附件1：

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

（征求意见稿）

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《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2008年1月1日以后全县范围内，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。

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，是指签订买卖合同满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。

本办法所称经济适用住房上市交易，是指签订买卖合同满5年且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价款、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，是指限价商品住房取得不动产权证（或取得房屋所有权证且做土地分割）届满5年后，其权利人按照本办法规定缴纳增值收益后，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**【增值收益和市场价格定义解释】**本办法所称增值收益，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）经济适用住房申请取得完全产权的，其市场价格按照申请时该套住房的市场评估价格计算。

（二）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。

（三）市场评估价由交易双方自行选择有资质的评估机构认定，评估费用由交易双方自理。

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。

县发展改革、自然资源和规划、财政、税务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**【经适房申请条件】**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）签订买卖合同满5年；

（二）为购买该套经济适用住房而按揭贷款并设定抵押的，须经抵押权人书面同意；

（三）取得楼栋房屋权属初始登记；

（四）房屋无权属纠纷或争议的；

（五）法规、规章和规范性文件规定的其他条件。

第七条**【限价房申请条件】**限价商品住房权利人申请上市交易，需要同时符合以下条件：

（一）取得不动产权证（或取得房屋所有权证且做土地分割）且届满5年；



（二）为购买该套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；

（三）房屋无权属纠纷或争议的；

（四）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增值收益。

第九条**【经适房取得完全产权、上市交易增值收益缴款比例】**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，**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：**根据原海南省国土资源厅《关于不动产登记工作有关问题处理意见的通知》（琼国土资籍字〔2018〕6号）的有关规定，土地价款由经济适用住房权利人依据土地分摊结果，按照宗地所在区域基准地价的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。**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）的有关规定，从同一建筑的第一套补办出让手续之日起计算土地出让年限，确定出让土地使用权截止日。此后其他各套房屋上市时，其土地出让期限相应缩短，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增值收益，具体计算公式为：应缴增值收益＝【市场价格－原购买价格】×30%－税费。

本条款所称的税费，是指经济适用住房权利人在办理经济适用住房过户时实际支付的税费，包括契税、印花税等国家规定的相关税费。

第十条**【限价房上市交易增值收益缴款比例】**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增值收益，具体计算公式为：应缴增值收益＝【市场价格－原购买价格】×20%－税费。

本条款所称的税费，是指限价商品住房权利人在办理限价商品住房过户时实际支付的税费，包括契税、印花税等国家规定的相关税费。

第十一条**【经适房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，县自然资源和规划局核定应补交的土地出让价款等信息；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书面说明理由。

（三）准予批复。申请人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。

第十二条**【经适房、限价房上市交易申请程序】**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，如实申报已确定的买受人及交易价格，并提交市场价格评估报告。

（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条款第三项规定办理，不予优先回购的按照本条款第四项规定办理。经审核不符合申请条件的，驳回其申请并书面说明理由。

（三）予以优先回购。县住房保障服务中心决定优先回购该套住房的，通知申请人签订回购合同，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，并考虑房屋折旧和物价水平等因素向申请人支付回购款，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。

（四）不予优先回购。县住房保障服务中心决定不予优先回购该套住房的，按照以下程序办理：

1.出具通知书，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。

2.申请人一次性足额缴纳应缴增值收益后，向县住房保障服务中心提交通知书和缴纳凭证。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并上市交易或限价商品住房上市交易的批复，并予以备案。

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。

3.申请人和买受人持县住房保障服务中心出具的上市交易备案证明后，依法向县不动产登记中心同时申请办理变更和转移登记，将该套住房性质变更为普通商品住房并登记至买受人名下。

第十三条【遗产继承情况】经济适用住房取得完全产权或者上市交易、限价商品住房上市交易前发生继承的，继承人可以选择以下方式处理：

（一）继承人具有本县户籍，且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）原经济适用住房买卖合同签订满5年的，可以按照本办法规定缴纳应缴土地出让价款和增值收益后，取得该套住房的完全产权，符合上市交易条件的可以将该套住房上市交易；原限价商品住房取得不动产权证（或房屋所有权证）且届满5年的，符合上市交易条件的可以将该套住房上市交易；

（三）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）继续占有、使用该套住房，且不得违反《海南省保障性住房管理暂行办法》及我省及我县经济适用住房、限价商品住房等相关规定。

第十四条【婚姻变化情况】经济适用住房取得完全产权或者上市交易、限价商品住房上市交易前，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）作为经济适用住房、限价商品住房共同权利人的夫妻，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。

第十五条【违规交易情况】已购经济适用住房已届满5年且取得楼栋房屋权属初始登记，但未申请取得完全产权或上市交易的，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价款、增值收益后，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。

已购经济适用住房未届满5年或未取得楼栋房屋权属初始登记、限价商品住房未取得不动产权证（或房屋所有权证）或者取得不动产权证（或房屋所有权证）未届满5年，但已违规发生房屋所有权转移交易的，交易行为不予认可，并由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。

第十六条【政府优先回购情形】已购经济适用住房、限价商品住房有下列情形的，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）购房人因自身原因，自愿退出经济适用住房、限价商品住房的；

（三）法律、法规及规范性文件规定的其他情形。

第十七条【回购价格】回购价格由县住房保障服务中心会同县发展改革改革委员会（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。

第十八条【回购资金及房源处理】回购资金原则上通过经济适用住房、限价商品住房上市交易缴纳的增值收益或通过银行贷款筹集，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购房、限价商品住房资格的家庭购买。

第十九条【回购程序】回购经济适用住房、限价商品住房，按下列程序办理：

（一）县住房保障服务中心对申请人提交的材料进行审核，并入户查勘，了解房屋状况，确认购房人结清供水、供电、供气、供热和物业管理等费用；

（二）县住房保障服务中心审定后，与原购房人签订回购协议，原购房人在规定的迁出期限内迁出的，县住房保障服务中心在其迁出后10个工作日内付清回购款，收回房屋所有权证书。

（三）县不动产登记中心凭回购协议及其他相关资料办理房屋转移登记手续。

第二十条【回购协商不一致情形】符合本办法第十六条规定，需回购但未能与原购房人协商一致的，应向原购房人下达《经济适用住房回购通知书》，告知回购理由、回购价款及迁出期限，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。

第二十一条【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。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。

第二十二条【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、实施机构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，进行信用监管。

第二十三条【不符合上市交易情形】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。

第二十四条【已购经适房又购买其他住房情形】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，县住房保障服务中心将其重新纳入保障性住房房源进行分配。未办理退出手续的，房屋权属登记机构不得为其新购住房办理房屋所有权登记。

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】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【施行时间】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、自然资源和规划局、住房保障服务中心负责解释，本办法自2022年XX月XX日起施行，有效期三年。