

临沂市人民政府

关于印发临沂市经济适用住房上市交易 管理办法的通知

临政发〔2019〕9号

各县区人民政府，市政府各部门、各直属机构，临沂高新技术产业开发区管委会，临沂经济技术开发区管委会，临沂临港经济开发区管委会，临沂商城管委会，临沂蒙山旅游度假区管委会，临沂综合保税区管委会，各县级事业单位，各高等院校：

《临沂市经济适用住房上市交易管理办法》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

临沂市人民政府

2019年7月30日

临沂市经济适用住房上市交易管理办法

第一条 为规范已购经济适用住房上市交易行为，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）、建设部等七部门《关于印发〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258号）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称经济适用住房，是指政府划拨供地并提供优惠政策、限定套型面积和销售价格、按合理标准建设，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。

第三条 市住房城乡建设主管部门负责指导全市经济适用住房上市交易管理工作，并具体负责兰山区、罗庄区、河东区、临沂高新技术产业开发区、临沂经济技术开发区、临沂临港经济开发区范围内经济适用住房上市交易管理工作。各县住房城乡建设主管部门负责本行政区域内经济适用住房上市交易管理工作。

发改、财政、自然资源和规划、税务等部门按照职责做好经济适用住房交易管理的有关工作。

第四条 经济适用住房购房人拥有有限产权，在取得完全产权前，只能由购房人及其共同申请的家庭成员自住，不得出租、出售、擅自改变住房用途以及从事居住以外的任何活动。

第五条 经济适用住房上市交易，应当按有关政策规定取得完全产权，并由县级以上住房城乡建设主管部门对购房人是否已

缴纳土地收益等相关价款取得完全产权等情况出具书面意见。

第六条 购买经济适用住房满 5 年（从预售合同签订之日起计算），如需取得完全产权或上市交易的，按下列程序办理：

（一）产权人向住房城乡建设主管部门提出书面申请，并提交以下材料：

1. 已购经济适用住房上市交易申请表；
2. 预售合同等证明购房时间的凭证资料、经济适用住房产权证明；
3. 身份证、户口簿（结婚证）；
4. 住房城乡建设主管部门要求提供的其它材料。

（二）符合条件的，由住房城乡建设主管部门出具审核意见。

（三）住房城乡建设主管部门出具缴费单据后，产权人将补缴的土地收益等相关价款全额缴至财政专户。

（四）产权人凭住房城乡建设主管部门的审核意见、缴纳土地收益等相关价款的证明，到税务机构和不动产登记机构办理缴纳契税和产权登记手续。

第七条 有下列情形之一的经济适用住房不得上市交易：

- （一）购买经济适用住房不满 5 年的；
- （二）产权共有人不同意上市交易的；
- （三）已被政府列入征收范围的；
- （四）未按市、县人民政府确定的标准补缴土地收益等相关价款的；

(五) 未按规定缴纳契税的；

(六) 法律、法规及政策规定不得上市交易的其它情形。

第八条 购得经济适用住房后，因下列特殊情形需转移房屋所有权的，依下述办法处理：

(一) 因继承需转移房屋所有权的，若继承人或受遗赠人(增加)家庭符合经济适用住房保障条件，并提供家庭其他继承人或受遗赠人的书面同意意见，经住房城乡建设主管部门核准后，可办理继承房屋所有权转移登记。办理房屋所有权转移登记后，原经济适用住房性质不变，限制上市交易期限从预售合同签订之日起计算。继承人或受遗赠人的家庭不符合经济适用住房保障条件，按照国家、省有关规定执行。

(二) 因离婚需转移房屋所有权的，离婚双方应就房屋所有权转移事项达成书面协议，经住房城乡建设主管部门核准后，可办理房屋所有权转移登记手续。办理房屋所有权转移登记后，原经济适用住房性质不变，限制上市交易期限从预售合同签订之日起计算。

(三) 因通过法院判决、调解等发生房屋所有权转移的，若受让人符合经济适用住房保障条件，经住房城乡建设主管部门核准后，可办理房屋所有权转移登记，其经济适用住房性质不变，限制上市交易期限从预售合同签订之日起计算。若受让人不符合经济适用住房保障条件，按照国家、省有关规定执行。

第九条 已经购买经济适用住房而未取得完全产权的家庭，

又购买其他住房的，根据国家、省有关规定原经济适用住房由政府回购。购房人也可以按规定补缴土地收益等相关价款后，取得完全产权。

第十条 2007年11月19日前（含当日）购买的经济适用住房进行交易的，按照《已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定》（鲁财综字〔2000〕10号）的规定，按房屋出售总价款的1%补缴土地出让金。

2007年11月19日后购买的经济适用住房进行交易的或取得完全产权的，需补缴土地收益等相关价款，计算公式为：

补交土地收益等价款 = （届时同区位普通商品住房交易单价 - 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 × 缴纳比例。

缴纳比例以50%为基数，按照购买经济适用住房年限（从预售合同签订之日起计算）逐年降低五个百分点，即满五年的按50%计算，满六年的按45%计算，满七年的按40%计算，满八年的按35%计算，满九年的按30%计算，满十年的按25%计算，满十一年及以上的按20%计算（2007年11月19日前购买的按本条第一款办理）。

对缴纳土地收益等相关价款的比例等内容，各县政府可以根据当地实际情况另行确定。

第十一条 回购价格根据原经济适用住房的价格并结合折旧和物价水平等因素确定。折旧按每年2%计算，自经济适用住房交

付时起，至收购时止。物价水平按统计部门公布的本行政区域居民消费价格指数累计计算，自经济适用住房购买当年起，至收购前一年度止。

政府回购的经济适用住房，可由住房城乡建设主管部门继续向符合条件的家庭配售或者作为公共租赁住房进行实物配租。

第十二条 用经济适用住房作为拆迁（征收）安置用房的，在产权转移时政府不再收取土地收益等相关价款。

第十三条 在经济适用住房上市交易管理工作中，工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依规追究其责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第十四条 各县可以根据本办法制定具体实施意见。

第十五条 本办法自 2019 年 8 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 7 月 31 日。《临沂市经济适用住房上市交易管理办法》（临政发〔2014〕23 号）同时废止。

(2019 年 7 月 30 日印发)