

开平市房产局
08年4月21日收134号

开平市人民政府办公室文件

开府办〔2008〕18号

关于印发开平市经济适用住房 管理实施办法的通知

各镇人民政府、办事处，市直各单位：

《开平市经济适用住房管理实施办法》业经市政府十四届17次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



二〇〇八年三月二十四日

开平市经济适用住房管理实施办法

第一章 总 则

第一条 为解决城镇低收入家庭住房难的问题，进一步完善社会住房保障体系，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），建设部、发展改革委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局《关于印发〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258号），省政府《关于切实解决城镇低收入家庭住房困难的实施意见》（粤府〔2008〕3号），江门市人民政府《关于切实解决城镇低收入家庭住房困难的实施意见》（江府〔2008〕4号）以及有关政策规定，结合我市城镇实际，制定本实施办法。

第二条 本实施办法所称的经济适用住房，是指享受优惠政策，限定标准建设、供应对象和销售价格，具有保障性质的政策性商品住房。

第三条 经济适用住房建售遵循总量调控、困难优先、满足急需、公开公平的原则。

第四条 购买经济适用住房实行申请、审批和公示制度。

12

第二章 优惠政策

第五条 经济适用住房享受以下优惠政策:

- (一) 建设用地以行政划拨方式供应;
- (二) 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, 相关减免的收费项目由市物价局核定;
- (三) 项目外基础设施建设费用由政府负担;
- (四) 购买经济适用住房的个人向商业银行申请贷款, 符合《个人住房贷款管理办法》规定, 并提供准予购买经济适用住房的证明, 个人住房贷款利率执行中国人民银行公布的贷款利率;
- (五) 经济适用住房建设单位可以以在建项目作抵押向商业银行申请住房开发贷款;
- (六) 符合个人住房公积金贷款条件的, 优先向购买经济适用住房的个人发放公积金贷款。

第三章 建设管理

第六条 经济适用住房建设按照政府组织协调、市场运作的原则, 可以采取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; 也可以由市政府确定的经济适用住房管理实施机构直接组织建设。

第七条 参加经济适用住房建设项目招投标的建设单位, 应当具相应资质、相应的资本金、良好的开发业绩和社会信誉。

第八条 经济适用住房的规划设计坚持标准适度、功能齐全、经济适用、便利节能的原则，优选规划设计方案；经济适用住房建设严格执行国家有关技术规范和标准，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。经济适用住房小区外的基础设施如道路、水电、通信、电视、照明等，同步规划和建设。

第九条 经济适用住房单套的建筑面积控制在 60 平方米左右。

第十条 经济适用住房的建设要按照有关法律、法规、基建程序等有关规定办理，并将工程预算报财政部门审核，确认其具体的支出数额。建设单位对其建设的经济适用住房工程质量负最终责任。建设单位应当向经济适用住房购买人出具《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，并承担保修责任。

第四章 价格管理

第十一条 经济适用住房价格由市物价局会同市房产管理局按照国家经济适用住房价格管理的有关规定。在综合考虑建设、管理成本和不高于 3% 利润的基础上确定，报市人民政府同意后向社会公示。

第十二条 经济适用住房销售实行明码标价，销售价格不得超过公示的基准价格及浮动幅度，不得在标价之外收取任何费用。

第五章 准入和退出管理

第十三条 同时符合下列条件的可以申请购买经济适用住房：

- (一) 具有开平市城镇户籍 5 年（含 5 年）以上；
- (二) 家庭收入符合市人民政府划定的低收入家庭收入标准；
- (三) 无房或现住房面积低于市人民政府公布的住房困难标准；

经济适用住房供应对象的家庭收入标准和住房困难标准，由市房产管理局和市民政局根据当地商品住房价格、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，每年向社会公布一次。

第十四条 经济适用住房的申请购买按照下列程序办理：

(一) 申请。申请人在申请购买经济适用住房住房期限内向市房产管理部门提交下列资料：1. 《购买经济适用住房申请表》；2. 户口簿、身份证复印件；3. 住房情况证明；4. 年收入证明；5. 婚姻状况证明。

