

大石桥市经济适用住房上市转让管理办法

大政发〔2018〕1号 2018年1月26日

第一条 为规范我市经济适用住房上市转让管理，根据住房和城乡建设部《关于加强经济适用住房管理有关问题的通知》（建保〔2010〕59号）、《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258号）、《大石桥市经济适用住房管理暂行办法》（大政发〔2007〕29号）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于我市已购经济适用住房上市转让行为的管理。

第三条 城市开发与住房保障站（以下简称“房保站”）负责我市经济适用住房上市转让的管理工作。财政、自然资源（不动产）、税务、等相关部门按照各自的职责共同做好经济适用住房上市转让管理的其他相关工作。

第四条 我市经济适用住房购房人办理上市转让前，先持购房合同、发票和房屋登记部门所需要件，按规定程序到不动产登记中心办理经济适用住房《不动产权证书》。购房人对所购的经济适用住房拥有有限产权。经济适用住房在办理《不动产权证书》中应标记“经济适用住房”、“有限产权”字样。

第五条 已取得经济适用住房《不动产权证书》的房屋，方可上市转让，办理上市转让时需同时具备下列条件：

- （一）购买经济适用住房需入住满5年；
- （二）按照规定补交增值收益等价款；

（三）法律、法规以及相关政策规定的其他条件。

第六条 已购经济适用住房未入住满5年的不得上市转让，因特殊原因需要提前进行转让的，须经房保站批准，政府予以回购，或出售给符合条件的保障对象，回购或出售价格以房屋购买原值为准。

第七条 已购经济适用住房入住满5年的，在办理上市转让时，经济适用住房购房人应当按照同地段商品住房评估价格与经济适用住房差价的一定比例缴纳增值收益等价款。增值收益的计算依据及方法：

经济适用住房的增值收益核定标准，按照税务部门核定的同地段房屋转让时的缴税价格，再减去原值后的差额为增值收益。

第八条 已购经济适用住房上市转让的，按下列程序办理：

（一）提出申请。经济适用住房购房人向房保站提出书面申请，并提交下列材料：

1. 经济适用住房《不动产权证书》；
2. 经济适用住房购房人（含共有人、共同申请的家庭成员，下同。）身份证、户口簿原件及复印件；
3. 法律、法规规定的其他材料。

（二）受理审核。房保站应当自收到已购经济适用住房上市转让申请之日起5个工作日内将审核结果告知申请人。

（三）缴纳价款。经济适用住房购房人到相关的税务部门办理房产转让缴纳税费后，到房保站补缴房屋50%的增值收益。

（四）准予转让。申请人凭缴纳的增值收益等价款缴费凭证等材料，到房保站备案，凭房保站出具的《大石桥市经济适用住房转移（变更）同意书》，到不动产登记中心办理经济适用住房上市转让手续。

第九条 经济适用住房上市转让产生的 50%增值收益，归集到财政住房保障专户，专款专用，统一用于市住房保障工作。

第十条 有下列情形之一的已购经济适用住房不得上市转让：

（一）未按规定向政府交纳增值收益等相关价款的；

（二）产权共有的房屋，其他共有人不同意转让的；

（三）已抵押且未经抵押权人书面同意转让的；

（四）被司法、行政机关依法查封或者限制转移的；

（五）法律、法规规定禁止交易的。

第十一条 对于已享受经济适用住房保障家庭，主申请人（含配偶）以外的成员因改善住房条件等原因，允许购买其他住房；对于已享受经济适用住房保障的家庭，如主申请人离婚，按照协议或法律文书的内容，在房屋分割时，未取得份额的或按约定无金钱补偿的一方，允许购买其他住房。

第十二条 经济适用住房上市转让管理工作中，工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究其行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十三条 本办法自文件印发之日起实施。