

厦门市人民政府文件

厦府〔2024〕319号

厦门市人民政府关于 公有住房出售有关事项的通知

各区人民政府，市直各委、办、局，各开发区管委会，各有关单位：

为妥善处理公有住房出售历史遗留问题，现就进一步明确我市公有住房出售有关事项通知如下：

一、公有住房的出售范围

（一）1999年12月31日（含）之前已分配，并已登记确权的公有住房。

（二）2000年1月1日（含）之后因符合城市拆迁、危房调换、侨房退管、购买使用权等政策取得，并已登记确权的公有住房。

根据法律、法规、规章等有关规定和合同约定不予出售的住房除外，包括但不限于廉租住房、周转房、历史风貌或文物保护单位、经鉴定属危险房屋以及列入征收公告范围的住房等。

二、公有住房的购房对象

购房对象为与出售单位或经出售单位委托的实际管理单位签订租赁合同的合法承租人，且已缴清拟购公有住房租金。承租人已婚的，夫妻双方应共同申请。

三、公有住房的出售价格

（一）在家庭可享受的住房面积控制标准内，按成本价计价。

（二）超过家庭住房面积控制标准，超标面积部分不独立成套（处）的，超出的部分按超标指导价计价。

（三）超过家庭住房面积控制标准，超标面积部分为独立一套（处）以上住房的，原则上要清退。退出确有困难的，超标面积部分按照市场评估价购买或按市场租金指导价计租。

（四）住房面积控制标准、房屋折旧、工龄补贴、楼层调节等仍按原规定执行。

四、公有住房出售计价规则

（一）公有住房按整套建筑面积计价出售。

（二）申请购房的家庭取得两套以上优惠政策住房，购房时应合并计算优惠政策住房面积，执行超标加价。

（三）经更名取得的公有住房，应当核算购房人家庭及原始取得人家庭享受优惠政策住房面积情况。超出原始取得人或购房

人任一家庭住房面积控制标准的部分按第三条规定计价。

（四）因符合城市拆迁、危房调换、侨房退管、购买使用权、家庭成员更名或集资建房等政策取得公有住房，造成超出家庭住房面积控制标准的，按超标指导价计价。安置分配费、购买使用权价款不抵扣购房款。

（五）1999年12月31日（含）之前未承租公有住房，之后因符合城市拆迁、危房调换、侨房退管、购买使用权等政策取得公有住房的，整套按超标指导价计价。

五、公有住房出售单位

公有住房出售单位原则上为产权单位。因产权单位改制，公有住房经原主管部门或国有资产管理部门同意移交给接收单位的，由接收单位作为出售单位；产权单位主体状态为注销、吊销的，由承接单位负责出售；没有承接单位的，由其原主管部门明确承接单位。

产权单位已改制、注销、吊销或因机构改革撤销、合并的，权属登记可无需变更至出售单位名下。

六、组织实施工作

（一）承租人向出售单位提出购房申请，并对申报材料真实性、合法性、有效性负责。出售单位应认真审核、严格把关。违反规定购房的，由出售单位按相关规定处理。

（二）按照住房制度改革政策出售公有住房，不受在产权交易机构公开进行交易的限制。

（三）单位自管公有住房出售工作由出售单位负责组织实施，其中出售价格报市住房和建设局核定。

（四）市直管公有住房出售工作由市住房和建设局牵头组织实施，可根据住房分布、权属登记等情况分批有序推进。

七、可参照适用的情形

1999 年 12 月 31 日（含）之前通过集资建房分配取得的公有住房，出售单位可参照执行，集资款按有关政策和合同约定办理。

八、其他事项

（一）公有住房出售实施细则由市住房和建设局制定。

（二）公有住房市场租金指导价由市住房和建设局组织评估确定后公布。

（三）本通知由市住房和建设局负责解释。

（四）本通知自 2025 年 2 月 1 日起施行，有效期 5 年。本市原有政策规定与本通知不一致的，以本通知为准。

附件：1. 厦门市公有住房出售成本价
2. 厦门市公有住房超标指导价

厦门市人民政府

2024 年 12 月 23 日

（此件主动公开）

附件 1

厦门市公有住房出售成本价

单位：元/平方米

价 格 区 域	结 构	高层	多层框架	砖混一等	预制板、 大板
思明、湖里区		6240	5330	5055	4880
集美、海沧区		4755	3765	3590	3380
同安、翔安区		4310	3320	3140	2930

附件 2

厦门市公有住房超标指导价

单位：元/平方米

价 区 域 格 域 结 构	高层	多层框架	砖混一等	预制板、 大板
思明、湖里区	26700	20800	18700	16800
集美、海沧区	12400	9700	8700	7800
同安、翔安区	8900	7000	6200	5600

有关单位：市税务局，鼓浪屿管委会，安居控股。

厦门市人民政府办公厅

2024 年 12 月 24 日印发

