

汕头市住房和城乡建设局文件

汕住建通〔2020〕3号

关于印发《汕头市住房和城乡建设局关于 市政府投资经济适用住房上市交易 管理办法》的通知

市发改局、财政局、自然资源局、税务局：

为规范市政府投资经济适用住房上市交易管理工作，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）和《关于加强经济适用住房管理有关问题的通知》（建保〔2010〕59号）等有关规定，我局制订了《汕头市住房和城乡建设局关于市政府投资经济适用住房上市交易管理办

法》，现印发给你们，请遵照执行。

汕头市住房和城乡建设局

2020年1月15日



抄 送：市档案局

汕头市住房和城乡建设局办公室 2020年1月15日印发

校对人：黄来彬

(共印8份)

汕头市住房和城乡建设局关于市政府投资经济适用住房上市交易管理办法

第一条 为规范市政府投资经济适用住房上市交易管理，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）、《建设部发展改革委监察部财政部国土资源部人民银行税务总局关于印发〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258号）和《关于加强经济适用住房管理有关问题的通知》（建保〔2010〕59号）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称市政府投资经济适用住房（以下称经适房）是指由市政府投资筹建和销售，产权人拥有有限产权的具有保障性质的政策性住房。

第三条 本市金平区、龙湖区范围内由市住房和城乡建设局组织销售的经适房上市交易，适用本办法。

第四条 市住房和城乡建设局负责经适房管理工作，按规定收取相关价款，并出具是否同意上市交易或办理完全不动产权证的材料。市自然资源局负责经适房交易、不动产权证办理及基准房价核算等工作；市税务局负责经适房交易有关税收取。

第五条 购买经适房满5年（从取得全额购房发票之日起计算，下同）并取得经适房不动产权证的，产权人可以按

上市交易或办理完全产权时基准房价的 25%向市住房和城乡建设局交纳相关价款后，进行上市交易或办理完全产权的不动产登记。不动产权证记载的土地性质为划拨的，产权人还应当按规定向市自然资源局补交地价款。

第六条 已购经适房的家庭，再购买其他住房的，产权人应当在购买其他住房之日起 30 日内按第五条规定交纳相关价款后，进行上市交易或办理完全产权的不动产登记。

第七条 有下列情形之一的经适房不得上市交易：

- (一) 购买经适房不满 5 年的；
- (二) 已被政府列入征收范围的；
- (三) 未按第五条规定补交相关价款的；
- (四) 法律、法规及政策规定不得上市交易的其它情形。

第八条 购买经适房满 5 年，如需上市交易或取得完全产权的，按下列程序办理：

(一) 产权人向市住房和城乡建设局提出申请，并提供身份证、购房合同、购房发票、契税完税凭证、经适房不动产权证等材料；

(二) 市住房和城乡建设局审核，符合条件的，由市住房和城乡建设局会知市自然资源局所属的不动产登记交易机构出具基准房价核算结果，由市住房和城乡建设局核定应补交相关价款额并通过汕头市市级非税系统向产权人开具缴款通知书；

(三) 产权人根据缴款通知书补交相关价款，将相关补交价款全额上缴指定的市财政账号；

(四) 市住房和城乡建设局根据产权人补交价款的相关材料，向产权人出具是否同意经适房上市交易或办理完全产权的书面意见；

(五) 产权人凭市住房和城乡建设局出具的同意该址经适房上市交易材料、补交价款的相关材料、身份证、经适房不动产权证等材料到不动产登记交易机构申请办理不动产交易转移登记手续或办理完全产权。

第九条 经适房上市交易，政府可以优先回购，产权人申报的出售价格高于基准房价的，政府不予回购；低于基准房价且不属于第十条情形的，市住房和城乡建设局可按产权人申报的出售价格回购。

第十条 有下列情形之一的，不予回购：

(一) 已被政府列入征收范围的；

(二) 经房屋安全鉴定机构鉴定为一般损坏房、严重损坏房、危险房的；

(三) 除原价回购外，产权人申报的出售价格高于基准房价下浮 20% 的；

(四) 存在抵押、债务纠纷的；

(五) 法律、法规及政策规定不得回购的其它情形。

第十一条 有以下情形之一的，政府可按原价格回购：

(一) 产权人自愿退出经适房，交由政府回购的；

(二) 购买经适房不满 5 年，产权人因特殊原因需转让的；

(三) 国家政策规定的其他情形。

第十二条 回购经适房的，按下列程序办理：

(一) 产权人向市住房和城乡建设局提交书面申请，并提供身份证、购房合同、购房发票、契税完税凭证、经适房不动产权证等材料；

(二) 市住房和城乡建设局对申请材料进行审核并入户查勘，了解房屋状况，确认产权人结清供水、供电、供气和物业管理等费用；

(三) 经市住房和城乡建设局审定后，由市住房和城乡建设局与产权人签订回购协议，支付回购房款；

(四) 市住房和城乡建设局和产权人凭回购协议及其他相关材料向不动产登记交易机构申请办理不动产转移登记手续。回购房屋的产权登记在市住房和城乡建设局名下，并在不动产权证上注记“公共租赁住房”字样。

第十三条 政府回购经适房的，对产权人投入经适房的室内装饰装修等费用不予补偿。

第十四条 回购的经适房作为公租房房源向符合公租房条件的家庭配租。

政府回购经适房所需资金，由市住房和城乡建设局编报年度部门预算安排。

第十五条 经适房产权人在补交相关价款后上市交易的，应当按规定缴纳房地产交易环节的相关税费；政府回购经适房作为公租房过程中所涉及市级权限内的相关行政事业性收费予以免交，相关税收依法依规减免。

第十六条 对不能提供市住房和城乡建设局出具同意上市交易或办理完全不动产权证书面意见的经适房产权人，中介机构不得代理买卖、出租其经适房；房屋租赁备案管理机构应当不予办理其经适房的租赁备案。中介机构和其他组织、个人有违法违规行为的，依法依规予以处理，并记入诚信档案。

经适房上市交易管理工作中有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假等行为的，依法依规追究其行政责任；涉嫌犯罪的，移送有关机关依法追究其刑事责任。

第十七条 将已购经适房上市交易或回购的，5年内不得再次申请住房保障。

第十八条 本办法自2020年2月1日起施行，有效期至2025年1月31日止，有效期届满，经评估认为需要继续施行的，根据评估情况重新修订。