# 房改房过户手续有哪些,房改房买卖注意事项有哪些

来源：网络 作者：红尘浅笑 更新时间：2024-09-07

*第一篇：房改房过户手续有哪些,房改房买卖注意事项有哪些房改房过户手续有哪些，房改房买卖注意事项有哪些一、房改房过户手续有哪些（一）去房改办政策法规科领取《房改房上市交易申请表》；（二）产权所有人填写好上述申请表后，到原产权单位盖章并领取《...*

**第一篇：房改房过户手续有哪些,房改房买卖注意事项有哪些**

房改房过户手续有哪些，房改房买卖注意事项有哪些

一、房改房过户手续有哪些

（一）去房改办政策法规科领取《房改房上市交易申请表》；

（二）产权所有人填写好上述申请表后，到原产权单位盖章并领取《职工个人住房档案建档登记表》、《房改出售公有住房完全产权评估价核定表》；

（三）拿单位盖好章的申请表到房产局；

（四）完成后，带齐上述三张表及房改房相关资料回到房改办，需要带的资料有：房屋产权证、土地证、房屋所有权人及配偶身份证、户口簿、结婚证等需要查看原件及留复印件2份；夫妻离异的提供财产分割协议书、夫妻一方已故的提供财产分割兑证书、未婚的提供未婚证明原件；

（五）用以上资料在房改办办理《房改房上市交易备案表》，即我们说的上市证，至此，买卖双方就可以径直去交易中心办理新的产权证了。

二、房改房买卖注意事项有哪些

（一）要验证原产权人是否有产权证，房改房的产权证是否可靠，是否被用于抵押、典当等，这可以通过房管部门查验便一目了然。假如有人以种种借口解释拿不出产权证正本而只能给复印件，那就要提高警惕了，以防上当受骗。在查验产权证时，还要注意产权证上的名字，房主与卖房人是否同一个人？若不是同一个人，则必须搞清他们之间是什么关系？这种关系是否可靠？特别是，产权证的产权分配比例必须明确，如标准价购买的公房出让时存在按成本价补足费用或者与原单位按比例分成的问题，此外，有的房改房系夫妻共同财产或家庭共同财产，购买时必须了解清楚，以免引起不必要的纠纷。

（二）按规定，房改房在同等价格条件下，原产权单位拥有优先购买权。因此，房改房上市交易必须经原产权单位的同意方可进行转卖。同时还要明确是否与原产权单位确认利益分配办法。如标准价购买的公房出让时存在按成本价补足费用或者与原单位按比例分成的问题。需要特别指出的是，军产、院产、校产的公房一般与本单位的办公场所在一个大院里，这些单位一般被列为特殊单位，有些可能不宜有外人入住，这种公房在单位没有同意之前，不可能取得上市资格。购房者应对此进行必要的查询，明辨真假。

（三）确认产权证的准确面积。应该了解的内容包括建筑面积、使用面积和户内的实际面积。产权证上一般标明的是有关部门勘验过的建筑面积。确认所购房屋是否有私建私搭部分，如系房东私自搭建，属违章建筑，并不受到法律保护。

**第二篇：房改房买卖注意事项**

房改房买卖有什么注意事项:

购买房改房首先要验证原产权人是否有产权证，房改房的产权证是否可靠，是否被用于抵押、典当等，这可以通过房管部门查验便一目了然。

假如有人以种种借口解释拿不出产权证正本而只能给复印件，那就要提高警惕了，以防上当受骗。在查验产权证时，还要注意产权证上的名字，房主与卖房人是否同一个人？若不是同一个人，则必须搞清他们之间是什么关系？这种关系是否可靠？特别是，产权证的产权分配比例必须明确，如标准价购买的公房出让时存在按成本价补足费用或者与原单位按比例分成的问题，此外，有的房改房系夫妻共同财产或家庭共同财产，购买时必须了解清楚，以免引起不必要的纠纷。

其次，按规定，房改房在同等价格条件下，原产权单位拥有优先购买权。因此，房改房上市交易必须经原产权单位的同意方可进行转卖。同时还要明确是否与原产权单位确认利益分配办法。如标准价购买的公房出让时存在按成本价补足费用或者与原单位按比例分成的问题。需要特别指出的是，军产、院产、校产的公房一般与本单位的办公场所在一个大院里，这些单位一般被列为特殊单位，有些可能不宜有外人入住，这种公房在单位没有同意之前，不可能取得上市资格。购房者应对此进行必要的查询，明辨真假。

第三，确认产权证的准确面积。应该了解的内容包括建筑面积、使用面积和户内的实际面积。产权证上一般标明的是有关部门勘验过的建筑面积。确认所购房屋是否有私建私搭部分，如柴火间部分，往往系房东私自搭建，属违章建筑，并不受到法律保护。

