关于仁化县经济适用住房取得完全产权、

上市交易和回购管理事项的通告

为规范经济适用住房取得完全产权、上市交易和回购管理，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》(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，现结合我县实际，对有关办理仁化县经济适用住房取得完全产权、上市交易和回购管理事项通告如下：

一、适用范围

本通告适用于2008年9月8日以后由仁化县住房和城乡建设管理局（原仁化县住房和城乡规划建设局）与经济适用住房购房人签订买卖合同的经济适用住房取得完全产权、上市交易和回购管理的活动。经济适用住房取得完全产权、上市交易和回购管理实行申请审核制度。申请人在取得完全产权和上市交易前应书面征求原售房单位回购意见。

二、取得完全产权、上市交易受理条件

经济适用住房权利人申请取得完全产权或者上市交易，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《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取得住房完全产权或者上市交易申请的情形。

本通告实施以前或本通告实施期间购买满5年的已购买经济适用住房的家庭，再购买、继承、受赠其他住房的，必须通过缴纳土地收益等价款取得已购经济适用住房的完全产权。

三、增值收益的资金收缴

经济适用住房权利人申请取得完全产权或者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=(该套住房市场价格-该套住房市场价格的30%装潢-该套住房原购买价格及贷款利息、税费的成本性支出)×70%。

该套住房市场价格以房屋成交价或县税务局《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30%装潢、原购房价款、贷款利息、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。

(一)申请取得完全产权的，其市场价格按照申请时该套住房评估的计税价格计算；

(二)申请上市交易的，其市场价格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评估的计税价格且原售房单位不予优先回购的，按照计税评估价格计算。

四、权利人申请取得完全产权的办理程序

(一)提出申请。申请人应提交原购房合同、不动产权证(房地产权证)、购房发票及缴税凭证、身份证明材料和共同居住人出具的书面同意承诺，向县住建管理局提起申请取得经济适用住房完全产权。

(二)受理审核。县住建管理局按照相关规定进行审核，经审核符合申请条件的，由县住建管理局出具《仁化县经济适用住房准予取得完全产权通知书》,载明原购房金额、购房时间（明确备注：自《仁化县经济适用住房准予取得完全产权通知书》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，申请人需在《仁化县经济适用住房准予取得完全产权通知书》出具之日起一个月内一次性足额缴纳应缴增值收益。经审核不符合申请条件的，驳回其申请并书面说明理由。

(三)确认缴纳增值收益。县住建管理局应与县税务局建立信息交换机制，获取对应经济适用房的《涉税信息表》，作为房屋的市场评估价依据，核算增值收益价款后，通知申请人前往县房地产交易所一次性足额缴纳应缴增值收益，缴款后，由县房地产交易所确认并在《仁化县经济适用住房准予取得完全产权通知书》加盖公章载明“已按规定缴纳增值收益”。

(四)办理不动产变更登记。申请人在县不动产登记中心窗口办理变更房产登记时，应补缴契税。县不动产登记中心根据《仁化县经济适用住房准予取得完全产权通知书》的审核结果及增值收益缴纳发票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。

(五)主管部门备案。县房地产交易所应当自加盖“已按规定缴纳增值收益”之日起，每月1日（如遇节假日顺延）将上月的《仁化县经济适用住房准予取得完全产权通知书》及发票报县住建管理局汇总备案。

五、权利人申请上市交易的办理程序

(一)提出申请。申请人提交原购房合同、不动产权证(房地产权证)、购房发票及缴税凭证、身份证明材料和共同居住人出具的书面同意承诺，向县住建管理局提起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。县住建管理局应与县税务局建立信息交换机制，获取对应经济适用房的涉税信息。

(二)受理审核。县住建管理局按照相关规定进行审核，经审核符合申请条件的，由县住建管理局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。县住建管理局决定优先回购该套经济适用住房的，应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，报县人民政府审批；县人民政府在收到意见之后作出批复，经县人民政府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。县住建管理局决定不予以回购该套经济适用住房的，应将审核结果书面告知申请人。由县住建管理局出具《仁化县经济适用住房不予优先回购决定书》，载明该套住房的原购房款金额、拟上市交易金额、购房时间(明确备注：自《仁化县经济适用住房不予优先回购决定书》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，申请人需在《仁化县经济适用住房不予优先回购决定书》出具之日起一个月内一次性足额缴纳应缴增值收益。经审核不符合申请条件的，驳回其申请并书面说明理由。

(三)确认缴纳增值收益。县住建管理局应与县税务局建立信息交换机制，获取对应经济适用房的涉税信息，核算增值收益价款后，通知申请人前往县房地产交易所一次性足额缴纳应缴增值收益。缴款后，由县房产交易所确认并在《仁化县经济适用住房不予优先回购决定书》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。申请人在县不动产登记中心窗口办理不动产转移登记时，县不动产登记中心根据《仁化县经济适用住房不予优先回购决定书》的审核结果及增值收益缴纳发票办理不动产登记手续，经转移登记后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并登记至买受人名下。

