附件1

上市交易暂行办法》的通知

**深圳市经济适用住房取得完全产权**

**和上市交易管理办法**

（征求意见稿）

第一条  【目的和依据】 为了规范经济适用住房取得完全产权和上市交易活动，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）、《深圳市保障性住房条例》《深圳市住房保障制度改革创新纲要》（深府〔2012〕145号）等有关规定，制定本办法。

第二条   【适用范围】本办法适用于2008年1月18日以后，市、区两级住房保障主管部门与低收入家庭签订买卖合同的经济适用住房取得完全产权和上市交易的活动。

本办法所称增值收益，是指经济适用住房权利人在申请办理取得完全产权或者上市交易时，该套经济适用住房原购买价格与市场价格之间的差额，即《深圳市保障性住房条例》及其他相关规范性文件所规定的土地收益和房产增值收益等价款。

本办法所称经济适用住房取得完全产权，是指签订买卖合同满5年的经济适用住房，其权利人按照本办法规定缴纳应缴增值收益后取得该套住房占有、使用、收益、处分的全部权利，住房性质变更为普通商品住房的活动。

本办法所称经济适用住房上市交易，是指签订买卖合同满5年的经济适用住房，其权利人按照本办法规定缴纳应缴增值收益后取得完全产权，同时将该套住房性质变更为普通商品住房并转让给第三人的活动。

第三条  【权利人自主选择是否取得完全产权或上市交易】签订买卖合同满5年，不申请取得完全产权、不申请上市交易的，不需要缴纳增值收益，经济适用住房有限产权的性质不变。权利人继续持有《房地产证》（绿本）或《不动产权证》（非市场商品房），按照《深圳市保障性住房条例》及其他相关规范性文件规定占有、使用该套住房。

第四条   【申请条件】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）申请人为经济适用住房《房地产证》（绿本）或《不动产权证》（非市场商品房）登记的权利人，且经其他权利人一致书面同意；

（二）签订买卖合同满5年；

（三）为了购买该套经济适用住房而按揭贷款并设定抵押的，须经抵押权人书面同意；

（四）无法规、规章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；

（五）法规、规章和规范性文件规定的其他条件。

第五条   【受理部门】经济适用住房取得完全产权和上市交易申请的受理部门按照以下规则确定：

（一）市住房保障主管部门（以下简称市主管部门）组织售出的经济适用住房申请取得完全产权或者上市交易的，由市主管部门或者其依法委托的相关机构负责受理、审核。审核通过后，由市主管部门按照本办法规定出具批复。

（二）区住房保障主管部门（以下简称区主管部门）组织售出的经济适用住房申请取得完全产权或者上市交易的，由区主管部门或者其依法委托的相关机构负责受理、审核。审核通过后，由区主管部门按照本办法规定出具批复，并报市主管部门备案。

第六条  【应缴增值收益的确定】 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，具体计算公式为：应缴增值收益=（该套住房市场价格－该套住房原购买价格）×50%－税费。

前款所称的税费，是指经济适用住房权利人在办理经济适用住房房地产证（绿本）或不动产权证书（非市场商品房）时实际支付的税费，包括契税、印花税、交易服务费。

该套住房市场价格按照以下规则确定：

（一）申请取得完全产权的，其市场价格按照申请时该套住房的市场评估价格计算；

（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的市场评估价格且政府不予优先回购的，按照市场评估价格计算。

该套住房的市场评估价格低于经济适用住房原购买价格的，申请人无需向政府缴纳增值收益。

第七条   【评估价格的确定】市场评估价格按照市房地产评估发展机构测算的市场交易价值合理区间下限执行。每套住房的具体市场评估价格由申请人登录住房保障主管部门网站进行查询。申请人对市场评估价格有异议的，可以申请复核。

市场评估价格的复核办法由市主管部门另行制定。

第八条   【取得完全产权的程序】经济适用住房权利人申请取得完全产权的，按照以下程序办理：

（一）提出申请。申请人向按照本办法第五条确定的受理部门申请取得经济适用住房完全产权。

1. 受理审核。受理部门按照本办法进行审核，自受理申请之日起10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，出具经济适用住房增值收益缴纳通知书（以下简称通知书），载明该套住房的应缴增值收益金额、收款银行账户和缴款期限等信息；经审核不符合申请条件的，驳回其申请并书面说明理由。