1、二手房交易的整个过程大致分以下几个阶段：

（1）、买卖双方建立信息沟通渠道，买方了解房屋整体现状及产权状况，要求卖方提供合法的证件，包括房屋所有权证书、身份证件及其它证件。

（2）、如卖方提供的房屋合法，可以上市交易，买方可以交纳购房定金（交纳购房定金不是商品房买卖的必经程序），买卖双方签订房屋买卖合同（或称房屋买卖契约）。买卖双方通过协商，对房屋坐落位置、产权状况及成交价格、房屋交付时间、房屋交付、产权办理等达成一致意见后，双方签订至少一式三份的房屋买卖合同。

（3）、买卖双方共同向房地产交易管理部门提出申请，接受审查。买卖双方向房地产管理部门提出申请手续后，管理部门要查验有关证件，审查产权，对符合上市条件的房屋准予办理过户手续，对无产权或部分产权又未得到其他产权共有人书面同意的情况拒绝申请，禁止上市交易。

（4）、立契。房地产交易管理部门根据交易房屋的产权状况和购买对象，按交易部门事先设定的审批权限逐级申报审核批准后，交易双方才能办理立契手续。现在北京市已取消了交易过程中的房地产卖契，即大家所俗称的“白契”。

（5）缴纳税费。税费的构成比较复杂，要根据交易房屋的性质而定。比如房改房、危改回迁房、经济适用房与其它商品房的税费构成是不一样的。

（6）、办理产权转移过户手续。交易双方在房地产交易管理部门办理完产权变更登记后，交易材料移送到发证部门，买方凭领取房屋所有权证通知单到发证部门申领新的产权证。（7）、对贷款的买受人来说在与卖方签订完房屋买卖合同后由买卖双方共同到贷款银行办理贷款手续，银行审核买方的资信，对双方欲交易的房屋进行评估，以确定买方的贷款额度，然后批准买方的贷款，待双方完成产权登记变更，买方领取房屋所有权证后，银行将贷款一次性发放。

（8）、买方领取房屋所有权证、付清所有房款，卖方交付房屋并结清所有物业费后双方的二手房屋买卖合同全部履行完毕。

2、二手房交易十项注意

（1.）房屋手续是否齐全

房产证是证明房主对房屋享有所有权的惟一凭证，没有房产证的房屋交易时对买受人来说有得不到房屋的极大风险。房主可能有房产证而将其抵押或转卖，即使现在没有将来办理取得后，房主还可以抵押和转卖。所以最好选择有房产证的房屋进行交易。

（2.）房屋产权是否明晰

有些房屋有好多个共有人，如有继承人共有的、有家庭共有的、还有夫妻共有的，对此买受人应当和全部共有人签订房屋买卖合同。如果只是部分共有人擅自处分共有财产，买受人与其签订的买卖合同未在其他共有人同意的情况下一般是无效的。

（3.）交易房屋是否在租

有些二手房在转让时，存在物上负担，即还被别人租赁。如果买受人只看房产证，只注重过户手续，而不注意是否存在租赁时，买受人极有可能得到一个不能及时入住的或使用的房产。因为我国包括大部分国家均认可“买卖不破租赁”，也就是说房屋买卖合同不能对抗在先成立的租赁合同。这一点在实际中被很多买受人及中介公司忽视，也被许多出卖人利用从而引起较多纠纷。

（4）.土地情况是否清晰

二手房中买受人应注意土地的使用性质，看是划拨还是出让，划拨的土地一般是无偿使用，政府可无偿收回，出让是房主已缴纳了土地出让金，买受人对房屋享有较完整的权利；还应注意土地的使用年限，如果一个房屋的土地使用权仅有40年，房主已使用十来年，对于买受人来说是否还应该按同地段土地使用权为70年商品房的价格来衡量时，就有点不划算。

（5.）市政规划是否影响

有些房主出售二手房可能是已了解该房屋在5到10年左右要面临拆迁，或者房屋附近要建高层住宅，可能影响采光、价格等市政规划情况，才急于出售，作为买受人在购买时应全面了解详细情况。

（6）.福利房屋是否合法

房改房、安居工程、经济适用房本身是一种福利性质的政策性住房，在转让时有一定限制，而且这些房屋在土地性质、房屋所有权范围上有一定的国家规定，买受人购买时要避免买卖合同与国家法律冲突。

（7.）单位房屋是否侵权

一般单位的房屋有成本价的职工住房，还有标准价的职工住房，二者土地性质均为划拨，转让时应缴纳土地使用费。再者，对于标准价的住房一般单位享有部分产权，职工在转让时，单位享有优先购买权。买受人如果没有注意这些可能会和房主一起侵犯单位的合法权益。（8）物管费用是否拖欠

有些房主在转让房屋时，其物业管理费，电费以及三气（天然气、暖气、煤气）费用长期拖欠，且已欠下数目不小的费用，买受人不知情购买了此房屋，所有费用买受人有可能要全部承担。

（9）.中介公司是否违规

有些中介公司违规提供中介服务，如在二手房贷款时，为买受人提供零首付的服务，即买受人所支付的全部购房款均可从银行骗贷出来。买受人以为自己占了便宜，岂不知如果被银行发现，所有的责任有可能自己都要承担。

（10.）合同约定是否明确

二手房的买卖合同虽然不需像商品房买卖合同那么全面，但对于一些细节问题还应约定清楚，如：合同主体、权利保证、房屋价款、交易方式、违约责任、纠纷解决、签订日期等等问题均应全面考虑

