附件2：

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起草说明

1. 起草背景

根据《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）**第二十八条**“经济适用住房属于政策性住房，购房人拥有有限产权。购买经济适用住房不满5年，不得直接上市交易，购房人确需转让经济适用住房的，由政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。**购买经济适用住房满五年，购房人上市转让经济适用住房的，应按照届时同地段普通商品住房与经济适用住房差价按一定比例向政府交纳土地收益等价款**。”、《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）**第三十五条**“ 购房人取得房屋权属证书后，五年内不得上市转让所购住房。确需转让的，经县住房保障部门审核，报县人民政府批准，由县人民政府进行回购。**购房满五年后上市转让的，县人民政府可优先回购。上市转让后，购房人应当向县人民政府交纳一定比例的土地溢价等相关价款**。”等规定，我县大部分经济适用住房、限价商品住房购买、办证已满五年，部分购房人已向我局申请上市交易，为规范我县经济适用住房、限价商品住房上市交易活动，结合我县实际，我局拟文《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）》（以下简称《管理暂行办法》），征求各有关部门意见建议后修改完善，形成送审稿。

1. 主要内容

该《管理暂行办法》共有二十七条：

1. 明确了重要名词定义解释。如：经济适用住房取得取得完全产权、经济适用住房上市交易、限价商品住房上市交易、增值收益、市场价格定义。
2. 明确了经济适用住房、限价商品住房申请条件。经济适用住房权利人申请取得完全产权或者上市交易，需要复核签订买卖合同满5年且取得楼栋房屋权属初始登记等条件；限价商品住房权利人申请上市交易，需要符合取得不动产权证（或取得房屋所有权证且做土地分割）且届满5年等条件。
3. 明确了经适房取得完全产权和上市交易、限价商品住房上市交易增值收益缴款比例。经济适用住房取得完全产权按照宗地所在区域基准地价的40%补交土地出让金，上市交易按照30%比例向政府缴纳增值收益，限价商品住房上市交易按照20%比例向政府缴纳增值收益。
4. 明确了经适房取得完全产权和上市交易、限价商品住房上市交易申请程序，以及政府优先回购情形和程序。
5. 明确了不符合上市交易条件情形违规责任。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。

三、重点关注及讨论事项

根据《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）等规定，“回购具体办法和交纳价款比例由县人民政府另行确定，并向社会公布。”《管理暂行办法》中，经济适用住房上市交易按照30%比例向政府缴纳增值收益，限价商品住房上市交易按照20%比例向政府缴纳增值收益。该比例是我局参照《五指山市人民政府关于印发五指山市经济适用住房、限价商品住房上市交易管理办法（试行）的通知》（五府规〔2021〕7号）制定。

四、工作建议

建议由县政府名义印发实施，县住房保障服务中心具体承办、县住房和城乡建设局、县自然资源和规划局协办。