(五)主管部门备案。县房产交易所应当自加盖“已按规定缴纳增值收益”之日起，每月1日（如遇节假日顺延）将上月的《仁化县经济适用住房不予优先回购决定书》及增值收益缴纳发票报县住建管理局汇总备案。

六、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，经县人民政府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

1.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，经县人民政府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(以县税务局《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=(该套住房市场价格-该套住房市场价格的30%装潢-该套住房原购买价格及贷款利息、税费的成本性支出)×70%。

2.属不符合交易条件的经济适用住房。回购价格根据原经济适用住房的价格并结合折旧和物价水平等因素确定。折旧按每年2%计算，自经济适用住房交付时起至回购时止。

物价水平按县统计局公布的仁化县居民消费价格指数累计计算，加上经济适用住房原购房价格的30%装潢费用，自经济适用住房购买当年起至回购前一年度止。具体计算公式如下：

回购价格=经济适用住房原购房价格×(1-交付时至回购时的年数×2%+购买时年度至回购前一年度的仁化县居民消费价格指数累计涨幅)+经济适用住房原购房价×30%。

(三)政府回购的办理流程。经县人民政府批复同意优先回购且申请人认同优先回购意见的，由县住建管理局与申请人签订回购合同。合同签订后，由县住建管理局与申请人共同前往县不动产登记中心窗口办理经济适用住房权属变更手续。由县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”,权属人为县住建管理局。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。县住建管理局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。

七、其他事项

(一)经济适用住房申请取得完全产权和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)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，由县住建管理局限期收回所购住房，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。

(四)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、取得完全产权和政府回购范畴。

本通告自2025年9月1日起施行，有效期五年。

附件：1.仁化县经济适用住房取得完全产权或上市交易申

请书

2.委托书

3.仁化县经济适用住房准予取得完全产权通知书

4.仁化县经济适用住房不予优先回购决定书

5.关于仁化县经济适用住房取得完全产权、上市交易的办事指南

仁化县住房和城乡建设管理局 仁化县财政局

国家税务总局仁化县税务局 仁化县自然资源局

 2025年9月1日

附件1：

仁化县经济适用住房取得完全产权或

上市交易申请书

申请人 ，身份证号码 ，房屋地址 ，产权证号 ，建筑面积 平方米，原购房金额 元，原购房时间 。

现申请上述经济适用住房□取得完全产权 □上市交易，拟上市交易金额（上市交易填写） 元，本人承诺以上所述属实，若有不实，本人愿承担一切法律责任。

申 请 人： ；（签名指模）

共同申请人： ；（签名指模）

共同申请人： ；（签名指模）

共同申请人： 。（签名指模）

 年 月 日

附件2：

委托书

委托人: ， 性别 ，身份证号:

被委托人: ，性别 ，身份证号:

因本人有事，不能亲自到场办理仁化县城五谷村经济适用房X号楼XXX号房取得完全产权/上市交易事宜，特委托XX作为我的合法代理人，全权代表我办理相关事项，对委托人在办理上述事项过程中所签署的有关文件，我均予以认可，并承担相应的法律责任。委托期限:自签字之日起至上述事项办完为止。

委托人（指模）:

 2025年 月 日

附件3： 存根

仁化县经济适用住房准予取得完全产权

通知书

姓名 ，身份证号码 ，房屋地址 ，产权证号 ，建筑面积 平方米，原购房金额 元,原购房时 间 。

经审核，该房屋符合取得完全产权条件，申请人需缴纳土地增值收益等价款 元，由房产交易所确认收款后，准予取得完全产权 。

备注：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，逾期申请的，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。

仁化县住房和城乡建设管理局

 2025年 月 日

仁化县经济适用住房准予取得完全产权

通知书

姓名 ，身份证号码 ，房屋地址 ，产权证号 ，建筑面积 平方米，原购房金额 元，原购房时间 。

经审核，该房屋符合取得完全产权条件，申请人需缴纳土地增值收益等价款 元，由房产交易所确认收款后，准予取得完全产权 。

备注：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，逾期申请的，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。

仁化县住房和城乡建设管理局

 2025年 月 日

附件4： 存根

仁化县经济适用住房不予优先回购

决定书

姓名 ，身份证号码 ，房屋地址 ，产权证号 ，建筑面积 平方米，原购房金额 元，原购房时间 ，拟上市交易金额 元。

经审核，该房屋符合上市交易条件，我局决定不予优先回购；申请人需按规定缴纳土地增值收益等价款 元后，准予上市交易。

备注：自《决定书》出具之日起6个月内申请人应申请办理不动产变更登记，逾期申请的，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。

