

湛江市坡头区人民政府

湛坡府函〔2024〕329号

湛江市坡头区南油片区（首期）“三旧” 改造项目房改房的处置方案

2022年9月30日，湛江市人民政府批准实施《湛江市坡头区南油片区（首期）“三旧”改造方案》，并指定坡头区人民政府负责征收湛江市坡头区南油片区（首期）“三旧”改造项目（以下简称项目）用地范围内的私人房屋。为了正确实施项目征收房屋补偿工作，坡头区政府依据《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》（国发〔1998〕23号）、《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》（建设部令第69号）、《广东省人民政府关于加快住房制度改革实行住房货币分配的通知》（粤府〔1998〕82号）和《关于颁发中国海洋石油总公司〈关于深化职工住房改革的若干规定〉的通知》〔（95）海油总（计财）145号]等有关规定，制定本方案。

一、名词解释

本方案所称房改房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政策规定，按照成本价、标准价购买的公有住房。

二、房屋类型

按房改政策购买的公有住房有以下类型：

1. 以标准价购买的公有住房；
2. 以成本价购买的公有住房；
3. 以标准价购买并已按成本价补足差价的公有住房；
4. 以标准价购买住房标准面积、以市场价购买超标准面积的公有住房；
5. 以成本价购买住房标准面积、以市场价购买超标准面积的公有住房；
6. 以标准价购买旧公有住房后，以市场价购买加宽改造部分的公有住房；
7. 以成本价购买旧公有住房后，以市场价购买加宽改造部分的公有住房。

三、处置方式

项目改造范围涉及征收的房改房（包括通过继承、赠与、抵债等方式取得、尚保留房改房性质的被征收房屋），先与政府签订征收补偿安置协议，再自行办理相关手续及缴交有关费用后，按征收协议约定进行安置补偿。具体如下：

1. 属于类型 2、3、5、7 的房屋：补交土地使用权出让金并取得相关票据，以及取得税务部门完税证明后；申请办理被征收房屋产权注销。

2. 属于类型 1、4、6 的房屋：取得原产权单位放弃优先购买

意见后；补交土地使用权出让金取得相关票据，以及取得税务部门完税证明；缴交归原产权单位的增值部分并取得有关证明；申请办理被征收房屋产权注销。

3. 特殊情形：产权共有但共有人不同意出售的、已抵押且未经抵押权人书面同意转让的、擅自改变房屋使用性质等特殊情形的房屋，产权人需自行处理完善后，按上述 1、2 处置分类办理。

四、办理流程

1. 房屋产权人签订房屋征收补偿协议。

2. 征询原产权单位意见（属于类型 1、4、6 的房屋需办理该事项）。

房屋产权人填写《湛江市房改房上市交易征询意见表》递交原产权单位（中国海洋石油南海西部有限公司），取得其同意放弃优先购买意见。

3. 补交土地使用权出让金。

房屋产权人到湛江市行政服务中心或湛江市坡头区行政服务中心不动产登记窗口申请补交土地使用权出让金（具体金额以受理窗口开具的缴费单为准）。

4. 办理完税证明。

房屋产权人到湛江市行政服务中心或湛江市坡头区行政服务中心不动产登记窗口申报，领取税务部门审核后出具的完税证明。

5. 缴交房屋增值部分（属于类型 1、4、6 的房屋需办理该事项）。

房屋产权人到湛江市行政服务中心自然资源及住建综合服务

务窗口缴交归原产权单位的增值部分（具体金额以受理窗口开具的缴费单为准）。

6. 被征收房屋产权注销登记。

在办理完成相关手续并取得有关证明材料后，被征收人根据房屋征收补偿协议将被征收房屋产权证、不动产权登记申请书、身份证明材料等有关资料交给项目改造主体，并书面委托改造主体统一办理产权注销登记手续。

7. 具体办理工作程序以办理当时最新政策及职能部门解释为准。



湛江市坡头区人民政府办公室

2024年11月3日印发
