

温州市人民政府办公室文件

温政办〔2015〕67号

温州市人民政府办公室 关于规范温州市区已购经济适用住房 管理有关事项的通知

鹿城、龙湾、瓯海区人民政府，市各有关单位：

为规范温州市区已购经济适用住房管理，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）、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）、原建设部等八部委《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258号）、《浙江省经济适用住房管理办法》（浙江省人民政府令〔2010〕283号）和《温州市区经济适用住房管理办法》（温州市人民政府令〔2008〕103

号)等规章文件规定,经市人民政府研究,现就有关事项通知如下:

一、规范经济适用住房上市交易管理

(一)已购经济适用住房上市交易,是指经济适用住房上市交易限制年限期满后,购房人按规定或合同约定缴纳收益取得完全产权,通过买卖、赠与等方式首次进入市场处置该住房的行为。

(二)按照《温州市区经济适用住房管理办法》(温政令〔2008〕103号)规定销售的经济适用住房,自签订买卖合同之日起满5周年方可上市交易,上市交易前,购房人应当向政府缴纳同地段普通商品住房与经济适用住房购入时差价50%的收益,取得完全产权。限制期满后不上市交易的,购房人也可以通过缴纳同地段普通商品住房与经济适用住房购入时差价50%的收益取得完全产权。

(三)计算应缴纳的收益时,同地段普通商品住房的价格,参照地税部门对该套房产上市交易的评税价格,经济适用住房控制标准面积以外以市场价增购的面积以及购买新的经济适用住房时退出的旧房面积不列入计算范围,原购买时由购房人缴交的税费予以扣除。具体计算公式如下:

购房人应缴纳的收益 = [(该套房产的评税价格 - 经济适用住房购买时单价) × 经济适用住房控制标准内面积 - 购买时由购房人缴交的税费] × 缴纳比例。

(四)市本级和各区组织建设的经济适用住房,其收益分别

由市和各区住房保障部门负责收取后，上交同级财政。已购经济适用住房购房人申请缴纳收益时，应当向住房保障部门提交房屋所有权证、土地使用权证、经济适用住房买卖合同和购买发票、本人身份证明、购买经济适用住房时缴交的税费凭证等材料。

已购经济适用住房收取收益后，原来已经减免的税费（基础设施配套费等）不再补交。

（五）经济适用住房购房人在缴纳收益后，持房屋所有权证、本人身份证明、缴纳收益凭证、契税完税凭证等资料，向房屋登记机构申请办理经济适用住房转为完全产权的变更登记手续。

（六）国土资源管理部门根据相关资料办理经济适用住房土地变更登记，核发国有土地使用证。土地使用权性质由划拨转为出让的，土地出让金按规定收取，土地使用权的出让年限最高不超过 70 年。

（七）《温州市区经济适用住房管理办法》（温政令〔2008〕103 号）实施前销售的经济适用住房，其上市交易限制年限及应交纳的相关价款，按照销售时的政策规定或合同约定执行。

二、规范经济适用住房权属管理

（八）未取得完全产权的经济适用住房购房人死亡，因继承需要转移房屋产权的，办理房产继承转移登记后原经济适用住房产权性质不变，限制上市交易期限按原约定计算。

（九）未取得完全产权的经济适用住房购房人因离婚需要转移房屋产权的，夫妻双方应就产权归属事项达成书面协议，并持

住房保障部门出具的凭证和有关规定资料到房屋登记机构办理产权转移登记手续。办理产权转移登记后原经济适用住房产权性质不变，限制上市交易期限按原约定计算。

（十）因生效法律文书发生房屋所有权转移的，当事人凭生效法律文书，按照本通知第一条规定补交收益并取得完全产权后，允许提前办理转移登记。

（十一）符合第（八）、（九）项规定条件的经济适用住房权属转移，当事人凭房屋所有权证、证明房屋所有权发生转移的材料及完税凭证等资料向土地登记机构申请办理土地变更登记，原土地使用权类型保持不变。

符合第（十）项规定条件的经济适用住房权属转移，应当按照第（六）项规定向土地登记机构申请办理土地变更登记。

三、规范经济适用住房回购管理

（十二）经济适用住房未满限制上市交易年限，因特殊原因确需转让的，购房人应向住房保障部门提出政府回购的书面申请，并提交原买卖合同、房屋所有权证、身份证明等材料。

（十三）经济适用住房回购价格根据原购买价格并结合折旧和物价水平等因素确定。折旧按每年 1% 计算，自经济适用住房交付时起至回购时止。物价水平按市统计局公布的温州市居民消费价格指数累计计算，自经济适用住房签订买卖合同起至回购前一年度止。具体计算公式如下：

回购价格 = 经济适用住房购买价格 × (1 - 经济适用住房交付

至回购时的年数 $\times 1\%$ + 签订买卖合同时年度至回购前一年度的温州市居民消费价格指数累计涨幅)。

(十四) 住房保障部门应对回购经济适用住房的相关资料进行审核, 对房屋进行查验并确认相关各项费用已结清后, 与购房人签订回购协议。

住房保障部门凭回购协议及其他相关材料向房屋登记机构申请办理房屋转移登记, 向土地登记机构申请土地使用权转移登记。

(十五) 回购的经济适用住房可调整为公共租赁住房, 回购资金可在公共租赁住房专项资金中列支或由市、区财政统筹安排。

四、加强经济适用住房交易和出租行为监管

(十六) 已购经济适用住房未取得完全产权的, 房地产登记机构不得予以办理交易登记手续, 任何中介机构不得代理买卖、出租该经济适用住房, 房屋租赁备案管理机构不得办理该经济适用住房的租赁备案。

(十七) 住房保障部门应对经济适用住房购房人家庭的购房情况进行监督检查。已购经济适用住房的家庭未取得经济适用住房完全产权的, 房屋登记机构应当暂缓办理该家庭购买其他房屋的权属登记, 并及时通报住房保障部门。

(十八) 购买经济适用住房的家庭, 通过购置、继承、受赠等方式获得其他住房, 不再符合经济适用住房保障条件的, 已购经济适用住房可按本通知规定由住房保障部门回购, 或由购房人补交收益后取得完全产权。

（十九）已购经济适用住房未满规定的限制上市交易期限和未缴纳收益擅自转让或出租的，由市、区住房保障部门责令其补交收益，并按相关法规规定予以处罚。

五、其他事项

（二十）本通知自 2015 年 8 月 1 日起执行。之前有关规定与本通知不一致的，以本通知为准。

温州市人民政府办公室

2015 年 7 月 19 日

抄送：市委、市人大常委会、市政协办公室。

温州市人民政府办公室

2015 年 7 月 19 日印发
