开平市经济适用住房管理实施办法

（修订征求意见稿）

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，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、审批和公示和轮候制度。

1. 管理机构和部门职责

第五条 市住房保障主管部门会同市发展改革主管部门、市财政主管部门和市自然资源主管部门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。

第六条 市自然资源主管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。

第七条 市财政主管部门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。

第八条 市住房保障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。

第九条 市政府投资建设管理部门可受政府委托负责经济适用住房工程代建工作。

第十条 市财政主管部门会同市发展改革主管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。

第一十一条 市民政主管部门负责审核城镇低收入家庭经济状况，出具具体意见。

第一十二条 市住房保障主管部门负责本行政区域内经济适用住房的审核、分配、管理和轮候工作。

1. 优惠政策

第一十三条 经济适用住房享受以下优惠政策：

1. 经济适用住房建设用地以行政划拨方式供应；
2. 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。
3. 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；
4. 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；
5. 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。
6. 建设管理

第一十四条 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，选择具体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。

第一十五条 参加经济适用住房建设项目招投标的建设单位。应当具有相应资质、相应的资本金、良好的开发业绩和社会信誉。

第一十六条 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。

第一十七条 经济适用住房单套的建筑面积控制在60平方米左右。

第一十八条 经济适用住房的建设应当按照有关法律、法规、基建程序等有关规定办理，建设单位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。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。

1. 价格管理

第一十九条 经济适用住房价格由市住房保障主管部门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、管理成本和利润的基础上确定，报市人民政府同意后向社会公示。

第二十条 经济适用住房销售实行明码标价，销售价格不得超过基准价格及浮动幅度，不得在标价之外收取任何费用。经济适用住房价格确定后应当向社会公布，并由价格监督部门依法进行监督管理。

1. 准入和退出管理

第二十一条 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. 家庭收入符合市人民政府划定的低收入家庭收入标准；
3. 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，实际动态管理，每年向社会公布一次。

第二十二条 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期限内向市住房保障主管部门提交下列资料：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；4.年收入情况；5.婚姻状况。
2. 受理。对符合本办法规定条件的，市住房保障主管部门予以受理，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。市住房保障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，由市住房保障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，由市住房保障主管部门给申请人办理交房等相关手续；有异议的，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。

第二十三条 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。

第二十四条 经济适用住房预（销）售按照下列程序进行：

1. 销售公告。市住房保障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。市住房保障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。市住房保障主管部门将入围申请人名单及选房顺序在市住建局官网上公告。
4. 公开选房。建设单位按照市住房保障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 购买经济适用住房后，按规定办理权属登记。市住房保障主管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。

第二十六条 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，购房人因特殊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。

第二十七条 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房合同中予以明确。

1. 管理机构和部门职责

第二十八条 市住房保障主管部门会同市发展改革主管部门、市财政主管部门和市自然资源主管部门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。

第二十九条 市自然资源主管部门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。

第三十条 市财政主管部门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。

第三十一条 市住房保障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。

第三十二条 市政府投资建设管理部门可受政府委托负责经济适用住房工程代建工作。

第三十三条 市财政主管部门会同市发展改革主管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。

第三十四条 市民政主管部门负责审核城镇低收入家庭经济状况，出具具体意见。

第三十五条 市住房保障主管部门负责经济适用住房的审核、分配和管理工作。

1. 监督管理

第三十六条 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，并依据追究单位和有关人员的责任。

第三十七条 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，由市住房保障主管部门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，并依法和有关规定追究责任；对出具虚假证明的单位，由市住房保障主管部门提请有关部门追究相关责任人的责任。

第三十八条 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：

1. 未按规定程序和时限办理的；
2. 不按照规定收费的；
3. 弄虚作假，协助当事人隐瞒真实情况的；
4. 索取和收受他人财物的；
5. 其他不依法依规履行职责或者履行职责不力的。
6. 副则

第三十九条 本办法自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、省或江门出台有关经济适用住房管理新规定的，则按新的规定执行。