

南雄市住房和城乡建设局

南 雄 市 财 政 局

国家税务总局南雄市税务局

南 雄 市 自 然 资 源 局

文件

雄住建联字〔2023〕1号

关于办理南雄市经济适用住房 上市交易事项的通告

为规范我市经济适用住房上市交易事项，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）《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258号）
及《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,现结合我市实际,对有关办理经济适用住房上市交易事项通告如下:

一、适用范围

本通告适用于南雄市住房保障中心(原南雄市房产管理所)与经济适用住房购房人签订买卖合同的经济适用住房上市交易的活动。

经济适用住房上市交易实行申请审核制度。申请人在上市交易前应书面征求原售房单位回购意见。

二、上市交易受理条件

经济适用住房权利人申请上市交易,需要同时符合以下条件:

(一)申请人为取得经济适用住房《房地产权证》或者《不动产权证》登记的权利人,且经其他权利人一致书面同意;

(二)自产权登记之日起满5年(或由原产权单位证明购买满5年);

(三)无抵押、查封等权利限制情况;

(四)无法规、规章规定、住房保障主管部门规定及合同约定的不得受理其上市交易申请的情形。

三、增值收益的资金收缴

经济适用住房权利人申请上市交易应当按照一定比例向政府缴纳增值收益(即土地收益等价款,该款项已包含土地出

让金。)。具体计算公式为：土地收益等价款 = (评估价格 - 原购房价款 - 市场评估的装潢价款 - 原税费 - 评估费用) × 70%。

该套住房市场价格以同地段普通商品住房市场评估价、房屋成交价或市税务局《广东省韶关市房地产评估征管系统》确认的价格按“孰高”原则计算；该套住房市场价格减去评估费、装潢、原购房价款、税费的成本性支出后为同地段普通商品住房与该经济适用住房的差价，该差额乘以 70% 作为土地收益等价款的缴纳。

申请上市交易的，其市场价格可按照申请人申报的交易价格计算，但申报的交易价格低于申请时该套住房市场评估价格且原售房单位不予优先回购的，上市交易时市场价格按照市场评估价格计算。

四、权利人申请上市交易的办理程序

(一) 提出申请。申请人提交该套住房的市场评估报告、原购房合同、不动产权证（房屋所有权证及土地使用证）、身份证明材料和共同居住人出具的书面同意承诺，向市住房保障中心提出申请经济适用住房上市交易，并如实申报该套住房拟上市交易金额。市住房保障中心应与市税务局建立信息交换机制，获取对应经济适用房房的涉税信息。

(二) 受理审核。市住房保障中心按照国家、省、市相关规定进行初审，经审核符合申请条件的，市住房保障中心出具是否优先回购该套经济适用住房的书面意见。若回购参考

价格高于或等于拟上市交易金额的，结合实际以拟上市交易金额优先回购；若回购参考价格低于拟上市交易金额的，可不予以回购。

1. 予以优先回购。市住房保障中心决定优先回购该套经济适用住房的，市住房保障中心自受理申请之日起5个工作日内出具优先回购该套经济适用住房的书面意见，并明确该套住房拟上市交易金额、回购参考价格等事宜，报市住建局审核；市住建局在收到意见之日起10个工作日内作出批复。经市住建局批复同意优先回购的，按经济适用住房回购管理事项程序进行。

2. 不予以回购。市住房保障中心决定不予以回购该套经济适用住房的，自受理申请之日起5个工作日内将审核结果书面告知申请人。由市住房保障中心出具《不予优先回购决定书》（以下简称《决定书》），载明该套住房的原购房款金额、拟上市交易金额、购房时间、缴交地址和缴款期限（明确备注：自《决定书》出具之日起1个月内申请人应一次性足额缴纳应缴增值收益，逾期未缴视为自动放弃本次申请；自《决定书》出具之日起6个月内申请人应申请办理不动产转移登记，逾期办结的，需重新办理申请上市交易手续）的信息。经审核不符合申请条件的，驳回其申请并书面说明理由。

不予以回购的上市交易办理程序为：

第一提出申请。申请人应提交该套住房的市场评估报告、原购房合同、不动产权证（房屋所有权证及土地使用证）、身份证明材料和共同居住人出具的书面同意承诺，向市住房保障中心提出申请取得经济适用住房完全产权。

第二受理审核。市住房保障中心按照相关规定进行审核，自受理申请之日起5个工作日内将审核结果书面告知申请人。经审核符合申请条件的，出具《准予取得经济适用住房完全产权通知书》（以下简称《通知书》），载明该套住房的原购房款金额及购房时间、缴交地址和缴款期限（明确备注：自《通知书》出具之日起1个月内申请人应一次性足额缴纳应缴增值收益，逾期未缴视为自动放弃本次申请；自《通知书》出具之日起6个月内申请人应申请办理不动产变更登记，逾期办结的，须重新取得《涉税信息表》，逾期后房产增值的，按增值后的评估价补缴增值收益）的信息。经审核不符合申请条件的，驳回其申请并书面说明理由。

