固安县关于经济适用住房和

限价普通商品住房完善产权及上市交易办理不动产登记的实施意见（试行）

为促进保障性住房制度改革，规范限价普通商品住房、经济适用住房完善产权及上市交易行为，确保国有资产不流失，依据《中华人民共和国土地管理法》、《不动产登记暂行条例》、《河北省城镇住房保障办法（试行）》（2022修正）、《国土资源部关于已购公有住房和经济适用住房上市出售中有关土地问题的通知》等有关法律法规规定，按照《廊坊市国土资源局廊坊市住房保障和房产管理局关于廊坊市区已购经济适用住房完善产权及上市交易补交土地出让价款的实施意见》、《固安县经济适用住房销售管理暂行办法》、《固安县限价商品房房销售管理暂行办法》参照保定市、唐山市等地区经验，结合固安县实际，特制定本实施意见。

1. 经济适用住房

第一条 经济适用住房，是指县政府提供政策优惠，限定套型面积和销售价格，按照合理标准建设，面向城市低收入住房困难家庭供应，具有保障性质的政策性住房,其土地性质为国有划拨建设用地使用权。

第二条 经济适用住房自购房人签订经济适用住房购房合同之日起满5年的，原购房者可以申请完善产权或上市交易。

第三条 原购房者满足经济适用住房转移年限并取得不动产权证书申请完善房屋产权的，按照申请时段房屋所占土地标定地价的35%缴纳土地出让价款。

缴纳土地出让价款，完善房屋产权后，不动产权证书房屋性质变更为市场化商品房。

1. 标定地价是指政府根据需要确定的，标准宗地在平稳正常、公开竞争市场条件下的法定年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。

补交价款公式：

补交土地出让价款（元）＝标定地价（元／平方米）×缴纳比例×上市房屋分摊土地面积（平方米）×年期修正系数。

1. 原购房者满足经济适用住房转移年限并取得不动产权证书申请上市交易的，按照申请时段房屋所占土地标定地价的35%缴纳土地出让价款。

第六条原购房者申请完善产权或上市交易的，可持购房合同、身份证明、不动产权证书向固安县住房和城乡建设局提出完善产权或上市交易申请，固安县住房和城乡建设局对其购买的经济适用住房进行审查，符合条件的应出具准予完善产权或上市交易的相关批准文件。

申请人涉及离婚析产、继承等需就变更房屋所有权人的，需持原购房合同、身份证明、房产证、离婚证、离婚协议、公证书、生效法律文书、继承材料等相关资料，参照本条第一款规定办理。

第七条 固安县自然资源和规划局受理申请人提交的固安县住房和城乡建设局出具的准予完善产权或上市交易的相关批准文件、身份证明、不动产权证书、存量房转让合同（完善产权不需提供）。

审核期限2个工作日，经审核确定缴纳土地出让价款金额后，由固安县税务局收取，并缴纳相关税费。

第八条 为完善国有建设用地使用权出让手续，降低成本，简化操作程序，经济适用住房所占国有建设用地使用权办理出让,年限从房屋所在同一宗地上的第一套房屋缴纳土地出让价款之日起按满年期计算，确定国有建设用地使用权出让截止日。此后其他各套房屋进行转让、完善产权登记时，其土地出让年限相应缩短，以使同一宗地的国有建设用地使用权保持相同的截止日。

1. 经济适用住房在缴纳土地出让价款后不再履行国有建设用地使用权出让报批手续，不再签订国有建设用地使用权出让合同。

房屋所有权人申请不动产登记证书时，土地使用权类型由划拨方式取得改为出让方式取得。

1. 限价普通商品住房

第十条  限价普通商品住房是指由县政府提供政策优惠，限定套型面积和销售价格，主要用于解决城镇中等偏下收入家庭住房困难的普通商品住房，其土地性质为国有出让建设用地使用权。

第十一条 购房人购买的限价普通商品住房在取得房屋权属证书之日起三年内不得上市转让、出租、出借。

限价普通商品住房自购房人取得房屋权属证书之日起满三年的，原购房者可以申请完善产权或上市交易。

第十二条 原购房者满足限价普通商品住房转移年限并取得证书申请完善房屋产权的，按照申请时段房屋所占土地标定地价的15%缴纳土地出让价款。

缴纳土地出让价款，完善房屋产权后，不动产权证书房屋性质变更为市场化商品房。

1. 原购房者满足限价普通商品住房转移年限并取得证书申请上市交易的，按照申请时段房屋所占土地标定地价的15%缴纳土地出让价款。

第十四条 原购房者申请完善产权或上市交易的，可持购房合同、身份证明、不动产权证书向固安县自然资源和规划局提出完善产权或上市交易申请，缴纳土地出让价款。

申请人涉及离婚、继承等需就变更房屋所有权人的，需持原购房合同、身份证明、房产证、离婚证、离婚协议、公证书、生效法律文书、继承材料等相关资料，参照本条第一款规定办理。

涉及不动产权转移的，购买双方持存量房转让合同、房产证、双方身份证明，参照本条第一款规定办理。

第十五条 固安县自然资源和规划局在不动产登记中心设立业务受理窗口，受理经济适用住房、限价普通商品住房购房人提交的申请资料。

审核期限2个工作日，经审核确定缴纳土地出让价款金额后，由国家税务总局固安县税务局收取，并缴纳相关税费。

第十六条 责任分工

固安县住房和城乡建设局负责对经济适用住房完善产权或上市交易的合法性进行审查，并出具准予完善产权或上市交易的相关批准文件的工作。

国家税务总局固安县税务局负责对土地出让价款和相关税费收取的工作。

固安县自然资源和规划局负责核定土地出让价款，并为申请人办理[不动产](https://www.tuliu.com/tags/295.html" \t "https://www.tuliu.com/_blank)登记的工作。

本实施意见自印发之日起执行。