

|        |      |     |
|--------|------|-----|
| 全宗号    | 年 度  | 卷 号 |
| 26     | 2009 | 76  |
| 机构(科室) | 永久   | 备注  |

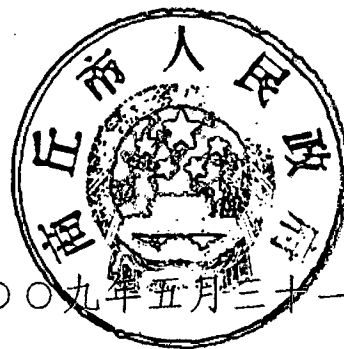
# 商丘市人民政府文件

商政〔2009〕61号

## 商丘市人民政府 关于印发商丘市经济适用住房管理办法的 通 知

各县（市、区）人民政府，市人民政府各部门：

现将《商丘市经济适用住房管理办法》印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。



二〇〇九年五月三十一日

# 商丘市经济适用住房管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为完善住房供应体系，逐步解决中低收入家庭住房困难，规范经济适用住房供应、建设、交易和管理行为，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）和建设部等七部委发布的《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258号）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称经济适用住房是指政府提供政策优惠，限定套型面积和销售价格，按照合理标准建设，面向城市低收入住房困难家庭供应，具有保障性质的政策性住房。

本办法所称城市低收入住房困难家庭，是指城市规划区和县（市）人民政府所在地镇的范围内，家庭收入、住房状况等符合市、县（市）人民政府规定条件的家庭。

**第三条** 经济适用住房制度是解决城市低收入家庭住房困难政策体系的组成部分。经济适用住房供应对象要与廉租住房保障对象相衔接。经济适用住房的建设、供应、使用及监督管理，应当遵守本办法。

**第四条** 发展经济适用住房应当在国家统一政策指导下，因

地制宜、政府主导、社会参与。各县（市）人民政府要根据经济社会发展水平、居民住房状况和收入水平等因素，合理确定经济适用住房的政策目标、建设标准、供应范围和供应对象等，并组织实施。市人民政府对本行政区域经济适用住房工作负总责，对所辖县（市）人民政府实行目标责任制管理。

**第五条** 市房地产主管部门负责对全市经济适用住房的工作指导和实施监督，并会同市发改、国土资源管理部门组织全市经济适用住房项目的申报。

各县（市）房地产主管部门负责本地的经济适用住房建设和管理。

市、县（市）发展改革（价格）、监察、建设、财政、国土资源、税务、规划及金融管理等部门根据职责分工，负责经济适用住房的有关工作。

**第六条** 各县（市）人民政府应当在解决城市低收入家庭住房困难发展规划和年度计划中，明确经济适用住房建设规模、项目布局和用地安排等内容，并纳入本级国民经济与社会发展规划和住房建设规划，及时向社会公布。

## **第二章 政策支持和优惠**

**第七条** 经济适用住房建设用地以划拨方式供应。经济适用住房建设用地应纳入当地年度土地供应计划，在申报年度用地指

标时单独列出，确保优先供应。

**第八条** 经济适用住房建设项目免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。经济适用住房项目外基础设施建设费用，由政府负担。经济适用住房建设单位可以在建项目作抵押向商业银行申请住房开发贷款。

**第九条** 购买经济适用住房的个人向商业银行申请贷款，除符合《个人住房贷款管理办法》规定外，还应当出具市、县（市）房地产主管部门出具的准予购房的核准通知。

购买经济适用住房可提取个人住房公积金和优先办理住房公积金贷款。

**第十条** 经济适用住房的贷款利率按有关规定执行。

**第十一条** 经济适用住房的建设和供应要严格执行国家规定的各项税费优惠政策。

**第十二条** 严禁以经济适用住房名义取得划拨土地后，以补缴土地出让金等方式，变相进行商品房开发。

### **第三章 建设管理**

**第十三条** 经济适用住房要统筹规划、合理布局、配套建设，充分考虑城市低收入住房困难家庭对交通等基础设施条件的要求，合理安排区位布局。

**第十四条** 在商品住房小区中配套建设经济适用住房的，应

当在建设用地规划设计条件中明确配套建设的经济适用住房的建设总面积、单套建筑面积、套数、套型比例、建设标准以及建成后移交或者回购等事项，并在《国有建设用地使用权出让合同》中约定。

