

海口市限价商品住房取得完全产权和上市交易实施细则（征求意见稿）

第一条 为规范限价商品住房取得完全产权和上市交易活动，根据《海南省保障性住房管理暂行办法》（琼府〔2010〕66号）《海南省限价商品住房管理办法（试行）》（琼府办〔2010〕110号）等有关规定，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于本市行政区域内限价商品住房取得完全产权和上市交易的管理活动。

第三条 本实施细则所称取得完全产权，是指购买限价商品住房满5年，权利人按照本实施细则规定缴纳土地溢价等相关价款后取得该套住房完全产权，将该套住房性质变更为普通商品住房的活动。

本实施细则所称上市交易，是指购买限价商品住房满5年，权利人按照本实施细则规定缴纳土地溢价等相关价款后取得该套住房完全产权，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。

前两款所称购买限价商品住房满5年以在取得房地产转让完税证明或者取得房屋所有权证为起算时间。

第四条 市住房和城乡建设部门负责对本市限价商品住房取得完全产权和上市交易工作进行指导和监督。市住房保障实施机构负责取得完全产权和上市交易的具体实施工作。

发展和改革、财政、自然资源和规划、税务等管理部门，

按照各自职责，协同做好相关工作。

第五条 购买限价商品住房不满5年，原则上不得取得完全产权或者上市交易。权利人因疾病等特殊原因确需申请退出的，由市住房保障实施机构按照原出售价格回购，市场价格低于原出售价格的，按市场价格回购。回购的限价商品住房，由市住房保障实施机构按规定统筹使用。

第六条 权利人申请取得完全产权或者上市交易的，需要同时符合以下条件：

（一）自取得房地产转让完税证明或者取得房屋所有权证满5年；

（二）产权共有的住房，共有人同意上市交易；

（三）取得不动产首次登记；

（四）无法律法规、规章规定或者合同约定的不得上市交易的情形。

（五）法规、规章和规范性文件规定的其他条件。

第七条 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土地溢价等相关价款，具体计算公式为：

限价商品住房应缴土地溢价等相关价款＝（按房屋交易缴纳契税课税价格－该套住房原出售价格）×15%。

第八条 申请人缴纳的土地溢价等相关价款按照本实施细则规定统一由市自然资源和规划局在办理产权变更登记

时收取。土地溢价等相关价款按照政府非税收入管理的规定上缴同级财政。

第九条 权利人申请取得完全产权或者上市交易的，按照以下程序办理：

（一）提出申请。申请人向市住房保障实施机构提出取得完全产权或者上市交易的书面申请，申请上市交易的，应当如实申报已确定的买受人及交易价格。

（二）受理审核。市住房保障实施机构按照本实施细则进行审核，自受理申请之日起3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，出具准予取得该套住房完全产权或者上市交易的批复，上市交易的同时发放“房源核验码”；经审核不符合申请条件的，驳回其申请并书面说明理由。

（三）申请变更登记、转移登记。申请人持前项规定的批复，向市自然资源和规划局申请将该套住房变更登记为普通商品住房，申请上市交易的，同时申请登记至买受人名下。

（四）缴纳土地溢价等相关价款。由市自然资源和规划局收到申请后向申请人出具该套住房土地溢价等相关价款通知书，载明该套住房的应缴金额、收款银行账户和缴款期限等信息，申请人一次性足额缴纳应缴价款。

申请人未在缴款期限内一次性足额缴纳应缴土地溢价等相关价款并提交缴纳凭证的，视为自动放弃本次申请。

（五）变更和转移登记。申请人一次性足额缴纳应缴土地溢价等相关价款后，应当申报缴纳契税，并向市自然资源和规划局提交通知书和缴纳凭证，市自然资源和规划局将该套住房性质变更为普通商品住房，申请上市交易的，同时登记至买受人名下。

