

长沙市人民政府文件

长政发〔2023〕19号

长沙市人民政府 关于印发《长沙市经济适用住房上市 交易管理办法》的通知

湖南湘江新区管委会，各区县（市）人民政府，市直机关各单位：

现将《长沙市经济适用住房上市交易管理办法》印发给你们，
请认真贯彻执行。



（此件主动公开）

长沙市经济适用住房上市交易管理办法

第一条 为规范经济适用住房上市交易管理，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）、《建设部 发展改革委 监察部 财政部 国土资源部 人民银行 税务总局关于印发〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258号）和《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）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 湖南湘江新区、芙蓉区、天心区、开福区、雨花区、望城区范围内经济适用住房上市交易，适用本办法。本办法所称经济适用住房是指购房人拥有有限产权的具有保障性质的政策性住房，具体包括：

（一）政府统一组织建设和销售的经济适用住房（以下称经适房）；

（二）利用经济适用住房货币补贴所购住房（以下称货补房）。

第三条 经济适用住房购房人拥有有限产权，只能由购房人及其共同申请的家庭成员自住，不得出售、出租、出借、闲置和擅自改变住房用途。除购房按揭外，经济适用住房不得进行抵押。

第四条 经济适用住房上市交易，必须按有关政策规定取得完全产权，并由市住房城乡建设部门对购房人是否已缴纳土地价

款、是否退还货币补贴资金取得完全产权、政府是否行使优先购买权等情况出具书面意见。

第五条 政府可优先回购经适房。购买经适房满5年（从取得全额购房发票或契税完税证之日起计算，下同）并取得经适房产权证的，产权人可在补交土地价款后，持市住房城乡建设部门出具的书面意见（工作联系单、回购函等，下同）向市不动产登记部门申请办理相关不动产登记，土地性质由划拨变为出让。产权人补交土地价款后可以取得完全产权，也可以上市交易。

补交土地价款标准应根据房屋产权建筑面积（购房合同标注为按商品房价格购买的面积除外）、房屋座落地的土地等级及应收纯出让金标准、住宅用地剩余出让年限等因素计算确定，其计算公式为：应补交土地价款=房屋产权建筑面积×应收纯出让金标准×（该住宅用地剩余出让年限/住宅用地最高出让年限）。应收纯出让金标准按我市最新的基准地价标准核算和公布。

第六条 2007年11月19日之后购买的经适房，由于赠予、继承、法院判决、购房人婚姻情况发生变化等原因取得其他住房，导致无法办理经适房产权手续的，在其购买经适房满5年、符合经适房产权证办理的其他条件并且按本办法第五条规定标准的120%补交土地价款后，可取得完全产权并办理不动产登记，土地性质由划拨变为出让，可以上市交易。

第七条 2007年11月19日之后已经购买经适房，又购买其他住房的，经适房可由政府按本办法第十一条标准回购；也可由

购房人在购买经适房满5年，取得经适房产权证或者符合经适房产权证办理条件，并且按照本办法第五条规定标准的150%补交土地价款后，持市住房城乡建设部门出具的书面意见向市不动产登记部门申请办理相关不动产登记，土地性质由划拨变为出让。产权人补交土地价款后可以取得完全产权，也可以上市交易（补交土地价款前未取得经适房产权证的，需重新核发不动产登记证后才能上市交易）。

第八条 在购买经适房之前已经拥有或购买住房以及除经适房外另购其他政府优惠政策性住房的，经适房可由政府按本办法第十一条标准回购；除本办法第十一条第（二）款规定的情形外，也可由购房人在购买经适房满5年，取得经适房产权证或者符合经适房产权证办理条件，并且按照本办法第五条规定标准的150%补交土地价款后，持市住房城乡建设部门出具的书面意见向市不动产登记部门申请办理相关不动产登记，土地性质由划拨变为出让。产权人补交土地价款后可以取得完全产权，也可以上市交易（补交土地价款前未取得经适房产权证的，需重新核发不动产登记证后才能上市交易）。

所获房屋的先后以不动产登记档案内的购房合同、赠与协议、离婚分割协议等签订时间为准，继承所获房屋时间以登记时间为准。

第九条 经济适用住房上市交易（含按标准的120%、150%补交土地价款）后不改变其已享受政府政策性优惠和住房保障的事实。

第十条 个人购买经适房取得经适房产权后有以下情形之一的，政府可按原价格回购：

- （一）购房人自愿退出经适房，交由政府回购的；
- （二）购买经适房不满5年，购房人因特殊原因确需转让的；
- （三）国家政策规定的其他情形。

第十一条 个人购买经适房有以下情形之一的，政府有权回购，回购价格按照经适房原价格每年扣减1%计算：

- （一）将所购经适房私自转让、出租、出借或改变使用性质且2次告知后3个月内拒不改正的；
- （二）弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件，骗购经适房的；
- （三）国家政策规定的其他情形。

