

# 洛阳市人民政府文件

洛政〔2021〕21号

## 洛阳市人民政府 关于进一步加强城市区经济适用住房上市 交易管理的意见

各县区人民政府，市人民政府有关部门，各有关单位：

为贯彻落实《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）精神，结合我市实际，现对城市区经济适用住房上市交易或取得完全产权管理工作提出如下意见：

一、经济适用住房购买不满5年的，不得直接上市交易或取得完全产权。如购房人因特殊原因确需出售，由政府按原出售价格扣除折旧费后回购。回购住房用于向符合经济适用住房购买条

件的家庭出售。

经济适用住房购买满 5 年或实际居住满 5 年需上市交易或取得完全产权的，须报经市住建部门审查，确定是否回购。政府不回购的，按照规定标准缴纳相关费用后可上市交易或取得完全产权。经核准同意上市交易的经济适用住房按我市二手房交易流程办理。

二、城市区经济适用住房上市交易或取得完全产权土地出让金补缴标准为交易当年基准地价的 20%。

三、经济适用住房上市交易或取得完全产权房屋收益所得收取标准：

（一）单套面积 90 平方米（含 90 平方米）以内，按购房价格和申请上市交易或者取得完全产权时的价格（以税务部门征收契税的计税依据为准）差值部分的比例征收。

2012 年 12 月 31 日前购买的经济适用住房，房屋收益收取比例为 10%；2013 年 1 月 1 日起购买的经济适用住房，房屋收益收取比例为 15%。

（二）单套面积超过 90 平方米的，超出部分收益所得按上述标准双倍收取。

四、经济适用住房上市交易或取得完全产权按下列程序办理。

（一）产权人向住建部门提交书面申请，住建部门在 10 个工作日内做出政府是否回购答复，不回购的向申请人出具《经济

适用住房上市交易意见书》或《经济适用住房取得完全产权意见书》。

（二）对政府不予回购、同意上市交易或取得完全产权的房产，产权人持《经济适用住房上市交易意见书》或《经济适用住房取得完全产权意见书》，向自然资源和规划管理部门补缴土地出让金，向住建部门缴纳收益所得，并持缴费凭证到房产管理部门办理房屋交易手续或到不动产登记部门办理完全产权手续。

政府决定回购的房产，产权人持购房要件与住建部门办理回购手续；已办理不动产登记的，住建部门与产权人凭回购手续及其它相关材料办理不动产转移登记，将回购不动产登记在住建部门名下，同时为原购房人办理经济适用住房注销手续。

（三）产权人须在《经济适用住房上市交易意见书》或《经济适用住房取得完全产权意见书》下发之日起 30 日内到有关部门补缴土地出让金、收益所得。

（四）因工作调动、户口迁移等特殊情况，购房人申请退回已购经济适用住房的，经洛阳市住房保障工作领导小组办公室研究同意后，按原购房价格扣除折旧费后由政府回购。

对购买满 5 年或实际居住满 5 年已列入棚户区改造、基础设施、公益设施建设计划范围的经济适用住房，政府回购的，经市政府批准，按征收决定发布之日市场价格扣除折旧费后回购；政府不回购的，须补缴土地出让金和收益所得后，按房屋征收相关法规政策执行。

五、住建部门须建立住房保障管理档案，产权人将已购经济适用住房上市交易或取得完全产权的，不再具有购买或租住保障性住房资格。

六、本意见自发布之日起实施，有效期5年。各县区人民政府可参照执行。《洛阳市人民政府关于经济适用住房上市交易管理的意见》（洛政〔2017〕5号）同时废止。

洛阳市人民政府

2021年11月25日

---

主办：市住房和城乡建设局

督办：市政府办公室二科

洛阳市人民政府办公室

2021年12月2日印发

---

