

莆田市涵江区人民政府文件

涵政综〔2011〕2号

莆田市涵江区人民政府关于印发 《涵江区经济适用住房管理实施细则》的通知

各乡镇、街道、管委会，区直有关单位：

《涵江区经济适用住房管理实施细则》已经2010年10月11日区党政联席会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

二〇一一年一月十日

涵江区经济适用住房管理实施细则

第一章 总则

第一条 为建立和完善住房保障制度，保障低收入家庭的基本住房需求，规范经济适用住房建设和管理，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）、福建省人民政府《关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》（闽政〔2007〕32号）和建设部等7部门《关于印发〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258号）和《莆田市经济适用住房管理规定》精神，结合我区实际，特制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称的经济适用住房，是指政府提供优惠政策，限定套型面积、供应对象和销售价格，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。

本实施细则所称的城市低收入住房困难家庭，是指城区范围内，家庭收入、住房状况等符合规定条件的家庭。

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，应当遵守本实施细则。

第四条 区政府根据当地经济社会发展水平、居民住房状况和收入水平等因素，因地制宜，按照“政府主导、社会参与”的原则，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。

第五条 区住房保障中心负责经济适用住房实施和管理工作。区发展改革、监察、财政、民政、国土资源、规划、价格、税务及金融管理等有关部门按照职责分工做好相关工作。

第二章 建设管理

第六条 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。

第七条 在商品住房小区中配套建设经济适用住房的，应当在项目出让条件中，明确配套建设经济适用住房的建设规模、用地面积、总套数、单套建筑面积、建设标准以及建成后移交或者回购等事项，并以合同方式约定。

第八条 经济适用住房建设按照政府组织协调、市场运作的原则，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。

第九条 根据我区经济发展水平、居民家庭收入、住房状况和人口等因素，合理确定经济适用住房规模和单套建筑面积。经济适用住房单套的建筑面积控制在 60 平方米左右。对高层、小高层可适当增加建筑面积，但增加的建筑面积不超过 10 平方米。

对不符合套型建筑面积标准的项目，城市规划主管部门不得核发《建设工程规划许可证》，建设主管部门不得办理施工许可证。

第十条 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。

第十一条 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终身责任，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。

第十二条 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。

第三章 优惠政策

第十三条 经济适用住房建设用地实行行政划拨方式供应。经济适用住房建设用地纳入政府当年度土地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出，确保优先供应。

第十四条 严禁以经济适用住房名义取得行政划拨土地后，以补交土地出让金等方式，改变土地用途，变相开发普通商品房。

禁止任何单位借自建经济适用住房名义，变相进行实物分配或普通商品房开发。

第十五条 经济适用住房建设一律免收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，纳入城市建设年度计划解决。

第十六条 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》的规定外，还应当提供购买经济适用住房的《准购证》。

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。

经济适用住房的贷款利率执行中国人民银行公布的贷款利率，不得上浮。

经济适用住房建设单位可以以在建项目作为抵押向商业银行申请住房开发贷款，贷款资金专项用于经济适用住房建设。

第四章 价格管理

第十七条 经济适用住房的价格实行政府定价，以保本微利为原则。

经济适用住房的销售基准价格及浮动幅度（含层次差、调向差），由区物价局会同住房保障中心，依据《经济适用住房价格管理办法》的有关规定，提出经济适用住房价格的初步意见，报市物价局审核后，提交区政府研究确定并向社会公布。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。

第十八条 经济适用住房销售方案，经区政府批准后，向社会公布。

第十九条 经济适用住房销售按照政府核定价格，实行明码标价，一房一标价，销售价格不得超过公示的基准价格及上浮幅度。除物业维修基金等规定代收代缴的费用以外，不得在标价之外收取任何未标明的费用。

第二十条 经济适用住房实行交费登记卡制度，各有关部门收费时，必须填写区物价局核发的交费登记卡。任何单位不得以押金、保证金等名义，变相向经济适用住房建设单位收取费用。

第二十一条 区物价局要加强成本监审，全面掌握经济适用住房成本及利润变动情况，确保经济适用住房做到质价相符。

第五章 准入与退出管理

第二十二条 区住房保障中心要会同有关部门建立健全经济适用住房申请、审核、公示、轮候制度和工作机制，认真履行审核责任，确保配售过程公开透明，配售结果公平公正，主动接受社会监督，不得委托开发企业、中介机构和其他组织、个人代理购房资格审核和房源分配等政府职责。

