SSBG2026001

主动公开

佛山市三水区住房城乡建设和水务局文件

三建水发〔2026〕87号

佛山市三水区住房城乡建设和水务局关于印发《佛山市三水区经济适用住房取得完全产权和上市交易管理实施细则》的通知

各镇政府（街道办事处），区各有关单位：

为规范我区经济适用住房取得完全产权和上市交易活动，我局制定了《佛山市三水区经济适用住房取得完全产权和上市交易管理实施细则》，经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到问题，请径向三水区住房城乡建设和水务局反映。（电话：87781072）

佛山市三水区住房城乡建设和水务局

2026年6月29日

佛山市三水区住房城乡建设和水务局办公室　2026年6月29日印发

佛山市三水区经济适用住房取得完全产权和上市交易管理实施细则

第一条 为规范经济适用住房取得完全产权和上市交易活动，根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）、《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258号）等有关规定，结合我区实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于我区经济适用住房（含配套车房）取得完全产权和首次上市交易的活动。再次交易的，按照普通商品房交易的有关规定执行。

第三条 本实施细则所称经济适用住房，是指政府提供政策优惠，限定建设标准、供应对象和销售价格，购房人拥有有限产权的，具有保障性质的政策性住房。

本实施细则所称增值收益，是指经济适用住房权利人在申请办理取得完全产权或者上市交易时，该套经济适用住房市场价格与原购买价格之间的差额，即土地收益和房产增值收益等价款。

本实施细则所称经济适用住房取得完全产权，是指签订买

卖合同满5年的经济适用住房，其权利人按照本实施细则规定缴纳应缴增值收益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的活动。

本实施细则所称经济适用住房上市交易，是指签订买卖合同满5年的经济适用住房，其权利人按照本实施细则规定缴纳应缴增值收益后取得完全产权，同时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，包括通过买卖、赠与、互换、转让、分割、合并、裁决等方式致使房屋权属发生转移的行为。

第四条 区住建水务局负责经济适用住房取得完全产权和上市交易的受理、条件审核、应缴增值收益的核算和代收。区财政局负责经济适用住房增值收益接收。区税务局负责提供经济适用住房的交易核准价和相关税费计征。区自然资源分局负责经济适用住房补办土地出让手续、计收土地出让金、办理不动产权证登记等相关工作。

第五条 在取得完全产权前，经济适用住房不得用于出租经营、抵押或融资贷款。在取得完全产权并换领不动产权证后可办理抵押登记。

第六条 购买经济适用住房满5年，不申请取得完全产权、不申请上市交易的，不需要缴纳增值收益，经济适用住房有限产权的性质不变。

第七条 按照自愿原则，经济适用住房权利人申请取得完全产权或者上市交易，需要同时符合以下条件:

（一）申请人为经济适用住房登记的权利人，且经其他权利人一致书面同意;

（二）签订经济适用住房买卖合同满 5 年;

（三）权属不存在争议;

（四）已依法登记领取权属证书;

（五）没有擅自改变房屋使用性质;

（六）没有被依法查封或者被依法以其他形式限制房屋权属转让或转移;

（七）没有法规、规章规定或合同约定的不得受理其取得经济适用住房完全产权或者上市交易申请的情形。

第八条 经济适用住房用地属划拨用地的，需按规定到区自然资源分局补办土地出让手续、补缴土地出让金，以取得完全产权。补缴的土地出让金标准、土地使用权出让年期的确定和土地出让合同签订等问题按现行有关规定执行，相关费用由申请人负责。

第九条 经济适用住房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增值收益，在缴纳增值收益后，方可取得完全产权或者办理产权转移登记。应缴纳的增值收益由区住建水务局负责核算，并在收到增值收益后的次月全

额上交区财政局。

应缴纳的增值收益按照权利人申请取得完全产权或者上市交易时经济适用住房的交易总价（交易核准价）与原购买经济适用住房差价的70%计算。具体计算公式为:

（一）取得完全产权的应缴增值收益 = [区税务局确认的交易核准价 - 原购买经济适用住房的总价（含相关税费）]×70%。

（二）上市交易的应缴增值收益 = [经济适用住房申报的交易价格（区税务局确认的交易核准价） - 原购买经济适用住房的总价（含相关税费）]×70%。

原购买经济适用住房的总价为：原政府出售价格与相关税费之和。相关税费，是指经济适用住房权利人在办理经济适用住房《房地产证》或者《不动产权证书》时实际支付的税费，包括契税、印花税等。

经济适用住房权利人申请取得完全产权的，经济适用住房交易总价以区税务局确认的交易核准价为准。经济适用住房权利人申请上市交易的，经济适用住房交易总价按照申请人申报的交易价格计算，但申报的交易价格低于区税务局确认的交易核准价的，按照交易核准价计算。区税务局确认的交易核准价低于经济适用住房原购买价格的，权利人无需向政府缴纳增值收益。

第十条 原则上政府不予以回购经济适用住房（含配套车

房）。确实有需要实施政府回购的，由区住建水务局组织经济适用住房原供给单位实施回购。回购单位应与申请人签订回购合同，申请人应在收到通知的10个工作日内与回购单位签订回购合同，未在规定的时间内签订的，视为自动放弃本次申请。区住建水务局按照区税务局确认的交易核准价扣除其应缴增值收益后核算回购款，由回购单位向申请人支付回购款。回购所需资金由区财政或上级资金解决，回购的住房纳入公共租赁住房管理，原用地性质不变。政府回购经济适用住房所产生的税费按照规定由双方各自缴纳，其它情况可自行协商决定。

