

义乌市人民政府办公室文件

义政办发〔2021〕6号

义乌市人民政府办公室 关于规范经济适用住房上市转让 和回购管理的实施意见

各镇人民政府，各街道办事处，市政府各部门：

为进一步规范我市共有产权经济适用住房（以下简称经济适用住房）上市转让和回购管理，完善经济适用住房制度，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）、《浙江省经济适用住房管理办法》（浙江省人民政府令第283号）、《浙江省住房和城乡建设厅关于经济适用住房管理相关问题的答复意见》（函保字〔2015〕346号）等文件精神，结合我市实际，制定本实施意见。

一、明确经济适用住房相关政策

（一）经济适用住房购房人取得不动产权证满 5 年，可通过购买政府产权份额取得完全产权。经济适用住房上市转让，是指经济适用住房购房人在取得完全产权后，可采用买卖、赠与等方式处置该住房的行为。

（二）经济适用住房购房人未取得完全产权，通过购置、继承、受赠等方式取得其他住房，不再符合经济适用住房保障条件的，应当退出经济适用住房，或者通过补交土地收益等价款取得完全产权。

（三）经济适用住房购房人取得不动产权证未满 5 年，因涉及政府重大项目、重点工程征迁等情况，并经市政府批准同意退出住房保障序列的，已购经济适用住房由住房保障部门回购，购房人可选择按同地段普通商品房价格补交差价款后，取得完全产权。

（四）经济适用住房购房人取得不动产权证未满 5 年，发生以下违反经济适用住房规定之一的，已购经济适用住房由住房保障部门责令回购，或者通过补交土地收益等价款的方式，补交相关差价后，转为普通商品住房并取得完全产权：通过弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件，骗购经济适用住房；出售、出租、闲置、出借该套经济适用住房；擅自改变住房用途且拒不整改。

二、明确相关部门工作职责

建设局负责牵头组织经济适用住房上市转让和回购、经济适用住房对象提出申请后的审核等工作。

财政局负责土地收益等价款收缴的管理工作。

税务局负责办理相关税费的收缴工作。

自然资源和规划局负责办理房屋性质变更登记、转移等相关手续。

公共资产事务中心负责合同签订、房款支付或收缴、产权登记等管理工作。

三、取得不动产权证满 5 年的处置方式

（一）购买政府产权份额

1. 申请条件

取得不动产权证满 5 年，购房人可以通过购买政府产权份额取得完全产权，但购房人有下列情形之一的除外：

（1）拒不履行建设局作出的行政决定，又未在法定期间提起行政复议、行政诉讼的或经行政复议、行政诉讼维持该决定的；

（2）有违规违约行为未改正的。

2. 办理程序

（1）资格审核。需要购买政府产权份额，或者上市转让经济适用住房的，房产购房人向建设局提交《共有产权经济适用住房转让申请审核表》、全体购房人共同签名的书面申请、原《共有产权经济适用住房销售合同》《不动产权证书》以及身份证、户口簿等材料。建设局收到购买政府产权份额的申请后，在 10 个工作日内做出是否同意的审核意见。

（2）补缴价款（土地出让金收益）

购房人购买政府产权份额的，应当在收到建设局出具同意的审核意见后 15 个工作日内，与公共资产事务中心签订购买协议，并

按照协议约定，及时向指定的财政专项账户补缴价款，公共资产事务中心收到足额补缴价款后应及时开具发票。

补缴价款的计算公式为：补缴价款＝（按划拨土地上房屋届时的评估单价－经济适用住房购买时单价）×经济适用住房共有产权面积×50%－购买时缴交的税费

（3）登记变更。补交价款缴清后，购房人应持房屋不动产权证书、所有权人的身份证明、价款（土地出让金收益）补缴发票、购买协议、完税证明等资料单方向不动产登记中心申请办理不动产权属变更登记，按照不动产登记的有关规定办理房屋性质转为完全产权的不动产登记手续，取得经济适用住房的完全产权（土地性质为划拨）。相关税费由购房人承担。

（二）上市转让

购房人在取得经济适用住房的完全产权后方可上市转让，转让时需按规定办理土地出让手续。

（三）政府回购

1. 回购条件

（1）购房人取得不动产权证满5年后通过购置、继承、受赠等方式取得其他住房，不再符合经济适用住房保障条件，又不愿购买政府产权份额的，已购经济适用住房由建设局按规定回购。

（2）购房人取得不动产权证满5年，购房人可以申请政府回购。

不动产登记中心依据建设局出具的书面意见等材料，办理相关

不动产登记。依法应当退出经济适用住房但拒不办理回购或补缴土地收益手续的，建设局可以依法申请人民法院强制执行。

2. 回购价格

回购价格＝（按划拨土地上房屋届时的评估单价－经济适用住房购买时单价）×经济适用住房共有产权面积×50%＋按划拨土地上房屋届时的评估单价×完全产权面积

3. 回购程序

建设局决定回购的，书面通知房产购房人回购决定，并在书面通知送达后由公共资产事务中心与全体房产购房人签订回购合同。

房产购房人将经济适用住房交建设局回购前，应当办理相关手续。

建设局作出回购决定后，公共资产事务中心在支付回购款前，建设局、公共资产事务中心应当入户查看房屋状况，确认房产购房人已按照前款规定办理相关手续，公共资产事务中心和原购房人应及时申请办理不动产转移登记手续。

四、取得不动产权证未满5年的处置方式

（一）回购（收回及补差价）方式的确定

购房人取得不动产权证未满5年，存在因涉及政府重大项目、重点工程征迁并经市政府批准同意退出住房保障序列或违反经济适用住房规定等情况的，已购经济适用住房由住房保障部门回购，购房人在收到住房保障部门的回购（收回）决定书后，可以申请以下方式之一处理：