第十条 购买限价商品住房不满5年，权利人因疾病等特殊原因确需申请退出的，由市住房保障实施机构按照以下程序回购：

（一）提出申请。权利人向市住房保障实施机构提出退出的书面申请并提交相关材料。

（二）受理审核。市住房保障实施机构按照本实施细则规定进行审核，自受理申请之日起7个工作日内完成审核，经审核不同意退出的，应当书面说明理由；同意退出的，由市住房保障实施机构出具回购的书面意见，并按本条第（三）项规定程序回购；

（三）回购程序。

1、入户查勘。市住房保障实施机构应当入户查勘，了解房屋状况，确认结清供水、供电、供气和物业服务等费用；

2、合同签订。市住房保障实施机构应当与权利人签订限价商品住房回购合同，权利人按照合同约定时间迁出，市住房保障实施机构收回不动产权证书。

3、变更登记。由市自然资源和规划局凭回购合同及其

他相关资料办理房屋转移登记手续。

4、支付回购价款。市住房保障实施机构开具《海口市限价商品住房回购结算告知单》后三十日内一次性将回购价款支付给申请人。

第十一条 市住房保障实施机构根据退出限价商品住房需求提出回购资金申请，财政部门经审核后列入年度预算安排。回购的限价商品住房作为公共租赁住房的，回购资金可从保障性安居工程专项资金中列支。

第十二条 限价商品住房根据本实施细则发生产权变更的，应当按规定缴纳房地产交易环节的相关税费；政府回购限价商品住房作为公共租赁住房过程中所涉及市级权限内的相关行政事业性收费予以免交，相关税收依法依规减免。

第十三条 限价商品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）该套住房购买满5年的，继承人可以按照本实施细则规定取得该套住房的完全产权或者上市交易；

（二）该套住房购买不满5年的，可以按照本实施细则第十条规定向市住房保障实施机构申请回购该套住房，并就回购款进行继承；

（三）继承人是该套住房共同申请人，需要变更权利人为继承人的，应当向市住房保障实施机构提出申请，并提供死亡证明等相关证明材料；

（四）可以继续占有、使用该套住房，且不得违反限价商品住房使用相关规定。

第十四条 限价商品住房取得完全产权或者上市交易前，权利人因离婚析产，需要变更权利人为配偶的，按照以下方式处理：

（一）配偶是该套住房共同申请人，需要变更权利人为双方其中一方的，应当向市住房保障实施机构提出申请，并提供离婚证、离婚协议或者生效判决等相关证明材料；

（二）配偶不是该套住房共同申请人，需要变更权利人为配偶的，如果该套住房购买满5年，可以按照本实施细则规定取得完全产权后办理变更手续；购买不满5年的，按照本实施细则第十条规定向市住房保障实施机构申请回购，或者缴纳土地溢价等相关价款后取得完全产权。

第十五条 因人民法院（仲裁机构）生效法律文书，需要发生限价商品住房所有权转移的，按下列规定处理。

（一）购买不满5年的，由市住房保障实施机构按照本实施细则第十条规定程序回购，经市人民政府决定不予回购的，权利人或者受让人按照规定缴纳土地溢价等相关价款和相关税费后办理产权变更手续；

（二）购买已满5年的，应按本实施细则规定缴纳应缴土地溢价等相关价款和相关税费后办理产权变更手续。

第十六条 已购限价商品住房上市交易后，原权利人不

得再享受住房保障政策待遇。

权利人按照本实施细则规定退出限价商品住房并由政府回购的，原权利人可再享受住房保障政策待遇。

申请人未成年子女作为限价商品住房共同申请人的，不影响其享受购买保障性住房政策待遇。

第十七条 政府统筹建设和配售的经济适用住房在取得完全产权或者上市交易前，因继承、离婚析产或者人民法院（仲裁机构）生效法律文书等需要发生所有权转移的，参照本实施细则规定办理。

第十八条 本实施细则由市住房和城乡建设局负责解释，自 年 月 日之日起施行，有效期五年。