**第十五条** 经济适用住房单套的建筑面积控制在60平方米左右。各县（市）人民政府应当根据经济发展水平、群众生活水平、住房状况、家庭结构和人口等因素，合理确定经济适用住房建设规模和各种套型的比例，并进行严格管理。

**第十六条** 经济适用住房建设按照政府组织协调、市场运作的原则，可以由市、县（市）房地产主管部门委托有相应资质的招标代理机构以项目法人招标的方式，选择具有相应资质和良好社会责任的房地产开发企业实施，并接受有关部门的监督；也可以由市、县（市）房地产主管部门直接组织建设。工程竣工后分期验收。

参与投标经济适用住房项目的房地产开发企业应当具有三级（含三级）以上资质、项目投资30%以上的资本金、良好的开发业绩和社会信誉。

**第十七条** 经济适用住房的规划设计和建设必须按照发展节能省地环保型住宅的要求，严格执行《住宅建筑规范》等国家有关住房建设的强制性标准，采取竞标方式优选规划设计方案，做到在较小的套型内实现基本的使用功能。积极推广应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备。切实加强

施工管理，确保施工质量。

**第十八条** 经济适用住房建设单位对其建设的经济适用住房工程质量负最终责任，向买受人出具《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，并承担保修责任，确保工程质量和使用安全。有关住房质量和性能等方面的要求，应在建设合同中予以明确。

经济适用住房的施工和监理，应当以招标方式选择具有相应资质和良好社会责任的建筑企业和监理公司实施。开发企业应将中标的建筑企业和监理公司报市房地产主管部门备案。

**第十九条** 经济适用住房项目可采取招标方式选择物业服务企业实施前期物业服务，也可以在社区居委会等机构的指导下，由居民自我管理，提供符合居住区居民基本生活需要的物业服务。

## **第四章 价格管理**

**第二十条** 确定经济适用住房的价格应当以保本微利为原则。其销售基准价格及浮动幅度，由有定价权的价格主管部门会同房地产主管部门，依据经济适用住房价格管理的有关规定，在综合考虑建设、管理成本和利润的基础上确定并向社会公布。房地产开发企业实施的经济适用住房项目利润率按不高于3%核定；市、县（市）房地产主管部门直接组织建设的经济适用住房只能按价格主管部门核定的成本价格销售，不得有利润。

**第二十一条** 经济适用住房销售实行明码标价，销售价格不得高于基准价格及上浮幅度，不得在标价之外收取任何未予标明的费用。价格主管部门应依法进行监督管理。

**第二十二条** 经济适用住房实行收费卡制度，各有关部门收取费用时，必须填写价格主管部门核发的交费登记卡。任何单位不得以任何名义，变相向经济适用住房建设单位收取费用。

## **第五章 准入和退出管理**

**第二十三条** 经济适用住房管理应建立严格的准入和退出机制。经济适用住房由市、县（市）人民政府按限定的价格，统一组织向符合购房条件的低收入家庭出售。经济适用住房供应实行申请、审核、公示和轮候制度。

**第二十四条** 城市低收入家庭申请购买经济适用住房应同时符合下列条件：

- （一）申请人具有当地城镇户口；
- （二）无房或现住房人均住房面积低于规定的住房困难标准；
- （三）家庭收入符合划定的低收入家庭收入标准。

经济适用住房供应对象的家庭收入标准和住房困难标准，由市、县（市）人民政府根据商品住房价格、居民家庭可支配收入、居住水平和家庭人口结构等因素确定，实行动态管理，经市、县

(市) 人民政府批准后每年向社会公布一次。

**第二十五条** 申请人向户籍所在地街道办事处(镇人民政府)或单位提出申请,经逐级审查、公示后,符合条件的方可购买。

申请购买经济适用住房按照下列程序办理:

