，抵交价 209 元。

住房的实际售价，根据所处地段（标准价不计入）、结构、层次、朝向、设施和装修标准等区别计价。地段调节将差价直接计入成本价；结构楼层、朝向和设施的调节，将系数代入实际售价公式；装修标准调节，按实际面积单独计算，不进入实际售价公式。

第十一条 旧房的成本价，按售房当年新房的成本价成新折扣计算。维护正常的旧房的折旧，直接以使用年限乘年折旧率 2% 计算。

旧房的标准价，由两部分组成：旧房负担价，按售房当年新房负担价成新折扣计算；旧房抵交价，按住房竣工使用 30 年降低 20% 的比例折扣。维护正常的旧房的折旧，直接以使用年限乘



年折旧率 1.5% 计算。

经过大修或设备更新的旧房，按有关规定评估确定成新。

住房折旧的年限一般为 50 年，使用年限超过 30 年的以 30 年计算。

第十二条 已竣工使用不满 1 年的住房为新房（10 成新），使用 1 年以上的住房为旧房。

第十三条 职工或居民购买现已住用的公有住房，享受现住房折扣待遇。1994 年成本价住房的现住房折扣为成本价的 3.7%；标准价住房的现住房折扣，为负担价的 5%。现住房折扣，以后逐年减少，2000 年取消。

第十四条 职工购买公有住房，售房单位对职工建立住房公积金前的工龄给予工龄折扣，夫妻双方合并计算。购成本价住房和标准价住房，每年工龄从每平方米售价中减收 3.2 元。

离退休职工购房计算工龄的时间，按国家规定的离退休年龄计算。

夫妻在两地工作，一方申请购买公有住房，另一方的工龄可以计入购房工龄。

丧偶的单身职工购买公有住房，配偶生前的工龄可以计入购房工龄。

职工在外商投资企业工作期间的工龄，不计入购房工龄。

第十五条 购买新、旧公有住房，一次付清房款，1994 年

给予购房人一次付款折扣率 20%的待遇。

分期付款，首次交付实际售价的 50%；其余 50%的付款期是：购成本价住房 8 年，购标准价住房 5 年，逐年均衡交付。分期交付的部分，按政策性抵押贷款利率计收利息，单位不得贴息。

购房职工可以根据自己的需要，按照市住房资金管理中心的相关规定申请职工购建房政策性抵押贷款；也可以向建设银行和工商银行沈阳市分行房地产信贷部申请经营性购建房抵押贷款。

第十六条 自 1995 年起，市住房制度改革办公室会同有关部门逐年测定成本价、标准价以及工龄折扣、现住房折扣等数据，报省人民政府批准后公布执行。

第十七条 根据住房的不同情况，实际售价（单位：元/平方米建筑面积）的计算公式是：

（一）成本价计算公式

1. 新建空房实际售价=（成本价±地段调节差价-工龄折扣）
×（1±各项调节系数之和）×（1-一次付款折扣率）

2. 现住新房实际售价=[（成本价±地段调节差价-工龄折扣）
×（1±各项调节系数之和）-成本价×现住房折扣率]×（1-一次付款折扣率）

3. 腾退旧房实际售价=（成本价±地段调节差价-工龄折扣）
×（1-年折旧率×已竣工使用年限）×（1±各项调节系数之和）
×（1-一次付款折扣率）



4. 现住旧房实际售价=〔(成本价±地段调节差价-工龄折扣)
×(1-年折旧率×已竣工使用年限)×(1±各项调节系数之和)
-成本价×现住房折扣率〕×(1-一次付款折扣率)

(二) 标准价计算公式

1. 新建空房实际售价=(标准价-工龄折扣)×(1±各项调节系数之和)×(1-一次付款折扣率)

2. 现住新房实际售价=〔(标准价-工龄折扣)×(1±各项调节系数之和)-负担价×现住房折扣率〕×(1-一次付款折扣率)

3. 腾退旧房实际售价=(标准价-工龄折扣)×(1-年折旧率×已竣工使用年限)×(1±各项调节系数之和)×(1-一次付款折扣率)

4. 现住旧房实际售价=〔(标准价-工龄折扣)×(1-年折旧率×已竣工使用年限)×(1±各项调节系数之和)-负担价×住房折扣率〕×(1-一次付款折扣率)

第十八条 楼房每户建筑面积的计算方法是：将一栋楼各房使用面积分别核定后相加，计算出总使用面积；用总使用面积去除总建筑面积得出换算系数；再以换算系数去乘各户的使用面积即可求出。计算公式是：

换算系数=总建筑面积÷总使用面积

户建筑面积=户使用面积×换算系数

丈量核定使用面积，必须按建设部（84）城住公字第 27 号文件的规定执行。

第十九条 职工或居民以成本价购买的公有住房，产权归个人所有。住用 5 年后可依法进入市场，在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后，收入归个人所有。

