

中国传媒大学文件

中传资产字〔2024〕278号

关于印发《中国传媒大学已购公有住房内部交易工作细则（修订）》的通知

校属各部门、各单位：

为进一步完善中国传媒大学已购公有住房内部交易工作，充分保障房屋买卖双方权益，根据上级文件精神，结合学校实际，学校对《中国传媒大学已购公有住房内部交易工作细则》进行修订，经2024年11月15日党委常委会会议审议通过，现予以印发实施，请遵照执行。

特此通知。

中国传媒大学

2024年11月18日

中国传媒大学已购公有住房内部交易工作细则 (修订)

第一章 总 则

第一条 为深化学校住房制度改革，满足职工住房需求，规范校内南院家属区（定福庄南里7号院）已购公有住房（以下简称“已购公房”）内部交易试点工作，根据《中央在京单位已购公有住房上市出售管理办法》（国管房改〔2003〕165号）等国家文件的有关规定，现结合学校实际情况，制定本工作细则。

第二条 本工作细则适用于中国传媒大学校区内定福庄南里7号院已购公房进行内部交易的管理。

本工作细则所称已购公房，是指职工按房改成本价或标准价购买的原产权属于学校的公有住房。交易后的学校校内住宅产权性质不变，仍属于“央产房”。

第三条 学校本着“公平、公正、公开”兼顾学校发展和教职工利益保障的原则，按照“自愿申请、固定人群、自主协商价格、产权性质不变”的工作要求，开展校区内定福庄南里7号院已购公房内部交易试点工作。

第四条 学校成立中国传媒大学南院家属区已购公房内部交易试点工作小组(以下简称“工作小组”)。工作小组由国有资产管理处牵头，小组成员包括国有资产管理处、人事处、财务处、法治与内控管理办公室、离退休工作处、后勤保障处、纪委办公室（监察处）等单位。其中：国有资产管理处负责审定售房条件、内部交易双方的信息对接、合同管理及内部交易的监管、职工住

房档案的建立与上传等；人事处负责审定购房人资格；财务处负责交易过程中的资金监管；法治与内控管理办公室负责审定与法律相关的事宜；离退休工作处负责协调离退休职工相关事宜；后勤保障处负责监督核查交易房产的水费、电费、物业费、取暖费等费用的缴纳情况；纪委办公室（监察处）负责对学校相关部门在内部交易试点工作中的履职情况进行监督。

第五条 内部交易试点采取自愿原则。符合条件的相关当事人自愿参加学校已购公房的内部交易，遵守在京中央和国家机关公有住房管理相关政策法规和学校公有住房管理规定。内部交易行为须符合中央国家机关和北京市公有住房交易精神。

第二章 内部交易房源范围及购房条件

第六条 已购公房内部交易试点工作房源范围：仅限朝阳区定福庄南里7号院内，职工按房改成本价或标准价购买的原产权属于学校的公有住房。

职工住宅（央产经济适用房）、承租公房暂不得上市交易。

第七条 参与内部交易的购房人必须为满足北京市住房限购要求的学校事业编制在职教职工和事业编制离退休教职工。

第三章 内部交易规定

第八条 参与内部交易的购房人须支付房屋全款购买房屋，交易过程中发生的税费由售房人、购房人按照国家和北京市相关政策规定进行缴纳。售房人和购房人对税费承担另有约定的，按约定执行。

第九条 参与内部交易的购房人完成交易取得房屋产权后，该房屋的性质不变，仍属于“央产房”。

第十条 房屋产权交割期（过户手续办理完毕的日期）为自内部交易双方协议签订之日起3个月（相关部门审核办理时限不计算在内）。超期则终止交易。

第十一条 参与内部交易的售房人和购房人须通过国有资产管理处审核并上传房屋交易过户相关档案，经在京中央和国家机关住房交易办公室审核批准后进行交易。

第十二条 内部交易房屋不得用于办理抵押贷款。内部交易完成购房人取得房屋产权后，房屋也不得用于抵押、担保或赠与他人。

第十三条 参与内部交易的购房人所购房屋在今后办理房屋继承、离婚析产、夫妻间房屋转移变更等手续时，房屋的继承人或受让人须与学校签订协议，并承诺出售房屋时，只出售给学校事业编制在职教职工和事业编制离退休教职工。

第十四条 参与内部交易的售房人或购房人及根据本细则第十三条的规定取得房屋产权的权利人如违反本工作细则相关规定、售房人和购房人双方所签订的房屋买卖协议无效，学校五年内不再受理违约方内部交易申请。

第十五条 已购公房通过内部交易出售后，售房人无权参与学校住房分配、调整、置换等有关事宜，也不得再以任何理由要求学校解决住房或与住房有关的事宜，其住房补贴面积按房屋出售前的住房面积核定。

