

南开大学文件

南发字〔2004〕88号

关于印发《南开大学已购公有住房校内交易 暂行管理办法》的通知

各院（系）、各单位、机关各部门：

《南开大学已购公有住房校内交易暂行管理办法》业经学校教代会四届三次会议和2004年6月10日第三次校长办公会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

二〇〇四年六月十日

主题词：制度 产权交易 通知

（共印40份）

南开大学办公室

2004年11月3日印制

南开大学已购公有住房校内交易暂行管理办法

第一条 为规范原校产房出售给个人后的上市出售活动，满足教职工改善住房条件的需要，根据中华人民共和国建设部第69号令《已购公有住房和经济适用房上市出售管理暂行办法》和《天津市房地产市场管理规定》中的有关规定，结合南开大学实际情况，制定本暂行办法。

第二条 本办法适用于已购公有住房首次进入市场出售的管理。

第三条 本办法所称已购住房是指按照房改售房的有关政策购买了全部产权或部分产权的住房，也包括集资分房后按房改政策购买了产权的住房。

第四条 交易的住房必须出售给南开大学全民所有制正式职工。

第五条 学校房产管理处为教职工买卖住房提供服务场所，负责制定管理办法，规范交易行为，提供房源信息，办理买卖手续。

第六条 下列住房可按规定上市交易：

1. 已取得合法产权证书的已购公有住房；
2. 尚未办理产权证书，但已经付清全部房款并与学校签订了买卖协议书，该房不存在任何纠纷的，也可进行交易；
3. 属于在学校非售房区内购买了住房的，在与学校签订协议

后，可以出售，可享受协议中规定的各项权利。

第七条 上市交易住房所应缴纳的税费按天津市有关文件执行，并按照规定上缴给有关部门。

第八条 有下列情形之一的已购公有住房不得上市交易：

1. 无合法证件的(产权证书或住房买卖合同)；
2. 房屋权属有争议的；
3. 依法公告拆迁的；
4. 经鉴定为危险房屋的；
5. 依法限制产权转移的；
6. 擅自改变房屋使用性质或私拆乱改，危及安全，经多次制止不听劝阻的；
7. 违章建筑。

第九条 出售已购公有住房应向房产处提交下列材料：

1. 房屋所有权证，或购买协议书及交款单据；
2. 上市出售申请表；
3. 买卖双方协议书；
4. 身份证和户口本；
5. 同住成年人同意出售的书面意见；
6. 个人拥有部分产权的首先应该办理续购剩余产权份额的手续，在取得全部产权后方可上市。

第十条 出售已经出租的房屋，房屋所有权人须提前三个月通知承租人，在同等价格条件下，承租人享有优先购买权（承租

人必须是学校职工方能享有优先购买权)。

第十一条 出售共同共有的房屋须经共有人同意，出售共有房屋时，在同等价格条件下，其他共有人享有优先购买权。

第十二条 房产处负责审核上述材料，在 15 个工作日内作出是否同意出售的书面意见。

第十三条 审核后同意出售的房屋，由买卖当事人到场办理过户交易手续，如当事人不能亲自到场的，要提供当事人亲笔书写并签字盖章的委托书由被委托人代为办理。

第十四条 成交价格由买卖双方协商议定，买卖当事人要如实申报成交价格，交易部门进行核实，如申报价格明显低于实际价格则应由评估人员重新进行评估，并按照规定缴纳税费和土地收益。

第十五条 已购公有住房上市交易后，房屋维修仍按照上市出售前公有住房售后维修管理的有关规定执行。个人缴纳的住房共有部位、共有设施设备维修基金的结余部分不予退还，随房屋产权同时过户。

第十六条 已购公有住房上市出售后，该户家庭不得再按照房改售房政策购买公有住房，也不再享有购买带有补贴性质住房的权利。

第十七条 本校职工每户在校内（包括兴南小区、龙兴里小区和迎水道校区 98 号、100 号）最多拥有两套住房，所购买住房必须是提供给本人、双方父母或子女居住。不允许为其他亲属

或无关人员购买住房。如违反本条规定，房产处不予办理过户手续。

第十八条 在本办法公布之前已成交的，凡符合本办法规定的，可以提出申请补办过户手续，不符合本规定的学校不负责办理过户手续。一切责任由成交双方自己承担。

第十九条 违反本办法第八条的规定，将不准出售的住房出售，或隐瞒真实情况将住房出售的，所造成的后果及法律责任由售房人承担。

第二十条 违反本办法第十六条的规定，在出售了已购公有住房后，又以非法的手段购买了带有政府提供优惠政策建设住房的，学校将记录在案，在货币分配时按有关政策予以处理。

第二十一条 根据房屋安全使用的有关管理规定和住房管理的相关政策法规，职工购买住房后不得改变房屋的使用性质，不得开办餐馆、小卖部、美容、美发等污染环境、危及他人安全和影响周围居民正常生活的各种经营活动。在办理住房过户手续的同时要向学校房管部门作出书面承诺，一旦有违反上述规定的行为出现，应无条件地接受相应的处罚，直至纠正为止。

第二十二条 本暂行办法自发文之日起施行。