

白沙黎族自治县人民政府文件

白府规〔2023〕2号

白沙黎族自治县人民政府 关于印发《白沙黎族自治县经济适用住房、 限价商品住房上市交易管理暂行办法（试行）》 的通知

各乡镇人民政府，县政府直属各单位，各企事业单位：

《白沙黎族自治县经济适用住房、限价商品住房上市交易管理暂行办法（试行）》已经十四届县委常委会第57次会议、十六届县政府第49次常务会议同意，现印发给你们，请认真组织实施。

白沙黎族自治县人民政府
2023年9月18日

（此件主动公开）

白沙黎族自治县经济适用住房、限价商品住房上市交易管理暂行办法（试行）

第一条【引用法律法规】 为规范经济适用住房、限价商品住房上市交易活动，根据《已售公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》（中华人民共和国建设部令第69号）、《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）、《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258号）、《海南省经济适用住房管理实施办法》（琼府办〔2009〕31号）、《海南省保障性住房管理暂行办法》（琼府〔2010〕66号）、《海南省限价商品住房管理办法（试行）》（琼府办〔2010〕110号）、《白沙黎族自治县经济适用住房建设管理办法》（白府办〔2014〕115号）、《白沙黎族自治县限价商品住房管理办法（试行）》（白府办〔2014〕116号）等有关规定，制定本办法。

第二条【适用范围】 本办法适用于全县范围内，由县政府统一组织建设或者其他单位分散建设的经济适用住房取得完全产权和上市交易及限价商品住房上市交易的活动。已售公有住房和集资合作建房，其取得完全产权和上市交易活动，根据《已售公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》（中华人民共和国建设部令第69号）明确的上市交易条件和有关申请材料，参照本办法经济适用住房有关规定执行。

第三条【取得完全产权和上市交易定义解释】 本办法所称

经济适用住房取得完全产权，是指购买满 5 年的经济适用住房，其权利人按照本办法规定补办土地出让以及缴纳土地溢价款等相关价款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。

本办法所称经济适用住房上市交易，是指购买满 5 年、有不动产权证书（或取得房屋所有权证且做土地分割）、取得完全产权后的经济适用住房，其权利人按照本办法规定缴纳应缴土地出让、土地溢价款等相关价款后取得完全产权，转让给第三人且同时将该套住房性质变更为普通商品住房的行为。

本办法所称限价商品住房上市交易，是指限价商品住房购买满 5 年、有不动产权证书（或取得房屋所有权证且做土地分割）后，其权利人按照本办法规定缴纳土地溢价款等相关价款后，该套住房性质变更为普通商品住房并转让给第三人的行为。

本办法所称购买经济适用住房、限价商品住房满 5 年，以购房合同备案之日为起算时间。

本办法所称上市交易的形式，包括买卖、拍卖、交换、拆迁安置为商品房、赠与、继承等其他合法形式。

第四条【土地溢价款等相关价款定义解释】 本办法所称土地溢价款等相关价款，是指经济适用住房、限价商品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、限价商品住房原购买价格与交易价格（市场价格）之间的差额，即《海南省保障性住房管理暂行办法》及其他相关规范性文件所

规定的土地收益和房产增值收益等价款。

本办法所称市场价格按照以下规则确定：

（一）经济适用住房或限价商品住房申请上市交易且政府不予优先回购的，其市场价格按照申请人申报时的交易价格计算。但申报的交易价格低于申请时该套住房市场评估价格的，以市场评估价格为准。

（二）市场评估价按照税务部门对该套房屋出具的税务评估价格予以认定。

第五条【职责分工】 县住房城乡建设局负责对经济适用住房、限价商品住房取得完全产权或上市交易活动进行指导、监督和管理，县住房保障服务中心负责具体实施工作。

县发展和改革委员会、县自然资源和规划局、县财政局、白沙税务局等部门根据各自职责，负责做好经济适用住房、限价商品住房取得完全产权或上市交易管理的其他相关工作。

第六条【不满5年情形】 购买经济适用住房、限价商品住房不满5年，原则上不得取得完全产权或者上市交易。确需转让的，由县住房保障服务中心按照原出售价格回购，市场价格低于原出售价格的，按市场价格回购。回购的经济适用住房、限价商品住房，由县住房保障服务中心按规定统筹使用。