(一) 申请。申请人需提交下列材料:

1. 《经济适用住房购房申请审批表》。

2. 申请人及配偶的身份证、结婚证、户口簿首页及家庭同住人口的户口;丧偶或离异的提供有效证明。

3. 家庭年度收入证明。有工作单位的,年度收入证明由单位出具,并提供最近一个月的工资册或工资凭证的复印件;无工作单位的,年度收入证明由街道办事处或镇人民政府出具;享受城市最低生活保障的,提供上年度的低保证复印件或领取低保金的证明。

4. 住房情况证明。自有住房的,提供《房屋所有权证》;租赁住房的,提供房屋租赁的有关证明;借住别人住房的,提供出借人的《房屋所有权证》和申请人所在单位或街道办事处(镇人民政府)出具的借住证明。

5. 市、县(市)人民政府规定的其他材料。

(二) 受理。对符合本办法规定条件的,应当予以受理,并出具受理凭证;按规定不予受理的,应当出具不予受理凭证。

(三) 审核。市、县(市)房地产主管部门在受理之日起20个工作日内完成核查。有关职能部门应当协助做好年收入和住房

情况的审核工作。

（四）公示。经审核符合条件的申请人，应当在公共媒体或申请人所在的居住地公示申请人家庭的同住人口数量、住房和收入状况，公示期为15个工作日。

（五）办理手续。经公示无异议的，按销售项目给申请人办理购买经济适用住房的相关手续；有异议的，应当进行核实，不符合条件的，不予办理相关手续，并出具书面通知。

（六）购房。申请人持房地产主管部门出具的经济适用住房购买通知单，在规定的选房期限内选购一套经济适用住房；逾期未选购的，应当按照本办法规定重新申请。

（七）轮候。市、县（市）房地产主管部门将取得购房资格的申请人，按照收入水平、住房困难度和申请顺序等因素进行轮候。

伤残军人、省级及以上劳动模范或五一劳动奖章获得者、复转军人、离退休教师、环卫工人、残疾人、独生子女家庭以及其他为社会做出特殊贡献的家庭可以优先购买经济适用住房。

**第二十六条** 符合条件的家庭，可以持核准通知购买一套与核准面积相对应的经济适用住房。购买面积原则上不得超过核准面积。购买面积在核准面积以内的，按核准的价格购买；超过核准面积的部分，不得享受政府优惠，由购房人按照同地段同类普通商品住房的价格补交差价。差价款上缴同级财政用于廉租住房保障资金。

**第二十七条** 居民个人购买经济适用住房后，应当按照规定办理权属登记。房屋、土地登记部门在办理权属登记时，应当分别注明经济适用住房、划拨土地。

**第二十八条** 购买经济适用住房的家庭不能再享受廉租住房补贴。

原来享受廉租住房补贴的家庭，在经济适用住房购买合同签订日起的下一个个月取消廉租住房补贴。

享受实物配租的，在经济适用住房交房前退出所租住的廉租住房。

**第二十九条** 经济适用住房购房人拥有有限产权。

购买经济适用住房不满5年，不得直接上市交易，购房人因特殊原因确需转让经济适用住房的，由政府按照原价格并依政府发布的折旧率等因素进行回购。

购买经济适用住房满5年，购房人上市转让经济适用住房的，应按照届时同地段普通商品住房与经济适用住房差价的一定比例向政府缴纳土地收益等相关价款，具体缴纳比例由市、县（市）人民政府确定，政府可优先回购；购房人也可以按照政府所定的标准向政府缴纳土地收益等相关价款后，取得完全产权。

