附件3

开平市经济适用住房管理实施办法

（修订前后对照稿）

（加删除线部分为删除内容，黑体字部分为新增内容）

第一章 总则

### 第一条【目的和依据】为解决最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭住房难的问题，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，结合我市实际，制定本实施办法。

### 【说明】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）已被修订。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）已被废止。

【依据】依据建设部、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），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。

第二条【定义】 ~~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~~本实施办法所称的经济适用住房，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，面向最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭供应，具有保障性质的政策性住房。

本实施办法所称最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭，是指长沙街道和三埠街道范围内，家庭收入、住房状况等符合本实施办法规定条件的家庭。

### 【说明】本条是关于经济适用住房制度建设的规定，为新增内容，依据《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》进行表述。

【依据】《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258号）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，是指城市和县人民政府所在地镇的范围内，家庭收入、住房状况等符合市、县人民政府规定条件的家庭。

第三条【定义】经济适用住房制度是解决城市最低生活保障边缘家庭和支出型困难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，应当遵守本实施办法。

### 【说明】本条是关于经济适用住房制度建设的规定，为新增内容依据《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》进行表述。

【依据】《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258号）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【原则】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。

### 【说明】本条是关于经济适用住房供应的主要原则。

【依据】依据广东省江门市人民政府《关于切实解决城镇低收入家庭住房困难的实施意见》相关原则。

1. 管理机构和部门职责

第五条【管理机构】市政府建设或房地产行政主管部门（以下简称“市经济适用住房主管部门”）负责本行政区域内经济适用住房管理工作。市发展改革（价格）、监察、财政、自然资源、税务及金融管理等部门根据职责分工，负责经济适用住房有关工作。

【说明】本条是关于市经济适用住房主管部门设定和政府部门的分工，为新增内容，依据《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258号）**第五条进行表述。**

【依据】《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258号）**第五条**　国务院建设行政主管部门负责对全国经济适用住房工作的指导和实施监督。县级以上地方人民政府建设或房地产行政主管部门（以下简称“经济适用住房主管部门”）负责本行政区域内经济适用住房管理工作。  
 县级以上人民政府发展改革（价格）、监察、财政、国土资源、税务及金融管理等部门根据职责分工，负责经济适用住房有关工作。

第六条【部门职能】~~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~~市经济适用住房主管部门会同市发展改革（价格）、财政和自然资源等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，报市政府批准执行。

【说明】本条是依据根据机构改革相关职能进行修改，市房产管理局修订为市经济适用住房主管部门，依照《关于切实解决城镇低收入家庭住房困难的实施意见》（二十九）表述。

【依据】《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）（二十九）落实机构，明确管理职能。市发展和改革局：负责牵头审核廉租住房和经济适用住房建设年度计划，并将年度计划纳入全年重点项目总体规划，报政府批准。市建设局：负责组织制订解决城镇低收入家庭住房困难发展规划和年度计划并督促检查计划的落实，做好指导、协调、报告等工作。

第七条【部门职能】~~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。市规划局优先审批经济适用住房规划方案。~~市自然资源部门负责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，并优先审批经济适用住房规划方案。

### 【说明】本条是依据根据机构改革相关职能进行修改，将规划局和国土资源局修订为自然资源局。依据《关于切实解决城镇低收入家庭住房困难的实施意见》（二十九）进行表述。

【依据】《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）（二十九） 市国土资源局：负责廉租住房、经济适用住房、中低价位、中小套型普通商品房住宅的建设用地供应工作，办理征地手续，协同规划等职能部门做好选址、规划等工作。

第八条【部门职能】~~市财政局~~市财政部门负责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。

### 【说明】本条是关于财政局落实建设资金的职能规定，职能内容无改动，依照《关于切实解决城镇低收入家庭住房困难的实施意见》（二十九）进行表述

【依据】《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）（二十九）市财政局：负责廉租住房保障资金的筹措和专项资金的审批工作，对我市财政困难市的廉租住房保障工作给予资金上的支持。

第九条【部门职能】~~市建设局~~市经济适用住房主管部门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和竣工验收进行监督。