第二十三条 申请购买经济适用住房的家庭应同时符合以下条件：

(一) 申请家庭成员必须具有我区城镇户籍，并在我区生活居住满 2 年以上；

(二) 申请家庭年总收入符合市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，根据我区商品住房价格、居民家庭收入、居住水平和家庭人口结构等因素适时研究确定，每年上半年向社会公布，实行动态管理。

第二十四条 申请人有下列情形之一的，不得申请购买经济适用住房：

(一) 通过购买商品住房取得我区城镇户籍的；

(二) 申请之日前 5 年内购买或者出售商品住房的；

(三) 夫妻双方或任意一方已享受购买公有住房、经济适用住房、廉租房以及参加集资建房等福利性住房的。

(四) 单身家庭提出申请的，申请人不满 35 周岁（离异满 2 年以上或丧偶除外）。

第二十五条 申请人须如实提供以下材料原件及复印件，所需复印件一式三份：

(一) 申请人及家庭成员的身份证、户口簿；

(二) 已婚家庭成员的婚姻证明，离异的提供离婚证或法院判决书；

(三) 按要求填写并经有关部门认定的《申请表》；

(四) 申请人户籍所在地及实际居住地的现住房情况证明（有工作单位的需提供单位住房情况的证明）；

(五) 申请人上一年度收入证明（工资收入含基本工资、各类补贴或其他收入，应由所在单位提供；无工作单位的到户籍所

在地社区居委会和街道办事处办理书面证明；未就业的，提供失业证或其他相关证明）；

（六）需要提供的其他证明材料。

以上材料应当提交原件核对，需留存的复印件，收件人应当加盖校对章，申请人应当在复印件上签名。

第二十六条 申请人家庭成员之间应具有法定的赡养、扶养或者抚养关系，包括申请人及其配偶、子女、父母等。但申请人家庭成员中已享受福利性住房政策或已作为其他家庭的成员参与经济适用住房申请的人员，不得再次参与申请。

第二十七条 家庭住房面积是指全部家庭成员名下拥有的私有住房面积之和。

第二十八条 家庭收入是指家庭成员的全部收入总和，包括工资、奖金、津贴、补贴、储蓄存款利息、各类社保金及其他应当计入家庭的收入。

第二十九条 申请人的家庭成员所在单位要为相应的家庭成员出具住房、收入情况证明，并在《申请表》的相应栏目中签署意见并盖章。

家庭成员无工作单位的，由所在村（居）出具申请人的住房及收入情况证明，户口所在地街道（乡镇）通过入户调查、邻里访问及信函索证等方法，对其住房及收入情况进行核对，并出具书面意见。

第三十条 对购买经济适用住房的家庭实行三级审核、两级公示制度。

（一）**申请。**凡符合申请条件的家庭应当向户口所在地的街道（乡镇）提出申请，按要求如实完整填写《莆田市经济适用住房申请表》一式三份，并按本实施细则第二十四条规定提交相关材料。

（二）初审和公示。街道（乡镇）在收齐申请人提交的材料后，应当在 5 个工作日内受理，并向申请人出具收件单和受理通知单。

1、申请材料不齐的，应当在 5 个工作日内一次性书面告知。受理时间从申请人补齐相关材料之日起计算。逾期不告知的，自收到申请材料 5 个工作日后即算为受理。

2、申请材料齐全的，街道（乡镇）应当自受理申请之日起 20 个工作日内通过入户调查、邻里访问以及信函索证等方式对申请家庭人口、收入和住房状况是否符合规定条件进行审核，提出初审意见并张榜公布（公布期限 10 天）。公布期满，无异议的，将初审意见、入户调查表、申请材料报区住房保障中心。人户分离的家庭应当在户口所在地和实际居住地同时进行公布。

（三）复审。区住房保障中心应当自收到申请材料之日起 10 日内，就申请人的家庭住房状况是否符合实施细则条件提出审核意见，并将符合条件的申请材料转区民政局。

1、区民政局应当在收到申请材料之日起 10 个工作日内，就申请家庭的收入是否符合实施细则条件提出审核意见，并反馈区住房保障中心。

2、区住房保障中心将符合规定条件的申请家庭材料报送市住房保障中心。

（四）公示和批准。市住房保障中心自收到申请材料之日起 10 个工作日内，对申请材料进行复核。符合条件的，在《湄洲日报》和市建设信息网站上公示，期限为 15 日。

1、经公示无异议或异议不成立的，由市住房保障中心在申请家庭《申请表》上签署意见、盖章后，作为经济适用住房供应对象予以登记，建立市、区共享的住房需求档案。同时向申请家庭发放《莆田市经济适用住房准购证》。

