西咸新区公有住房、安置房、限价商品房、

经济适用住房上市交易管理实施细则

第一章 总则

**第一条** 为进一步激发新区存量房市场活力，满足群众交易需求，优化交易流程，促进新区房地产市场健康发展，根据《[中华人民共和国城市房地产管理法](https://p1.ssl.qhimg.com/t01cb3e0c981ff1d990.jpg)》、国土资源部令（第21号）《协议出让国有土地使用权规定》，结合新区实际，制定本细则。

**第二条** 西咸新区规划区域内（不含反托管区域）首次上市交易的公有住房、安置房、限价商品房、经济适用住房，适用本细则。

**第三条** 本细则所称**公有住房（含房改房和福利房）**是指城镇职工在住房制度改革中所购公有住房和按房改政策由个人集资建设的住房。

**安置房**指政府在进行土地开发、城市棚户区改造公益事业建设等项目的土地和房屋征收后，以特定的价格、配套面积向本地世居无房户定向销售的保障性住房或优惠安置房。

**限价商品房**是指政府采取招标、拍卖、挂牌方式出让商品住房用地时，提出限制销售价格、住房套型面积和销售对象等要求，由建设单位通过公开竞争方式取得土地，进行开发建设和定向销售的普通商品住房。

**经济适用住房**是指政府提供优惠政策，限定建设标准、供应对象和销售价格，向低收入住房困难家庭出售的具有保障性质的政策性住房。取得完全产权是指购买经济适用住房满5年，购房人按照规定补缴土地收益等差价款后，取得该套住房占有、使用、收益、处分的全部权利，住房性质变更为普通商品住房[[[1]](#footnote-1)]。

**第四条** 房产交易应当遵循平等、自愿、诚实信用的原则。

第二章 交易条件

**第五条 公有住房**已取得完全产权，并已核发不动产（房屋）权属证书，补交土地收益后，可上市交易。

**第六条 安置房**土地性质为出让的，已取得完全产权、不动产（房屋）权属证书，可上市交易；土地性质为划拨的，已核发不动产（房屋）权属证书，补交土地收益后，可上市交易。

**第七条 限价商品房**自不动产权证登记之日起满五年，可上市交易。所有权登记未满五年，原则上不得上市交易，因特殊原因确需转让的，所有权人向新城房屋管理部门提出申请，经批准后，按照原购买价格并考虑折旧和物价水平等因素回购，继续作为限价商品房使用[[[2]](#footnote-2)]。

**第八条 经济适用住房**网签备案合同满5年，经新城住房保障部门审核同意，购房人在补交差价款后，可取得完全产权并退出经济适用住房保障，新区住房保障部门出具《西咸新区准予取得经济适用住房完全产权通知书》，不动产登记机构在房屋登记簿中取消经济适用住房的房屋性质记载，重新核发不动产权证书；购房人在补交差价款后，也可上市交易，不动产登记机构按照普通商品住房交易相关程序，办理房屋产权转移登记手续，房地产交易环节的相关税费按规定缴纳。

购买经济适用住房不满5年，原则上不得上市交易，房屋产权不得变更、转移。购房人因特殊原因确需转让的，可由新城住房保障管理部门按照原购买价格回购，回购资金从新城保障性住房建设管理专项资金中列支。回购的经济适用住房，由新城住房保障管理部门接规定统筹使用[[[3]](#footnote-3)]。

**第九条** 经人民法院生效判决的，以判决为准，不受上述交易条件限制。

第三章 交易程序

**第十条 网签备案。**达成交易意向的房产买卖双方可自行签约或通过经纪机构签约，并通过新区 “陕西省西咸新区房屋综合管理平台” 网签备案。

**第十一条 税费缴纳。**房产上市交易必须依法纳税，网签备案价格明显低于届时正常市场价格水平的，税务部门应当进行现场评估，并按照评估价格计算缴纳税费。

**第十二条 补交土地收益或差价款。**公有住房、划拨土地安置房、经济适用住房交易的，经新城住房保障部门审核同意后报新区住房保障部门，开具《西咸新区土地收益/差价款缴费通知单》，由房屋产权人向新区财政部门缴纳相关收益；交易价格按照税务部门核定的缴税价格（核税价）计算。

（一）公有住房补交土地收益=核税价×建筑面积×2%[[[4]](#footnote-4)]

（二）划拨土地安置房补交土地收益=核税价×建筑面积×2%

（三）经济适用住房差价款缴纳标准为原购买经济适用住房价格的15%，计算公式为:应缴差价款＝(房屋建筑面积－按商品房价格购买的建筑面积)×原购买经济适用住房合同单价×15%[[[5]](#footnote-5)]。

**第十三条 转移登记。**房屋产权人持不动产（房屋）权属证书、收益交纳凭证、身份证明、网签备案合同、资金监管协议等相关材料，按照有关规定向不动产登记机构申请办理房屋权属变更或转移登记手续。

第四章 其他

**第十四条** 由新区财政部门设立土地收益缴纳账户，负责土地收益收缴工作；由税务部门提前核定交易房屋缴税价格（核税价）。

**第十五条** 鼓励已购公有住房上市交易，已购公有住房首次上市交易时，土地收益金减半收取[[[6]](#footnote-6)]。

**第十六条** 各单位在工作中应密切合作，严格审核，业务办理过程中有玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权等行为的，依法追究其行政责任；构成犯罪的，移交司法机关，依法追究刑事责任。

**第十七条** 其他未尽事宜可参照西安市相关规定执行，执行过程中，国家和省级、市级及新区对相关政策进行调整的，按照新政策执行。

**第十八条** 本细则自印发之日起执行，有效期五年。

附件：西咸新区特殊房源上市交易流程图

附件：

1. []西安市经济适用住房退出管理实施细则（市政办发〔2017〕49号），第二条，第三条 [↑](#footnote-ref-1)
2. []关于加强限价商品房管理有关问题的通知（市房发〔2018〕109号），第（十二）条 [↑](#footnote-ref-2)
3. []西安市经济适用住房退出管理实施细则（市政办发〔2017〕49号），第五条、第六条 [↑](#footnote-ref-3)
4. []关于发布西安市已购公有住房上市出售管理暂行办法的通知（市政发〔2002〕93）号，第七条 [↑](#footnote-ref-4)
5. []西安市经济适用住房退出管理实施细则（市政办发〔2017〕49号），第五条 [↑](#footnote-ref-5)
6. []关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干意见（市政发〔2010〕36号），第（十三）条 [↑](#footnote-ref-6)