3、北京：二手房买卖可找银行做付款中间人

首次做生意的两个人由于相互之间不了解，对交钱付货的安全没有十足把握，尤其是二手房交易更要防不良中介截留资金，或者出现问题后卷款逃跑的风险。如果这笔钱的收和付都由银行来做，似乎买卖双方都能安下心来谈交易。浦发银行日前推出了这种专门为个人商品交易提供支付款服务的业务，从房产、汽车，到邮币卡、工艺品及古董交易的个人客户都可以申请由银行来“管理”钱的交割。

以二手房交易为例，买卖双方达成购买协议后，买房者可先到银行开通“保付通”账户存入资金，并约定初期付款、房屋产权过户和全部付款程序和时间。买房者可以根据需要将保付通账户内全部或部分资金设定委托银行监管，等到交易完成后，银行将根据双方的交易凭证把资金直接划拨给卖方。传统二手房交易 银行“监管”账户二二房交易 交易费用 流程 交易费用 流程

●按房屋交易金融的5‰至6‰收取、即买卖双主各收取2.5‰至3‰的手续费 ●其它费用 通过中介公司办理，手续繁琐 ●按房屋交易金额的2.5‰收取手续费 ●申请贷款所缴纳的首付款免收手续费 双方达成买卖协议后直接银行办理

二手房交易流程及注意事项

在签定购买二手房买卖合同时应注意的事项及后续流程。主要有以下几点：“查验业主房产证及身份证、签定买卖居间合同、如何过户、付款方式、交接验房”以避免不必要的麻烦和交易中存在的陷阱，切实保障自己的权益。查验房产证———在购买签定二手房买卖合同时，首先要看你所要买的房子是否已取得“房屋所有权证书”（俗称“产权证”），因为法律规定：未取得产权证的房子不得转让。其次要看房屋所有权证是否真实、完整，是否属于允许出售的房屋，建筑面积是否与产权证上标注的面积一致。最后要了解房屋所有权人是否属已年满十八周岁的有法定行为能力的自然人，是否与他人共有，夫妻双方是否同意出售，房屋有无其他债权或债务纠纷，有无抵押；房屋产权证上的房主与卖房人是否系同一个人，如果不是，还须了解他们是什么关系，是否有委托书或公证书等。此外，还要考察地段、环境、价位和房屋结构、格局、通风、采光条件以及物业管理，对于国家和省物业管理条例规定的物业管理服务费，业主是否已履行了义务。

签定买卖居间合同———首先，要了解清楚办理房屋产权涉及到哪些税费，双方各自应承担的部分要在合同中予以约定。其次，合同中应明确双方的违约责任，在签订合同时应该详细规定双方的违约责任及违约的处理方法。如逾期交房、悔约等情况的处理，都应在合同中明确约定。最后，明确房屋交付使用的约定，合同中应约定交房时间及交付使用的房屋状况，房屋交付使用前的水、电、物业综合管理费等由谁承担等。

如何办理过户———这是二手房交易的最关键环节，一定要到产权登记部门办理过户手续，才具有法律保障。为此先要了解清楚过户程序，带齐相关手续，相关人员是否要求到位签字等。

付款方式———二手房交易不像其他商品交易那样可以“银货两讫”，因此确保交易资金的安全是购房最关键的。目前可行的方法，一是在合同中明确约定：在签订房屋买卖合同时，买方即支付相当于房价款百分之多少的定金给卖方，并要留有字据。在办理过户当天或交付使用后，再把剩余的房款支付给卖方（已付定金应转为房款）；二是通过第三方介入，对买卖进程及房款交付进行全程监控，或是通过公证处公证采取房款提存公证，或是委托资信较好的房产中介公司提供担保，这样较安全、省心。

交接验房———房屋交付使用是买卖交易的最后一个环节，如果能够顺利完成，买方即可安心入住，卖方也不再对房子负有责任。验房的内容主要包括：所交付的房屋是否就是合同约定的标的房屋；房屋是否已腾空或按合同约定该留下的家具等已留下；钥匙是否已交付；水、电、煤气、电话、物业管理、有线电视等费用是否已经结清等。二手房的交易流程手续是：

1.业主，客户和经纪方签定《房地产买卖合同》，客户交定金与业主，业主将（房地产证）原件托管与经纪方进行查档

2。由评估公司对成交物业进行评估（客户做按揭）3。客户存首期款到银行监管，同时申请按揭 4。两个工作日后，银行出承诺书，（承贷款的金额）5。办理产权过户手续，6。30个自然后，出新房产证，客户领新证，由银行自动打款给业主（首期款）7。2个工作日内，到银行做抵压手续 8。15个自然日后，银行到国土局领取抵押件