1. 当事人选择由政府回购（收回）其所购的经济适用住房，由

建设局牵头，启动收回住房程序。

2. 当事人选择补交土地收益等价款的方式，通过补交与同地段商品毛坯住房评估价格的差价款后，转为普通商品住房并取得完全产权。

（二）收回处置办法和流程

经济适用住房（未满5年）回购（收回）按照以下要求和流程办理：

1. 收回价格。经济适用住房收回价格为原销售价格加利息（不计算房屋装修费用）。计息时段为《经济适用住房销售合同》签订之日起至房屋回购（收回）合同签订之日止，利率为该期间银行一年期贷款基准利率。

2. 收回流程

（1）经济适用住房购房人向建设局提出退出经济适用住房的书面申请，填写《义乌市经济适用住房回购（收回）申请审批表》。

（2）提交相关材料。经济适用住房购房人配合建设局实施收回工作，提交原购房合同、《不动产权利证书》、契证、原购房合同发票、不动产购房人身份证等材料。

（3）入户踏勘。建设局会同公共资产事务中心现场入户踏勘收回房源并确认相关费用已结清。

（4）签订收回合同。公共资产事务中心与经济适用住房购房人签订《义乌市共有产权经济适用住房回购（收回）协议》。双方按规定办理交易确认手续、契税及不动产转移登记等事项。

公共资产事务中心和原购房人应及时申请办理收回经济适用住房的转移登记手续。由相关当事人提交《义乌市经济适用住房回购（收回）申请审批表》《义乌市共有产权经济适用住房回购（收回）协议》、原经济适用住房《不动产权证》、原经济适用住房购房人身份证等材料。

3. 按揭抵押房源的处理。需收回的房源尚处于按揭抵押状态的，公共资产事务中心在申请不动产转移登记之前，经济适用住房购房人应按规定注销不动产抵押登记。

4. 经济适用住房购房人原购买经适房时所发生的相关税费按照有关规定执行。

（三）补差价处置办法和流程

经济适用住房（未满5年）补差价按照以下要求和流程办理：

1. 补交差价款的操作程序、操作流程。

（1）申请。经济适用住房购房人收到住房保障部门的回购（收回）决定书后，可向建设局提出补交差价款书面申请，填写《义乌市经济适用住房补交差价款（转让）申请审批表》（未满五年）。

（2）缴款。经济适用住房购房人应在审批生效之日起1个月内，按照已公布的最近年度经济适用住房市场评估价格与原购买单价之间的差额结合该住房全部建筑面积缴纳差价款，逾期视为放弃购买该套住房，由建设局收回。

经济适用住房变更为普通商品住房的，需按《义乌市国有土地使用权转让和土地用途改变管理暂行办法》（政府令〔2003〕6号）

第二十一条规定办理土地出让手续，土地用途住宅，土地使用年限为70年，自差价款票据填发之日起计算。出让金由经济适用住房购房人承担，公共资产事务中心先行代收，购房人在办理划拨转出让手续时，公共资产事务中心应及时将代收的出让金缴纳至出让金专户。

(3) 签订协议。公共资产事务中心在确认经济适用住房购房人缴纳相关差价款后，与经济适用住房购房人签订《义乌市共有产权经济适用住房补交差价款（转让）协议》（未满五年）。

(4) 权属变更。相关当事人按规定补交完差价款后，提交《义乌市经济适用住房补交差价款（转让）申请审批表》（未满五年）、《义乌市共有产权经济适用住房补交差价款（转让）协议》（未满五年）、原经济适用住房《不动产权证》、原经济适用住房购房人身份证、差价款缴纳凭证、出让完税证明、出让合同等材料。购房人单方向不动产登记中心申请办理不动产权属变更登记，将经济适用房变更为普通商品住房。相关税费由购房人承担。

经济适用住房购房人拒不配合收回工作或拒不配合补交差价款工作的，住房保障管理部门可依法申请人民法院强制执行，同时将其行为依法记入不良记录。涉嫌违法犯罪的，移送司法机关依法处理。

五、相关税费

（一）土地收益等价款的补交范围和标准

经济适用住房共有产权的面积部分，在取得完全产权时，需补交土地收益等价款。按照建设局核定的商品房购买的面积部分，不列入补交土地收益等价款的范围。

（二）其他税费

产权转移登记时产生的相关税费，以税务局规定为准。

六、明确相关事项

（一）资金来源

政府回购及收回的资金由市财政保障，公共资产事务中心负责落实。

（二）回购及收回房源的处理

政府回购及收回的经济适用住房由公共资产事务中心作为产权人进行权属登记，该房源继续作为经济适用住房、保障房。如符合公共租赁住房面积要求的可转作公共租赁住房使用，产权性质调整为公共租赁住房；如经批准产权性质调整为拆迁安置房，由市政府统一调拨使用或按规定选择其他处置方式。

（三）经济适用住房市场价格的委托评估

由发改局、财政局、建设局委托具有相应资质的评估公司对经济适用住房市场价格进行评估，并经市政府确认后向社会每年公布一次。经济适用住房购房人取得完全产权时，应按照最近公布的经济适用住房评估价格计算需补交的价款。

（四）申购户取得经济适用住房后，按本细则规定退出经济适用房保障序列的，相关购房人自退出之日起5年内不能享受保障性

住房政策。

(五) 经济适用住房购房人通过购买政府产权取得完全产权或由政府回购，均视为享受过保障性住房政策。

本实施意见自发布之日起实行，仅适用本市范围内 2010 年 10 月 28 日—2020 年 4 月 23 日期间申购的 1314 套经济适用住房的上市转让、回购管理、收回及补差价。

义乌市人民政府办公室

2021 年 2 月 2 日

(此件公开发布)