第七条【申请条件】 经济适用住房和限价商品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）购房合同备案满5年；

(二) 产权共有的住房，共有人同意取得完全产权或者上市交易；

(三) 为购买该套经济适用住房或限价商品住房而按揭贷款并设定抵押的，须经抵押权人书面同意；

(四) 取得不动产权证书或房屋所有权证；

(五) 房屋无权属纠纷或争议的；

(六) 无法律法规、规章规定或者合同约定的不得取得完全产权或者上市交易的情形；

(七) 法规、规章和规范性文件规定的其他条件。

第八条【受理部门】 已购经济适用住房取得完全产权或上市交易及限价商品住房上市交易的，由县住房保障服务中心负责受理、审核。审核通过后，按照本办法规定出具批复。

在本办法施行之前，已进行上市交易且签订《经济适用住房办理上市交易承诺书》或《限价商品住房办理上市交易承诺书》的，由原产权人按照本办法规定补办上市交易手续且缴纳土地溢价款等相关价款。

第九条【经济适用住房缴款比例】 经济适用住房权利人申请取得完全产权，应当先到县自然资源和规划局申请补办土地出让手续，并补缴土地出让金。分摊面积计算公式为：单户房屋的建筑面积×（整幢楼占地面积/整幢楼的总建筑面积）。补缴土地出让金计算方式：根据省自然资源和规划厅、省财政厅、省住房和城乡建设厅、国家税务总局海南省税务局联合印发《关于不动

产登记历史遗留问题处理意见的通知》(琼自然资规〔2021〕7号)的有关规定,土地价款由购房人依据土地分摊结果,按照宗地所在区域住宅用地基准地价的40%补交(所在区域基准地价时间段以县住房保障服务中心出具核准取得完全产权或者上市交易通知书的时间为准)。房屋产权经多次转移而相应土地使用权未一并转移登记的情形,土地价款由最后一手交易的购房人承担。经济适用住房完善土地出让手续后土地性质变更为出让。**出让年期确定方式:**按照原国土资源部《关于已购公有住房和经济适用住房上市出售中有关土地问题的通知》(国土资用发字〔1999〕31号)和省自然资源和规划厅、省财政厅、省住房和城乡建设厅、国家税务总局海南省税务局联合印发《关于不动产登记历史遗留问题处理意见的通知》(琼自然资规〔2021〕7号)有关规定,从同一建筑的第一套房屋上市交易补办出让手续之日起计算土地出让年期,确定出让土地使用权截止日。此后其他各套房屋上市时,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。

经济适用住房权利人申请上市交易应当按照一定比例向政府缴纳土地溢价款等相关价款,具体计算公式为:应缴土地溢价款等相关价款 = 【市场价格 - 原购买价格】 × 30%。(市场价格按照本办法第四条明确的规则确定)

第十条【限价商品住房缴款比例】 限价商品住房权利人申请上市交易应当按照一定比例向政府缴纳土地溢价款等相关价

款，具体计算公式为：应缴土地溢价款等相关价款 = 【市场价格 - 原购买价格】 × 20%。（市场价格按照本办法第四条明确的规则确定）

第十一条【相关价款管理】 申请人缴纳的土地出让价款，按照本办法规定统一由县自然资源和规划局在办理土地出让手续时收取。申请人缴纳的上市交易土地溢价款等相关价款，按照本办法规定统一由县住房保障服务中心在办理上市交易时收取。土地出让、土地溢价款等相关价款按照政府非税收入管理的规定上缴财政，统筹用于我县保障性住房建设和管理运营。