### 【说明】本条是关于住建局办理报批手续和年度计划的规定，职能内容无改动，依照《关于切实解决城镇低收入家庭住房困难的实施意见》进行表述。

【依据】《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）（二十九）市建设局：负责组织制订解决城镇低收入家庭住房困难发展规划和年度计划并督促检查计划的落实，做好指导、协调、报告等工作。市市政局（建管中心）：作为代建单位，负责廉租住房、经济适用住房工程项目及配套市政设施组织建设实施工作。

第十条【部门职能】~~市公用事业管理局~~市政府投资建设管理部门~~可受~~可以接受政府委托负责经济适用住房工程代建工作。

### 【说明】本条是关于工程代建的规定，依照《关于切实解决城镇低收入家庭住房困难的实施意见》（二十九）进行表述。

【依据】《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）（二十九）市市政局（建管中心）：作为代建单位，负责廉租住房、经济适用住房工程项目及配套市政设施组织建设实施工作。

第十一条【部门职能】~~市物价局会同市财政局~~市财政部门会同市发展改革（价格）部门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。

### 【说明】本条是关于免收费具体项目的职能规定，依照《关于切实解决城镇低收入家庭住房困难的实施意见》（二十九）进行表述。

【依据】《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）（二十九）市物价局：负责牵头与市建设局、市财政局、市民政局、市房产局、市市政局（建管中心）做好廉租住房、经济适用住房的价格管理工作。

第十二条【部门职能】~~市民政局~~市民政部门负责审核最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭经济状况，出具具体意见。

【说明】本条是关于民政局负责审核低收入家庭经济状况的职能规定，依照《关于切实解决城镇低收入家庭住房困难的实施意见》（二十九）进行表述。

【依据】《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）（二十九）市民政局：牵头与市房产局等有关单位开展城镇低收入家庭住房状况的调查核实及建立档案工作。依据《江门市区城镇低收入家庭租赁住房租金补贴方案》、《江门市区廉租住房申请审核及退出管理细则》和《江门市区经济适用住房管理实施办法》等文件的有关规定，协同市房产局等有关部门做好廉租住房保障和经济适用住房分配的联合审批工作。

第十三条【部门职能】~~市房产管理局负责经济适用住房的审核、分配和管理工作。~~市经济适用住房主管部门负责本行政区域内经济适用住房管理工作。

### 【说明】本条是关于住建局管理经济适用住房的职能规定，依照《关于切实解决城镇低收入家庭住房困难的实施意见》（二十九）进行表述。

【依据】《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）（二十九）市房产局：负责廉租住房、经济适用住房年度供应量的预测；按照同级财政部门的规定编制有关廉租住房保障项目支出预算；牵头与市民政局、建设局、财政局、统计局等确定廉租住房保障面积标准、城镇廉租住房保障对象和经济适用住房供应对象的家庭收入标准和住房困难标准。负责廉租住房、经济适用住房小区的项目可行性研究、建设、分配（包括发放租赁住房补贴和实物配租）、管理和统计等实施工作。牵头与市发展改革局、市建设局、市监察局、市民政局、市财政局、市国土资源局、人民银行江门分行、市地税局、市统计局共同制订江门市区城镇低收入家庭租赁住房租金补贴、江门市区廉租住房的申请审核及退出和江门市区经济适用住房管理实施办法等有关文件。与市民政局等有关部门做好廉租住房保障和经济适用住房供应的联合审批工作。配合市民政局开展城镇低收入家庭住房状况的调查核实工作。

1. 优惠政策

第十四条【优惠政策】经济适用住房享受以下优惠政策:（一）经济适用住房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）~~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;~~购买经济适用住房可以向商业银行申请贷款，但应当符合[住房贷款管理](https://www.waizi.org.cn/law/5603.html" \o "银发〔1998〕190号《个人住房贷款管理办法》（全文）" \t "https://www.waizi.org.cn/law/_blank)有关规定且取得市经济适用住房主管部门准予购房的核准通知；

（四） ~~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。~~购买经济适用住房可以提取个人住房公积金和优先办理住房公积金贷款。

（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。

【说明】本条是关于购买经济适用住房的优惠政策，依照《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》第九条进行表述。