仁化县住房和城乡建设管理局

 2025年 月 日

仁化县经济适用住房不予优先回购

决定书

姓名 ，身份证号码 ，房屋地址 ，产权证号 ，建筑面积 平方米，原购房金额 元，原购房时间 ，拟上市交易金额 元。

经审核，该房屋符合上市交易条件，我局决定不予优先回购；申请人需按规定缴纳土地增值收益等价款 元后，准予上市交易。

备注：自《决定书》出具之日起6个月内申请人应申请办理不动产变更登记，逾期申请的，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。

仁化县住房和城乡建设管理局

 2025年 月 日

附件5：

关于仁化县经济适用住房取得完全产权、上市交易的办事指南

根据《关于仁化县经济适用住房取得完全产权、上市交易和回购管理事项的通告》(仁建联字〔XXXX〕XX号)，现就仁化县经济适用住房取得完全产权、上市交易，提供办事指南如下。

一、取得完全产权受理、上市交易受理条件

 经济适用住房权利人申请取得完全产权，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取得住房完全产权或者上市交易申请的情形。

本通告实施以前或本通告实施期间购买满5年的已购买经济适用住房的家庭，再购买、继承、受赠其他住房的，必须通过缴纳土地收益等价款取得已购经济适用住房的完全产权。

二、办理需提交材料

（一）仁化县取得完全产权或上市交易申请书（填写好相关信息，全部共同居住人签名指模），1份；

（二）原购房合同复印件，1份；

（三）不动产权证（房地产权证）复印件，2份；

（四）不动产登记资料查询结果证明，1份；

（五）购房发票及缴税凭证复印件，1份；

（六）户主身份证复印件，2份；

（七）全部共同居住人身份证复印件，各1份；

（八）委托办理需提供委托人身份证复印件，1份。

三、取得完全产权办理流程及说明

**县住建管理局受理审核并核算土地收益等价款，出具通知书**

**申请人到县房地产交易所现场一次性足额缴纳土地收益等价款**

**县房地产交易所加盖公章载明“已按规定缴纳增值收益”，并将通知书及增值收益缴纳发票交于申请人**

**申请人向县住建管理局提出书面申请并提交相关材料**

**申请人凭通知书、增值收益缴纳发票到不动产办理变更登记并补缴契税**

（一）申请人将办理所需的材料提交至县住建管理局房地产股，县住建管理部门对申请人办理材料进行审核。

（二）经审核符合申请条件的，由县住建管理局向县税务局获取《涉税信息表》，并核算增值收益价款。

（三）县住建管理局出具《仁化县经济适用住房准予取得完全产权通知书》并通知申请人向县房地产交易所一次性足额缴纳应缴增值收益，由县房产交易所确认并在《仁化县经济适用住房准予取得完全产权通知书》加盖公章载明“已按规定缴纳增值收益”。

（四）申请人携带《仁化县经济适用住房准予取得完全产权通知书》、增值收益缴纳发票前往县不动产登记中心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。

四、上市交易办理流程及说明

**县住建管理局受理审核并核算土地收益等价款，出具决定书**

**申请人到县房地产交易所现场一次性足额缴纳土地收益等价款**

**县房地产交易所加盖公章载明“已按规定缴纳增值收益”，并将决定书及增值收益缴纳发票交于申请人**

**申请人向县住建管理局提出书面申请并提交相关材料**

**申请人凭决定书、增值收益缴纳发票到不动产办理变更登记并补缴契税**

**县住建管理局决定优先回购，且经县人民政府批复同意，则按回购管理事项程序进行**

**县住建管理局决定不予优先回购**

（一）申请人将办理所需的材料提交至县住建管理局房地产股，县住建管理部门对申请人办理材料进行审核。

（二）经审核符合申请条件的，县住建管理局决定不予以回购该套经济适用住房时，由县住建管理局向县税务局获取《涉税信息表》，并核算增值收益价款；县住建管理局决定优先回购该套经济适用住房时，按经济适用住房回购管理事项程序进行。

（三）县住建管理局出具《仁化县经济适用住房不予优先回购决定书》并通知申请人向县房地产交易所一次性足额缴纳应缴增值收益，由县房地产交易所确认并在《仁化县经济适用住房不予优先回购决定书》加盖公章载明“已按规定缴纳增值收益”。

（四）申请人携带《仁化县经济适用住房不予优先回购决定书》、增值收益缴纳发票前往县不动产登记中心办理不动产登记手续，经转移登记后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并登记至买受人名下。

五、业务受理地址及时间

受理地址：仁化县丹霞街道办事处丹霞大道228号行政服务中心六楼房地产股（0751-6283921）。

缴款地址：仁化县丹霞街道办事处丹霞大道228号行政服务中心二楼房地产交易所窗口（0751-6391751）。

受理时间：工作日（周一至周五）上午8:30-12:00，下午2:30-5:30。

六、注意事项

通告实施以前购买满5年的已购买经济适用住房的家庭，再购买、继承、受赠其他住房的，必须通过缴纳土地收益等价款取得已购经济适用住房的完全产权。