

三亚市人民政府

关于印发《三亚市经济适用住房、限价商品住房售后管理办法》的通知

三府规〔2026〕4号

各区人民政府，各管委会，市政府直属各单位：

《三亚市经济适用住房、限价商品住房售后管理办法》已于2026年1月19日经八届三亚市人民政府第85次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

三亚市人民政府

2026年5月10日

（此件主动公开）

三亚市经济适用住房、限价商品住房

售后管理办法

第一条 为了规范本市经济适用住房、限价商品住房售后管理活动，根据《经济适用住房管理办法》《住房和城乡建设部关于加强经济适用住房管理有关问题的通知》《海南省保障性住房管理暂行办法》《海南省经济适用住房管理实施办法》《海南省限价商品住房管理办法（试行）》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内建设和配售的经济适用住房、限价商品住房的回购、上市交易等售后管理工作。

第三条 本办法所称回购，是指由三亚市人民政府或者经三亚市人民政府批准有关单位回购经济适用住房、限价商品住房的行为。

本办法所称上市交易，是指取得经济适用住房完全产权或限价商品住房的所有权人按照本办法规定缴纳应缴土地收益等相关价款后，转让给第三人的行为。

第四条 市住房保障主管部门负责经济适用住房、限价商品住房的回购、上市交易等售后管理工作。

市自然资源和规划主管部门负责核算经济适用住房、限价商品住房的应缴土地收益价款及办理产权登记。

市税务主管部门负责收取土地收益价款。

市财政、住房公积金管理等部门按照职责分工，协助做好经济适用住房、限价商品住房的回购、上市交易管理工作。

第五条 经济适用住房、限价商品住房的购房人已支付首付款，因个人原因（经济、信用等）1年内无法支付剩余购房尾款的，由市住房保障主管部门取消其购买资格，期间产生的相关费用由购房人承担。

第六条 不动产登记机构在办理经济适用住房、限价商品住房产权登记时，应当在不动产权证书中注明房屋性质等信息。

第七条 不符合本办法第十一条上市交易条件的申请人确需转让经济适用住房、限价商品住房的，由市人民政府或者经市人民政府批准有关单位进行回购并签订回购合同，回购价格按照原购房价格并考虑折旧和物价水平等因素确定，折旧年限按照合同签订之日起计算，满12个月为一年，每年扣减原购房价格的1%，同时原则上应当将该套房屋恢复原状。房屋内装修部分能拆除的，在不损毁并恢复房屋原貌的前提下自行拆除；不能拆除的或者能拆除但未拆除的，回购后归回购方所有。

申请人应当自行承担的费用包括但不限于：因购房产生的费用（住宅专项维修资金及产权办证费用等）；因购房或者房屋抵押产生的债务本息；购房后产生的房屋装饰装修费用；购房后到退房前产生的水、电、燃气、物业服务等服务性收费；依法应当缴纳相关税费以及其他应当由申请人承担的费用。

第八条 经济适用住房、限价商品住房申请人申请退出住房并由政府回购的按下列程序办理：

（一）申请人向市住房保障主管部门提交退出书面申请，并提供身份证、户口簿、婚姻状况证明、购房发票、购房合同、不动产权证书等材料的原件（备查）及复印件一份；

（二）市住房保障主管部门自收到经济适用住房、限价商品住房申请退出相关材料之日起 15 日内进行审核；

（三）经审核准予回购的经济适用住房、限价商品住房，由市人民政府或者经市人民政府批准有关单位与申请人签订经济适用住房、限价商品住房回购合同，并由相关部门支付申请人回购款；如已办理不动产权证书的，市住房保障主管部门收回不动产权证书，并到不动产登记机构办理该套房屋产权的转移登记。经审核不符合条件的，驳回其申请并书面说明理由。

第九条 申请人申请退出经济适用住房、限价商品住房，且经市人民政府或者市人民政府批准有关单位同意回购后，申请人可再享受保障性住房政策待遇。

第十条 市人民政府回购经济适用住房、限价商品住房所需资金由市财政主管部门保障。回购的经济适用住房、限价商品住房按照市人民政府的工作安排作为保障性住房或城市危旧房改造安置房等使用。

第十一条 符合下列条件之一的，购房人可以申请将经济适用住房、限价商品住房进行上市交易：

（一）取得经济适用住房、限价商品住房不动产权证书满 5 年的；

（二）因非个人原因取得不动产权证书未满 5 年，但签订经济适用住房、限价商品住房购房合同已满 10 年的；

（三）其他规定可以上市交易的情形。

第十二条 购房人申请将经济适用住房、限价商品住房上市交易的，按照下列程序办理：

（一）购房人向市住房保障主管部门提出上市交易的书面申请中应当如实申报已确定的买受人及交易价格；

（二）市住房保障主管部门在收到经济适用住房、限价商品住房申请上市交易相关材料之日起 15 日内进行条件审核，并作出是否符合上市交易条件的书面意见；

（三）经审核符合经济适用住房、限价商品住房上市交易的，由市住房保障主管部门出具符合上市交易核准意见；经审核不符合条件的，驳回其申请并书面说明理由；

（四）购房人凭符合上市交易核准意见及其他材料向市自然资源和规划主管部门申请核算土地收益价款并向市税务主管部门缴清相关税费后，依法向不动产登记机构申请办理产权变更和转移登记，同时登记至买受人名下，该套住房性质变更为市场化商品住房。

