**如皋市经济适用住房上市交易管理办法**

(征求意见稿)

为进一步规范全市经济适用住房上市交易行为，根据《国务院办公厅关于保障房建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）、建设部等七部委《经济适用住房管理办法》（建住房[2007]258号）、《江苏省经济适用住房管理办法》（省政府令第51号）、《江苏省经济适用住房价格管理实施办法》（苏价服[2010]351号）、《市政府关于印发如皋市经济适用住房管理实施细则的通知》（皋政规[2011]6号）等文件精神，结合具体实际，制定本办法。

第一条 本办法所称经济适用住房，是指政府提供政策优惠，限制建设标准、供应对象和销售价格，是具有保障性质的政策性住房。

第二条 我市行政区域内经济适用住房上市交易和相关管理适用本办法。

第三条 市住房和城乡建设局(以下简称住建局)是我市经济适用住房上市交易的行政主管部门，其所属市住房保障机构承担经济适用住房上市交易审批的具体实施工作。

市财政、物价、规划、国土、税务等部门协同做好经济适用住房上市交易的相关工作。

第四条 经济适用住房购房人拥有有限产权，只能由购房人及其共同申请的家庭成员自住。个人在未向政府补缴不动产收益价款取得完全产权以前，不得私下转让所购经济适用住房，不得将购买的经济适用住房用于出租经营。

严禁房地产中介机构挂牌出租、出售未取得完全产权的经济适用住房。除购房按揭外，经济适用住房不得进行任何抵押。

第五条 已购经济适用住房取得不动产权证书（房屋所有权证）满5年的，可以转让。转让时，房屋所有权人、共同申请人应当达成一致意见，并经市住建局批准。转让时房屋所有权人按规定办理补缴不动产收益价款手续，并按照房屋交易部门届时同地段普通商品住房与经济适用住房当季平均价差价的50％向政府交纳不动产收益，取得完全产权。

上市交易起始时间以取得经济适用住房不动产权证书（房屋所有权证）上载明的发证日期和契税发票的开具时间中较早时间为准。

第六条 经济适用住房上市交易届时同地段普通商品住房 (含车棚、阁楼) 价格由市物价部门会同市财政、住建等部门测算确定。

需补交的不动产收益价款共三个方面：

1、房屋需补交的价款=（同地段普通商品住房市场单价（含层次差价）－原购买经济适用住房单价）×经济适用房保障面积×50%

2、车棚需补交的价款=（同地段车棚市场单价－原购买经济适用住房车棚单价）×车棚面积×50%

3、阁楼需补交的价款=（同地段阁楼市场单价－原购买经济适用住房阁楼单价）×阁楼面积×50%

购房人在补交不动产收益价款后，土地性质由行政划拨变更为出让土地,购房人取得完全产权。

不动产收益价款由市住建部门收取后，纳入市财政住房保障基金，专项用于城镇住房保障工作。

第七条 购买经济适用住房不满5年的不得上市交易，未满5年确需转让的，由市住建部门按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。如有下列情形的，按照以下方式处理：

1、因死亡继承需发生房屋产权变更的。如继承人为本住房原申购家庭成员（指原申请表中记载的共同申请人，下同）的，经市住建部门核准后，继承人不需补交不动产收益价款，继承的住房产权性质仍为经济适用住房。继承人或继承人之一为非本住房原申购家庭成员的，经市住建部门核准后，可按照上述第六条在补交不动产收益价款，取得完全产权后，方可办理继承手续。

2、因离婚需变更房屋产权至其中一方的。原夫妇双方均为本住房原申购家庭成员的，离婚双方应就产权变更事项达成协议，经市住建部门核准后，不需补交不动产收益价款，办理产权变更登记后原经济适用住房产权性质不变，限制上市交易期限从原房屋所有权取得之日起计算。离异析产时获得房产一方为非本住房原申购家庭成员的，需按照上述第六条在补交不动产收益价款，取得完全产权后，方可办理析产手续。

第八条 经济适用住房上市交易前，房屋所有权人应当与住房原共同申请人达成一致意见。经济适用住房申请人夫妻双方及其他所有权人在上市交易审批时需同时到场签署上市交易承诺；申请经济适用住房时申请人父母作为被赡养人与子女共同申请的，也需同时到场签署申请上市交易承诺。

第九条 经济适用住房上市交易审批流程如下：

1、申请人（所有权人，下同）向市住房保障机构提交经济适用住房不动产权证书（房屋所有权证）、产权人及原申购家庭成员身份证、结婚证等材料；领取《如皋市经济适用住房上市交易申请审批表》，并按要求如实诚信填报；

