

资阳市人民政府办公室  
关于明确资阳市经济适用住房上市交易  
有关事项的通知

各县（区）人民政府，高新区管委会、临空经济区管委会，市级相关部门：

为规范经济适用住房上市交易，维护经济适用住房购买人合法权益，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》（〔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）、《住房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）等有关规定，现将我市经济适用住房上市交易有关事项明确如下。

一、上市交易或取得完全产权条件

（一）同时满足以下条件，经济适用住房方可上市交易，办理不动产转移登记，转移登记后，房屋性质变更为普通商品住房。

1. 取得经济适用住房不动产权证书满5年，或者取得经济适用住房房屋所有权证书、土地使用权证书之一满5年（以上证书简称产权证书）。

2. 属划拨用地的，按划拨土地转让的规定缴纳土地出让金，并按转让住房增值净收益的50%向政府缴纳房屋销售溢价款。（增值净收益=在税务部门缴纳契税的计税价格—该经济适用住房原购房价格—购房人办理经济适用住房产权证书实际缴纳税费—本次转移时原购房人缴纳的相关税费—已缴纳土地

出让金及相关税费；实际成交价高于在税务部门缴纳契税的计税价格的，按实际成交单价计）

3. 属出让用地的，按转让住房增值净收益的**50%**向政府缴纳房屋销售溢价款。（增值净收益=在税务部门缴纳契税的计税价格—该经济适用住房原购房价格—购房人办理经济适用住房产权证书实际缴纳税费—本次转移时原购房人缴纳的相关税费；实际成交价高于在税务部门缴纳契税的计税价格的，按实际成交单价计）

（二）取得经济适用住房产权证书满**5**年，产权人参照上市交易缴纳相关价款后，也可取得完全产权，房屋性质变更为普通商品住房。

（三）取得经济适用住房产权证书未满**5**年，经济适用住房不得直接上市交易或取得完全产权。限制上市交易期内，购房家庭因特殊原因确需转让经济适用住房的（法院判决发生房屋所有权转移除外），由市住房保障管理办公室按经济适用住房原销售价格并考虑折旧和物价水平等因素回购，继续向符合条件的住房困难家庭出售。

限制上市交易期内，购房人因法院判决发生房屋所有权转移的，取得房屋的一方符合经济适用住房购买条件的，可办理经济适用住房转移登记手续，转移登记后的房屋性质仍为经济适用住房，限制上市起始时间不变。

（四）经济适用住房上市交易或取得完全产权时产生的税费按照相关规定执行。

（五）购房人将经济适用住房上市交易或取得完全产权后，购房人及已享受经济适用住房的家庭成员不得再申请购买保障性住房。

## 二、资金收取管理和回购资金安排

经济适用住房上市交易或取得完全产权补缴的土地出让金由市自然资源和规划部门按划拨土地转出让的相关规定核收（出具缴款凭证）；缴纳的房屋销售溢价款由市税务部门按规定核算（出具核算凭证），由市住房和城乡建设部门按规定代收（出具缴款凭证）。补缴的土地出让金和缴纳的房屋销售溢价款进入市财政非税专户，纳入预算专项用于保障性安居工程。经济适用住房回购价格由市住房和城乡建设局委托第三方机构按规定评估，并报请市政府同意；回购资金由市财政局据实安排。

### 三、上市交易工作流程

**（一）申请。**经济适用住房产权人向市住房保障管理办公室提出申请（持身份证、户口簿、经济适用住房产权证书原件及原买卖合同）。

**（二）审核。**市住房保障管理办公室受理后，应在 5 个工作日内完成审核。对符合条件的，出具准予办理经济适用住房上市交易或取得完全产权的书面凭证；对资料不齐全的，一次性书面告知，并在补齐资料后 5 个工作日内完成审核，出具书面凭证；对不符合条件的，出具不予办理经济适用住房上市交易或取得完全产权的书面告知。

**（三）缴款。**经济适用住房产权人持市住房保障管理办公室出具的书面凭证到市自然资源和规划、税务、住房和城乡建设部门按规定缴纳款项，并由市自然资源和规划、住房和城乡建设部门出具相应的缴款凭证，税务部门出具核算凭证。

**（四）办理。**经济适用住房产权人持市住房保障管理办公室出具的书面凭证及市自然资源和规划、住房和城乡建设部门出具的缴款凭证到市不动产登记中心按规定程序办理上市交易或取得完全产权手续。

### 四、有关事项

(一) 各县（区）及高新区、临空经济区经济适用住房的上市交易可参照执行。

(二) 本通知由市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、市税务局负责解释。

(三) 本通知自**2021年1月21日**起施行。

附件：经济适用住房上市交易申请流程(略)

资阳市人民政府办公室

**2020年12月21日**