（三）准予批复。申请人一次性足额缴纳应缴增值收益后，向市主管部门提交通知书和缴纳凭证。市主管部门于5个工作日内出具准予取得经济适用住房完全产权的批复。

申请人未在缴款期限内一次性足额缴纳应缴增值收益并提交缴纳凭证的，视为自动放弃本次申请。

（四）变更登记。申请人持住房保障主管部门出具的批复文件，向不动产登记机构申请将该套住房变更登记为普通商品住房。

第九条   【上市交易的程序】经济适用住房权利人申请上市交易的，按照以下程序办理：

（一）提出申请。申请人可以在自行确定该套住房买受人及交易价格后，向按照本办法第五条确定的受理部门提出上市交易申请，并如实申报已确定的买受人及交易价格。

（二）受理审核。受理部门按照本办法进行审核，自受理申请之日起15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，受理部门出具是否按照申请人申报的交易价格优先回购该套住房的书面意见，予以优先回购的按照本条第（三）项规定办理，不予优先回购的按照本条第（四）项规定办理。经审核不符合申请条件的，驳回其申请并书面说明理由。

（三）予以优先回购。受理部门决定优先回购该套住房的，通知申请人签订回购合同，按照申请人申报的交易价格扣除其应缴增值收益后向申请人支付回购款，收回该套住房产权，并将其重新纳入保障性住房房源。

申请人未在通知规定的时间内与受理部门签订回购合同的，视为自动放弃本次申请。

（四）不予优先回购。受理部门决定不予优先回购该套住房的，按照以下程序办理：

1．受理部门出具通知书，载明该套住房的应缴增值收益金额、收款银行账户和缴款期限等信息。

2．申请人一次性足额缴纳应缴增值收益后，向市主管部门提交通知书和缴纳凭证。市主管部门于5个工作日内出具准予取得经济适用住房完全产权并上市交易的批复。

申请人未在缴款期限内一次性足额缴纳应缴增值收益并提交缴纳凭证的，视为自动放弃本次申请。

3．申请人和买受人持住房保障主管部门出具的批复文件，向不动产登记机构同时申请办理变更和转移登记，将该套住房性质变更为普通商品住房并登记至买受人名下。

第十条【增值收益入库】经济适用住房权利人向市主管部门缴纳的应缴增值收益纳入深圳市保障性住房专项资金。

经济适用住房权利人向区主管部门缴纳的应缴增值收益纳入区保障性住房专项资金。

第十一条【取得完全产权前发生继承的处理】经济适用住房取得完全产权或者上市交易前发生继承的，继承人可以选择以下方式处理：

（一）继承人具有本市户籍，且在本市无任何形式自有住房或者符合我市住房困难标准的，可以申请将继承的该套住房的产权份额转移登记至其名下，该套住房有限产权的性质不变。

（二）原经济适用住房买卖合同签订满5年的，可以按照本办法规定缴纳应缴增值收益后，取得该套住房的完全产权或者将该套住房上市交易。

（三）向住房保障主管部门申请回购该套住房，并就回购款进行继承。

（四）在不违反《深圳市保障性住房条例》等相关规定的前提下继续占有、使用该套住房。

第十二条【取得完全产权前出现离婚的处理】经济适用住房取得完全产权或者上市交易前，因婚姻情况变化需进行产权变更的，权利人应向住房保障主管部门提交相关证明材料（离婚协议、生效判决等相关法律文书），并可以选择以下方式处理：

（一）具有本市户籍，且除该套住房外在本市无任何形式自有住房或者符合我市住房困难标准的，可以申请根据离婚协议、生效的法院判决等法律文书，将该套住房的产权份额转移登记至其名下，该套住房有限产权的性质不变。

（二）原经济适用住房买卖合同签订满5年的，可以按照本办法规定缴纳应缴增值收益后，取得该套住房的完全产权或者将该套住房上市交易。

（三）向住房保障主管部门申请回购该套住房，并就回购款进行分配。

（四）在不违反《深圳市保障性住房条例》等相关规定的前提下继续占有、使用该套住房。

第十三条【有效期限】本办法自年 月 日起施行。