9。两个工作日后，银行放全款给业主（打入业主指定账户）二手房交易的税费

买二手房买方到底要交哪些税费？ 经济适用房（江西省不准转让）: 未满五年不准转让 满五年: 土地出让金款:成交价\*1%(卖方缴纳)营业税:当年购入价\*5.5%(卖方缴纳)交易契税:当年购入价\*1.5-5%(买方缴纳)印花税:当年购入价\*0.05%(买卖双方各缴纳)交易费：6元/平方米（买方出）证件工本费:5元（买方出）商品房: 满五年: 交易契税:成交价\*1.5-2.5%(买方缴纳)印花税:成交价\*0.05%(买卖双方各缴纳)交易费：6元/平方米（买方出）证件工本费:5元（买方出）未满五年: 营业税:成交价\*5.5%(卖方缴纳)交易契税:成交价\*1.5-5%(买方缴纳)印花税:成交价\*0.05%(买卖双方各缴纳)交易费：6元/平方米（买方出）证件工本费:5元（买方出）

个人所得税:(成交价-当年购入价-装修费-契税-印花税....)\*20% 房改房交易过户程序

(一)查册——到房地产交易中心查册，电脑收费。

(二)上市核准———交易所领取《房屋买卖征询意见书》，交给原业主填写，并到业主原产权单位盖公章，拿到出售公有住房缴款明细表(一式5份)、分摊明细表(复印件盖公章)。

(三)晒图———提供《房地产证》原件及复印件1份到房地产测绘所受理窗口(47~39号窗)申请测绘房地产平面附图，3个工作日，收费0.27元／m2。

(四)递件———买卖双方带齐身份证复印件；《房地产证》原件及复印件3份；《广州市房屋买卖、登记申请表》原件及复印件4份；《广州市房地产买卖合同》；《房屋买卖征询意见书》；《出售公有住房缴款明细表》；《公有住房购房协议书》分摊明细表到交易所31~34号受理窗口提出交易申请。10个工作日，不收费。

(五)查税完税———买卖双方凭《过户通知书》到交易所42号窗查税，到13~17号受理窗口交印花税、交易费、登记费、个人所得税(购房满5年免交)、土地出让金取税单，到一楼交钱；62~63号窗口取契税单。

(六)过户———买卖双方带身份证、交税的所有发票到40~41号受理窗签名过户。

(七)领证———买方凭身份证原件到登记所领取新《房地产证》。

以上(四)、(五)、(六)可以同一日完成。完成以上所有程序历时大约15个工作日左右。

**第三篇：房改房买卖合同范本**

房改房买卖合同

立合同人：卖方(甲方)：姓名\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号码\_\_\_\_\_\_\_\_\_买方(乙方)：姓名(或名称)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号码(或法人代码证号码、营业执照号码)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_甲、乙双方经协商一致，就房改房买卖达成如下协议：

一、本合同中...立合同人：

卖方(甲方)：姓名\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号码\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 买方(乙方)：姓名(或名称)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 身份证号码(或法人代码证号码、营业执照号码)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 甲、乙双方经协商一致，就房改房买卖达成如下协议：

一、本合同中“房改房”是指\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(已购 公有住房、经济适用住房、按房改政策由个人集资建设的住房)。

二、甲方自愿将位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_第\_\_\_\_\_栋\_\_\_\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_\_\_楼\_\_\_\_\_\_\_号的已购房改房出售给乙方。该房屋系\_\_\_\_\_\_\_结构，建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，房屋所有权证号码为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。乙方已对甲方所要出售的房改房做了充分的了解并愿意购买该房改房。

三、甲、乙双方议定上述房改房的成交价为人民币(大写)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(￥\_\_\_\_\_\_\_\_\_元)，单价为每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

四、双方商定的付款及交房方法、期限：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

五、甲方保证该房改房符合《岳阳市房改房上市交易管理办法》规定的上市交易条件，无不允许上市交易的情形。本合同签订前有关该房屋的产权或债权债务纠纷，概由甲方负责处理，承担责任，因此给乙方造成的经济损失，甲方负责赔偿。

六、房屋移交乙方时，其房屋占用的土地使用权一并转让给乙方。

七、乙方所购买的房改房仅作居住使用，乙方未经有关主管部门批准不得擅自改变房屋的结构和用途。

八、甲方缴付的住房共用部位、共用设施设备维修基金的结余部分不予退还，随同房屋产权过户转移给乙方。

九、本合同生效以后，甲、乙双方应在规定的期限内，向房地产产权登记机关申请办理权属转移变更登记手续。

十、甲、乙双方应遵守国家房地产政策、法规，并按规定缴纳办理上述房地产过户及权属登记手续所需缴纳的税费。

十一、其他约定：1、2、3、4、十二、乙方逾期付款的违约责任(自行约定)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

十三、甲方逾期交付房改房的违约责任(自行约定)\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

十四、其他违约责任：依照法律规定和本合同约定承担。

**第四篇：房改房**

我在郑州买的二手房,是单位的房改房,只有房屋所有证,没有土地证,因为卖方也没有土地证,说是单位没有办.我已经给过钱了,请问将来会有纠纷或风险吗?是不是土地证应跟着房产证走啊,还会出现分离现象吗?将来单位要是拆房子我该怎么办?