【依据】《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258号）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](https://www.waizi.org.cn/law/5603.html" \o "银发〔1998〕190号《个人住房贷款管理办法》（全文）" \t "https://www.waizi.org.cn/law/_blank)》规定外，还应当出具市、县人民政府经济适用住房主管部门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。

1. 建设管理

第十五条【建设实施】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。

### 【说明】本条是关于招标方式和开发主体的规定，无修订，依照《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》进行表述。

【依据】《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258号）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、县人民政府确定的经济适用住房管理实施机构直接组织建设。在经济适用住房建设中，应注重发挥国有大型骨干建筑企业的积极作用。

第十六条【规划设计原则】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。

### 【说明】本条是关于经济适用住房建设原则和设计方案的规定，无修订，依照《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》第十七条进行表述。

【依据】《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258号）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。

第十七条【单套建筑面积】经济适用住房单套的建筑面积控制在60平方米左右。

### 【说明】本条是关于经济适用住房单套的建筑面积的规定，无修订，依照《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》第十五条进行表述。

【依据】《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258号）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。市、县人民政府应当根据当地经济发展水平、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。

第十八条【建设单位】经济适用住房的建设要按照建筑工程有关法律、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。~~建设单位将工程预算报市财政部门审核，并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。有关住房质量和性能等方面的要求，应当在建设合同中予以明确。经济适用住房的施工和监理，应当采取招标方式，选择具有资质和良好社会责任的建筑企业和监理公司实施。

### 【说明】本条是关于建设单位的职能责任规定，依照《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》第十六条进行修订和新增。

【依据】《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258号）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、县人民政府确定的经济适用住房管理实施机构直接组织建设。在经济适用住房建设中，应注重发挥国有大型骨干建筑企业的积极作用。

1. 价格管理

第十九条【价格和利润】~~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，由有市价格主管部门会同市经济适用住房主管部门，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；市政府直接组织建设的经济适用住房只能按成本价销售，不得有利润。

【说明】本条是关于购买经济适用住房相关价格和利润的规定，新增内容依照《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》第二十条进行表述。

【依据】《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258号）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经济适用住房主管部门，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、县人民政府直接组织建设的经济适用住房只能按成本价销售，不得有利润。

第二十条【定价管理】经济适用住房销售应当实行明码标价，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。经济适用住房价格确定后应当向社会公布。市价格主管部门应当依法进行监督管理。

### 【说明】本条是关于经济适用住房价格的要求，新增内容依照《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》第二十一条进行表述。

【依据】《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258号）第二十一条　经济适用住房销售应当实行明码标价，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。经济适用住房价格确定后应当向社会公布。价格主管部门应依法进行监督管理。

1. 准入和退出管理

第二十一条【申请对象】同时符合下列条件的可以申请购买经济适用住房；

1. 具有开平市城镇户籍5年（含5年）以上；
2. 家庭收入符合最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭收入标准；
3. 无房或现住房面积低于市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，由市政府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，实际动态管理，每年向社会公布一次。

### 【说明】本条是关于经济适用住房的保障对象条件，无修订，依照《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》进行表述。

【依据】《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258号）第二十五条　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）具有当地城镇户口；  
 （二）家庭收入符合市、县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、县人民政府规定的住房困难标准。  
 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、县人民政府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。

第二十二条【申请流程】 经济适用住房供应实行申请、审核、公示和轮候制度。经济适用住房的申请购买按照下列程序办理：

1. 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。~~符合申请条件的家庭在购买经济适用住房期限内向经济适用住房主管部门提出申请。
2. 受理。对符合本办法规定条件的，市经济适用住房主管部门予以受理，并出具受理凭证；按照规定不予受理的，出具不予受理凭证。
3. 审核。~~市房屋管理局~~市经济适用住房主管部门在受理之日起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。
4. 公示。经审查符合条件的申请人，由市经济适用住房主管部门公示其基本情况，公示期为15个工作日。
5. 办理手续。经公示无异议的，由市经济适用住房主管部门给申请人办理交房等相关手续；有异议的，由市经济适用住房主管部门进行审核，确不符合条件的，不予办理相关手续，并出具书面通知。