职工或居民以标准价购买的公有住房，购房人拥有部分产权，个人产权的比例按售房当年标准价占成本价（含地段调节差价）的比重确定。计算公式为：

个人产权比例=标准价÷（成本价±地段调节差价）

标准价住房可以继承，住用 5 年后可依法进入市场；在同等条件下，原售房单位有优先购买、租用权；原售房单位撤销的，市房产管理部门有优先购买、租用权；在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后，售房、租房收入按照单位和个人的产权比例进行分配。

第二十条 个人出资购买解困住房、集资合作住房，按本办法实行成本价和标准价。棚户区改造住房和动迁回迁安置住房，结合棚户区改造和动迁安置的实际，参照本办法实行成本价和标准价。

第二十一条 本办法发布前，职工和居民按照市政府不同时期规定的价格和政策购买的公有住房、解困住房、集资合作住房和青年公寓，均按售房或建房当年被批准的售价占当年成本价

（不含地段调节差价）的比重确定产权的性质和产权比例：售价达到成本价的，为成本价住房；达到原标准价的，为标准价住房，并明确单位和个人的产权比例。

上述拥有标准价住房的职工或居民，自愿按购房或交款当年的成本价补足房价款和利息后，原购住房变为成本价住房。

第二十二条 本办法发布前，售房单位未按售房批复文件执行，发给职工买房补贴冲减房价，或增加、扩大优惠政策变相降价出售的公有住房，在确定个人产权比例时，不以售房当年的标准价，而是以购房职工实际支付的平均每平方米购房款（计入规定的一次付款折扣）作为计算依据；计算产权比例的成本价，不计入地段调节因素。

第二十三条 1994年1月1日至本办法发布前，未经市住房制度改革办公室批准出售的公有住房，必须按本办法规定的售价和政策进行规范。

第二十四条 职工或居民购买公有住房（含解困住房、集资合作住房、棚户区改造住房和动迁回迁安置住房），付清购房款后，要持购房证明等有关文件到房产交易管理部门和房产产权监理部门办理住房交易手续和产权产籍转移手续，同时要办理相应的土地使用权变更登记手续，并根据成本价和标准价住房的不同，领取个人产权的房屋所有权证或部分产权（注明产权比例）的房屋所有权证。



第二十五条 1993 年底前，由单位出具的购房证明，均应经市住房制度改革办公室重新核定；购房人持重新核定的购房证明，按第二十四条的规定办理有关手续。

第二十六条 向职工或居民出售新、旧公有住房，按有关政策减免税费。

第二十七条 职工或居民购买公有住房后，不交纳房租；职工仍享受公有住房提租发放的住房补贴。

第二十八条 职工购买公有住房，采暖费仍按现行规定办理。

第二十九条 公有住房出售后的维修、管理，按《沈阳市公有住房售后维修管理实施细则》（沈政发〔1993〕56 号）的规定执行。

第三十条 职工或居民购买的公有住房，均可调可换。

（一）通过房产中介机构调换。

（二）在不超过购房控制面积的前提下，在单位内部调换。办法是：个人按调换房当年的新房（旧房）成本价或标准价，补齐原购住房面积的结构差价和成新差价；增加的面积，按新房（旧房）成本价或标准价交纳购房款计入工龄折扣。

第三十一条 职工或居民购买公有住房后，遇有政府批准的动迁，应无条件服从，按动迁政策进行回迁安置。回迁时，个人按动迁当年的成本价或标准价补齐返还面积的结构差价和成新

差价；安置面积内增加的面积，按新房成本价或标准价交纳购房款。

第三十二条 国有住房的出售收入，按住房产权关系和国家规定的比例上交同级财政和留归单位，分别纳入各级住房基金；其他公有住房的出售收入，归单位所有，纳入单位住房基金。出售公有住房的收入，要全部用于住房建设和住房制度改革，严禁挪用。按规定留归各产权单位（含中央、省、驻沈单位和军办企业）的出售公有住房的收入，一律存入市住房资金管理中心在建设银行和工商银行沈阳市分行房地产信贷部开设的专户，集中存储，监督使用；资金的所有权不变，保证支付，并按同期银行存款利率计付利息；产权单位支取存款，须经市住房制度改革办公室审批。

第三十三条 职工或居民家庭骗取优惠政策两次购房的，取消其家庭成员以成本价或标准价购买公有住房的资格。

第三十四条 职工购房弄虚作假，骗取工龄优惠的，取消原来应该享受的全部工龄折扣。

第三十五条 房产管理部门和各单位，违反本办法的规定，未经批准擅自出售公有住房，增加或扩大优惠政策变相降价出售公有住房，以及工作人员弄虚作假、以权谋私，各级监察部门严肃查处，追究主管领导和经办人员的责任。

第三十六条 本办法由市住房制度改革办公室负责解释。

第三十七条 本办法自发布之日起执行。《沈阳市出售公有住房实施细则》（沈政发〔1993〕53号）即行废止。我市过去发布的有关文件，凡与本办法抵触的，一律以本办法为准。