2000余套经适房可上市交易

交易管理实施细则昨颁布,适用范围包括芝罘莱山等六区

本报12月14日讯(记者 苗华茂) 14日,烟台市住建局与财政、国土、地税等三部门联合下发了《烟台市市区已购经济适用住房上市交易管理实施细则》。已取得房屋所有权证书年满5年的经济适用住房,在上市交易时有了具体的操作依据。该细则自发布之日起执行,适用于芝罘、莱山、福山、牟平、开发区、高新区六个区。

烟台市住房保障中心有关工作人员介绍,烟台市中心区从2003年开始供应经济适用住房以来,住房保障部门共提供经适房10000余套,但一直都没有上市交易的先例。这主要是因为之前一直参照的是《烟台市已购公有住房和经济适用住房上市交易管理办法》,而涉及到经济适用房上市交易如何执行,按照什么标准,都没有一个明确的具体文件可以参照。此次实施细则的出台,将彻底解决这一问题。

该工作人员还介绍,烟台市从2003年开始供应经适房,当年供应的是1000套,2004年和2005年,又分别供应了1000套和500套。按照实施细则中的规定,只要是经适房的所有人在取得房屋所有权证书满5年后,就可以上市交易。据住房保障中心的工作人员介绍,最近一段时间他们也做过统计,目前,烟台市区范围内符合上市交易条件的经适房大约在2000余套,占经适房总供应套数的20%左右"从2010年开始,就已经有符合条件的经适房可以上市交易了,但那时因为没有具体的文件可以参照执行,所以有关部门一直都没有受理。"

据了解,此次出台的实施细则适用于烟台市市区已购经济适用住房首次上市交易,其中已购经济适用住房,是指按照经济适用住房管理的有关规定购买的住房。所提到的烟台市市区,包括芝罘区、莱山区、福山区、牟平区和经济技术开发区、高新技术产业园区。

买卖经适房步骤还真不少

想要卖房子,要交一半差价 想要全产权,要补齐差价

本报记者　苗华茂

此次出台的经适房上市交易细则,是烟台市区第一个针对经适房上市交易流程、转让标准等进行规范的文件,不少住房条件改善了的经适房房主也因此文件的出台可以转让房屋了。如何获得已购经适房的完全产权?交易时如何缴纳税费?14日,烟台住房保障部门对这些问题一一进行了解答。

▼锦绣新城局部一览。
本报记者　赵金阳　摄

A 想把房子卖掉的,差价一半要上交

住房保障中心有关工作人员介绍说已购经济适用住房取得房屋所有权满5年需转让的,按以下程序办理:房屋权利人向住房保障机构提出申请,并提交相关资料;住房保障机构对房屋是否具有上市交易资格进行审核,并自受理申请之日起7个工作日内作出同意或不同意的决定。对不同意上市交易的,会给予书面说明原因。

房屋权利人与受让人到国土资源部门办理国有建设用地使用权转让审批手续,并提交相关资料;国土资源部门会对土地是否符合转让条件进行审查,对符合转让条件的,经适房原房主要将税务部门核定的计税价格(也就是通常所说的房产交易时的评估价)与当时购买经济适用住房价格之间差价的50%向政府交纳土地收益等价款(适用于2007年11月19日之后所购买的经适房),并领取国有建设用地使用权批准转让办理出让审批文件。

房屋卖方与买方凭《已购经济适用住房上市交易申请审批表》和土地收益等价款交纳凭证等相关资料,到房屋登记机构办理房屋所有权转移登记手续。已购经济适用住房上市交易中,所发生的契税、营业税及附加、个人所得税、印花税、土地增值税以及交易登记费按存量房交易的有关规定执行。

买房者持国有建设用地使用权批准转让办理出让审批文件、土地收益等价款交纳凭证、受让人的房屋所有权证书、受让人的有效身份证明及其他相关资料到国土资源部门办理土地使用权变更登记手续。已购经济适用住房依法转让后,买房者取得完全产权。

B 如遇特殊原因,政府可原价回购经适房

据了解,房屋权利人因特殊原因需申请政府原价回购已购经济适用住房的,按以下程序办理:房屋权利人向住房保障机构提出申请,并提交相关材料资料;住房保障机构会对房屋权利人提交的申请资料及申请回购的房屋状况(含房屋及设施完好状况、水电气暖及物业管理等费用交纳情况)进行审查,并自受理申请之日起7个工作日内作出同意或不同意的决定。对同意回购的,住房保障机构会与房屋权利人签订政府原价回购协议;对不同意回购的,也会书面向房屋权利人说明原因。

住房保障机构与房屋权利人凭政府回购协议及其他房产交易的相关资料,到房屋登记机构办理房屋所有权转移登记手续。房屋登记机构应当在房屋所有权证书上注记"经济适用住房"字样。政府回购住房在交易过程中免收各项房产交易行政事业性收费。

