

大埔县经济适用住房上市交易管理实施细则

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为了规范经济适用住房上市交易行为，根据《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258号）、《关于加强经济适用住房管理有关问题的通知》（建保〔2010〕59号）等有关规定，结合本县实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于《大埔县经济适用住房管理若干规定(试行)》施行日起（2009年5月4日），在本县范围内由政府行政划拨土地建设及配售的经济适用住房的上市交易管理。

第三条 本细则所称经济适用住房上市交易，是指购房人为取得经济适用住房的完全产权，对房屋所有权进行转移登记的行为。房屋所有权转移登记包括：买卖、互换、赠与、继承、受遗赠等情形。

第二章 上市交易管理

第四条 经济适用住房购房人拥有有限产权，购房不满5年不得直接上市交易。购房满5年，购房家庭经当时购房申请登记的家庭成员一致同意后，可以申请上市交易，政府可以优先回购。上市交易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（以下简称“土地收益

等价款”），交纳土地收益等相关价款后，购房人取得住房完全产权。

第五条 购房年限按照房地产权证的首次登记时间算起。

第六条 购房不满5年，购房人因特殊原因确需转让经济适用住房的，由政府按照原价并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。

第三章 上市交易程序及税费缴交

第七条 经济适用住房上市交易，购房人应向县住房保障部门提出申请，经审核批准及出具书面意见后方可办理。具体程序如下：

（一）住房保障部门审核批准

1.提出申请。购房人根据不同情形，按照住房保障部门的要求，提交申请经济适用住房上市交易的所需材料。

2.审核批准。住房保障部门调取原始申请档案，并结合提交材料，对照政策规定进行审核。

（1）符合上市条件的，予以出具《经济适用住房上市交易意见书》，意见书将载明个人是否已缴纳相应土地收益等价款取得完全产权、成交价格是否符合正常交易、政府是否行使优先购买权等内容。

（2）不符合上市条件的，退回申请，并作出书面说明。

（二）房屋登记部门过户办证

购房人凭住房保障部门出具的《经济适用住房上市交易意见书》，按照房屋登记部门要求提交的转移过户所需材料办理房屋产权转移登记。

（三）土地登记部门过户办证

房屋产权转移登记受理后，购房人凭《经济适用住房上市交易意见书》、《房地产转让证明书》，按照土地登记部门要求提交的所需材料办理土地过户登记，土地使用期限从首次土地登记之日算起。

第八条 在上市交易过程中，购房人交纳的土地收益等价款缴入县财政住房保障专账，专项用于保障性住房建设和发展住房保障事业。购房人涉及其他应缴交的土地出让金、办证费、税费等，按其规定缴交。

第九条 对已购经济适用住房的家庭，不能提供住房保障部门出具的书面意见的，任何中介机构不得代理买卖、出租其经济适用住房，房屋、土地登记机构应当不予受理、办理房屋、土地权属登记。

第四章 土地收益等价款核算

第十条 经济适用住房上市政府交易指导价以届时同地段普通商品住房交易计税评估价为准。经济适用住房交易价格低于政

府交易指导价的，按指导价核算土地收益等价款。

第十一条 结合社会效益和年限因素，考虑经济适用住房配售至办理产权登记需要一定时间，直接减去 20%比例，制定如下政府土地收益等相关价款缴纳比例。

	因特殊原因未满 5 年						满 5 年	满 10 年	满 15 年	满 20 年	满 30 年	满 50 年以上
年限	1 年以下	1 年以上 2 年以下	2 年以上 3 年以下	3 年以上 4 年以下	4 年以上 5 年以下	5 年以上 10 年以下	10 年以上 15 年以下	15 年以上 20 年以下	20 年以上 30 年以下	30 年以上 50 年以下	51	
比例	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	5%	1%	0	

上述表格中的“以上”包含本数，“以下”不包含本数。

第十二条 根据第十条、十一条规定，政府土地收益等相关价款的计算方法为：土地收益等相关价款=(届时经济适用住房上市交易计税评估的总价格 - 购买经济适用住房的总价格)×缴纳比例。

第五章 法律责任

第十三条 经济适用住房购房人、受让人、受赠人隐瞒事实、弄虚作假，以不正当手段获取上市交易的，由住房保障部门按原配售价并考虑折旧等因素作价收回所购住房，并依法和有关规定追究责任。对出具虚假证明等材料的，依法追究相关责任人的责任。

第十四条 国家机关工作人员在经济适用住房上市交易管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第六章 附 则

第十五条 本细则由大埔县公有房屋和保障性住房服务中心负责解释。