第十二条【取得完全产权申请程序】 经济适用住房权利人申请取得完全产权的，按照以下程序办理：

（一）提出申请。申请人向县住房保障服务中心提出取得完全产权的书面申请。

（二）受理审核。县住房保障服务中心按照本办法进行审核，自受理申请之日起5个工作日内将审核结果书面告知申请人。经审核符合申请条件的，县自然资源和规划局核定应补交的土地出让价款等信息，并在5个工作日内出具缴款通知书，载明该套住房的应缴土地出让金额、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，由县住房保障服务中心驳回其申请并出具不予受理告知书。

（三）准予批复。申请人凭县自然资源和规划局出具的缴款通知书一次性足额缴纳应缴土地出让价款后，向县住房保障服务

中心提交缴款通知书和缴纳凭证。县住房保障服务中心于5个工作日内出具准予取得经济适用住房完全产权的批复。

申请人未在缴款期限内一次性足额缴纳应缴土地出让价款等并提交缴纳凭证的，视为自动放弃本次申请。

（四）产权登记。申请人取得县住房保障服务中心出具的批复文件后，依法向不动产登记机构申请将该套住房进行完全产权登记。

第十三条【上市交易申请程序】 经济适用住房权利人、限价商品住房权利人申请上市交易的，按照以下程序办理：

（一）提出申请。申请人向县住房保障服务中心提出上市交易书面申请，申请人应当如实申报已确定的买受人及交易价格。

（二）受理审核。县住房保障服务中心按照本办法进行审核，自受理申请之日起7个工作日内将审核结果书面告知申请人。经审核符合申请条件的，县住房保障服务中心按照本办法第十四条规定出具是否优先回购该套住房的书面意见，予以优先回购的按照本办法第十七条规定的回购程序办理，不予优先回购的，出具准予该套房屋上市交易的批复；经审核不符合申请条件的，驳回其申请并出具不予受理告知书：

（三）网签备案。申请人在收到县住房保障服务中心出具的批复后，应当将该套住房交易给符合我省及我县住房限购政策的家庭，违规交易的不予认可，不能办理网签备案。

（四）缴纳土地溢价款等相关价款。县税务部门在接到申

请人申请缴纳相关税款时，同步出具该套住房的市场评估价格，并于3个工作日内书面反馈给县住房保障服务中心。县住房保障服务中心收到该套住房的市场评估价格后，于3个工作日内向申请人出具该套住房土地溢价款等相关价款通知书，载明该套住房的应缴土地溢价款等相关价款金额、收款银行账户和缴款期限等信息，申请人一次性足额缴纳应缴价款。

申请人未在缴款期限内一次性足额缴纳应缴土地溢价款等相关价款并提交缴纳凭证的，视为自动放弃本次申请。

（五）变更和转移登记。申请人一次性足额缴纳应缴土地溢价款等相关价款后，向县不动产登记中心提交缴款通知书和缴纳凭证，县不动产登记中心将该套住房性质变更为普通商品住房，申请上市交易的，同时登记至买受人名下。

经济适用住房需要先行取得完全产权后，方可申请上市交易，但取得完全产权和上市交易可以同时向县住房保障服务中心申请受理。

第十四条【政府回购情形】 已购经济适用住房、限价商品住房有下列情形之一的，政府可优先回购：

（一）将所购经济适用住房出租、出借或改变使用性质拒不改正的、限价商品住房改变使用性质拒不改正的；

（二）购买经济适用住房、限价商品住房不满5年，权利人因自身原因，自愿退出经济适用住房、限价商品住房的；

（三）已购经济适用住房，又购买其他住房的，原经济适用

住房退出交由政府回购；

(四) 法律、法规及规范性文件规定的其他情形。

第十五条【回购价格】 回购价格由县住房保障服务中心会同县发展和改革委员会(物价部门),按照原签订的购买价格和中国人民银行同期存款基准利率计算的利息,并考虑折旧和物价水平等因素确定。

