

ZBCR-2021-0010002

**淄博市人民政府
关于印发淄博市经济适用住房交易
管理办法的通知**

淄政发〔2021〕2号

各区县人民政府，高新区、经济开发区、文昌湖区管委会，
市政府各部门，各有关单位，各大企业，各高等院校：

现将《淄博市经济适用住房交易管理办法》印发给你们，
请认真贯彻执行。

淄博市人民政府
2021年1月1日

淄博市经济适用住房交易管理办法

第一条 为规范经济适用住房交易管理，根据原建设部等七部门《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258号）、《山东省经济适用住房管理办法》（省政府令第192号）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内的经济适用住房交易管理，适用本办法。市住房城乡建设部门负责指导和监督全市经济适用住房交易管理工作，各区县（含高新区、经济开发区、文昌湖省级旅游度假区，下同）住房城乡建设部门具体负责本行政区域内经济适用住房交易管理工作。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。

第三条 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，面向城市中低收入住房困难家庭供应，具有保障性质的政策性住房。

第四条 本办法所称经济适用住房的交易管理，是指经济适用住房取得完全产权、上市交易和政府回购的管理。

经济适用住房取得完全产权，是指购买经济适用住房满5年（从签订购房合同之日起计算，下同），购房人按照本办

法规定补缴土地出让金或增值收益后取得该套住房的全部权利，住房性质变更为普通商品住房的活动。

经济适用住房上市交易，是指购买经济适用住房满5年，购房人按照本办法规定补缴土地出让金或增值收益取得完全产权，同时将该套住房转让给第三人的活动。

经济适用住房政府回购，是指购买经济适用住房不满5年，购房人因特殊原因自愿退出经济适用住房保障，或购房人违反经济适用住房管理规定，政府按照一定价格回购经济适用住房的活动。

第五条 本办法所称增值收益，是指经济适用住房购房人在申请取得完全产权或者上市交易时，该套经济适用住房原购买价格与市场价格之间的差额，包括土地收益和房产增值收益等价款。

第六条 经济适用住房在取得完全产权前，经济适用住房购房人拥有房屋有限产权，只能由购房人及其共同申请的家庭成员自住，不得出售、出租、出借、闲置和擅自改变房屋用途。中介机构不得代理买卖、出租业务，住房城乡建设部门不予办理房屋租赁备案，自然资源和规划部门不予办理房屋权属变更和转移登记。

第七条 经济适用住房取得完全产权后，自然资源和规划部门重新核发普通商品住房性质的不动产权证书；经济适用住房取得完全产权上市交易时，自然资源和规划部门按照

普通商品住房交易相关程序，办理房屋产权转移登记手续，房地产交易环节的相关税费按规定缴纳。

第八条 2011 年 12 月 31 日前(含当日)购买的经济适用住房申请取得上市交易或完全产权的，应补缴土地出让金，计算公式为：土地出让金=申请时点该套住房的上市交易价格（或第三方评估机构作出的评估价格） $\times$ 1%。

2011 年 12 月 31 日后购买的经济适用住房申请取得上市交易或完全产权的，应补缴增值收益，计算公式为：增值收益=〔申请时点该套住房的上市交易价格（或第三方评估机构作出的评估价格）-经济适用住房原购买价格〕 $\times$ 45%。

第九条 购买经济适用住房不满 5 年，原则上不得上市交易，房屋产权不得变更、转移。购房人因特殊原因确需转让的，可由住房城乡建设部门按照原购买价格回购，回购资金从保障性住房专项补助资金中列支。回购经济适用住房依法免征契税。

第十条 购买经济适用住房后有以下情形之一，购买时间不满 5 年的，由住房城乡建设部门按照原购买价格强制回购；购买时间超过 5 年的，由住房城乡建设部门责令限期补缴增值收益，取得完全产权。住房城乡建设部门同时取消购房人及共同申请人的住房保障资格，计入个人不良信用档案，5 年内不得再次提出住房保障申请，并依法对购房人进行处罚。

（一）提供虚假资料、隐瞒家庭收入和住房条件，骗购经济适用住房的；

（二）私自转让、出租、出借或改变经济适用住房使用性质且拒不改正的；

（三）通过购置、继承、受赠等方式获得其他住房且拒不退出的；

（四）法律、法规规定的其它情形。

第十一条 因法定继承、离婚析产、法院判决（裁定、调解）、司法拍卖等原因，经济适用住房产权确需发生转移变更的，不受购买年限限制。经住房城乡建设部门审核后，如受让人符合经济适用住房购买资格，可为其办理房屋产权转移变更登记手续，转移登记后的房屋性质仍为经济适用住房，其限制取得完全产权或上市交易的期限仍按首次签订购房合同之日起计算；如受让人不符合经济适用住房购买资格，应按本办法规定缴纳土地出让金或增值收益取得完全产权，变更为普通商品住房。