第十一条 经济适用住房权利人申请取得完全产权的，按照以下程序办理:

（一）提出申请。经济适用住房权利人向区住建水务局提出申请取得完全产权。

（二）受理审核。区住建水务局自受理申请之日起10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，区住建水务局向申请人出具经济适用住房增值收益缴纳通知书，载明该套住房的应缴增值收益金额、收款银行账户和缴款期限等信息；经审核不符合申请条件的，应书面说明理由。

（三）准予批复。申请人在收到经济适用住房增值收益缴纳通知书后30日内一次性足额缴纳应缴增值收益，并向区住建水务局提交缴纳凭证。区住建水务局于5个工作日内出具准予

取得经济适用住房完全产权的批复。

申请人未在缴款期限内一次性足额缴纳应缴增值收益，未能提交缴纳凭证的，视为自动放弃本次申请。

（四）变更登记。申请人取得区住建水务局出具的批复文件后，依法向不动产登记机构申请将该套住房变更登记为普通商品住房。

第十二条 经济适用住房权利人申请上市交易的，按照以下程序办理:

（一）提出申请。经济适用住房权利人向区住建水务局提出申请上市交易。

（二）受理审核。区住建水务局自受理申请之日起10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，经济适用住房权利人应在收到审核结果通知书后60日内签订书面买卖合同并完成网上签约，区住建水务局按照第九条规定确定应缴增值收益并向申请人出具经济适用住房增值收益缴纳通知书，载明该套住房的应缴增值收益金额、收款银行账户和缴款期限等信息；经审核不符合申请条件的，应书面说明理由。

（三）准予批复。申请人在收到经济适用住房增值收益缴纳通知书后30日内一次性足额缴纳应缴增值收益，并向区住建水务局提交缴纳凭证。区住建水务局于5个工作日内出具准予取得经济适用住房完全产权并上市交易的批复。

申请人未在缴款期限内一次性足额缴纳应缴增值收益，未能提交缴纳凭证的，视为自动放弃本次申请。

（四）变更和转移登记。申请人取得区住建水务局出具的批复文件后，依法向不动产登记机构同时申请办理变更和转移登记，将该套住房性质变更为普通商品住房并登记至买受人名下。

第十三条 经济适用住房权利人申请取得完全产权或者上市交易，需要向区住建水务局提交以下材料（复印件收原件查验）:

（一）申请取得完全产权

1.《佛山市三水区经济适用住房取得完全产权申请表》;

2. 原购房合同、购房发票和契税、印花税完税证明复印件;

3. 不动产权证书（含土地使用证、房地产权证书）复印件;

4. 产权人、共同申请人的身份证明材料和户口簿复印件;

5. 婚姻状况相关证明证件复印件;

6. 应缴增值收益缴纳凭证。

（二）申请上市交易

1.《佛山市三水区经济适用住房上市交易申请表》;

2. 原购房合同、购房发票和契税、印花税完税证明复印件;

3. 不动产权证书（含土地使用证、房地产权证书）复印件;

4. 产权人、共同申请人的身份证明材料和户口簿复印件;

5. 婚姻状况相关证明证件复印件;

6. 买卖双方签订的房屋买卖合同复印件;

7. 房屋完税证明（不（免）征税的持不（免）征税证明材料）复印件;

8. 应缴增值收益缴纳凭证;

9. 继承、赠与提供相关证明证件复印件。

第十四条 经济适用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）继承人在佛山市无任何形式自有住房的，可以申请将继承的经济适用住房的产权份额转移登记至其名下，经区住建水务局审核同意后，可办理房屋产权转移登记，原经济适用住房性质不变。

（二）原经济适用住房买卖合同签订满 5 年的，可以按照本实施细则有关规定申请取得完全产权或者上市交易。

（三）继续占有、使用该套住房，原经济适用住房性质不变。

第十五条 经济适用住房取得完全产权或者上市交易前，权利人因婚姻情况变化，需要变更权利人的，按照以下方式处理:

（一）权利人登记结婚，且配偶在佛山市无任何形式自有住房的，经原权利人一致书面同意，权利人及其配偶可以提交结婚证等相关材料申请变更，经区住建水务局审核同意后，追

加登记配偶为经济适用住房的共同权利人，原经济适用住房性质不变。

（二）作为经济适用住房共同权利人的夫妻，因离婚需要变更权利人为双方其中一方的，双方可以向区住建水务局提交离婚证、离婚协议或者生效判决等相关材料申请变更，经区住建水务局审核同意后，变更经济适用住房权利人，原经济适用住房性质不变。

第十六条 经济适用住房在取得完全产权或上市交易，变更为普通商品住房后，业主应按规定按时足额交纳物业服务费用。

第十七条 经济适用住房配套的其它房产申请取得完全产权或上市交易，按上述规定执行。

第十八条 申请人故意隐瞒、虚报或者伪造有关信息的，由区住建水务局驳回申请，自驳回申请之日起1年内不予受理其经济适用住房取得完全产权或者上市交易的申请。

第十九条 本实施细则由区住建水务局负责解释。本实施细则自2026年8月1日起实施，有效期为5年。