

# 上饶市中心城区经济适用住房取得完全产权 或上市交易及回购管理实施细则

(修改稿)

**第一条** 为进一步规范我市中心城区经济适用住房取得完全产权或上市交易及回购管理,根据国务院《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发〔2007〕24号)、住建部《关于加强经济适用住房管理有关问题的通知》(建保〔2010〕59号)和省政府办公厅《关于已购经济适用住房上市交易管理的若干规定》(赣府厅发〔2007〕61号)等有关规定,结合我市实际,制定本细则。

**第二条** 本细则适用于2007年以来市、区两级住房保障主管部门(含上饶经济技术开发区)或者其他开发建设单位与城市低收入家庭签订买卖合同的经济适用住房取得完全产权或上市交易及回购的管理。

本细则所称已购经济适用住房,是指政府提供政策优惠,限定套型面积和销售价格,按照合理标准建设,面向城市低收入住房困难家庭供应,并由个人购买的具有有限产权的保障性住房。经济适用住房是政策性住房,购房人拥有有限产权。

本细则所称增值收益,是指经济适用住房权利人在申请办理取得完全产权或者上市交易时,该套经济适用住房申请时市场价

格与原购买价格之间的差额，包含土地收益和房产增值收益等价款。

本细则所称经济适用住房取得完全产权，是指签订买卖合同满 5 年的经济适用住房，其权利人按照本细则规定缴纳应缴增值收益后取得该套住房占有、使用、收益、处分的全部权利，住房性质变更为普通商品住房的活动。

本细则所称经济适用住房上市交易，是指签订买卖合同满 5 年的经济适用住房，其权利人按照本细则规定缴纳应缴增值收益后取得完全产权，同时将该套住房性质变更为普通商品住房并转让给第三人的活动。

**第三条** 市、区住房保障主管部门负责中心城区已购经济适用住房取得完全产权或上市交易及回购的管理工作。同级财政、发改、自然资源、税务、公积金等部门，根据各自职责，做好已购经济适用住房取得完全产权或上市交易及回购管理的相关工作。

**第四条** 经济适用住房权利人申请取得完全产权或者上市交易，需要同时符合以下条件：

- （一）购买经济适用住房满 5 年（以买卖合同签订之日为准），并取得房屋所有权证书或不动产权证书（有限产权）；
- （二）已交清购房款或已按贷款合同缴清按揭贷款本息；
- （三）已缴清应缴增值收益等有关税费等；

(四) 所有权人和共同所有权人已签署书面同意意见;

(五) 无法律、法规规定禁止出售的情形。

**第五条** 经济适用住房申请取得完全产权或上市交易的受理部门按照以下原则确定:

(一) 市住房保障主管部门(以下简称市主管部门)组织售出的经济适用住房申请取得完全产权或者上市交易的,由市主管部门负责受理、审核。审核通过后,由市主管部门按照本细则规定出具确认书。

(二) 区住房保障主管部门(以下简称区主管部门)组织售出的经济适用住房申请取得完全产权或者上市交易的,由区主管部门负责受理、审核。审核通过后,由区主管部门按照本细则规定出具确认书。

(三) 其他开发建设单位组织售出的经济适用住房申请取得完全产权或者上市交易的,按属地原则,由区主管部门负责受理、审核。审核通过后,由区主管部门按照本细则规定出具确认书。

**第六条** 经济适用住房权利人申请取得完全产权或上市交易应向政府缴纳增值收益,具体计算公式为:

应缴增值收益=(申请时的评估市场价格-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×35%。

**第七条** 市、区发改部门应会同同级住房保障主管部门委托具有相应资质的评估机构对经济适用住房市场价格进行评估,经

政府确定后每年通过政府信息公开平台向社会公布。

**第八条** 经济适用住房权利人申请取得完全产权或上市交易的，按照以下程序办理：

（一）提出申请。权利人向按照本细则第五条确定的受理部门申请取得经济适用住房完全产权，并提供以下材料：

1. 房屋所有权证书或不动产权证书（有限产权）；
2. 房屋所有权人和共同所有权人身份证明；
3. 共同所有权人的书面同意意见；
4. 经济适用住房按揭贷款的，须提供银行出具的已还清按揭贷款本息的证明材料；
5. 法律、法规规定的其他材料。

