关于规范杭州市钱塘区经济适用住房上市交易和回购管理的实施意见

（征求意见稿）

为进一步加强我区经济适用住房管理，完善经济适用住房制度，规范经济适用住房上市交易，根据《杭州市人民政府办公厅关于规范杭州市区经济适用住房上市交易和回购管理的实施意见（试行）》（杭政办〔2013〕3号）等文件精神，结合我区实际，特制定本实施意见。

一、明确经济适用住房上市交易有关政策

经济适用住房上市交易，是指经济适用住房购房人在取得完全产权后，可采用买卖、赠与等方式处置该住房的行为。经济适用住房购房人在签订购房合同（含预售合同）之日起满5年后，可通过补交土地收益等价款取得完全产权。

经济适用住房购房人取得完全产权，不改变其已享受经济适用住房的事实。

（一）上市交易政策的适用范围

在2004年9月1日前已签订购房合同（含预售合同）的，上市交易时按照《杭州市区经济适用住房上市交易计缴土地出让金等相关费用办法》（杭价服〔2004〕43号）的规定标准计算相应的费用。其余经济适用住房上市交易时均按照本意见的规定执行。

（二）土地收益等价款的补交范围和标准

经济适用住房购房人按照经济适用住房价格购买的面积部分，在取得完全产权时，需补交土地收益等价款。超出核定面积按市场价格购买的面积部分，不列入补交土地收益等价款的范围。

经济适用住房购房人拥有房屋有限产权，通过补交土地收益等价款取得完全产权的，应按照届时公布的评估价与当时经济适用住房购买价之间差价的55%向政府补交土地收益等价款，原购买时缴交的税费在计算差价时予以扣除。具体计算公式如下：

需补交的土地收益等价款=[(公布的评估单价(需计算过)-经济适用住房购买时单价)×按经济适用住房价格购买的面积]×55%-购买时缴交的税费。

政府公布的评估单价需进行年限和楼层折旧，具体方法为：

1.年限折旧，年限折扣率标准为每年2%,年限自经济适用房购房合同(含预售合同)签订之日起至向财税部门缴纳土地收益价款之日止(不满一年按一年算),一套房屋计算年限最长为10年，最高折扣率为20%。

2.楼层价差见下表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  所在层总层数 | 一 | 二 | 三 | 四 | 五 | 六 | 七 |
| 四 | -2% | -1% | 0 | 0 |  |  |  |
| 五 | -2% | -1% | 0 | +1% | -1% |  |  |
| 六 | -2% | -1% | 0 | +2% | +1% | -2% |  |
| 七 | -2% | -1% | 0 | +2% | +1% | 0 | -3% |
| 八层以上(含八层) | 楼层为单数的以中间层为0,楼层为双数的以中间二层为0,每增减一层，每层相应增减1%。顶层按次顶层价格计算。 |

区财政局负责土地收益等价款收缴的管理工作，区税务局具体办理收缴工作。

（三）经济适用住房上市交易的办理程序

经济适用住房购房人买卖、赠与该住房的，在向区财政局缴纳土地收益等价款后，持房屋所有权证、所有权人的身份证明、缴交土地收益等价款的证明等资料，先向市规划资源局钱塘分局申请办理关于房屋性质转为完全产权的变更登记手续，再办理其他相关的转移登记手续。

（四）经济适用住房市场价格的委托评估

区发改局会同区财政局委托具有相应资质的评估公司对经济适用住房市场价格进行评估，并经区政府确定后每年向社会公布一次。经济适用住房购房人补交土地收益等价款取得完全产权时，应按照最近公布的经济适用住房评估价格计算需补交的土地收益等价款。

（五）土地使用权的出让年限

市规划资源局钱塘分局根据相关资料办理经济适用住房土地变更登记，核发完全产权的不动产权证书，土地使用权的出让年限为70年，自土地收益等价款票据填发之日起计算。

二、加强经济适用住房的回购管理

（一）回购经济适用住房的范围

经济适用住房购房人未满5年限制年限，因各种原因确需转让的，可向区住建局申请回购，并提交原购房合同、房屋所有权证、身份证明等材料。区住建局进行审核，并入户踏勘及确认该套房屋相关各项费用结清后，与购房人签订回购协议。

本意见施行后购买经济适用住房的家庭，在5年内通过购置、继承、受赠等方式获得其他住房，不再符合经济适用住房保障条件的，已购经济适用住房应由区住建局按规定回购；满5年后通过购置、继承、受赠等方式获得其他住房，不再符合经济适用住房保障条件的，已购经济适用住房可由区住建局按规定回购，或由经济适用住房购房人补交土地收益等价款后取得完全产权。市规划资源局钱塘分局办理房屋权属登记时，应比对区住建局提供的有关信息，对已购经济适用住房的家庭，不能提供区住建局出具的书面意见的，应暂停办理权属登记，并及时通报区住建局。已购经济适用住房未按规定回购或取得完全产权，且拒不执行政府退出管理决定的，可依法申请人民法院强制执行。

（二）经济适用住房申请回购价格的确定。

回购价格根据原经济适用住房的价格并结合折旧和物价水平等因素确定。折旧按每年2%计算，自经济适用住房交付时起至回购时止。物价水平按区统计局公布的杭州市钱塘区居民消费价格指数累计计算，自经济适用住房购买当年起至回购前一年度止。具体计算公式如下：

回购价格＝经济适用住房购买价格×（1－交付时至回购时的年数×2%＋购买时年度至回购前一年度的杭州市钱塘区居民消费价格指数累计涨幅）

（三）回购资金保障

回购的经济适用住房仍可向符合条件的申请家庭销售；符合廉租住房房源或公共租赁住房房源要求的，可变更性质调整为廉租住房或公共租赁住房。回购资金原则上由回购主体自筹或通过银行贷款筹集，明确调整为廉租住房或公共租赁住房的，回购资金可在廉租住房专项资金中列支。

本实施意见适用于杭州市钱塘区（河庄街道、义蓬街道、新湾街道、临江街道、前进街道）范围内经济适用住房的上市交易和回购管理。

本实施意见自2025年 月 日起施行，由区住建局负责解释。