

# 昆明经适房签购房协议满5年 可申办完全产权上市交易

## 疫情期 请先线上申请

昨日,记者从昆明市住建局获悉,昆明市于近日印发《关于规范经济适用住房售后管理有关问题的通知》(以下简称《通知》),昆明全面启动经济适用住房取得完全产权、上市交易、继承离婚析产等所有权转移工作,符合条件的政府统建经济适用住房和非政府统建经济适用住房可申办完全产权证。这意味着,昆明经济适用住房可以按照普通商品住房上市交易。需提醒的是,疫情防控期间,符合条件的申请人可先期登录昆明安居网在线填报《昆明市经济适用住房取得完全产权申请表》,待审核通过,工作人员将通知现场办理相关手续。

### 哪些房屋可以申办完全产权?

何谓完全产权?完全产权与有限产权相对应。简单说,有限产权和完全产权享有的房屋产权范围不同。经济适用住房购房人在取得完全产权前,只能用于自住,不得出售、出租、闲置、出借,也不得擅自改变住房用途。取得完全产权后,购房人则享有该房屋的全部产权,包括占有权、处分权和收益权。也就是说,购房人取得完全产权不动产权证后,即可按照普通商品住房办理上市交易。按照住建部印发的相关文件规定,集资建房、合作建房、解危解困房、安居房统一纳入经济适用住房管理。

### 如何申办完全产权?

购房人购买经济适用住房后,未取得经济适用住房不动产权证或房屋所有权证(有限产权)的,由售房单位或者建房单位为购房人统一向自然资源规划部门申请办理经济适用住房不动产权证(有限产权)。政府统建经济适用住房购房人已取得经济适用住房不动产权证或房屋所有权证,且购房人自签订购房合同之日起满5年;或者非政府统建经济适用住房获得规划核验和竣工验收备案手续,且购房人自签订购房合同之日起满5年,这两种情形下,由购房人向昆明市住房和城乡建设局提交申请办理完全产权不动产权证。

疫情防控期间,通过登录昆明安居网完成《昆明市经济适用住房取得完全产权申请表》在线填报,审核通过后,由工作人员通知现场办理。如不具备网络申请条件,申请人可到昆明市经济适用住房业务服务大厅,在工作人员的指导下完成在线填报。

### 申办为何还交钱?

办理完全产权证,为何还要交纳房屋收益和土地出让金?由于经济适用住房上市交易的前提为取得完全产权,为避免交易过程中出现签订阴阳合同、低报成交价躲避缴纳房屋收益金等违法问题的发生,造成国有资产流失,也为方便购房人取得完全产权,《通知》采用经济适用住房评估价作为交纳费用的计算基数。因此,《通知》规定市住房城乡建设部门同意取得完全产权的,购房人需向市住房城乡建设部门交纳房屋收益,标准为届时该房屋评估价的3%。需向自然资源规划部门交纳土地使用权出让金,标准为届时该房屋评估价的1%。

### 继承、离婚怎么办?

《通知》明确,购房人因继承、离婚析产等确需发生经济适用住房不动产权转移的分两种情况办理。其一,未取得经济适用住房不动产权证或房屋所有权证,购房人死亡或离婚析产的,由法定继承人或取得经济适用住房一方昆明住房和城乡建设局提交相关材料申请变更权利人,由自然资源规划部门按照变更后相关材料办理经济适用住房不动产权证,继承人或取得经济适用住房一方按照《通知》要求申请办理完全产权不动产权证。其二,取得经济适用住房不动产权证或房屋所有权证,购房人死亡或离婚析产的,由继承人或取得经济适用住房一方自然资源规划部门提交相关材料申请变更权利人,由自然资源规划部门按照变更后相关材料办理经济适用住房不动产权证,继承人或取得经济适用住房一方按照《通知》要求申请办理完全产权不动产权证。

### 完全产权资格办理流程

#### 申请

##### ●条件

- 1.已取得经济适用住房不动产权证或房屋所有权证(有限产权);
- 2.购房人自签订购房合同(协议)之日起满5年;
- 3.属于昆明市发展和改革委员会下达投资计划的经济适用住房项目。

注:以上3个条件须同时满足。

##### ●网络申请

登录昆明安居网(www.kmajw.com)实名注册,在线填报《昆明市经济适用住房取得完全产权资格申请表》,保存提交等待审核。不具备网络申请条件的,可到昆明市住房和城乡建设局设立的经济适用住房业务办理便民服务点(以下简称“经适房便民服务点”),由工作人员指导在线填报,保存提交,等待审核。申请信息一经提交,不得修改。(注:操作说明详见昆明安居网网页或昆明安居网微信公众号。)

#### 审核

##### ●审核通过

相关部门对申请人提交的信息进行审核,符合规定的视为审核通过。

##### ●审核未通过

审核不通过的,由经适房便民服务点以短信、昆明安居网、昆明安居网微信公众号公布等方式通知申请人。如有异议,可在收到通知之日起10个工作日内到经适房便民服务点复核。

#### 现场办理所需材料

收到通知后,申请人携带以下材料到经适房便民服务点提交:1.申请人及共同申请人有效身份证明;2.经济适用住房不动产权证或房屋所有权证(有限产权);3.经济适用住房购房合同(协议);4.法律、法规规定的其他材料。

注:以上所有材料均须验原件收复印件。审核通过,由工作人员打印《昆明市经济适用住房取得完全产权资格申请表》、评估结果通知单,申请人核对无误后签字确认。

#### 交纳房屋收益和土地出让金

申请人需向政府交纳经济适用住房评估价3%的房屋收益和1%的土地出让金。

#### 资格确认

完成缴纳房屋收益的申请人签字领取《昆明市经济适用住房取得完全产权资格确认单》。

### 继承、离婚析产权利人 变更流程

#### 申请所需材料

除公证材料收原件,其他材料验原件,收复印件。

##### ●继承

申请人有效身份证明;原购房人死亡证明;经公证机关公证的继承材料或者其他生效的继承法律文书;经济适用住房购房合同(协议);法律、法规规定的其他材料。

##### ●离婚析产

申请人有效身份证明;申请人离婚证或者离婚判决书;经公证机关公证的离婚析产材料或者其他生效的离婚析产法律文书;经济适用住房购房合同(协议);法律、法规规定的其他材料。

#### 审核

由经适房便民服务点对申请人提交的材料进行审核,并在10个工作日内以短信方式将审核结果通知申请人。

##### ●审核通过

领取《昆明市经济适用住房变更权利人审核表》,按照不动产登记部门的相关规定办理经济适用住房不动产权证(有限产权)。

##### ●申请未通过

申请人对审核结果有异议,可在收到通知之日起10个工作日内到经适房便民服务点进行复核。

### 查询审核结果及申请状态

1.打开昆明安居网(www.kmajw.com),点击“已购经适房业务”图标按钮或在浏览器直接输入jsf.kmajw.com网址(建议使用谷歌浏览器),登录个人注册账号查询;

2.可拨打咨询热线(0871-64899211)通过人工服务查询;

3.到经适房便民服务点进行查询。

### 办理地址及工作时间

办理地址:五华区宝善街与护国路交叉口昆明市经济适用住房业务服务大厅

工作时间:周一至周五,9:00-12:00,13:00-17:00,法定节假日除外

联系方式:0871-64899211

本报记者 张勇