

吉安市人民政府办公室文件

吉府办发〔2022〕24号

吉安市人民政府办公室 关于印发吉安市中心城区已购经济适用住房 上市交易管理规定的通知

井冈山经开区管委会，吉州区、青原区人民政府，庐陵新区管委会，市直有关单位：

《吉安市中心城区已购经济适用住房上市交易管理规定》已经市政府同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

2022年12月28日

（此件主动公开）

吉安市中心城区已购经济适用住房 上市交易管理规定

第一条 为了规范经济适用住房上市交易行为，满足已购经济适用住房家庭多层次的消费需求，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》（国发〔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）和《江西省人民政府办公厅印发关于已购经济适用住房上市交易管理的若干规定的通知》（赣府厅发〔2007〕61号）有关规定，结合我市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于市中心城区已购经济适用住房首次进入市场交易的管理。

第三条 本规定所称已购经济适用住房，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，并由个人购买的保障性住房。经济适用住房是政策性住房，购房人拥有有限产权。

第四条 市住建局负责已购买经济适用住房上市交易的管理工作。市发改、财政、自然资源、税务等部门依据法定职责，对已购经济适用住房实施相关管理工作。

第五条 所购买经济适用住房，不满5年的不得直接上市交易；购房人因特殊原因确需转让经济适用住房的，由市住建局按照

原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购，回购资金由市财政从保障性住房专项资金支出。

折旧率按每年 2%确定，物价水平参照当地当年的物价指数确定。计算公式：

经济适用住房回购价格=经济适用住房原价格×（1-已经使用年限×2%）×（回购当年物价指数/购买当年物价指数）

第六条 经济适用住房的购房人申请上市交易应当同时具备以下条件：

（一）自经济适用住房购买人交清购房款之日起已满五年（以开发单位开具的有效凭据为准）；

（二）已交清经济适用住房有关税费，并且按贷款合同规定缴付全部经济适用住房按揭贷款本息；

（三）经济适用住房所有权人已签署书面同意出售意见；

（四）无法律、法规规定禁止出售的情形。

第七条 已购买经济适用住房上市交易实行市场准入制度，由房屋所有权人向市住建局申请办理准入审批手续。

已购经济适用住房上市应填写《已购经济适用住房上市申请审批表》，并向市住建局提交下列材料：

（一）不动产权属证书（包括房屋所有权证、房屋共有权证、不动产权证书）；

（二）房屋所有权人（含产权证上注明的所有申请人）身份证明；

(三) 经济适用住房所有共同申请人同意上市出售的书面证明;

(四) 经济适用住房已抵押的需先注销抵押权;

(五) 法律、法规规定的其他证明材料。

第八条 自收到已购经济适用住房上市交易申请之日起,市住建局应当在十五个工作日内作出是否准予其上市交易的书面意见。

第九条 经审核准予上市交易的经济适用住房,由买卖双方持经批准的《已购经济适用住房上市申请审批表》、土地综合收益缴款票据等材料向市不动产登记中心申请办理交易过户、不动产登记手续。

第十条 经济适用住房首次上市交易前,房屋所有权人须依法补交土地综合收益。

补交的土地综合收益按照初次购买时同地段商品住房评估价与原经济适用住房购买价格的差价的 50%计征,由市税务局征缴入库。具体补交金额计算公式为:(初次购买时同地段商品住房评估价-该经济适用住房原购买价)×50%。

初次购买时同地段普通商品房价格由市住建局委托有资质的专业评估机构评估确定。

售房人按照初次购买时同地段商品住房评估价与原经济适用住房价格差价补缴契税。

第十一条 准予上市交易的经济适用住房向政府缴纳土地

综合收益后，政府可优先回购。政府回购的经济适用住房登记在市住建局名下，转为公共租赁住房继续向符合条件的低收入住房困难家庭出租。

第十二条 经济适用住房上市交易的税、费按存量房交易的有关规定执行。

第十三条 已购买经济适用住房上市出售后，个人缴交的住房共用部位、共用设施设备维修基金的结余部分不予退还，随房屋产权同时过户，用于该房屋共同部位、共用设施设备的维修。

第十四条 已购经济适用住房上市交易后，原经济适用住房申请人不得再次申请购买经济适用住房等政府提供优惠政策建设的住房。

第十五条 经济适用住房交易后，购房人取得完全产权，原经济适用住房保障功能即行消失。经济适用住房所有权人也可自交清购房款之日起满五年（以开发单位开具的有效凭据为准）后，在向市财政土地出让价款专户交纳综合收益后，办理不动产变更登记，取得完全产权，原经济适用住房保障功能即行消失。上述经过交易后的住房其管理、权属登记、交易、拆迁补偿等均按商品住房有关规定执行。

第十六条 已购经济适用住房上市交易、经济适用住房所有权人向市财政局专户交纳综合收益后，不动产登记机构在办理不动产转移、变更登记时，土地权利性质由“划拨”登记为“出让”，房屋性质由“经济适用住房”登记为“市场化商品房”，土地使用

期限为 70 年，土地使用期限按土地综合收益票据落款之日起算。

第十七条 本办法自 2023 年 2 月 1 日起施行。2019 年 11 月 13 日印发的《吉安市人民政府办公室关于印发吉安市中心城区已购经济适用住房上市交易管理规定的通知》（吉府办发〔2019〕9 号）同时废止。