罗山县人民政府办公室

关于进一步加强经济适用住房管理的通知

各乡、镇人民政府，各街道办事处，县政府各有关部门：

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）《关于加强经济适用房管理有关问题的通知》（建保〔2010〕59号）《罗山县经济适用住房管理办法》（罗政〔2010〕31号）等规定，为进一步加强经济适用住房管理，现将有关事项通知如下：

一、加强交易管理

**（一）经济适用住房上市交易。**结合不同时期的经济适用住房政策规定，实施差别化的上市交易管理。经济适用住房上市交易时，须由县住房保障机构对政府是否行使优先回购权、购房人差价款缴纳金额出具书面意见。未经出具意见的，县房屋权属登记机构不得办理经济适用住房产权转移和变更登记等有关手续。

**（二）经济适用住房为有限产权。**购房人可以在缴纳土地收益（含土地出让金）等相关价款（以下简称差价款）后，取得完全产权；购买不满5年不得上市交易，购买满5年（以购房发票开具日期为准，下同）上市交易的，购房人应当缴纳差价款。差价款专项用于住房保障资金。

**（三）差价款缴纳标准**

根据《罗山县经济适用住房管理办法》（罗政〔2010〕31号）有关规定购买的经济适用住房，应按照原购房价格的30%缴纳差价款。

**（四）差价款缴纳程序**

1.购房人向县住房保障机构提出申请，填写《罗山县经济适用住房上市交易审批表》；

2.县住房保障机构根据购房人申请，经审核后出具缴款通知书，注明“补缴的土地价款”；

3.购房人持县住房保障机构开据的票据，通过指定银行缴纳差价款；

4.购房人将银行缴款票据送交县住房保障机构；

5.县住房保障机构将缴款票据归集整理后上报县财政局；

6.购房人持县住房保障机构出具的书面意见、差价款缴纳证明及其他相关资料办理交易手续；

7.注销或变更房屋所有权证，凭缴款票据办理或变更土地证。

**（五）**因继承、离婚析产等原因需要转移经济适用住房所有权的，被转移人符合经济适用住房购房条件的，应当持有关证明到县房屋权属登记机构办理变更登记手续。被转移人不符合经济适用住房购房条件的，需缴纳差价款取得完全产权后方可办理变更登记手续；不缴纳差价款的，由政府回购。

**（六）**经济适用住房购房人，又购买其他住房的，必须办理经济适用住房退出手续，或者通过缴纳差价款取得完全产权。未办理退出手续或未取得完全产权的，县房屋权属登记机构不得为其新购住房办理房屋所有权证。

**（七）**已购经济适用住房上市交易后，原申请人不得再申请保障性住房。

二、建立政府回购制度

**（一）**政府回购经济适用住房，由县住房保障机构负责组织实施，所需资金由县财政部门从住房保障资金中予以安排。

**（二）经济适用住房有以下情形之一的，由政府优先回购：**

1.购房人自愿退出经济适用住房的；

2.因特殊原因购房时间不满5年确需转让的；

3.已购买经济适用住房未取得完全产权，又购买其他住房的；

4.因继承、离婚析产等原因需要转移经济适用住房所有权，被转移人不符合经济适用住房购房条件的或未通过缴纳差价款取得完全产权的；

5.法律、法规规定的其它情形。

**（三）政府回购经济适用住房按照以下程序办理：**

1. 购房人到县住房保障机构填写《经济适用住房政府回购申请审批表》，并提交房屋所有权证、身份证、户口本等相关材料；

2.确定回购价格、款项及金额；

3.县住房保障机构向购房人下达《经济适用住房政府回购通知书》，告知回购理由及迁出期限。迁出期限为3个月；

4. 注销房屋所有权证。

**（四）**政府回购价格按照原购房价格并考虑折旧和同期银行贷款利息等因素，由县住房保障、财政、物价部门共同确定。

**（五）**回购后的经济适用住房以回购价格继续供应给具有经济适用住房购房资格的家庭或作为其它形式的保障性住房。

**（六）**自愿退出经济适用住房并由政府回购的家庭，凡符合我县住房保障有关政策规定的，可再申请保障性住房。

三、完善监督机制

**（一）完善准入机制。**建立县住房保障、民政、公安、人社、市场监管、税务、金融、住房公积金等单位的信息共享机制，对申请保障性住房家庭的户籍、婚姻状况、房产、收入、财产等情况进行联合核查。同时，对申请人及共同申请人的单位、婚姻状况、住房、收入、财产等信息进行公示。

**（二）完善退出机制。**经济适用住房购房在取得完全产权前，不得出租和改变住房性质。对骗购经济适用住房的，一经查实，由县住房保障机构责令退还所购经济适用房，并依法注销其房屋所有权登记，或补缴同期、同地段商品房差价款，不得再次申请其他保障性住房；对不补交差价款未取得完全产权而出租、出借和改变使用性质的行为，将严肃查处。

**（三）加强社会监督。**县住房保障机构要设立并公布举报电话、信箱、电子邮箱等，采取多种方式接受群众举报、投诉，加强社会监督。

四、本通知自发布之日起施行。