第十六条 参与学校已购公房内部交易的职工，其家庭只能拥有校区内定福庄南里7号院一套央产商品房性质的住宅。

第四章 内部交易基本流程

第十七条 内部交易基本流程（详见附件1《已购公有住房内部交易操作流程》）

（一）有售房需求的产权人向学校提出售房申请，提交《中国传媒大学已购公房内部交易申请表》（见附件2）。国有资产管理处对所申请出售房屋相关情况进行初审。

（二）经初审通过后，国有资产管理处将出售房源等相关信息在国有资产管理处网站公示。

（三）经过公开程序确定购买人及房价款。

（四）人事处对购房人是否为学校事业编在职教职工或事业编制离退休教职工进行确认。

（五）售房人和购房人签订住房买卖协议。

（六）购房人将购房款全款交到财务专门账户，由财务处负责资金监管。

（七）财务处收到购房全款后，国有资产管理处启动内部交易手续。

（八）内部交易住房网签，当事人按照国家和北京市相关政策缴纳相应税费，办理房屋产权转移过户。

（九）内部交易住房办理产权过户手续后，由后勤保障处核查售房相关的水电、物业、供暖等费用并向售房人收取对应欠缴

费用；售房人应当结清水电、物业、供暖等相关费用并完成住房交付及户口迁移。

（十）售房人将住房交付购房人且结清相关欠缴费用、完成户口迁移，经购房人确认后，财务处向售房人支付房款。

第五章 附 则

第十八条 在实施过程中，如遇国家或北京市住房管理政策调整，本细则及附件相应调整。

第十九条 本细则自发布之日起执行，原《中国传媒大学已购公房内部交易工作细则》（中传资产字〔2024〕121号）同时废止。

第二十条 本细则由中国传媒大学南院家属区已购公房内部交易试点工作小组负责解释。

附件：1.已购公有住房内部交易操作流程

2.中国传媒大学已购公有住房内部交易申请表

中国传媒大学已购公有住房内部交易 操作流程

一、售房人提出售房申请

(一) 售房人和共有产权人填写《中国传媒大学已购公有住房内部交易申请表》;

(二) 对于下列情形, 除(一)所述申请表外, 申请人还应依照实际情况提供相应材料的原件及复印件(原件核对后当场返回, 留复印件):

若已购公有住房现产权人与原房改购房人一致, 则提交房屋产权证、产权人本人及配偶身份证原件和复印件 1 份; 已婚职工还需提交结婚证原件及复印件 1 份。

若已购公有住房现产权人与原房改购房人不一致, 即因继承或离婚析产等原因房屋产权人发生变更的, 须提交房屋所有现产权人的产权证原件、产权人身份证的原件及复印件 1 份。如现产权人为多人的, 还须提交经公证的房屋全部共有权人一致同意出售的书面意见, 或全部共有产权人到场签字确认同意出售。离婚析产须提交离婚证、离婚协议书(或法院生效的裁判文书)原件和复印件 1 份。

二、成交规则及相关规定

(一) 初审与公示。国有资产管理处对申请交易已购公房情况进行初审, 审核事项如下:

1.已结清申请交易已购公房的房改售房购房款。职工及其配偶享受的公房面积超过规定住房面积标准的,已按照国家房改政策完成超标处理。

2.已建立职工个人住房档案,且住房档案信息真实无误。

3.初审通过后,在国有资产管理处网站(<https://gzc.cuc.edu.cn/>)公示出售信息,公示内容包括房屋地址、面积、看房时间、报名时间等。

(二) 购房申请人报名。

在购房报名时限内,购房申请人携带经建委查询符合购房资格的查询结果告知单、200万元银行资金证明等材料到规定地点,经国有资产管理处初审确定为中国传媒大学事业编制在职职工或事业编制离退休教职工后,提交内部交易购房报名手续。

(三) 内部交易双方报价,并达成一致。

(四) 成交规则。

1.确定房屋购房人后,如该购房人不按规定时间交纳相应房款或违反其他约定导致交易终止的,学校在五年之内不再受理其内部交易申请。

2.确定房屋成交后,如该售房人不配合进行相关售房过户手续或违反其他约定导致交易终止的,学校在五年内不再受理其内部交易申请。

3.每个符合我校内部房屋交易的职工,其家庭只能拥有校区内定福庄南里7号院一套央产商品房性质的住宅。

三、办理流程及相关手续

(一) 学校人事部门确认最终购房人为满足北京市住房限购

要求的学校事业编制在职教职工或事业编制离退休教职工。

（二）通过以上程序确定最终购房人后，将购房结果在国有资产管理处网站公示一周。

（三）售房人、购房人双方签订《中国传媒大学已购公有住房内部交易承诺书》。

（四）售房人和购房人签订住房买卖协议。

（五）购房人将购房款全款交到学校财务处专门账户后，学校启动内部交易过户手续。

（六）内部交易住房网签，当事人按照国家和北京市相关政策缴纳相应税费，办理房屋产权转移过户。

（七）内部交易住房办理产权过户手续后，售房人结清水电费、物业、供暖等相关费用，并完成住房交付及户口迁移。

（八）售房人将住房交付购房人且结清相关欠缴费用、完成户口迁移，经购房人确认后，财务处向售房人支付房款。

四、经中国传媒大学南院家属区已购公房内部交易试点工作小组审议决定，本操作流程可根据实际情况进行调整。