2、市住房保障机构对申请人提交的资料进行初步审查。确认是否符合上市交易条件，核算补交的不动产收益价款的金额并上报审批；

3、申请人向市住建部门缴纳不动产收益价款，由市住建部门开具收费凭据，并在《如皋市经济适用住房上市交易申请审批表》上签署核准意见；

4、申请人向市税务部门提交《如皋市经济适用住房上市交易申请审批表》和不动产收益缴款凭据按规定缴纳有关税费；

5、申请人向市不动产登记机构提交《如皋市经济适用住房上市交易申请审批表》、不动产收益缴款凭据、税费缴纳凭据，申请办理该不动产的转移登记，划拨性质土地登记为出让土地，土地用途登记为住宅，土地使用权起始时间从同一宗地的第一套房屋上市交易之日起计算。此后其它各套房屋上市时，其土地出让年期相应缩短，以使同一宗地的出让土地使用权保持相同的截止日，土地出让年期不超过法定最高出让年限。

第十条 经济适用住房上市交易后，取得完全产权，其管理、权属登记、交易等按照存量房有关规定执行。

第十一条 市住房保障机构、房地产管理机构、不动产登记机构应建立联动机制，共享信息。对已取得经济适用住房不动产权证书（房屋所有权证）的所有权人及共同申请人在购买其他商品房之前需向政府补交原经济适用住房不动产收益价款，否则不予办理产权登记。

第十二条 已购经济适用住房上市交易后，原经济适用住房申购家庭成员均不得再申请购买或租赁政府任何一种具有保障性质的经济适用住房、公共租赁住房（廉租住房）等政策性住房。

第十三条 本办法由市住房和城乡建设局负责解释。

第十四条 本办法自发布之日起执行。凡过去文件规定与本办法不一致的，按照本办法执行。

附：《如皋市经济适用住房上市交易申请审批表》

2018年9月6日

**如皋市经济适用住房上市交易申请审批表**

 编号：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **申请人家庭成员及房屋情况** | 产权人姓名 |  | 身份证号码 |  |
| 房屋坐落 |  | 建筑面积 | ㎡ |
| 车棚面积 |  ㎡ | 阁楼面积 |  ㎡ | 房屋楼层 |  |
| 产权证号 |  | 发证时间 | 年 月 日 |
| 原共同申请人 | 称 谓 | 姓 名 | 身份证号码 | 联系电话 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **原共同申请人上市交易承诺** |  本人及家庭共同申请人对此经济适用住房上市交易情况已充分了解，知晓由此而带来的后续影响，承诺自行负责今后产生的一切法律责任和经济责任。承诺人（签章）： 年 月 日 |

说明：1.本表一式五份：市住房保障机构、房地产管理机构、不动产登记机构、税务部门、申请人各一份。

 2.报送审批表时，须同时提供下列材料：经济适用住房不动产权证书（房屋所有权证）、产权人及原申购家庭成员身份证、结婚证等材料；

3.上市交易时办理完全产权登记须同时提供下列材料：《如皋市经济适用住房上市交易申请审批表》、不动产收益缴款凭据、原购经济适用住房税费缴纳凭据。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **不 动 产 收 益 价 款 计 算** | 原购买经济适用住房基准价 | 元/㎡ | 层次差价率 | % | 实际购买经济适用住房单价 | 元/㎡ |
| 同地段普通商品住房市场基准价 | 元/㎡ | 实际同地段普通商品住房市场单价 | 元/㎡ |
| 房屋需补交的价款=[同地段普通商品住房市场单价（含层次差价）－原购买经济适用住房单价（含层次差价）]×经济适用住房建筑面积×50% ￥：  |
| 原购买阁楼单价 | 元/㎡ | 同地段阁楼市场单价 | 元/㎡ |
| 阁楼需补交的价款=（同地段阁楼市场单价－原购买阁楼单价）×阁楼面积×50%￥：  |
| 原购买车棚单价 | 元/㎡ | 同地段车棚市场单价 | 元/㎡ |
| 车棚需补交的价款=（同地段车棚市场单价－原购买车棚单价）×车棚面积×50%￥：  |
| 补交金额合计： 拾 万 千 百 拾 元 角 分￥： 经办人（签章）： 年 月 日 |
| **市住房保障机构初审意 见** | 经审核，该户系 年申请经济适用住房，取得房屋所有权证已满5年，同意按 （填文号）文件规定办理 （填写：过户交易或取得完全产权）的手续。 负责人（签章）：年　　月　　日 | 市住建部门审批意见 | 负责人（签章）：　 年 月　 日 |
| **备注** | 申请人 家庭已缴纳不动产收益价款，请市房地产管理机构、不动产登记机构、税务部门办理相关手续。　经办人（签章）： 　　 年 月 日 |