自办理房屋所有权转移登记手续后7日内,原房屋权利人要将房屋腾退给住房保障机构,住房保障机构自接收房屋后7日内向原房屋权利人支付回购房款。住房保障机构按有关规定持相关资料到国土资源部门办理土地使用权变更登记手续。

政府回购的住房,由住房保障机构继续向符合条件的家庭配售或者作为公共租赁住房、廉租住房进行实物配租。其中,用作公共租赁住房或廉租住房的,将纳入当年的住房保障计划,所需资金从财政安排的住房保障资金中解决。

C 房主想要全产权,补齐差价就可以

据介绍,已购经济适用住房要想申请取得完全产权的,按以下程序办理:房屋权利人向住房保障机构提出书面申请,并提交相关资料;住房保障机构自接到申请之日起7个工作日内,提出同意或不同意办理完全产权的书面意见。

房屋权利人到国土资源部门办理国有建设用地使用权出让审批手续,并提交相关资料;国土资源部门应当对土地是否符合出让条件进行审查,对符合出让条件的,房屋权利人要缴纳评估价与当时购买经适房之间的差价,并领取国有建设用地使用权出让审批文件。

房屋权利人凭相关交款凭证及住房保障机构出具的同意办理完全产权证明、房屋所有权证书和国土资源部门出具的国有建设用地使用权出让审批文件等资料,到房屋登记机构办理房屋所有权变更登记手续。

房屋权利人凭国有建设用地使用权出让审批文件、土地收益等价款交纳凭证、变更后的房屋所有权证书、权利人的有效身份证明及其他相关资料到国土资源部门办理土地使用权变更登记手续,领取国有土地使用权证书。

啥样的经适房可以交易

烟台住房保障中心有关工作人员介绍说,首先,已购经适房的房主必须是取得房屋所有权证年满5年;其次,因特殊原因需申请政府原价回购经适房的;因继承、遗赠、离婚以及法院裁定、判决、调解等法定原因需转让已购经济适用住房的;房屋权利人已按照税务部门核定的计税价格与经济适用住房差价的全额向政府交纳土地收益等价款,并取得完全产权的。

那什么样的经适房不得上市交易呢?该负责人介绍说,取得房屋所有权不满5年的肯定是不行;再有就是已购经适房所有权有纠纷的;申请该经济适用住房时的夫妇双方一方不同意转让的(特殊原因除外);经鉴定为危房的;法院依法查封或者以其他形式限制房地产权利的;已抵押、典当但未经抵押权人或典当行书面同意的;擅自改变住房使用用途的。

办经适房交易别忘带这些资料

本报记者　苗华茂

已购经济适用住房取得房屋所有权满5年需转让的,房屋权利人向住房保障机构提出申请后,要提交以下资料:

1.《已购经济适用住房上市交易申请审批表》;
2.房屋所有权证书;
3.本人有效身份证件和申请家庭户口薄;
4.原经济适用住房购房合同;
5.房屋买卖合同或赠与书;
6.申请该经济适用住房时的夫妇双方同意上市转让的书面证明;
7.住房保障机构认为需要提交的其他资料。

房屋权利人与受让人到国土资源部门办理国有建设用地使用权转让审批手续,要提交以下资料:

1.《已购经济适用住房上市交易申请审批表》;
2.土地使用权证书(房屋权利人已经办理的);
3.原经济适用住房购房合同及购房发票;
4.房屋权利人和受让人的有效身份证件;
5.契税交纳凭证;
6.国土资源部门认为需要提交的其他资料。

房屋权利人因特殊原因需申请政府原价回购已购经济适用住房的,房屋权利人向住房保障机构提出申请后,要提交以下资料:

1.《政府回购经济适用住房申请审批表》;
2.房屋所有权证书;
3.本人有效身份证件和申请家庭户口薄;
4.原经济适用住房购房合同;
5.申请该经济适用住房时的夫妇双方同意政府回购的书面证明;
6.住房保障机构认为需要提交的其他资料。

已购经济适用住房申请取得完全产权的,房屋权利人向住房保障机构提出书面申请后,要提交下列资料:

1.房屋所有权证书;
2.本人有效身份证件和申请家庭户口薄;
3.原经济适用住房购房合同;
4.申请该经济适用住房时的夫妇双方同意取得完全产权的书面证明;
5.需要提交的其他资料。

房屋权利人到国土资源部门办理国有建设用地使用权出让审批手续,要提交以下资料:

1.住房保障机构同意办理完全产权的书面意见;
2.土地使用权证书(房屋权利人已经办理的);
3.房屋所有权证书;
4.原经济适用住房购房合同及购房发票;
5.房屋权利人的有效身份证件;
6.税务部门核定的计税价格;
7.国土资源部门认为需要提交的其他资料。

招商公告
连锁便利店诚招供货商,供货项目食品、酒类、饮料、日用品等,供货区域烟台六区,有意者请联系:0535-6905580 13685352049 王先生

抵顶新车 底价出售
2010款宾悦2.0
手动舒适版车(包牌),
底价出售!
可4S店直接提车!
电话:13573567757