提问时间: 2024-03-29 19:33:49

此答案由提问者自己选择，并不代表中国K线的观点

回答：箭箭4819

级别：智者

孤独侠客:你好！

1、房改房没有土地使用权证；

2、房改房过户时要补交土地出让金，我们这里是成交价的1%；

3、房改房过户后，就和商品房一样了，可以凭房产证办理土地使用权证，不办也没有任何关系。

4、将来任何单位拆迁你的房子，补偿标准和商品房一样。

省直房改房开始上市

《郑州房地产网》HTTP://www.feisuxs(日期：2024-02-24)

【字体： 大 中 小】【推荐给好友】

《河南省省直已购公有住房和经济适用住房上市交易管理暂行办法》经省直机关住房委员会审查同意，已于上月中旬开始执行，这意味着省直机关单位的职工可以自由地将其所拥有产权的房改房上市交易，有意买二手房的市民将有更多的选择余地。

■今日新闻省直机关房改房上市《办法》出台

记者昨日获悉，《河南省省直已购公有住房和经济适用住房上市交易管理暂行办法》（以下简称《办法》）经河南省省直机关住房委员会审查同意，已于２００２年１２月１７日开始执行，这意味着广大省直机关单位的职工在取得其房改房产权证后，就可以将其所拥有的房改房上市自由交易了。此前，《郑州市市区已购公有住房和经济适用住房上市交易管理暂行办法》早在１９９９年１１月１６日就已出台。据省直房改部门介绍，《办法》之所以迟迟不能出台，主要是此前省直房改房的产权证大部分没有办好，不具备上市交易的条件。经努力，截至目前，省直系统内总计约１２万套房改房已卖出１０万多套，其中办过房产证的已超过９万套。为活跃住房二级市场，根据《河南省已购公有住房和经济适用住房上市交易管理暂行办法》（河南省人民政府令第５１号），并结合河南省省直实际，《办法》便应运而生。对省直机关单位的职工来说，只要你今天拿到了房改房的房产证，明天就可以对这套房子进行买卖、交换或赠与了。

另悉，《办法》自发布之日起实行，省直原有的房改政策和规定，凡与《办法》不一致的，一律以《办法》为准。中央驻郑单位在省直房委办审批的房改房按照《办法》执行。

■规定1 哪些房准许上市

《办法》适用于省直单位已购公有住房和经济适用住房（以下简称房改房）首次上市交易的管理。

如果房改房转让后再次进入市场交易，则按有关私房交易管理规定办理。

省直房改房上市交易实行准入制度。具体而言：首先，上市交易的房改房必须是取得合法房屋所有权证书、权属清晰的全部产权住房；其次，部分产权住房（如以标准价购买的８０％产权住房和国家、个人、单位“三三制”住房等）必须在向全部产权住房过渡，即按现行房改房价格补交不足房价款、并换取过新的房屋所有权证后方可上市交易。否则，将不予办理交易手续。

■规定2 哪些房不许上市

有下列情况之一的不得上市交易，并不予办理交易手续：

对既购买房改房又租住公有住房且没有缴纳市场租金的；产权共有的房屋，其他共有人不同意上市交易的；以分期付款方式购房，房款尚未结付清的；违纪违规购房未纠正处理的；已抵押且未经抵押权人书面同意转让的；依法限制产权转移的；法律、法规以及省政府规定其他不宜上市交易的。■提醒1 房改房交易需缴纳的费用

省直已购房改房上市出售时，购房者必须按规定缴纳土地出让金或相当于土地出让金的价款，其款项分别上缴省财政或返还单位。这些价款将专项用于住房补贴，如对租住或购买公有住房不达标户或无房户发放住房货币补贴，或补充住房公积金。

《办法》特别指出，省直房改房上市交易所需缴纳的各种税费、土地出让金，按郑州市市政府的有关规定执行。据悉，目前郑州市住房二级市场房产交易契税税率已降低到了１％。

据郑州市房改办房改运行处处长韩自立介绍，郑州市土地出让金或相当于土地出让金的价款缴纳标准视房屋所处地段不同分为８个等级，其中最低的只有１４元／平方米，最高的也不过１００元／平方米。对购房者而言，购买一套省直房改房（同时也是二手房）所需缴纳的各种费用全部加起来只占全部价款的３％～３．５％。

■提醒2 交易所需手续

《办法》规定，省直房改房上市交易必须到郑州市省直房屋产权置换中心办理有关交易过户和产权登记手续。

房屋所有权人申请上市交易时，必须提供以下资料：产权共有人签字的房改房上市登记表，房屋所有权证，身份证及户籍证明。此外，已办理土地使用权证的房改房上市交易时，应同时提供土地使用权证。

■提醒3 禁止“低价”二次购买公房

《办法》规定，房改房上市交易后，原产权人及其配偶不得按照成本价或者标准价再购买公有住房，也不得再购买经济适用住房及政府提供优惠政策建设的其他住房。

《办法》强调，有关管理部门的工作人员，在房改房上市交易过程中如有玩忽职守、徇私舞弊、贪污受贿等行为发生，将由其所在单位或上级主管部门给予行政处分；情节严重，构成犯罪的，将依