上述规定应在经济适用住房购买合同中予以载明，并明确相关违约责任。

**第三十条** 已经购买经济适用住房的家庭又购买其他住房的，原经济适用住房由政府按规定及合同约定回购。政府回购的

经济适用住房，仍应用于解决低收入家庭的住房困难。

**第三十一条** 已参加福利分房的家庭在退回所分房屋前不得购买经济适用住房，已购买经济适用住房的家庭不得再次购买经济适用住房。

个人购买的经济适用住房在取得完全产权以前不得用于出租经营。

## **第六章 集资建房和合作建房**

**第三十二条** 距离城区较远的独立工矿企业和住房困难户较多的企业，可以在符合土地利用总体规划、城市规划和住房建设规划的前提下，经市、县（市）人民政府批准，利用单位自用土地进行集资合作建房。参加集资合作建房的对象，必须限定在本单位符合市、县（市）人民政府规定的低收入住房困难家庭。

**第三十三条** 单位集资合作建房是经济适用住房的组成部分，其建设标准、优惠政策、供应对象、产权关系等均按照经济适用住房的有关规定，严格执行。单位集资合作建房应当纳入经济适用住房建设计划和用地计划管理。

**第三十四条** 任何单位不得新征用或新购买土地组织集资合作建房；各级国家机关一律不得搞单位集资合作建房。单位集资合作建房不得向不符合经济适用住房供应条件的家庭出售。

**第三十五条** 单位集资合作建房在满足本单位低收入住房困

难家庭购买后，房源仍有剩余的，由市、县（市）房地产主管部门统一组织向符合经济适用住房购房条件的家庭出售，或由市、县（市）房地产主管部门以成本价收购后用作廉租住房。

**第三十六条** 向职工收取的单位集资合作建房款项实行专款管理、专项使用，并接受市、县（市）财政和房地产主管部门的监督。

**第三十七条** 凡已参加福利分房、购买经济适用住房或参加集资合作建房的人员，不得再次参加集资合作建房。严禁任何单位借集资合作建房名义，变相搞实物分配或商品房开发。

**第三十八条** 单位集资合作建房原则上不收取管理费用，不得有利润。

## **第七章 监督管理**

**第三十九条** 各县（市）人民政府要加强对已购经济适用住房的后续管理，房地产主管部门要切实履行职责，对已购经济适用住房家庭的居住人员、房屋的使用等情况进行定期检查，发现违规行为及时纠正。

**第四十条** 各县（市）人民政府及其有关部门应当加强对经济适用住房建设、交易中违纪违法行为的查处。

（一）擅自改变经济适用住房或集资合作建房用地性质的，由国土资源主管部门按有关规定处罚。

(二) 擅自提高经济适用住房或集资合作建房销售价格等价格违法行为的，由价格主管部门依法进行处罚。

(三) 未取得资格的家庭购买经济适用住房或参加集资合作建房的，其所购买或集资建设的住房由房地产主管部门限期按原价格并依政府发布的折旧率等因素作价收购；不能收购的，由房地产主管部门责成其补缴经济适用住房或单位集资合作建房与同地段同类普通商品住房价格差，并对相关责任单位和责任人依法予以处罚。

**第四十一条** 对弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件，骗购经济适用住房或单位集资合作建房的个人，由市、县（市）房地产主管部门限期按原价格并依政府发布的折旧率等因素作价收回所购住房，并依法和有关规定追究责任。对出具虚假证明的，依法追究相关责任人的责任。

**第四十二条** 国家机关工作人员在经济适用住房建设、管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

**第四十三条** 任何单位和个人有权对违反本办法规定的行为进行检举和控告。

## **第八章 附 则**

**第四十四条** 本办法下发后尚未销售的经济适用住房，执行

本办法有关准入和退出管理、价格管理、监督管理等规定；已销售的经济适用住房仍按原有规定执行。此前已审批但尚未开工的经济适用住房项目，凡不符合本办法规定内容的事项，应按本办法做相应调整。

**第四十五条** 各县（市）参照本办法执行。

**第四十六条** 本办法自2009年7月1日起执行。2006年12月31日发布的《商丘市经济适用住房管理暂行办法》（商政〔2006〕93号）同时废止。

**主题词：城乡建设 房屋 办法 通知**

---

抄送：市委各部门，市人大，市政协，军分区，市中级人民法院，  
市检察院。

---

商丘市人民政府办公室

2009年6月4日印发

---