### （六）轮候。经审核公示通过的家庭，由市经济适用住房主管部门发放准予购买经济适用住房的核准通知，注明可以购买的面积标准。市经济适用住房主管部门综合考虑申请家庭的收入水平、住房困难程度和申请顺序等因素安排轮候。

### 【说明】本条是关于管理过程中的责任规定，依照《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》进行表述。

【依据】《经济适用住房管理办法》第二十六条 经济适用住房资格申请采取街道办事处（镇人民政府）、市（区）、县人民政府逐级审核并公示的方式认定。审核单位应当通过入户调查、邻里访问以及信函索证等方式对申请人的家庭收入和住房状况等情况进行核实。申请人及有关单位、组织或者个人应当予以配合，如实提供有关情况。

根据《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258号）第二十七条 经审核公示通过的家庭，由市、县人民政府经济适用住房主管部门发放准予购买经济适用住房的核准通知，注明可以购买的面积标准。然后按照收入水平、住房困难程度和申请顺序等因素进行轮候。

第二十三条【预售制度】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。

### 【说明】本条是关于预售的规定，无修订。

第二十四条【预售制度】经济适用住房预（销）售按照下列程序进行：

1. 销售公告。市经济适用住房主管部门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。
2. 入围排序。市经济适用住房主管部门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以公示，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公证处及入围市民代表监督下进行，并依法公证。
3. 入围公告。经济适用住房主管部门将入围申请人名单及选房顺序在市经济适用住房主管部门政务网站上公告。
4. 公开选房。建设单位按照市经济适用住房主管部门制定的选房方案进行销售。申请人按照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。

第二十五条【权属登记】购买经济适用住房后，按照规定办理权属登记。~~市房产管理部门~~不动产登记部门在办理权属登记时，应当注明经济适用住房、购买价格、面积和划拨方式供地。

### 【说明】本条是关于权属登记的规定，依照《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》第二十九条进行表述。

【依据】《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258号）第二十九条 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。

第二十六条【住房回购】~~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。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。~~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，由市政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。  
　　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，应当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交纳土地收益等相关价款，具体交纳比例由市人民政府确定，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交纳土地收益等相关价款后，取得完全产权。

上述规定应当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。

### 【说明】本条是关于转让及回购经济适用住房的规定依照江门市《关于切实解决城镇低收入家庭住房困难的实施意见》进行表述。

### 【依据】根据江门市《关于切实解决城镇低收入家庭住房困难的实施意见》，具体交纳比例由各市、区政府确定，政府可优先回购。我市有权确定交纳比例，此处无需写两级人民政府。

第二十七条【住房回购】~~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。~~已经购买经济适用住房的家庭又购买其他住房的，原经济适用住房由市政府按规定及合同约定回购。市政府回购的经济适用住房，仍应当用于解决最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭的住房困难。

### 【说明】本条是关于经济适用住房回购的规定，依照《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》第三十一条进行表述。

【依据】《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258号）第三十一条 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。

第二十八条【出租经营】~~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~~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。

### 【说明】本条是关于不得出租经营的规定，修订内容依照《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》第三十三条进行表述。

### 【依据】《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258号）第三十三条　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。

1. 监督管理

第二十九条【依法追究】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，由市经济适用住房主管部门限期按原价格并考虑折旧等因素作价收回所购住房，并依法依规追究其责任。对出具虚假证明的，依法追究相关责任人的责任。

【说明】本条是关于相关责任人的责任追究规定，依照《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》进行表述。

【依据】《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258号）第四十三条　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、县人民政府经济适用住房主管部门限期按原价格并考虑折旧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。

第三十条【依法追究】~~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~~

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，依法依纪追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

【说明】本条是关于管理过程中国家机关工作人员的责任规定，依照《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》第四十四条进行表述。

【依据】根据《关于〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258号）第四十四条 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，依法依纪追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

1. 附则

第三十一条 本实施办法自2023年 月 日起施行，有效期5年。2008年3月25日开府办〔2008〕18号文件印发的《开平市经济适用住房管理实施办法》同时废止。如国家、省、江门市对经济适用住房管理有其他规定的，则按相关规定执行。