法追究刑事责任。

■提醒4 有关优惠政策

与郑州市的二手房上市交易的优惠政策一样，为鼓励租住或购买公有住房面积不达标和没有房子的省直职工家庭改善居住条件，将房改房卖旧买新、卖小买大，《办法》规定凡省直房改房上市出售后一年内该户家庭按照市场价购买商品住房或经济适用住房，可视同房屋产权互换，等额部分免收税费。

《办法》还规定，省直房改房上市出售后，房屋维修依照上市出售前公有住房售后维修管理的有关规定执行。省直房改房以拍卖、典当、抵押、租赁、继承等形式上市交易的，按国家有关规定办理。■提醒5 省直郑州房改房相关规定有不同

与《郑州市市区已购公有住房和经济适用住房上市交易管理暂行办法》和《郑州市住房二级市场管理办法》中规定的房改房上市交易的有关规定相比，有关省直房改房上市交易的有关规定有什么不同呢？昨天，记者采访了郑州市房改办房改运行处处长韩自立。

韩处长指出，省直和郑州市的房改房（亦即二手房）上市交易规定大部分都相一致，只在四个方面存在不同：

首先，土地出让金的归属不同。省直已购房改房上市出售时，购房者缴纳的土地出让金或相当于土地出让金的价款上缴给省财政或返还给单位，而郑州市的这部分费用则归郑州市财政所有。

其次，办理有关房改房上市交易过户手续和产权登记手续，省直房改房在省直房屋产权置换中心办理，而市房改房和二手房则在郑州市房管局的办证大厅办理。

第三，所需提供的证件不同。省直房改房上市交易时所需提供的证件比郑州市房改房上市交易时多出一样――土地使用权证。但韩处长说，郑州市也将很快推行这一政策。

第四，处罚主体不一样。《郑州市市区已购公有住房和经济适用住房上市交易管理暂行办法》中明确规定，如果将房改房上市出售后，该户家庭又以非法手段按照成本价（或者标准价）购买公有住房或由政府提供优惠政策建设的住房的，将由市房地产行政主管部门责令退回所购房屋，不予办理产权登记手续，并处以１万元以上３万元以下罚款；或按照商品房市场价补齐房价款，并处以１万元以上３万元以下罚款。而有关省直房改房上市交易的《办法》虽然也明令禁止上述违规行为，但并没有明确具体的处罚措施，也没有指定具体的处罚主体。只是声明对有关管理部门的工作人员在房改房上市交易过程中有违规、违法的，将由其所在单位、上级主管部门给予行政处分，或追究刑事责任。

**第五篇：房改房**

一、房改房发展历程：

【一】历史背景：改革开放30年，我国关于住房制度的改革探索实践也经历了近30年，房改房是在改革开放背景下内，城镇住房制度改革的产物，是实现住房商品化、社会化的重要举措。

【二】发展进程：

【1】1994年国务院下发《关于深化城镇住房制度改革的决定》“房改房”概念诞生，稳步出售公有住房，俗称“房改房”，就是城镇住房制度改革的一项重要任务。

【2】1998年国务院下发了《关于进一步深化城镇住房制度改革，加快住房建设的通知》决定自当年起停止住房实物分配（即公房分配），建立住房分配货币化、住房供给商品化、社会化的房改新体制。根据1998年当时的中央政策规定，所有单位的公房都要出售给职工，一场公房出售从1998至1999年达到了谢幕前的顶峰。【住房实物分配是指计划经济体制下，国家或单位投资、建设、购买住房并无偿分配给职工，由职工支付一定租金的住房分配体制。住房实物分配体制下职工支付的租金远远低于成本租金，国家主要以“暗贴”的方式给予职工补贴。住房分配货币化是指在市场经济体制下，国家或单位将住房以实物分配形式改为以货币分配形式分给职工，由职工到市场上购买住房获得房屋所有权，国家将以前的“暗贴”转为“明贴”的一种制度。实行住房分配货币化的主要方式有两种：一是住房补贴，二是住房公积金。】

二、房改房定义：

“房改房”也称已购公房，是指城镇职工根据国家和县级以上地方人民政府有关城镇住房制度改革相关政策的规定，按照成本价或者标准价购买的原承租的公有住房。简言之房改房就是享受国家房改优惠政策购得的公房（即公房私有化）。两个关键点：

【一】首先，介绍一下什么是公房——

公房产权归国家所有。包括两种，一种是直管公房，即是房管机关直接管理的公房；一种是自管公房，即是全民所有制的机关团体和企事业单位自行管理的公房。城镇成套公有住房除政府认为不宜出售外，均可以按照国家房改优惠政策向城镇职工出售。

（凡独用成套的公有住房，均可向承租的居民户和符合分配住房条件的职工出售。但列入旧城改造规划、产权归属未定和具有历史保护价值的房屋以及市政府认为不宜出售的房屋除外。）

