

德兴市已购经济适用住房上市交易和回购管理 实施细则

(2019年6月23日德兴市人民政府第38次常务会议研究通过 2019年7月24日德兴市人民政府办公室通知德府办发〔2019〕2号公布 2019年7月24日起施行 有效期为五年)

第一条 为进一步加强我市经济适用住房管理,完善经济适用住房制度,规范经济适用住房上市交易和回购管理,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)、住房和城乡建设部《关于加强经济适用住房管理有关问题通知》(建保〔2010〕59号)、省政府办公厅《关于已购经济适用住房购买完全产权和上市交易管理的若干规定》(赣府厅发〔2007〕61号)、省住房和城乡建设厅《关于加快推进经济适用住房、廉租住房、公共租赁住房三房合一的指导意见》(赣建发〔2012〕1号)及市政府办公厅《上饶市已购经济适用住房上市交易和回购管理实施细则》(饶府厅发〔2014〕3号)等规定,结合本市实际,制定本实施细则。

德兴市人民政府行政规范性文件

第二条 本细则所称已购经济适用住房是指按国家有关规定和江西省人民政府《关于积极推进经济适用住房建设和完善廉租住房制度的若干意见》（赣府发〔2006〕35号）实施建设，并由个人购买的经济适用住房。经济适用住房是政策性住房，购房人拥有有限产权。

第三条 本细则适用于我市已购经济适用住房首次进入市场交易及回购的管理。

第四条 市住建局负责全市已购经济适用住房首次进入市场交易及回购的管理工作。市发展和改革（物价）、财政、自然资源、税务、住房公积金等主管部门，根据职责分工，积极做好已购经济适用住房首次进入市场交易及回购的相关管理工作。

第五条 同时具备下列条件的已购经济适用住房可以上市交易：

（一）取得经济适用住房有限产权满5年（以经济适用住房房屋所有权证颁发之日起时间为准）；

（二）按要求补缴土地收益等价款；

（三）已交清购房款或已还清住房按揭贷款本息，缴清物业管理维修资金以及有限产权的契税；

（四）经济适用住房产权证上注明的所有人和共同所有权人

已签署同意出售的书面意见；

（五）无法律、法规规定禁止出售的情形；

第六条 已购买经济适用住房上市交易，由房屋所有权人向市住建局申请办理准入审批手续。

已购经济适用住房上市应填写《已购经济适用住房取得完全产权上市交易申请审批表》，并提交下列材料：

（一）房屋所有权证书；

（二）房屋所有权人（含产权证上注明的共同所有权人）身份证明；

（三）经济适用住房所有权人和共同所有权人同意上市出售的书面证明；

（四）按揭贷款银行出具的已还清经济适用住房按揭贷款本息的证明；

（五）已缴清物业维修资金以及契税的证明材料；

（六）法律、法规规定的其他证明材料。

第七条 自收到已购经济适用住房上市交易申请之日起，市住建局应当在 15 个工作日内作出是否准予其上市交易的书面意见。

第八条 经审核准予上市交易的经济适用住房，由申请人持

经批准的《已购经济适用住房取得完全产权上市交易申请审批表》，向市财政行政主管部门缴纳土地收益等价款后，再向不动产登记部门申请办理其他相关的登记手续。

第九条 经济适用住房首次上市交易补缴土地收益等价款按以下办法：

（一）售房人应按照届时同地段普通商品住房的评估单价与购买经济适用住房单价的一定比例向政府交纳土地收益等价款，购买经济适用住房满五年自本细则出台之日二年内按以下公式执行，具体计算公式如下：

需补交的土地收益等价款 = (购房时同地段普通商品住房的评估单价 - 经济适用住房购买时单价) × 按经济适用住房价格购买的面积 × 50%。

注：所补缴土地收益等价款不得低于宗地所在级别现行基准地价的 50%。

（二）经济适用住房购买满五年的自本细则出台之日二年后按以下公式计算向政府补交土地收益等价款，具体计算公式如下：

需补交的土地收益等价款 = (上市时的评估单价 - 经济适用住房购买时单价) × 按经济适用住房价格购买的面积 × 35%。（套用上饶市公式）

(三)市财政行政主管部门负责土地收益等价款收缴的管理工作，缴纳的价款全额上缴市财政作为保障性住房建设、回购、维修和管理，实行专款专用、封闭运行。住房保障工作人员经费由财政部门根据管理规定核拨。

第十条 经济适用住房所有权人可以按第九条规定的办法补缴土地收益等价款取得完全产权。

第十一条 经济适用住房市场价格的委托评估

市发改(物价)部门委托具有相应资质的评估机构对经济适用住房市场价格进行评估(同地段、同类普通商品住房交易指导价格)，并经市政府确定后每年向社会公布一次。

第十二条 土地使用权的出让年限。

市自然资源主管部门根据相关资料办理经济适用住房土地变更登记，核发不动产登记证，土地使用权的出让年限为70年，自本实施细则发布之日起计算。

第十三条 经济适用住房上市交易的税、费按存量房交易的有关规定执行。

第十四条 已购经济适用住房上市出售后，个人缴交的住房共用部位、共用设施设备的专项维修资金的结余部分不予退还，随房屋产权同时过户，用于该房屋共用部位、共用设施设备的维

修。

第十五条 已购经济适用住房上市交易后，原经济适用住房的房屋所有权人及共同所有权人不得再申请租赁、购买廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房等政府提供优惠政策建设的保障性住房。

第十六条 已购经济适用住房所有权人和共同所有权人缴存了住房公积金的，可以申请使用住房公积金缴交土地收益金。

第十七条 准予上市交易的经济适用住房向政府补交土地收益等价款后，同等条件下政府可优先回购。政府回购的经济适用住房继续向符合条件的低收入住房困难家庭出售或出租。

第十八条 有下列情况之一的，已购经济适用住房由市人民政府进行回购：

（一）购房人因各种原因在 5 年内需要转让经济适用住房的；

（二）购房人采取弄虚作假等方式骗取申购资格的；

（三）购房人无正当理由闲置经济适用住房 6 个月以上或者将经济适用住房出租、出借或者改变房屋用途的；

（四）购房人在所购经济适用住房房屋所有权人缴清有限产权购房款之日 5 年内，又购买了其他住房的；

(五) 购房人办理了按揭贷款连续 3 个月不能正常还款的;

(六) 政府规定其他不再符合保障条件的。

第十九条 符合第十八条规定的情形,由政府回购的经济适用住房,回购价格按照原价格并考虑折旧、物价水平等因素计算。折旧率按每年 2%确定,物价水平参照当地当年的物价指数确定。购房人原已缴付的水、电、气、闭路电视等初装费用,按实际缴付额确定。

回购价格 = 经济适用住房原购买价格 × (1 - 交付时至回购时的年数 × 2% + 购买时年度至回购前一年度的当地居民消费价格指数累计涨幅) + 已缴付的原水电气闭路电视等初装费用。

第二十条 对采取弄虚作假等方式骗购的购房人,其所购经济适用住房除由政府回购外,其不诚信行为将记入个人诚信档案,并通过媒体进行曝光。购房人本人和共同购房人在 5 年内不得再次申请保障性住房。

第二十一条 应由政府回购但购房人拒不同意的,市住建局可以申请人民法院强制执行。

第二十二条 由政府回购的经济适用住房,回购资金由市财政负责筹集。

第二十三条 本细则由德兴市住房和城乡建设局负责解释。

 **德兴市人民政府行政规范性文件**

本细则自发布之日起执行，凡过去文件规定与本细则不一致的，以本细则为准。