尤溪县人民政府文件

尤政规〔2024〕4号

尤溪县人民政府 关于公布尤溪县限价商品住房、经济适用 住房上市交易及公有住房成本价、 集资房界定产权价的通知

各乡镇人民政府，县政府各部门、各直属机构：

根据《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258号）、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）、《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》（建设部令第69号）等相关规定，现就限价商品住房、经济适用住房上市交易及2024年公有住房成本价、集资房界定产权价有关事宜通知如下：

一、限价商品住房上市交易

(一) 关于房地产估价机构的确定。

1. 限价商品住房上市交易成交价必须由有资质的房地产估价机构进行评估，由尤溪县住房和城乡建设局通过政府采购方式委托在三明地区内备案的房地产估价机构组织实施。

2. 房地产估价机构为委托人提供资产评估服务，应当严格按照相关法律、法规和资产评估准则，恪守独立、客观、公正的原则，履行必要的评估程序。房地产估价机构向委托人收取的评估费用由县财政给予拨付。

3. 尤溪县住房和城乡建设局委托房地产估价机构每三年分别对各片区的限价商品住房进行一次上市交易成交价评估，并将该评估价作为交易时最低指导价。

(二) 关于限价商品住房上市交易办理程序。

1. 限价商品住房自房产登记之日起满 5 年的，限价商品住房产权人向尤溪县住房和城乡建设局提交书面申请、《商品房买卖合同》备案表、限价商品住房不动产登记证等材料，并如实填报《尤溪县政策性住房上市交易审批表》（一式四份）。

2. 尤溪县住房和城乡建设局对限价商品住房产权人提交的资料进行审查，确认是否批准上市交易。

3. 尤溪县住房和城乡建设局根据评估当年上市交易价计算并负责收取土地收益等价款，补缴土地收益等价款〔（交易当年政府确定的指导价或市场交易价×房屋产权证面积－原购房价）

× 20%]。

4. 限价商品住房产权人持《尤溪县政策性住房上市交易审批表》到税务部门缴纳相关税费。

5. 限价商品住房产权人应当在同意上市交易审批手续之日起 30 日内凭土地收益等价款缴款发票、完税发票、尤溪县政策性住房上市交易审批表、限价商品住房不动产登记证等相关材料，到房地产交易中心办理交易手续。

6. 限价商品住房产权人持相关材料到不动产登记中心办理不动产登记转移手续。

二、经济适用住房上市交易

(一) 补缴土地收益等价款的确定。

购买经济适用住房已满十年及以上的，按《尤溪县人民政府关于印发尤溪县存量房交易评估指导价格的通知》(尤政文〔2019〕108号)中确定的 C41 区块，四至范围为“东至林科所桥，西至七口大桥，南至安州岭路、西城幼儿园、西城工商所、北至恒发纺织公司、西城新村 4 排、城西新村 2 排所围成的区域”基本价 6500 元/m² 的 80% 作为购买经济适用住房满十年及以上的三、四期经济适用住房步梯房上市交易的政府指导价(如该《通知》有重新制定，按新规定执行)，即：三、四期经济适用住房步梯房上市交易的政府指导价为 5200 元/m²。在该指导价的基础上：电梯房每平方米增加 200 元(即 5400 元/m²)、第一期每平方米降低 500 元(即 4700 元/m²)、第二期每平方米降低 200 元(即 5000

元/m²)。土地收益等价款缴纳比例为政府得 80%、个人得 20%。补缴土地收益等价款〔(交易当年政府确定的指导价或市场交易价 × 房屋产权证面积 - 原购房价 - 各项交易税费) × 80%〕。

(二) 上市交易办理程序。

1. 经济适用住房产权人应向尤溪县住房保障中心提交上市交易书面申请、《商品房买卖合同》备案表、经济适用住房房屋所有权证、土地使用权证或不动产权登记证等材料，并如实填报《尤溪县政策性住房上市交易审批表》(一式四份)。

2. 尤溪县住房保障中心对经济适用住房产权人提交的资料进行审查，确认是否批准上市交易。

3. 经济适用住房产权人持《尤溪县政策性住房上市交易审批表》到尤溪县自然资源局缴纳土地收益等价款。

4. 经济适用住房产权人持《尤溪县政策性住房上市交易审批表》到房地产交易中心进行网签。

5. 经济适用住房产权人持《尤溪县政策性住房上市交易审批表》到税务部门缴纳相关税费。

6. 经济适用住房产权人缴款后凭土地收益等价款缴款发票、完税发票、尤溪县政策性住房上市交易审批表、经济适用住房房屋产权证和土地使用权证或不动产登记证等相关材料，于上市交易审批后 30 日内到不动产登记中心办理不动产登记转移有关手续。

三、公有住房成本价。2024 年公有住房标内建筑面积成本价为 2924 元/平方米，砖混结构降低 10%，即 2631.6 元/平方米。

今后每年按 3%递增作为当年度标内建筑面积的成本价（不再另行下文）。超标部分按产权变更年度同地段商品房价计算，该价由公有住房权属单位委托第三方有资质单位评估。不同结构、层次和朝向的调节系数详见附表。