【二】其次，介绍一下什么是市场价、成本价和标准价——

根据城镇住房改革制度的相关规定，向高收入职工家庭出售公有住房实行市场价，向中低收入职工家庭出售公有住房实行成本价，实行成本价确有困难的市（县），可以实行标准价作为过渡，标准价房的价格低于成本价房，所以在房改初期购房时多采用标准价（优惠价）购买公房。

【1】.市场价——职工以市场价购买的住房，产权归个人所有（完全产权），可以依法进入市场，按照规定交纳有关税费后，收入归个人所有。

【2】.成本价——职工以成本价购买的住房，产权归个人所有（完全产权），一般住用5年后可以依法进入市场，在补交土地使用权出让金和按规定交纳有关税费后，收入归个人所有。（一般是在1995年以后房改的，基本上以成本价购买。）成本价的构成：成本价应包括住房的征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费、管理费、贷款利息和税金等７项因素。按成本价购买的房改房，其房屋的使用、占有、处置的权利全部归产权人所有，不需经过原产权单位的同意就可处置。但其房产证上有未缴纳土地出让金和以成本价购买等记载，因此在进行再转让时，需补交土地使用权出让金后方能办理过户手续。

【3】.标准价——职工以标准价购买的住房，房屋产权是单位和职工家庭共有产权，产权比例按售房当年标准价占成本价的比重确定。职工以标准价购买的住房，一般住用5年后方可依法进入市场，在同等条件下，原售房单位有优先购买、租用权，原售房单位已撤销的，当地人民政府房产管理部门有优先购买、租用权。

【关键的时间点——北京市在2024年北京市人民政府下发《北京市已购公有住房上市出售实施办法的》规定，市民无须经单位同意就可自由地出售房改房，单位也不再有优先购买权。】

近几年国家提倡成本价购房，以成本价购买的单位住房，所有权属于职工个人，可以上市转让或继承，届时补交土地使用权出让金并按规定交纳相关税费即可。对职工已按标准价购买的住房，鼓励职工在自愿的基础上按成本价补足房价款及利息。职工按成本价补足房价款及利息后，住房产权归职工个人所有。

（一般在1995年以前房改的，基本上用标准价购买，在1998年之后已无标准价房改房）

三、房改房的几个特点：

【一】购房主体的特定性：一般而言，享受价格优惠的购买人仅限于售房单位的职工。不是任何人都可以享受房改的优惠政策，购买房改出售的住房的人只能是承住独用成套公有住房的居民和符合分配住房条件的职工。

【二】购房的限定性：公有住房的出售对象是家庭，并以家庭成员同意购买为前提，且每一个家庭只能享受一次。（国务院94年的《决定》第十八条：职工按成本价或标准价购买的共有住房，每个家庭只能享受一次，„„）

【三】房价的福利性和优惠性：房改房具有福利补助性和政策优惠性的双重属性。所谓的福利性质是因，它的价格不由市场供求关系决定，售房单位将供职工低价租住的原有住房或新建住房，按具有优惠性质的标准价或成本价出售给原居住职工和具备分房条件的职工。房改房还有一定的优惠政策，公有住房的价格在标准价或成本价的基础上还有工龄、职务或职称方面的优惠折扣。

【四】产权的制约性：是指产权的行使受原单位一定程度的限制。出售给职工的公有住房，一般要在住用若干年以后才可出售。如：职工以标准价购买的住房，一般住用5年后方可依法进入市场。

【五】土地使用权以划拨的方式取得：因公有住房的土地使用权是以划拨方式取得，未缴纳土地出让金。已购公有住房上市出售时，无论是以成本价还是以标准价购买的公有住房均需按规定缴纳土地出让金。

四、房改房的上市出售：

【1】上市出售已购公有住房，出售人凭房屋所有权证（房屋所有权共有的，还需提交共有人同意出售的书面意见）、身份证或其他有效身份证明、与产权单位签订的公有住房买卖合同、与买受人签订的已购公有住房买卖合同，由买卖双方直接到房屋所在区、县国土房管局交易管理、权属登记部门办理过户手续。

【核心问题提示：公有住房的销售对象是整个家庭，而不仅仅是职工个人。房证写谁名就是谁的房子吗？这可不一定，因为还可能有共有人，这个问题在房改房中普遍存在。房改房的产权人和可能存在的共有人经常会对簿公堂。同住人口是否对共同居住的房屋具有共有权，要看该房屋是否已经转化为家庭共同财产或系共同投入所得。在取得公房时，除承租代表人外，其他同住人口作为分房时确定面积等因素的一个重要条件的，或使用夫妻共同工龄的，或其他同住人口交纳了房改款的，即使房屋产权证上未明确记载该同住人口为共有人，也可构成共同共有。】

【2】上市出售的已购公有住房，需按照当年房改成本价的1%补交土地出让金。权属登记部门在制发房屋所有权证时，应在附记栏中注明土地出让金缴纳情况并加盖印章。

【土地出让金计算公式：当年成本价× 建筑面积×1%。（名词解释：当年成本价——指的是该房产实际上市出售的当年，由政府颁布的房改房成本价。）北京市市区目前的房改房成本价为1560元/平米（部分郊区县有所下浮），也就是说，成本价房改房的土地出让金实际上就是15.60元/建筑平米。房改房在上市出售并且交纳土地出让金之后，其产权性质即等同于商品房产权了】