第十二条 经济适用住房购房人申请取得完全产权或者上市交易，应同时符合以下条件：

（一）申请人为经济适用住房房屋所有权证（不动产权证书）登记的权利人，且经其他权利人书面同意；

（二）签订经济适用住房买卖合同满5年；

（三）经济适用住房已设定抵押的，须经抵押权人书面

同意；

（四）未发生法规、规章规定或合同约定的不得受理其取得完全产权或者上市交易申请的情形。

第十三条 经济适用住房购房人申请上市交易，按下列程序办理：

（一）提出申请。申请人向区县住房城乡建设部门提出上市交易申请，填写申请审核表，并提供以下材料：

1. 原经济适用住房购房合同、房屋所有权证书或不动产权证书、契税缴纳凭证、原购房发票；

2. 申请人及共同申请人身份证明、签署的书面同意书；

3. 抵押权人书面同意证明（如设定抵押）；

4. 法定继承另需提交死亡证明、继承公证书或生效的法律文书；离婚析产另需提交离婚协议书或生效的法律文书；法院判决（裁定、调解）、司法拍卖另需提交生效的法律文书。

（二）受理审核。区县住房城乡建设部门在5个工作日内对经济适用住房购买是否满5年、原购买价格进行审核，并在上市交易申请审核表中出具审核意见，不符合条件的退回申请人并说明原因。

（三）缴纳契税。申请人持上市交易申请审核表到区县税务部门缴纳契税，区县税务部门在上市交易申请审核表中填写上市交易价格。

（四）缴纳土地出让金或增值收益。申请人持上市交易申请审核表到自然资源和规划部门，自然资源和规划部门根据上市交易申请审核表中填写的上市交易价格，收取土地出让金或增值收益。

（五）变更转移。申请人在缴纳土地出让金或增值收益后，按照有关规定向自然资源和规划部门申请办理房屋权属变更或转移登记手续。

第十四条 经济适用住房购房人申请取得完全产权，按下列程序办理：

（一）提出申请。申请人向区县住房城乡建设部门提出取得经济适用住房完全产权申请，填写申请审核表，并提供以下材料：

1. 原经济适用住房购房合同、房屋所有权证书或不动产权证书、契税缴纳凭证、原购房发票；
2. 申请人及共同申请人身份证明、签署的书面同意书；
3. 抵押权人书面同意证明（如设定抵押）；
4. 法定继承另需提交死亡证明、继承公证书或生效的法律文书；离婚析产另需提交离婚协议书或生效的法律文书；法院判决（裁定、调解）、司法拍卖另需提交生效的法律文书。

（二）受理审核。区县住房城乡建设部门根据第三方评估机构作出的评估价格填写该套经济适用住房上市交易价

格，并在5个工作日内对经济适用住房购买是否满5年、原购买价格进行审核，在申请审核表中出具审核意见，不符合条件的退回申请人并说明原因。

（三）缴纳增值收益。申请人持申请审核表到自然资源和规划部门，根据确定的经济适用住房上市交易价格，缴纳土地出让金或增值收益。

（四）完全产权。申请人在缴纳土地出让金或增值收益后，按照有关规定向自然资源和规划部门申请办理房屋权属变更手续。

第十五条 购房人申请政府回购经济适用住房，按下列程序办理：

（一）提出申请。申请人向住房城乡建设部门提出回购申请，填写申请审核表，并提供房屋所有权证（不动产权证书）、购房合同、身份证明、其他权利人书面同意书等材料。

（二）受理审核。住房城乡建设部门经审核符合回购条件的，入户勘察了解房屋状况，确认供水、供电、供气、供热和物业管理等费用缴纳情况，查询房屋权属状况和回购价格，5个工作日内出具审核意见。

（三）签订协议。住房城乡建设部门与经济适用住房产权人签订回购协议。财政部门应按回购协议约定的时限付清回购款，申请人应按照回购协议约定的时限迁出。

（四）产权转移。申请人持回购协议及其他相关材料向

自然资源和规划部门申请办理房屋产权转移登记手续，回购的经济适用住房登记到区县政府指定的机构名下，房屋性质变更为公共租赁住房，向符合申请租住条件的家庭或人员出租。

第十六条 属于本办法第十条强制回购的，由住房城乡建设部门下达经济适用住房回购通知，告知回购理由、回购价格及迁出期限。原经济适用住房购房人应在规定期限内迁出并与住房城乡建设部门签订回购协议，配合办理房屋产权转移登记，财政部门应按回购协议约定的时限付清回购款。原经济适用住房购房人未在规定期限内迁出的，或拒不配合办理房屋产权转移登记的，住房城乡建设部门依法通过司法途径解决。

第十七条 属于本办法第十条责令补缴增值收益的，由住房城乡建设部门下达责令补缴通知，告知补缴理由、补缴方式及期限。未在规定期限内补缴的，住房城乡建设部门可申请人民法院依法强制执行。

第十八条 经济适用住房建设单位向未经审查、不符合购房条件的家庭违规出售经济适用住房的，住房城乡建设部门责成其限期收回；不能收回的，责成其补缴违规时间节点经济适用住房与同地段类似商品住房的差价，并依法对建设单位进行处罚。

第十九条 国家机关工作人员在经济适用住房交易管理

工作中有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假等行为的，依法追究其行政责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究其刑事责任。

第二十条 纳入经济适用住房建设计划管理的单位集资合作建房，其交易管理参照本办法执行。

第二十一条 本办法施行后购买经济适用住房的，购房合同签订日期以网上备案的时间为准。

第二十二条 本办法自 2021 年 2 月 1 日起施行，有效期至 2026 年 1 月 31 日。

- 附件：1. 淄博市经济适用住房上市交易申请审核表
2. 淄博市经济适用住房完全产权申请审核表
3. 淄博市经济适用住房回购申请审核表
4. 淄博市经济适用住房产权变更申请审核表