**中心城区经济适用住房上市交易管理暂行办法**

第一章 总 则

第一条 为规范中心城区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》、《关于加强经济适用住房管理有关问题的通知》等规定，结合中心城区实际制定本办法。

第二条 本办法所称经济适用住房，是指政府提供政策优惠，限定套型面积和销售价格，按照合理标准建设，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。

单位集资合作建房是经济适用住房的组成部分。

第三条 中心城区经济适用住房上市交易及相关管理适用本办法。

本办法所称中心城区，是指屯溪区。

第二章 上市交易

第四条 购买经济适用住房满5年的，可以上市交易，也可以在缴纳土地收益（含土地出让金）等相关价款（以下简称差价款）后，取得完全产权。购买日期从合同签订之日起计算。差价款专项用于住房保障。

第五条 上市交易的经济适用住房，政府有优先回购权。

    经济适用住房上市交易时,必须由市住房保障主管部门对政府是否行使优先回购权、差价款缴纳金额出具书面意见。未出具意见的, 房屋和土地登记机构不得办理经济适用住房产权转移和变更登记等有关手续。

第六条 上市交易的经济适用住房，对以经济适用住房价格购买的面积部分，购房人应当按交易时同地段同品质普通商品住房交易价格的30%向政府缴纳差价款。对以市场价购买的超出经济适用住房建设标准面积部分，视同出让土地，不再缴纳土地出让金等其他价款。

同地段普通商品住房交易价格参照地税部门《存量房交易价格申报评估系统》确定。

差价款中的土地出让金部分由国土部门根据《黄山市中心城区城镇住房用地登记发证工作暂行办法》第十三条规定核算。

第七条 经济适用住房申请上市交易或取得完全产权的，由经济适用住房购房人或委托代理人作为申请人，按以下程序办理：

（一）申请人持所购经济适用住房《国有土地使用证》、房屋所有权证、身份证、户口本和经济适用住房购房合同等相关材料到市住房保障主管部门提出申请；

（二）对申请上市交易的，由市住房保障主管部门根据具体情况决定是否行使优先回购权；

（三）经审查，申请上市交易的申请人在购买经济适用住房后没有不良使用记录，且政府不行使优先回购权的，以及申请完全产权的，由市住房保障主管部门出具《缴款通知书》；

（四）申请人持土地登记申请表、《缴款通知书》、《国有土地使用证》、房屋所有权证、身份证、宗地图等有关资料到市政务服务中心国土窗口申请缴纳土地出让金，办理出让土地登记手续；

（五）市住房保障主管部门根据本办法第六条规定，在扣除已缴纳的土地出让金后，出具《经济适用住房上市交易或取得完全产权缴纳差价款通知单》，载明应当向财政部门缴纳的差价款余额；

（六）申请人持《经济适用住房上市交易或取得完全产权缴纳差价款通知单》到市政务中心财政部门窗口缴纳差价款余额；

（七）申请人缴纳规定的价款后，持缴费凭证到市住房保障主管部门开具《准予经济适用住房上市交易或取得完全产权通知单》；

（八）申请人持市住房保障主管部门出具的《准予经济适用住房上市交易或取得完全产权通知单》、交易合同等资料到房屋和土地登记机构办理产权转移和变更登记有关手续。

第八条 因继承、离婚析产等原因需要转移经济适用住房所有权的,被转移人符合经济适用住房购房条件的,经市住房保障主管部门审核后，应当持有关证明到房屋和土地登记机构办理变更登记手续。被转移人不符合经济适用住房购房条件的,需缴纳差价款取得完全产权后方可办理变更登记手续;不缴纳的,由政府回购。

第九条 已购买经济适用住房的家庭，再购买其他住房的，必须办理经济适用住房退出手续，或者通过缴纳差价款取得已购经济适用住房的完全产权。

第三章 政府回购

第十条 政府回购经济适用住房,由市住房保障主管部门负责组织实施,所需资金由市财政部门从住房保障资金中予以安排。

第十一条 经济适用住房有以下情形之一的,由政府回购:

（一）经济适用住房购房人自愿退出经济适用住房的;

（二）因特殊原因购房时间不满5年确需转让的;

（三）经济适用住房购房人购买经济适用住房后未取得完全产权,又购买其他住房的;

（四）因继承、离婚析产等原因需要转移经济适用住房所有权,被转移人不符合经济适用住房购房条件的或未通过缴纳差价款取得完全产权的;

（五）法律、法规规定的其它情形。

第十二条 政府回购价格按照经济适用住房购房价格并考虑折旧和同期银行贷款利息等因素,由市住房保障、财政、物价部门共同确定。

第十三条 政府回购经济适用住房按照以下程序办理:

（一）经济适用住房购房人到市住房保障主管部门填写《经济适用住房政府回购申请审批表》,并提交房屋所有权证、身份证、户口本和经济适用住房购房合同等相关材料;

（二）确定回购价格、款项及金额;

（三）市住房保障主管部门向购房人下达《经济适用住房政府回购通知书》,告知回购理由及迁出期限，迁出期限为3个月;

（四）注销《国有土地使用证》和房屋所有权证。

第十四条 回购后的经济适用住房以回购价格继续供应给具有经济适用住房购房资格的家庭或作为其它形式的保障性住房。

第十五条 自愿退出经济适用住房并由政府回购的家庭,凡符合我市住房保障有关政策规定的,可再申请保障性住房。

第四章监督机制

第十六条 在取得完全产权前，经济适用住房购房人只能用于自住，不得出售、出租、闲置、出借，也不得擅自改变住房用途。违规出售、出租、闲置、出借经济适用住房，或者擅自改变住房用途且拒不整改的，按照有关规定或者合同约定收回。

对骗购经济适用住房的,一经查实,由市住房保障主管部门责令退还所购经济适用住房,并依法注销其房屋所有权和土地使用权登记,购房人5年内不得再次申请住房保障。

第十七条 房屋和土地登记、租赁管理机构办理房屋和土地权属登记、租赁备案登记时，要比对市住房保障主管部门提供的有关信息。对已购经济适用住房的家庭，不能提供市住房保障主管部门出具的书面意见的，任何中介机构不得代理买卖、出租其经济适用住房；房屋租赁备案管理机构应当暂停办理其经济适用住房的租赁备案，房屋和土地登记机构应当暂停办理该家庭购买其他房屋的房屋和土地登记，并及时通报市住房保障主管部门。

第十八条 经济适用住房上市交易管理过程中有关单位工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依纪追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第五章附 则

第十九条 本办法由市政府法制工作机构负责解释。

第二十条 本办法自2014年3月1日起施行，有效期2年。原有文件规定与本办法不一致的，以本办法为准。

第二十一条 本市其他区县可结合各自实际，参照执行。