(二) 受理。对符合本办法规定条件的，市房产管理局予以受理，

并出具受理凭证；按规定不予受理的，出具不予受理凭证。

(三) 审核。市房产管理局在受理之日起 20 个工作日内完成审核，发放准予购买经济适用住房的核准通知。有关职能部门

协同做好年收入和住房情况的核实工作。

（四）公示。经审查符合条件的申请人，公示其基本情况，公示期为 15 个工作日。

（五）办理手续。经公示无异议的，给申请人办理相关手续；有异议的，进行核实，确不符合条件的，不予办理相关手续，并出具书面通知。

第十五条 经济适用住房建设项目取得预（销）售许可证后，方可进行预（销）售。

第十六条 经济适用住房预（销）售按照下列程序进行：

（一）销售公告。市房产管理局将全部房源信息通过媒体进行预（销）售公告，公告内容包括房源位置、数量、基准价格、建设单位、销售方式、售房时间及拆迁安置情况等。

（二）入围排序。市房产管理局根据房源数量与申请数量的一定比例和申请人住房困难程度排序确定入围名单并予公示，公示期为 15 个工作日。选房顺序以公开摇号方式确定。排序及公开摇号在市监察部门、公证部门及入围市民代表监督下进行，并依法公证。

（三）入围公告。市房产管理局将入围申请人名单及选房顺序在媒体上公告。

（四）公开选房。建设单位按市房产管理局制定的选房方案进行销售。申请人按公告的选房顺序到建设单位选房购买，符合条件的申请人只能购买一套经济适用住房。

第十七条 购买经济适用住房后，按规定办理权属登记。市房产管理部门在办理权属登记时，应注明经济适用住房、购买价格、面积和划拨方式供地。

第十八条 经济适用住房属于政策性住房，购房人拥有有限产权，只能用于符合条件的购房家庭居住，不得出租。购买经济适用住房不满5年，不得直接上市交易，购房人因各种原因确需转让经济适用住房的，由政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。回购后的经济适用住房继续出售给城镇低收入住房困难家庭。

第十九条 购买经济适用住房满5年，购房人需转让经济适用住房的，政府享有优先回购权；政府不回购的购房人可将经济适用住房上市交易，但需要将增值收益部分不低于70%的比例作为土地收益等价款上缴政府，也可以按政策规定的标准向政府交纳土地收益等相关价款后，取得完全产权。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。上述规定在经济适用住房购买合同中予以明确。

第六章 管理机构 and 部门职责

第二十条 市发展改革局负责会同市房产管理局、市国土资源局、市规划局、市财政局和市建设局等行政管理部门根据市住房需求情况编制经济适用住房的长远发展规划和年度计划，报市人民政府批准执行。

第二十一条 市国土资源局编制经济适用住房建设用地年度计划，保证经济适用住房用地的需要。

第二十二条 市规划局优先审批经济适用住房规划方案。

第二十三条 市财政局协助经济适用住房建设单位落实建设资金的筹措和专项资金的审批工作。

第二十四条 市建设局优先办理经济适用住房建设报批手续，负责经济适用住房年度计划的实施和监督计划的落实，对经济适用住房的质量安全进行监督，把好竣工验收关。

第二十五条 市公用事业管理局可受政府委托负责经济适用住房工程代建工作。

第二十六条 市物价局会同市财政局公布经济适用住房建设中免收行政事业性收费的具体项目。

第二十七条 市民政局负责审核城镇低收入家庭经济状况，出具具体意见。

第二十八条 市房产管理局负责经济适用住房的审核、分配和管理工作。

第七章 监督管理

第二十九条 以经济适用住房名义，变相进行实物分配或房地产开发经营的，由有关部门责令改正，并依法追究单位和有关人员的责任。

第三十条 对弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房情况，骗购经

济适用住房的，由市房产管理局限期按原价格并考虑折旧等因素作价回收所购住房或责令购买人按市场价补足购房款，并可提请所在单位对申请人进行行政处分；对出具虚假证明的单位，由市房产管理局提请有关部门追究相关责任人的责任。

第三十一条 国家机关工作人员，在建设、管理经济适用住房过程中，有下列行为的，由有关部门按规定给予行政处分；情节严重，构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）未按规定程序和时限办理的；
- （二）不按照规定收费的；
- （三）弄虚作假，协助当事人隐瞒真实情况的；
- （四）索取和收受他人财物的；
- （五）其他不依法依规履行职责或者履行职责不力的。

第三十二条 本实施办法自 2008 年 3 月 25 日起施行。如国家、省或江门市出台有关经济适用住房管理新规定的，则按新的规定执行。

主题词：经济管理 住房△ 办法 通知

抄送：市委办、人大办、政协办、纪委、武装部、法院、
检察院。

开平市人民政府办公室人秘股

2008年3月24日印发

