

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〔2014〕23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，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》已经市政府第38次常务会议同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

临沂市人民政府

2014年7月9日

## 临沂市经济适用住房上市交易管理办法

第一条 为了规范经济适用住房上市交易管理,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)、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)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,是指政府行政划拨供地并提供税费优惠政策、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 市住房保障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建成区范围内经济适用住房上市交易管理工作。县住房保障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。

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、出借、出售、闲置、擅自改变住房用途以及从事居住以外的任何活动。除购房按揭外,经济适用住房不得进行任何抵押。公民、

法人或其他经济组织将经济适用住房作为营业或办公场所的，相关部门不得办理有关经营手续。

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，并由县级以上住房保障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、政府是否行使优先购买权等情况出具书面意见。

第六条 购买经济适用住房满5年（从取得全额购房发票之日起计算），如需取得完全产权或上市交易的，按下列程序办理：

（一）产权人向住房保障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. 全额购房发票等证明购房时间的凭证资料，经济适用住房产权证；
3. 身份证、户口簿、结婚证；
4. 住房保障主管部门要求上报的其它材料。

（二）符合条件的，由住房保障主管部门出具审核意见；根据经济适用住房周边同地段同结构类似商品房销售均价，由市、县人民政府确定应补缴的土地收益、城市基础设施配套费等相关价款。

（三）产权人到指定银行补缴土地收益、城市基础设施配套费等相关价款，按票款分离程序全额缴至财政。

(四) 产权人凭住房保障主管部门的审核意见、补缴土地收益和城市基础设施配套费等相关价款的证明、经济适用住房产权证、身份证明到房屋权属登记部门核发商品住房产权(完全产权)证或办理产权转移登记手续。

(五) 凭新核发的商品住房产权证到国土资源部门申请办理国有土地(出让)权证。

第七条 已购经济适用住房上市交易中,所发生的税费依照国家有关规定执行。

第八条 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) 共同申请家庭成员不同意上市交易的;
- (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和城市基础设施配套费等相关价款的;
- (五) 法律、法规及政策规定不宜上市交易的其它情形。

第九条 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赠人的书面同意意见,经住房保障主管部门核准后,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原全额购房发票取得之日起计算。若继承人的家庭不符合经济适用住房保障条件，其经济适用住房由政府收购。

（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，经住房保障主管部门核准后，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原全额购房发票取得之日起计算。不能达成一致意见的，其经济适用住房由政府收购，离婚双方若符合经济适用住房保障条件，可再另行申请购买经济适用住房。

（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，经住房保障主管部门核准后，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原全额购房发票取得之日起计算。若受让人不符合经济适用住房保障条件，由转让人申请政府收购。

第十条 需补交价款 = ( 届时同地段普通商品住房单价 - 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%。

第十一条 收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。具体计算公式如下：

收购价格 = 经济适用住房购买价格 × ( 1 - 交付时至回购时的年数 × 2% + 购买时年度至收购前一年度的居民消费价格指数累计涨幅 )

政府收购的经济适用住房，可由住房保障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。其中，作为公共租赁住房的，所需资金从财政安排的住房保障专项资金中列支。

第十二条 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。

第十三条 本办法自 2014 年 8 月 1 日起施行，有效期至 2019 年 7 月 31 日。