

# 省城经适房满五年可“改姓”

## 市民缴纳政府收益款后可获完全产权,增值部分个人政府三七分成

本报7月29日讯(记者 喻雯 实习生 刘娇) 济南经适房可上市交易了。29日,记者从济南市住房保障管理局获悉,经适房满五年,缴纳政府收益价款后,可以取得房子完全产权。房屋的性质变为普通商品房,增值部分个人、政府三七分成。青岛、烟台、聊城、滨州等地也出台规定,住满五年可购买经适房产权。

根据国家有关规定,经适房购买满五年,可以上市交易。目前,济

南市已经有部分经济适用房满足了这一条件。基于此,为规范济南市经济适用房交易行为,济南市房管会同财政、监察和物价等部门联合制定了《济南市经济适用房交易管理若干规定》(以下简称《规定》),自8月1日起执行,有效期2年。

《规定》要求,上市交易适用于经适住房保障和房产管理局审批或组织实施的经济适用房项目。经济适用房交易是指政府回购、购买完全

产权及取得完全产权后进行的买卖、继承、离婚析产等产权转移行为。

《规定》指出,购买经济适用房已满五年,缴纳政府收益价款后,可申请经济适用房完全产权。购房家庭取得完全产权后,房屋性质不再为经济适用房,土地性质不再标注划拨。

政府收益款如何缴纳?《规定》要求,按照同地段普通商品房与经济适用房差价的70%向市政府缴纳收

益价款。计算公式为:(普通商品房住房交易指导单价-经济适用房销售单价)×70%×经济适用房保障面积。其中,普通商品房住房交易指导单价由市价格主管部门会同相关部门确定,报经市政府同意后公布实施。

购买经济适用房不满五年确需转让的,原经济适用房由政府回购。具体回购价格由市价格主管部门会同市财政、住房保障等主管部门按照原购买价格并考虑折旧和

物价水平等因素制定。回购的经适用房由市住房保障主管部门统筹安排,作为保障房使用。

济南市房管局住房保障处处长贾萌介绍,济南从2007年底开始组织经适房建设,从2007年12月至2009年5月,济南市分四批次向社会销售经济适用房共1259户,其中槐荫区世纪中华城小区248户,长清区雅居花苑447户,长清区龙泉居564户。从目前来看,只有世纪中华城小区部分房屋住满五年。

## 65平米经适房产权不到15万元就拿下



2007年11月,市民在省城世纪中华城看房。目前,该小区部分业主已可以取得完全产权。(资料片) 本报记者 邱志强 摄

济南经适房住满五年后,满足相应条件可上市交易。经适房完全手续如何办理?政府收益价款如何确定?政府回购不满五年经适房,需要走怎样的程序?

本报记者 喻雯 实习生 刘娇

增值部分,政府个人如何分成?

### 政府因“隐形”投入占增值七成

目前经适房需要缴纳多少政府受益款?济南市房管局住房保障处处长贾萌介绍,世纪中华城经济适用房销售基准价格每平方米2242元;雅居花苑经济适用房(长清区峰山路南段路东)销售基准价格为每平方米1783元;龙泉居经济适用房(长清东铺村南,凤凰路以东,阜新街北侧)销售基准价格每平方米1679

元。目前住满五年的只有世纪中华城一个小区部分住房。

以世纪中华城为例,目前周边商品房均价5500元/平方米左右。如果一家庭当初购买了世纪中华城65平方米的经适房,总价在14.573万元。政府收益款为(5500-2242)×70%×65=14.8239万元。也就是说,购房者只需要缴纳14.8239万元,就可以取得房

子的全部产权。

贾萌介绍,根据《规定》,房子的增值部分,政府收益款占了七成,购房者占增值部分30%。经适房当初销售的价格较低,不包含土地成本,其他的建设配套费等各种费用都是由政府承担,在经适房建设过程中,除了建设方面的投入,政府的各种“隐形”投入也不低。

政府收益款将用于何处?

### 纳入财政专项用于住房保障

《规定》指出,普通商品房交易指导单价由市价格主管部门会同市财政、住房保障等部门按照届时同地段、同标准普通商品房交易平均价格定

期制定,报经市政府同意后公布实施。同地段,同标准普通住房交易平均价格由市价格主管部门会同市住房保障、财政等部门委托具备专业资质的价格

认证机构进行测定。

政府收益价款由市保障性住房管理中心收取,上缴市级财政国库,纳入财政预算管理,专项用于住房保障。

买了经适房又想买商品房咋办?

### 先退经适房再办其他网签

贾萌表示,购房家庭取得完全产权后,房屋性质为普通商品房,不再是经济适用房,既可以继续自住也可上市交易,上市交易的相关手续和交易的税费按照普通二手房

交易政策执行。已购经济适用房家庭因购买、继承、受赠其他住房的,如何办理房产登记手续?

《规定》指出,已购经济适用房家庭因购买、继承、受

赠其他住房,不再符合经济适用房保障条件的,应当退出经济适用房或缴纳政府收益价款取得完全产权后,再行办理其他住房的网签及权属登记手续。

## 产权办理手续

- 1 申请人提出申请
- 2 填写“完全产权申请审核表”
- 3 房管中心开具“山东省非税收入缴款书”
- 4 申请人缴纳政府收益价款
- 5 申请人领取“经济适用房完全产权核准书”
- 6 到市房屋权属登记部门办理完全产权手续

## 政府回购程序

- 1 提交书面申请
- 2 计算回购价格
- 3 签订回购协议
- 4 转移登记手续
- 5 两日内付回购款
- 6 申请人五天迁走

## 青烟经适房收益五成归公

本报7月29日讯(记者 邱晓宇 李园园) 青岛市2013年第一批经济适用房和限价商品住房30日起开售。而烟台购买经济适用房的产权人需满五年,也被允许上市交易,收益一半归公。

按照规定,在青岛经济适用房自房地产登记之日起5年后需要上市交易的,按照成交价格与购买时经济适用房价格差价的50%,向政府缴纳土地收益等价款,取得完全产权。在烟台,购房人要按照财税部门核定的计税价款与经济适用房差价的50%向政府缴纳土地收益,政府可优先回购。5年内确需上市交易的,由政府按原价回购。

## 济南已五年未建经适房

济南的经适房建设经历了一个曲折的过程:2007年在世纪中华城首次推出经适房遇冷后,从2009年至今连续五年,济南市政府已暂停建设。目前主要鼓励符合条件的企业参与建设。

济南市房管局住房保障处有关负责人坦言,经济适用房是一种既非完全市场化,又非完全政府保障的房子,处于尴尬境地。除了周边配套不足、地理位置偏僻等因素,申请不到贷款也是大多数人弃购的重要原因。该负责人说,申请经适房必须开低收入证明,而申请银行贷款要出示还款能力证明,这对低收入家庭而言比较困难。

本报记者 喻雯 实习生 刘娇

## 经适房未到期已有人公开卖

本报滨州7月29日讯(记者 王丽丽) 滨州滨城区安康花苑小区是经济适用房。然而,据记者了解,未到五年限,房产买卖现象却非常普遍。

李先生为东营人,为安康花苑南区一房主,目前,面积为130㎡的房子,李先生以48万元的价钱在网上挂价销售。李先生告诉记者,房子是2010年买的,到现在已经有三个年头,由于当时这里的房子便宜,李先生便买了一套房住着。如今,另有房子的他,想卖掉这套房子。李先生告诉记者,由于房产证上标明,房子为经适房,因此未满五年限不能过户。“但是现在可以先去签一个协议,等两年之后再过去。”