龙港市经济适用住房

上市交易和回购管理有关规定（试行）

（征求意见稿）

为规范龙港市经济适用住房管理，根据建设部等七部委《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258号）、《浙江省经济适用住房管理办法》（浙江省人民政府令第191号发布第283号修正）以及住房城乡建设部《关于加强经济适用住房管理有关问题的通知》（建保〔2010〕59号），参照《关于规范温州市区已购经济适用住房管理有关事项的通知》（温政办〔2015〕67号）等文件规定，现就我市经济适用住房上市交易和回购管理等有关事项规定如下：

一、规范经济适用住房上市交易管理

（一）经济适用住房上市交易，是指经济适用住房上市交易限制年限期满后，购房人（指经济适用住房购买人，下同）按规定或合同约定补交土地出让金和缴纳收益取得完全产权后，通过买卖、赠与等方式首次进入市场处置该住房的行为。

（二）经济适用住房购房人拥有有限产权。购买经济适用住房不满５年，不得直接上市交易，购房人因特殊原因确需转让经济适用住房的，由政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。购买经济适用住房满5年，购房人上市转让经济适用住房的，应按照届时同地段普通商品住房与经济适用住房差价的一定比例向政府交纳土地收益等相关价款，具体交纳比例由市、县人民政府确定，政府可优先回购；购房人也可以按照政府所定的标准向政府交纳土地收益等相关价款后，取得完全产权。

（三）计算应缴纳的收益时，届时同地段普通商品住房价格，最低不得低于税务部门委托评估机构评定的最低计税价格（由资规部门提供经济适用房相关信息清册，税务部门根据清册委托评估机构按完全产权进行评估形成最低计税价格清册，统一提供给资规部门。如有更新调整，税务部门应及时重新提供），经济适用住房控制标准面积以外以市场价增购的面积不列入计算范围，划拨转出让补交的土地出让金和原购买时缴交的税费予以扣减，具体计算公式如下：

购房人应缴纳的收益=〔（该套房产的评税单价－经济适用住房购入时单价）×经济适用住房控制标准内面积－（缴交的土地出让金+购买时由购房人缴交的税费）×经济适用住房控制标准内面积/该套房屋总面积〕×50%。

（四）经济适用住房购房人凭土地使用权证向自然资源管理部门补交由划拨转出让的土地出让金并签订国有土地出让合同，按规定办理土地使用权证变更登记。

（五）向住建部门申请缴纳收益，申请时应当提交本人身份证明、房屋所有权证、经济适用住房买卖合同及购买发票、购买经济适用住房时缴交的税费凭证、补交的土地出让金发票及土地出让合同等材料。

已购经济适用住房收取收益后，原来已经减免的税费（基础设施配套费等）不再补交。

（六）经济适用住房购房人在缴纳收益后，持本人身份证明、房屋所有权证、缴纳收益凭证等资料，向不动产登记机构申请办理经济适用住房转为完全产权的变更登记。

（七）凡在2005年6月1日《浙江省经济适用住房管理办法》（浙江省人民政府令第191号发布第283号修正）施行之后购买的龙港市经济适用住房均按此规定执行。

《浙江省经济适用住房管理办法》施行之前销售的经济适用住房，其上市交易限制年限及应交纳的相关价款，按照买卖合同签订时的政策规定或合同约定执行。

二、规范经济适用住房权属管理

（八）未取得完全产权的经济适用住房购房人死亡，因继承需要转移房屋产权的，办理房产继承转移登记后原经济适用住房产权性质不变，限制上市交易期限按原约定计算。

（九）未取得完全产权的经济适用住房购房人因离婚需要分割房产的，办理产权转移登记后原经济适用住房产权性质不变，限制上市交易期限按原约定计算。

（十）因生效法律文书发生房屋所有权转移的，当事人凭生效法律文书，按照（四）、（五）项规定补交土地出让金和收益并取得完全产权后，允许提前办理转移登记。

（十一）符合（八）、(九)项规定条件的经济适用住房权属转移，当事人凭房屋所有权证、证明房屋所有权发生转移的材料等资料向土地登记机构申请办理土地变更登记，原土地使用权性质保持不变。

符合第（十）项规定条件的经济适用住房权属转移，应当按照第（四）项规定向土地登记机构申请办理土地变更登记。

三、规范经济适用住房回购管理

（十二）经济适用住房未满限制上市交易年限，因特殊原因确需转让的，购房人应向住房保障部门提出政府回购的书面申请，并提交原买卖合同、房屋所有权证、身份证明等材料。

（十三）经济适用住房回购价格根据原购买价格或同期市场价孰低价确定。

（十四）住房保障部门应对回购经济适用住房的相关资料进行审核，对房屋进行查验并确认相关各项费用已结清后与购房人签订回购协议。

住房保障部门凭回购协议及其他相关材料向房屋登记机构申请办理房屋所有权转移登记，向土地登记机构申请土地使用权变更登记。

（十五）回购的经济适用住房可调整为公共租赁住房，回购资金可在公共租赁住房专项资金中列支。

四、加强经济适用住房交易和出租行为监管

（十六）已购经济适用住房未取得完全产权的，房地产登记机构不得予以办理转移登记，任何中介机构不得代理买卖、出租该经济适用住房，房屋租赁备案管理机构不得办理该经济适用住房的租赁备案。

五、其他事项

（十七）本规定自2024年 月 日起执行，为期二年。