第十六条【回购资金及房源处理】 回购资金原则上通过经济适用住房、限价商品住房取得完全产权或者上市交易缴纳的土地溢价款等相关价款中支付,明确调整为公共租赁住房的,回购资金可在保障性安居工程专项资金中列支。

回购后的经济适用住房、限价商品住房符合公共租赁住房房源要求的,可变更性质调整为公共租赁住房,由县住房保障服务中心统一安排用于公共租赁住房配租,也可由取得经济适用住房、限价商品住房保障资格的家庭购买。

第十七条【回购程序】 权利人向县住房保障服务中心提出书面申请并提交相关材料后,县住房保障服务中心按照本办法规定进行审核,自受理申请之日起7个工作日内将审核结果书面告知申请人。经审核符合申请条件的,县住房保障服务中心应向权利人下达《回购通知书》,告知回购理由、回购价款及迁出期限,并按照本条款规定程序执行;经审核不符合申请条件的,由县住房保障服务中心驳回其申请并出具不予受理告知书。

(一) 入户查勘。县住房保障服务中心应当入户查勘,也可

以委托属地乡镇政府、居委会入户查勘，了解房屋状况，确认购房人结清供水、供电、供气和物业服务等费用。

（二）合同签订。县住房保障服务中心决定优先回购该套住房的，书面通知申请人签订回购合同，收回该套住房产权，并将其重新纳入保障性住房房源。

申请人未在通知规定的时间内与受理部门签订回购合同的，视为自动放弃本次申请。

（三）房源退出。县住房保障服务中心与原购房人签订回购合同后，原购房人要在合同规定的迁出期限内迁出，县住房保障服务中心在其迁出后，要按照合同约定付清回购款，并收回不动产权证书（或国有土地使用权证书、房屋所有权证书）。

原购房人在规定的迁出期限内未迁出的，由县住房保障服务中心遵循法律程序向人民法院提起诉讼、申请执行。

（四）变更登记。县不动产登记中心凭回购合同及其他相关资料办理房屋转移登记手续。

第十八条【遗产继承情形】 经济适用住房、限价商品住房取得完全产权或者上市交易前发生继承的，继承人可以选择以下方式处理：

（一）继承人符合我县经济适用住房、限价商品住房保障条件的，可以申请将继承的该套住房的产权份额转移登记至其名下，该套住房的性质不变。

（二）该套经济适用住房、限价商品住房购买满 5 年的，继

承人可以按照本办法规定申请取得该套住房的完全产权或上市交易；

（三）继承人不符我经济适用住房、限价商品住房保障条件，或该套经济适用住房、限价商品住房购买不满 5 年的，继承人可以向县住房保障服务中心申请回购该套住房，并就回购款进行继承。

（四）可以继续占有、使用该套住房，但不得违反我省及我县经济适用住房、限价商品住房使用相关规定。

第十九条【婚姻变化情形】 经济适用住房、限价商品住房取得完全产权或者上市交易前，权利人因婚姻情况变化，需要变更权利人的，按照以下方式处理：

（一）权利人登记结婚，且配偶符合本县经济适用住房、限价商品住房保障条件的，经原权利人一致书面同意，权利人及其配偶可以凭结婚证明等相关材料，向县住房保障服务中心申请追加登记配偶为该套住房的共同权利人。

（二）配偶是该套经济适用住房、限价商品住房共同申请人，因离婚需要变更权利人为双方其中一方的，应当向县住房保障服务中心提出申请，并提供离婚证、离婚协议或者生效判决等相关证明材料。

（三）配偶不是该套经济适用住房、限价商品住房共同申请人，因离婚需要变更权利人为双方其中一方的，如果该套住房购买满 5 年的，可以按照本办法规定申请取得该套住房的完