【另外提示：按房改成本价购买公有住房的城镇居民，也可以按照当年房改成本价的1%补交土地出让金，向房屋所在房管部门申请办理商品房房屋所有权

证。】

【另外说明：已购公有住房的土地使用权是以划拨方式取得的，前述补交的土地出让金或土地收益依法上缴财政，专项用于城市基础设施建设；已购公有住房的土地使用权是以出让方式取得的，按已购公有住房原产权单位的财务隶属关系和财政体制，分别上缴中央财政和地方财政或返还原产权单位，专项用于发放住房补贴。其中，已购公有住房原产权单位属行政机关的，全额上缴财政；属事业单位的，50%上缴财政，50%返还原产权单位；属企业的，全额返还原产权单位。】

【3】城镇居民上市出售按房改成本价购买的公有住房，在按规定缴纳税费后，收入全部归产权人个人所有。（印花税房价万分之五，契税房价的百分

1.5%，个人所得税个人所得额20%，营业税房价5%房屋使用5年以上免征，城建税和教育附加税等）

【4】城镇居民上市出售按房改标准价购买的公有住房，在按规定缴纳税费并扣除按当年房改成本价6%计算的价款后，收入全部归产权人个人所有。

【标准价补足成本价的计算公式为：当年成本价（1560元/平米）× 建筑面积× 6%，也就是说，补足成本价实际上就是93.60元/建筑平米。交纳该款项后就可以按照成本价房改房有关规定上市交易了。】

【另外提示：也可以向房屋所在区、县国土房管局交易管理部门申请按当年房改成本价的6%补交房价款后，按照房改成本价的有关政策上市出售已购公有住房。】

【另外说明：应按当年房改成本价6%计算扣除的价款，由区、县国土房管局交易管理部门代收代缴，其中，本市城近郊八区应按月上缴市国土房管局，再由市国土房管局统一上缴市财政，纳入市住房基金专户管理。原产权单位要求返还的，由市财政返还。】

所谓房改房，是国家对职工工资中没有包含住房消费资金的一种补偿，是住房制度向住房商品化过渡的形式，它的价格不由市场供求关系决定，而是由政府根据实现住房简单再生产和建立具有社会保障性的住房供给体系的原则决定，是以市场价、标准价或成本价出售。

当年按市场价购房的，产权归个人所有，可以随时上市交易；按成本价购房的，产权归个人，但一般5年后才能进入市场交易，交易前要交纳土地出让金；按标准价购房的，职工拥有部分产权，具体按照当年标准价占成本价的比重来确定。

一、房改房过户要准备什么材料？

产权证过户材料：旧产权证、买卖契约、权属申请登记表。

卖方：身份证、授权委托公证书（在卖方不能到场时可授权他人代办）； 买方：身份证、一张委托书（在买方不能到场时可授权他人代办）；

注：在办理产权证过户时，要先配图。

土地证过户：当新的产权证办理出件后便可到土地局办理土地证的过户手续了； 材料：新产权证（原、复印件）、买卖契约、老土地证原件、产权人身份证（原、复印件）。

注：若产权人不能亲自办理土地证可委托他人办理，委托人需提供本人身份证（原、复印件）、土地登记委托书。

二、房改房税费是多少？

房改房，又称为“已购公房”、“上市公房”，是职工将单位以福利分房形式分配的房产以有关部门指定的价格将产权买断为个人所有的房产类型，在房改房中，只有产权性质为“成本价购买”的房产可以直接上市交易。

契税、印花税：按照商品房的契税和印花税标准交纳。

土地出让金：房改房需要交纳土地出让金，计算公式为，当年成本价×建筑面积×1%/。（名词解释：当年成本价——指的是该房产实际上市出售的当年，由政府颁布的房改房成本价，也就是“今年”的成本价）。如北京市市区目前（2024年）的房改房成本价为1560元/平米（部分郊区县有所下浮），也就是说，成本价房改房的土地出让金实际上就是15.60元/建筑平米；房改房在上市出售并且交纳土地出让金之后，其产权性质即等同于商品房产权了。

个人所得税：房改房的个人所得税计算方法与商品房相同，只是起算时间上，房改房是以该房产当初房改时，交纳房改价款（购房款）的实际交付时间为起算，需提供当时的缴款凭证作为计算依据，另外，在按照“（实际成交价格－原购买价格－合理费用）×20%”的标准计算时，房改房的原购买价格不是以房改时所交纳的款项为计算依据，而是统一核定为4000元/平米。

需要注意的是，除了可以直接上市的成本价房改房以外，还存在有“优惠价”、“标准价”两类房改房类型，标准价和优惠价的房改房上市，需要先交纳部分款项变更为成本价房改房方可直接上市，优惠价、标准价补足成本价的计算公式为：当年成本价（1560元/平米）×建筑面积×6%，交纳该款项后就可以按照成本价房改房有关规定上市交易了。

流程与税费会因为产权性质、房产证签发时间等因素而有所不同。

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找