回购每年扣减1%的起算时间按照孰后原则从取得经适房产权证、全额购房发票或契税完税证之日起计算，截止时间为回购通知下达之日，不足年的天数不计算为扣减年数。

被认定为骗购经适房的，除按本条回购外，同时依法依规追究责任。

第十二条 回购的经适房继续向符合条件的家庭配售或作为实物配租房源向符合公共租赁住房条件的家庭配租。

第十三条 购买经适房满5年，如需取得完全产权，按下列程序办理：

- （一）购房人（产权人）向市住房城乡建设部门提出申请，并提供身份证明、户口簿、结（离）婚证件、购房合同、全额购

房发票、经适房产权证（未办理经适房产权证的提供分户栋证）等材料；

（二）市住房城乡建设部门审核。符合条件的，由市住房城乡建设部门出具审核意见，并核定应补交的土地价款；

（三）购房人（产权人）到市税务局指定的窗口或自助设备补交土地价款；

（四）购房人（产权人）持市住房城乡建设部门出具的书面意见、补交价款的相关证明、身份证明、经适房产权证等材料到市不动产登记部门办理相关不动产登记。

第十四条 回购已购经适房的，按下列程序办理：

（一）产权人向户口所在地的区住房城乡建设部门（区住房保障部门）提交书面申请，并提供身份证明、户口簿、购房合同、全额购房发票、经适房产权证等材料；

（二）区住房城乡建设部门（区住房保障部门）对申请材料进行初审并入户查勘，了解房屋状况，确认产权人结清供水、供电、供气、供热和物业管理等费用；

（三）区住房城乡建设部门（区住房保障部门）初审后报市住房城乡建设部门审定，由市住房城乡建设部门与产权人签订回购协议，支付购房款；

（四）回购方及产权人凭回购协议及其他不动产登记材料到市不动产登记部门办理房屋转移登记手续，将回购房屋的产权登记在市住房城乡建设部门名下，并在不动产登记证书上注记“经济适用住房”字样。

因购房人（产权人）非自愿因素需予以回购的，由市住房城乡建设部门下达回购经适房通知，告知回购理由、回购价格及迁出期限，迁出期限为3个月。购房人（产权人）在规定期限内迁出的，市住房城乡建设部门应在其迁出后10个工作日内付清房款，并配合办理有关产权转移。购房人（产权人）未在规定期限内迁出的，由市住房城乡建设部门申请法院依法强制执行。

第十五条 货补房上市交易时，须全额退回政府发放的补贴款项，也可由产权人全额退回补贴款项后，取得完全产权。

第十六条 货补房如需取得完全产权，按下列程序办理：

（一）产权人携带身份证、产权证（或购房合同）至市住房城乡建设部门领取退款申请相关资料，并按要求填写；

（二）产权人将应退回的货币补贴资金转至市财政部门指定专户；

（三）市住房城乡建设部门审核并出具审核意见；

（四）产权人持市住房城乡建设部门出具的书面意见、湖南省非税收入一般缴款书（电子）、产权证（或购房合同）、身份证明等到市不动产登记部门办理相关登记手续。

第十七条 取得经济适用住房的申请人及共同申请的家庭成员，如再购买其他住房或因赠予、继承、法院判决、婚姻情况发生变化等原因取得其他住房，须补交土地价款、全额退回政府发放的补贴款项。经济适用住房产权人因婚姻情况发生变化导致产权人变动的，须补交土地价款、全额退回政府发放的补贴款项。未补交土地价款、退回政府补贴的，市不动产登记部门不得办理

该家庭取得的其他住房的产权登记手续及该经济适用住房的产权人变更等登记手续。

第十八条 经济适用住房产权人在补交土地价款或退还货币补贴资金后上市交易的，按规定缴纳房地产交易环节的相关税费；政府回购经适房及再配售、配租给符合条件的保障对象过程中所涉及的相关税费依法依规予以减免。

第十九条 对不能提供市住房城乡建设部门出具的书面意见的经济适用住房家庭，房屋登记机构应当暂停办理该家庭取得其他房屋的备案和权属登记；房屋租赁备案管理机构应当暂停办理其经济适用住房的租赁备案，任何中介机构不得代理买卖、出租其经济适用住房。中介机构和其他组织、个人有违法违规行为的，依法依规予以处理，并记入诚信档案。

第二十条 经济适用住房上市交易管理工作中有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假等行为的，依法依规追究其责任；涉嫌犯罪的，依法移送有权机关处理。

第二十一条 单位自建经济适用住房上市交易按单位集资房相关规定办理。

第二十二条 本办法自2023年12月4日起施行，有效期5年。

抄送：市委有关部门，长沙警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市中级人民法院，
市人民检察院。
各民主党派市委。

长沙市人民政府办公厅

2023年10月31日印发