四、集资房界定产权价。集资建房标内建筑面积按竣工当年政府指导成本价界定；超标部分按界定产权当年度同地段商品房价计算，该价由集资建房单位委托第三方有资质单位评估。不同结构、层次和朝向的调节系数详见附表。各集资单位有合同约定的按合同约定执行，但违反法律法规政策规定的除外。

五、本通知由尤溪县住房和城乡建设局、尤溪县自然资源局共同负责解释。

六、本通知从印发之日起执行，有效期为十年。本通知执行前已申请但尚未完成交易的，按本通知执行。

- 附件：1. 尤溪县公有住房、集资房调节系数表
2. 尤溪县个人购房成本价交款计算表

尤溪县人民政府

2024 年 12 月 20 日

（此件主动公开）

附件 1

尤溪县公有住房、集资房调节系数表

(一) 结构调节系数

单位：%

结构	调节系数
框架	+5
一等砖混	0
二等砖混	-5
砖木结构	-10
其他结构	-12

楼房外墙	调节系数
清水墙	-2
普通水泥	0
贴面	+2

(二) 地段调节系数

等级	一级	二级	三级	四级
调节系数	0	-2	-4	-8

说明：地段划分以尤溪县人民政府公布的当年度城区土地级别公布图为准。

(三) 朝向调节系数

单位：%

朝 向	一字形住宅楼	朝 向	点状形住宅楼
东头第一套	+2	东南角套房	+3
中 间 套	0	西南角套房	+1
西头第一套	-2	东北角套房	0
		西北角套房	-4

(四) 层次调节系数

单位：%

楼层 层数	四	五	六	七	八	底层有杂物间的楼房或 办公营业用房的			
						五	六	七	八
一层	-2	-2	-3	-4	-4	-2	-3	-4	-4
二层	+3	+3	+3	+3	+3	+3	+3	+3	+3
三层	+4	+4	+4	+4	+4	+4	+4	+4	+4
四层	-5	+3	+4	+4	+4	+3	+4	+4	+4
五层		-8	+2	+3	+3	-8	+2	+3	+3
六层			-10	0	+3		-10	0	+3
七层				-10	0			-10	0
八层					-12				-12
九层									

注：九层以上无电梯的住房，在八层调节系数的基础上逐层扣减 2%

(五) 年折旧率为 2%，使用年限超过 30 年的一律按 30 年计算。

附件 2

尤溪县个人购房成本价交款计算表

房屋座落: _____ 房号: _____ 填表时间: _____ 年 月 日

姓名	购房人	连续			年	职务	购房	m ²	现住房 折扣率	%	
	配偶	工龄			年	职称	标准				
建筑 面积 (m ²)	各开间		封闭阳台	非封闭阳台		杂物间	共有分摊		合计		
	超标部分	公式: 各开间 + 封闭阳台 + 非封闭阳台 + 共有分摊 - 购房标准									
	标内部分	各开间 + 封闭阳台 - 超标部分									
住房 折扣率	竣工年份	结构	外墙	地段	层数	层次	朝向	住房总折扣率			
	折旧率: -2%×年	系数(%)	系数(%)	系数(%)	系数(%)		系数(%)	折旧率+ (结构+外墙+地段+层次+朝向) 系数(%)			
各项 单价 (元/ m ²)	本套市场价=	市场价	× (1+住房总折扣率 0 - 地段系数 0)		=						
	本套成本价=	成本价	× (1+住房总折扣率 0)		=						
	实际 售价	本套成本价 - 成本价 × (0.60 % × 夫妇工龄和) - 成本价 × 现住房折扣率									
超标设备设施		0.00 元		超标装修		0.00 元					
本套 总价 款(元)	标内建面	本套成本价 × 标内建面 + 本套市场价 × 超标建面									
	超标建面	= × + 0 × = 0.00									
	50%计价建面	50% × 本套成本价 0.00 × 50%计价建面 0.00 = 0.00									
合计	标内建面、超标建面 + 50%计价建面 + 超标设备设施 + 超标装修										
本套 实际 价款(元)	标内建面	实际售价 × 标内建面 + 本套市场价 × 超标建面									
	超标建面	= 0.00 × + 0 × =									
	50%计价建面	50% × 实际售价 0 × 50%计价建面 0.00 = 0.00									
合计	标内建面、超标建面 + 50%计价建面 + 超标设备设施 + 超标装修										
一次 性付 款	付款折扣	本套实际价款×0%				分期 付款	首次付款	本套实际价款 × % = 元			
		×0					多付款折扣	本套实际价款 × (-30) ÷ 10 × 2.5 % 元			
	实际付款	本套实际价款-付款折扣					余欠金额	本套实际价款 - 首次付款 - 付款折扣			
	= 0.00 元					分	年付清				
审批:				复核:				经办:			

本表一式四份(售房单位、县住房保障中心、县不动产登记中心、房地产交易中心各一份)

尤溪县人民政府办公室

2024年12月20日印发