全产权或上市交易后，办理变更手续；购买不满5年的，可以按照本办法规定申请回购，并就回购款进行析产。

第二十条【生效法律文书情形】 因人民法院或仲裁机构生效法律文书，需要发生经济适用住房、限价商品住房所有权转移的，按照以下方式处理：

（一）权利人或受让人符合我县经济适用住房、限价商品住房保障条件的，可以申请将该套住房的产权份额转移登记至其名下，该套住房的性质不变。

（二）该套经济适用住房、限价商品住房购买满5年的，权利人或受让人可以按照本办法规定缴纳土地出让、土地溢价款等相关价款后，按照取得完全产权或上市交易程序办理产权变更手续。

（三）权利人或受让人不符合我县经济适用住房、限价商品住房保障条件，或该套经济适用住房、限价商品住房购买不满5年的，县住房保障服务中心按照本办法规定对该套住房进行回购，经县人民政府决定不予回购的，权利人或受让人可以按照本办法规定缴纳土地出让、土地溢价款等相关价款后，按照取得完全产权或上市交易程序办理产权变更手续。

第二十一条【享受住房保障政策待遇情形】 已购经济适用住房、限价商品住房上市交易后，原权利人不得再享受住房保障政策待遇；

权利人按照本办法规定退出经济适用住房、限价商品住房，

并由政府回购的，原权利人可再享受住房保障政策待遇；

申请人未成年子女作为经济适用住房、限价商品住房共同申请人的，成年后可单独作为一个家庭申请我县住房保障政策待遇。

第二十二条【违规交易情形】 购买经济适用住房、限价商品住房已届满5年且取得房屋权属初始登记，但未申请取得完全产权或上市交易手续，依法发生房屋所有权转移的，需提供相关有效法律文书等证明文件，经县住房保障服务中心核准并按本办法补缴土地出让、土地溢价款等相关价款后，向不动产登记部门办理房屋所有权转移手续，转移后房屋性质为普通商品住房。

购买经济适用住房、限价商品住房不满5年，或未取得楼栋房屋权属初始登记，但已违规发生房屋所有权转移交易的，交易行为不予认可，县住房保障服务中心按照我省及我县经济适用住房、限价商品住房有关规定予以处理，县不动产登记中心不予办理房屋所有权变更、转移等手续。

第二十三条【上市交易前使用】 经济适用住房购房人未获得完全产权或达到上市交易条件前，只能由购房人及其共同申请的家庭成员自住，不得出售、出租、出借和擅自改变住房用途，除购房按揭外，经济适用住房不得进行抵押。限价商品住房购房人未达到上市交易条件前，不得出售和擅自改变住房用途。

第二十四条【违规交易法律责任】 对已购经济适用住房、限价商品住房的家庭违反有关房屋交易等法律法规，以及本办法所规定的取得完全产权、上市交易和办理程序等规定的，除依法

依规进行处罚外，发生的违规出售、出租等交易行为不予认可，县住房保障服务中心应当将其纳入不良行为记录，并在县政府网上进行公示，同时将内容抄告其所属单位和相关信用平台，进行信用惩戒。

对已购经济适用住房、限价商品住房的家庭，不能提供县住房保障服务中心出具的书面意见的，任何中介机构、个人不得代理经济适用住房、限价商品住房的出售或出租等交易手续。公证机关对违规转让经济适用住房、限价商品住房行为进行公证的，依法追究责任。

第二十五条【法律责任】 经济适用住房、限价商品住房上市交易管理工作中有关单位的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假等行为的，依法追究其行政责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究其刑事责任。

第二十六条【行政复议及诉讼】 当事人对相关部门的行政行为有异议，可向县人民政府申请行政复议，也可向人民法院提起行政诉讼。

第二十七条【内容解释】 本办法内容及未尽事宜由白沙黎族自治县住房和城乡建设局会同县自然资源和规划局、县住房保障服务中心负责解释。原有规定与本办法不一致的，以本办法为准。

第二十八条【施行时间】 本办法自印发之日起 30 日之后施行，有效期三年。

抄送：县委各部门，县人大办，县政协办，县法院，县检察院，
县人武部，各人民团体，省属各单位。

白沙黎族自治县人民政府办公室

2023年9月18日印发