第十三条 经济适用住房、限价商品住房上市交易的，应当按照一定比例向政府缴纳土地收益（含土地出让金）等价款。

（一）经济适用住房应缴土地收益价款=申请人申请上市交易时该套住房楼面地价×建筑面积×40%；

（二）限价商品住房应缴土地收益价款=申请人申请上市交易时该套住房楼面地价×建筑面积×30%。

该套住房楼面地价是指申请人申请房屋上市交易时，市自然资源和规划主管部门根据该片区基准地价、容积率等参数计算后得出的价格。

第十四条 申请人将经济适用住房、限价商品住房进行上市交易后，其管理、产权登记、交易等均按照市场化商品住房有关规定执行。申请人及其配偶不得再次申请购买保障性住房。

第十五条 经济适用住房、限价商品住房权利人死亡的，其继承人可依法取得该住房的所有权。

原权利人立有遗嘱且确定继承人的，经市住房保障主管部门核实，情况属实的，按遗嘱执行；情况不属实的或者原权利人未立遗嘱或遗嘱未确定继承人的，按《民法典》相关规定处理。

《民法典》《不动产登记暂行条例》等法律、法规另有规定的，从其规定。

经济适用住房、限价商品住房取得完全产权或者上市交易前发生继承的，继承人可以选择下列方式处理：

（一）继承人具有本市户籍，未在本省拥有政策性住房且本市无任何形式自有住房的，可以申请将继承的该套住房的产权份额转移登记至其名下，该套住房的性质不变；

（二）原经济适用住房、限价商品住房取得不动产证满5年的，继承人可以按照本办法规定缴纳应缴增值收益后，取得该套住房的完全产权或者将该套住房上市交易；

（三）继承人向市住房保障主管部门申请回购该套住房，并就回购款进行继承；

（四）继承人继续占有、使用该套房屋，且不得违反《海南省保障性住房管理暂行办法》等有关规定。

第十六条 因继承、离婚、婚内财产份额变更等需要变更经济适用住房、限价商品住房权利人或份额的，由不动产登记部门根据市住房保障主管部门核准意见，依法依规办理产权变更登记手续。

经济适用住房、限价商品住房权利人变更或产权份额变更后，房屋性质不变，不动产登记部门变更登记时应当在附记中注明“经济适用住房继承、限价商品住房继承”或者“经济适用住房离婚析产、限价商品住房离婚析产”等相关内容。

第十七条 经济适用住房、限价商品住房的购房人有下列情形之一的，按以下规定进行处理：

（一）弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件等真实情况，以虚假材料骗购经济适用住房、限价商品住房的，责令限期交回住房，购房人5年内不得申请购买或者租赁保障性住房；

（二）购房人将住房擅自转让、互换、出租、出借、赠与、用于生产经营活动或者改变使用性质，由相关主管部门责令限期改正；逾期仍不改正的，由市人民政府按有关规定或者合同约定进行回购；

（三）购房人又购买其他保障性住房的，由市人民政府按有关规定或者合同约定进行回购；

（四）设定抵押权的经济适用住房、限价商品住房，债务履行期满，抵押权人未受清偿，司法机关需处置经济适用住房、限价商品住房的，由市人民政府按有关规定或者合同约定进行回购。

第十八条 申请人对市住房保障主管部门作出的行为有异议的，可依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第十九条 相关主管部门及其工作人员在管理过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十条 分散建设的经济适用住房、限价商品住房的回购由申请人向分配单位提出申请，分配单位有优先回购权的，可参照本办法执行；分配单位放弃优先回购的，由分配单位协助申请人向市住房保障主管部门提出回购申请，按照本办法执行。

第二十一条 因国民经济或社会发展等公共利益的需要对经济适用住房、限价商品住房实施征收的，征收补偿标准按照相关规定执行。

第二十二条 本办法未尽事宜，按照国家有关法律、法规、规章等规定处理。具体问题由市住房保障主管部门负责解释。

第二十三条 本办法自2026年5月20日起施行，有效期至2028年5月19日，《三亚市经济适用住房管理办法》（三府〔2011〕106号）和《三亚市限价商品住房管理暂行办法》（三府〔2012〕172号）同时废止。