

玉府办字〔2023〕47号

玉山县人民政府办公室 印发玉山县关于做好我县经济适用住房登 记和上市交易工作的实施意见的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府各部门，县直各单位：

《关于做好我县经济适用住房登记和上市交易工作的实施意见》已经县政府同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

玉山县人民政府办公室

2023年9月8日

（此件予以公开）

关于做好我县经济适用住房登记和上市交易工作的实施意见

为规范经济适用住房上市交易工作，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）、住房和城乡建设部等七部门《关于印发〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258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）和《玉山县已购经济适用房上市交易和回购管理实施办法》（玉府字〔2019〕172号）规定，结合实际，提出本实施意见。

一、经济适用住房买受人应当办理房地产权属登记。买受人名下经济适用住房系唯一住宅的，根据住户自身需求，可办理有限产权登记（经济适用住房不动产权证），也可办理完全产权登记（普通不动产权证）。

（一）办理有限产权登记。不动产权属登记部门应在登记证书上分别注明“经济适用住房”和“划拨土地”。有限产权的起始日期，以购房人缴纳经济适用住房初始购房款时取得的财政部门监制的行政事业性收费收据记载的足额缴款日期为准。

（二）办理完全产权登记。已购买但未办理经济适用住房不动产权证的买受人，由经济适用住房买受人向县住房保障主管部门申请办理经济适用住房上市交易审批手续。经审

批同意的，无需先办理经济适用住房不动产权证。在缴纳房屋溢价、土地出让金、契税等价款后，直接由不动产登记机构办理完全产权登记。

二、经济适用住房买受人名下有2套或者2套以上（含经济适用住房）住宅的，应办理完全产权证或由政府回购。政府回购的经济适用住房，由县住房保障主管部门继续向符合条件的家庭配售或者作为公共租赁住房进行实物配租。

三、相关费用计算标准

（一）溢价款

溢价款由县住房保障主管部门收取，专项用于保障性住房建设、回购、维修、管理。计收标准： $\text{溢价款} = (\text{上市交易时评估单价} - \text{原购买取得单价}) \times \text{经济适用住房实际测绘面积} \times 35\%$ 。其中上市交易经济适用住房的评估价格由县发改部门在中介超市选取本地五星评估公司评估确定，评估费用由县住房保障主管部门从经济适用住房上市交易收入中支付。

（二）土地出让金

县自然资源部门以上市交易经济适用住房所处地土地级别基准地价为标准，按上市交易经济适用住房所分摊土地面积收取土地出让金。

（三）税收

1.购房者购买经济适用住房补缴土地出让金和其他相关费用成为完全产权的，免征契税。

2.此前购房者签订经济适用住房购买合同支付购房款和

相关费用，未申报缴纳契税的，购置环节应按规定申报缴纳契税。

3.政府廉租房和公有住房管理部门回购经济适用住房继续作为经济适用保障住房房源的，免征契税。

4.经济适用住房买受人取得完全产权后上市交易的，交易环节契税征收按现行二手房交易契税优惠政策执行。

税务部门按住宅房屋标准计征契税。税率为：

（1）面积不足 90 平方米的，二套房以内按上市交易价的 1%计征，第三套房及以上的按上市交易价的 3%计征。

（2）面积 90 平方米以上的，第一套房按上市交易价的 1.5%计征，第二套房按上市交易价的 2%计征，第三套房及以上的按上市交易价的 3%计征。

取得完全产权后上市交易的，作为二手房过户，根据不动产查询结果，认定为卖方唯一住宅的，卖方作为满 5 年唯一住宅免征个人所得税；认定为非唯一住宅的，卖方作为满 5 年不唯一住宅按照 1%计征个人所得税。

（四）测绘费

1.土地测绘费：由县自然资源部门按 100 元/宗标准收取。

2.房产测绘费：由提供房产测绘服务机构按 1.36 元/平方米标准收取。

（五）不动产登记费

经济适用住房首次登记免登记费；已办理经济适用住房不动产权证买受人，办理本人完全产权时免征登记费。上市

交易时由县不动产登记部门参照住宅类以 80 元/宗的标准收取工本费。

(六) 政府回购价格

经济适用住房回购价格=经济适用住房原购买价格*(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当地居民消费价格指数累计涨幅)。

四、我县经济适用住房上市交易办理时间为一年，自上市交易经济适用住房的市场价格评估报告出具之日起算。