（二）受理审核。受理部门在 10 个工作日内对申请资格及应缴增值收益进行审查复核，经审核符合申请条件的，出具《经济适用住房增值收益缴纳通知书》（以下简称《通知书》），载明该套住房的应缴增值收益金额、收款银行账户和缴款期限等信息；经审核不符合申请条件的，驳回其申请并书面说明理由。

（三）准予批复。申请人一次性足额缴纳应缴增值收益后，受理部门在 5 个工作日内出具《已购经济适用住房准予取得经济适用住房完全产权或上市交易确认书》。

申请人未在缴款期限内一次性足额缴纳应缴增值收益并提交缴纳凭证的，视为自动放弃本次申请。

（四）登记。申请人凭受理部门出具的《已购经济适用住房准予取得完全产权或上市交易确认书》、缴款凭证及其他必要材料，按照有关规定向不动产登记部门申请办理已购经济适用住房完全产权不动产变更登记或已购经济适用住房上市交易转移登记手续。

**第九条** 签订买卖合同满 5 年，不申请取得完全产权或上市交易的，不需要缴纳增值收益，经济适用住房有限产权的性质不变。权利人继续按照经济适用住房有关文件规定占有、使用该套住房。

**第十条** 经济适用住房权利人应缴纳增值收益应分别向税务部门 and 财政部门缴入。其中土地收益由自然资源部门确定后并由税务部门收缴，房屋增值收益由财政部门收缴。

**第十一条** 经济适用住房取得完全产权或上市交易的税费按国家、省、市有关规定执行。

**第十二条** 已购经济适用住房上市交易后，个人缴交的住房共用部位、共用设施设备的物业维修资金的结余部分不予退还，随房屋产权同时过户，用于该房屋共用部位、共用设施设备的维修。

**第十三条** 已购经济适用住房所有权人或共同所有权人已缴存住房公积金的，可以在申请取得完全产权时申请使用住房公积金缴交增值收益。

**第十四条** 经济适用住房取得完全产权后，原经济适用住房保障功能即行消失，其管理、权属登记、交易等均按商品住房有关规定执行。

**第十五条** 已购经济适用住房取得完成产权或上市交易后，原经济适用住房的申请人及共同申请人不得再申请租赁、购买廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房等政府提供优惠政策建设的保障性住房。

**第十六条** 市、区人民政府对下列已购经济适用住房进行回购：

（一）已购经济适用住房购房人自愿申请回购的；

（二）经核查，购房人不再符合住房保障条件或违规使用经济适用住房拒不整改，又不愿以补交增值收益取得完全产权方式退出的；

（三）连续四期以上（含四期）未按贷款合同约定偿还贷款本息的；

（四）法律、法规规定的其他情形。

**第十七条** 符合第十六条规定的情形，由政府回购的经济适用住房，回购价格按照原价格并考虑折旧、物价水平等因素计算。折旧率按每年 2% 确定，物价水平参照当地当年的物价指数确定。购房人原已缴付的水、电、气、闭路电视等安装费用，按实际缴付额确定。

回购价格=经济适用住房原购买价格×(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当地居民消费价格指数累计涨幅)+已缴付的原水电气闭路电视等安装费用。

**第十八条** 由政府回购的经济适用住房，回购资金由市、区财政部门负责筹集。

**第十九条** 各县(市)可参照本实施细则执行，也可结合本地实际自行制定实施细则。

**第二十条** 本细则自发布之日起执行。2014年7月21日颁布的《上饶市人民政府办公厅关于印发上饶市已购经济适用住房上市交易和回购管理实施细则的通知》同时废止。