

滕州市人民政府文件

滕政发〔2023〕16号

滕州市人民政府 关于印发《滕州市经济适用住房交易管理办法》的 通知

各镇人民政府、街道办事处，滕州经济技术开发区管委会，市政府各部门，各企事业单位：

现将《滕州市经济适用住房交易管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

滕州市人民政府
2023年12月29日

滕州市经济适用住房交易管理办法

为规范经济适用住房交易管理，根据国务院办公厅《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）、原建设部等七部门《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258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的通知》（建保〔2010〕59号）等文件规定，结合本市实际，制定本办法。

第一条 本办法所称经济适用住房，是指政府提供政策优惠，限定套型面积和销售价格，按照合理标准建设，面向城市低收入住房困难家庭供应，具有保障性质的政策性住房。

第二条 市住房和城乡建设局负责经济适用住房交易管理工作。市住房建设事业发展中心负责经济适用住房交易具体实施工作。市财政、自然资源、税务等部门按照职责做好经济适用住房交易管理的相关工作。

第三条 本办法所称经济适用住房的交易管理，是指经济适用住房取得完全产权、上市交易和政府回购的管理。

经济适用住房取得完全产权，是指购买经济适用住房满5年（从签订购房合同之日起计算，下同），购房人按照本办法规定补缴土地收益金或增值收益后取得该套住房的全部权利，住房性质变更为普通商品住房的行为。

经济适用住房上市交易，是指购买经济适用住房满5年，

购房人按照本办法规定取得完全产权，将该套住房转让给第三人的行为。

经济适用住房政府回购，是指购房人因特殊原因自愿退出经济适用住房保障，或购房人违反经济适用住房管理规定，政府按照一定价格回购经济适用住房的行为。回购的经济适用住房登记到市政府指定单位名下，所产生的税费按相关政策规定执行。

第四条 本办法所称增值收益，是指经济适用住房购房人在申请取得完全产权或者上市交易时，该套经济适用住房原购买价格与市场评估价格之间的差额。

第五条 经济适用住房在取得完全产权前，经济适用住房购房人拥有房屋有限产权，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、闲置和擅自改变房屋用途。中介机构不得代理买卖、出租业务，市住房城乡建设部门不予办理房屋租赁备案，市不动产登记机构不予办理房屋权属变更和转移登记。

第六条 经济适用住房取得完全产权或上市交易后，其管理、交易、登记等均按商品住房有关规定执行。

第七条 经济适用住房购房家庭只有一套经济适用住房并无其他住房，申请取得完全产权或上市交易，2007年6月1日前购买的，按照证载住房建筑面积（90平方米以上的按90平方米计算）和地下室（储藏室）的市场评估价格2%标准补缴土地收益金；2007年6月1日至2022年12月25日期间购买的，按

照证载住房建筑面积和地下室（储藏室）的市场评估价格 10% 标准补缴土地收益金；2022 年 12 月 25 日后购买的，按照证载住房建筑面积和地下室（储藏室）的市场评估价格与原购买价格差额 45% 标准补缴增值收益。

购买经济适用住房后，又购买其他住房的，购房家庭应主动退出所购经济适用住房，可由政府按照原购买价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。无法回购的，2022 年 12 月 25 日前购买的经济适用住房，按照证载住房建筑面积（90 平方米以上的按 90 平方米计算）和地下室（储藏室）的市场评估价格 13% 标准补缴土地收益金；2022 年 12 月 25 日后购买的，按照证载住房建筑面积和地下室（储藏室）的市场评估价格与原购买价格差额 60% 标准补缴增值收益。

第八条 购买经济适用住房不满 5 年，原则上不得上市交易，房屋产权不得变更、转移。购房人因继承、离婚、判决（裁定、调解）、司法拍卖等原因，经济适用住房产权确需发生转移变更的，不受 5 年年限的限制。经市住房城乡建设部门审核后，按照证载住房建筑面积和地下室（储藏室）的市场评估价格与原购买价格差额 60% 标准补缴增值收益转为完全产权，办理房屋产权转移变更登记手续。配偶继承或离婚的，如原购房家庭仍只有一套经济适用住房并无其他住房，可办理房屋产权转移变更登记手续，转移登记后的房屋性质仍为经济适用住房，其限制取得完全产权或上市交易的期限仍按首次签订购房合同之日起计算。

第九条 购买经济适用住房后有以下情形之一的，市住房

城乡建设部门责令限期交回住房；不能交回的，责令其按照市场价格补缴差价款，取消购房人及共同申请人的住房保障资格，计入个人不良信用档案，5年内不得再次提出住房保障申请，并依法对购房人进行处罚。

（一）提供虚假资料、隐瞒家庭收入和住房条件，骗购经济适用住房的；

（二）私自转让、出租、出借或改变经济适用住房使用性质且拒不改正的；

（三）法律、法规规定的其他情形。

第十条 经济适用住房取得完全产权或上市交易实行申请审核制度。具体办理程序为：

（一）提出申请。

申请人向市住房建设事业发展中心提出取得完全产权或上市交易申请，填写申请审核表，并提交以下材料：

1. 经济适用住房购房合同、不动产权证书（房屋所有权证）；
2. 房屋产权人夫妻双方身份证、户口本、婚姻状况证明等相关证明；
3. 抵押权人书面同意证明（如设定抵押）；
4. 法律、法规规定的其他证明材料。

（二）受理审核。

市住房建设事业发展中心在5个工作日内对提供的申请材料进行审核，并出具审核意见，符合条件的，予以批准，明确土地收益金或增值收益缴纳比例；不符合条件的退回申请人并

说明原因。

(三) 缴纳土地收益金或增值收益。

申请人持审核意见到市不动产登记机构申请办理房屋变更或转移登记手续，同时由市自然资源部门根据评估价格及缴纳比例将土地收益金（增值收益）的相关信息推送至市税务部门，市税务部门依照有关规定收取土地收益金（增值收益）及相关税费。

(四) 权属变更或转移。

申请人在缴纳土地收益金或增值收益后，按照有关规定向市不动产登记机构申请办理房屋权属变更或转移登记手续。

第十一条 有下列情形之一的，经济适用住房不得上市交易：

(一) 已列入征收公告范围内；

(二) 已抵押且未经抵押权人书面同意转让；

(三) 法律、法规以及国家、省、市人民政府规定的其他不得出售情形。

第十二条 已购经济适用住房取得完全产权或上市交易后，原经济适用住房购房家庭不得再次申请购买各类政策性、保障性住房。

第十三条 本市行政区域内的经济适用住房交易管理，适用本办法。

第十四条 本办法由市住房和城乡建设局负责解释。

第十五条 本办法自 2024 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2028 年 12 月 31 日。