第三确认缴纳增值收益。申请人持住房市场评估报告、《通知书》向市税务局申请出具《涉税信息表》作为房屋的市场评估价依据，然后向市房产交易中心一次性足额缴纳应缴增值收益后，由市房产交易中心确认并在《通知书》加盖公章载明“已按规定缴纳增值收益”。

第四办理不动产变更登记。申请人在“一窗受理”窗口办理变更房产登记时，应补缴契税。市不动产登记中心根据《通

知书》及《不动产权属变更征（免）税情况》的审核结果办理不动产登记手续，将该套住房性质由经济适用住房变更登记为市场化商品房，土地权利性质由划拨变更为出让。

（三）核实是否缴纳增值收益。申请人凭《决定书》向市房产交易中心核实是否足额缴纳应缴增值收益后，由市房产交易中心确认并在《决定书》加盖公章载明“已按规定缴纳增值收益”，予以办理相关产权上市交易网签备案手续。

（四）办理不动产转移登记。申请人在“一窗受理”窗口办理不动产转移登记时，市不动产登记中心根据《决定书》及《不动产权属变更征（免）税情况》的审核结果办理不动产登记手续，经转移登记后将该套住房登记至买受人名下。

五、经济适用住房政府回购管理要求

（一）符合政府回购的范围。

1. 购买经济适用住房不满 5 年，因不得直接上市交易而权利人因特殊原因确需转让的；

2. 购买经济适用住房满 5 年，权利人上市转让经济适用住房前，经市住建局批复同意优先回购的；

3. 购买经济适用住房满 5 年，权利人自愿退出经济适用住房的。

（二）经济适用住房政府回购标准

属购买满 5 年符合交易条件的经济适用住房。权利人上市转让经济适用住房前，经市住建局批复同意优先回购的，可

以拟上市交易金额作为回购金额执行。权利人自愿退出经济适用住房的，可以回购参考价格作为回购金额执行。

回购参考价格按照申请人申请时该套经济适用住房的市场评估价格（以市税务局《广东省韶关市房地产评估征管系统》确认的价格为房屋的市场评估价依据）扣除其应交纳土地收益价款。具体计算公式如下：

回购参考价格 = 该套住房市场价格 - 土地收益等价款，
土地收益等价款 = （评估价格 - 原购房价款 - 市场评估的装潢价款 - 原税费 - 评估费用） × 70%。

（三）政府回购的办理流程。经市住建局批复同意优先回购的，由市住房保障中心与申请人签订回购合同。合同签订后，由市住房保障中心与申请人共同前往市不动产登记中心窗口办理经济适用住房权属变更手续。由市不动产登记中心出具该房屋新不动产权证，土地权利性质维持“划拨”登记不变，房屋性质由“经济适用住房”登记为“保障性住房”，权属人为南雄市住房保障中心。在正式取得该房屋新不动产权证后一次性支付全部回购款。市住房保障中心收回该套经济适用住房产权，并将其重新纳入保障性住房房源。

（四）回购资金保障。政府回购经济适用住房资金，可由财政资金支付或者从公共租赁住房（廉租住房）租金中支付。从公共租赁住房（廉租住房）租金中支付回购的经济适用住房应当作为公共租赁住房继续向符合条件的家庭配租。

六、其他事项

（一）经济适用住房申请上市交易并缴纳土地出让金或土地收益等价款后，从同一建筑的第一套房屋上市交易之日起计算土地出让年期，确定出让土地使用权截止日。此后其它各套房屋上市时，其土地出让年期相应缩短，以使同一宗地的出让土地使用权保持相同的截止日。上述经济适用住房上市交易，包括依法出售、交换、赠与的行为。

（二）对经济适用住房出售后将会形成住房困难的，不予批准出售。

（三）购买经济适用住房后又购买其他住房的家庭，其经济适用住房结合我市实际及《南雄市经济适用房买卖合同书》约定回购。

（四）对弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件等，骗购、骗取上市交易或取得完全产权的个人，由市住房保障中心限期收回所购住房，并依照法律和有关规定追究责任，今后不得再申请购买各类政策性、保障性住房的资格。

（五）经济适用住房权利人出租、出借的或改变房屋使用性质并拒不改正的，按照有关规定或者合同约定收回，不列为上市交易和政府回购范畴。

本通告（审查号：雄法审〔2023〕2号）自2023年12月6日起施行，有效期五年。



南雄市住房和城乡建设局

南雄市财政局

国家税务总局南雄市税务局

南雄市自然资源局

2023 年 11 月 7 日