2、经公示有异议的，应以书面形式向区住房保障中心提出。区住房保障中心在收到异议之日起10个工作日内会同有关单位进行复查，对不符合申请条件的家庭书面告知原因；符合条件的，按前款规定办理。

3、《准购证》上须注明申请人、购买的面积标准。接到《准购证》的申请人或其代理人，应当在规定时间内、地点内参加选房。

（五）确定选房顺序：市住房保障中心根据经济适用住房建设进度，按批次批准购房申请。对经批准的同一批次申请人，持《准购证》和居民身份证，通过公开抽签或摇号等方式抽取申购经济适用房购房的顺序号和选房顺序号。抽签或摇号仪式由区住房保障中心负责组织，邀请纪检监察、人大代表、政协委员等具有公信力的代表现场监督。

（六）选房：申请人凭抽取确认的选房顺序号依次选择所要购买的经济适用住房，并签订《购房合同》。选房结果在莆田建设信息网上公告。申请人选房后放弃购房的，取消其本次购房资格，2年内不得重新申请经济适用住房。

第三十一条 符合条件的家庭，可持《准购证》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。差价部分款项由销售单位扣除超标部分应缴纳的土地出让金后缴至区财政局，主要用于我区经济适用住房和廉租住房建设的补充资金。

第三十二条 经济适用住房建有店面、车库（位）等营业性用房，由区住房保障中心按有关规定组织拍卖，所得款项除了支付建设成本和缴纳土地出让金外，节余上缴区财政局作为经济适用住房和廉租住房建设的补充资金。

不宜出售的店面、车库（位）等营业性用房由政府按成本价统一收回，并委托区住房保障中心管理。

第三十三条 申请家庭购买经济适用住房的，应当按规定办理权属登记，房屋权属登记部门在房屋所有权证“附记”栏中注明“经济适用住房”、保障面积及相关内容，土地权属登记部门在土地使用证中注明“划拨土地”。

第三十四条 经济适用住房购房人拥有有限产权。

经济适用住房所有权人在取得房屋所有权证之日起，5年内不得上市交易，购房人因各种原因确需转让的，可向政府申请经济适用住房回购，回购价格由区物价局按照原经济适用住房的价格并结合折旧和物价水平等因素确定。

经济适用住房所有权人在取得房屋所有权证之日起，满5年后允许上市交易；上市交易时，按照届时同地段普通商品住房与经济适用住房（不包括超过享受面积部分的经济适用商品房）差价的50%向政府交纳土地收益等价款，但政府可优先回购；所有权人也可以按上述规定交纳土地收益等价款后，取得完全产权。所缴纳的土地收益等价款专项用于经济适用住房和廉租住房建设。

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。

第三十五条 已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。经济适用住房政府回购的具体办法另行制定。政府回购的经济适用住房继续出售给符合经济适用住房购买条件的家庭。

第三十六条 经济适用住房上市出售时，房屋所有权人应持房屋所有权证、国有土地使用证、房屋买卖协议书、身份证等证件办理已购经济适用住房上市交易手续；经核准后，持《已购经济适用住房上市准入申请表》及有关证件到房屋权属登记部门办

理房屋交易手续；房屋交易过户后，持交易过户后的房屋所有权证及有关证件到土地管理部门办理土地交易过户手续。

第三十七条 在限制交易期限内，因继承、离婚析产而发生房屋所有权转移的，经核准后，可办理交易过户手续。办理交易过户手续后，房产性质仍为经济适用住房，限制上市交易期限从原房屋所有权证取得之日起计算。房屋权属登记部门应在房屋所有权证“附记”栏中注明“经济适用住房继承”或“经济适用住房离婚析产”、所占面积、准予上市交易日期及其他相关内容。

因法院裁定、判决、调解等须发生房屋所有权转移的，经提交相关法律文书，可提前办理过户手续，但经济适用住房性质不变，并按本实施细则第三十三条、第三十四条、第三十五条和本条的规定执行。

第三十八条 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购买经济适用住房等福利性住房；已享受廉租住房保障的家庭，在购买经济适用住房后，其享受的廉租住房保障予以停止。

第三十九条 经济适用住房购房人必须在交房后一年内入住，入住时应向区住房保障中心申请入住鉴证。购房人未在规定时间内入住而闲置的，顺延限制上市交易期限，顺延期限为闲置的时间。情节严重的，区住房保障中心责令其退出已购住房，并由开发建设单位收回已售的住房。开发建设单位与购房人签订的经济适用住房销售合同应按上述规定增加补充条款。

本实施细则实施前购买经济适用住房的购房人，应在本实施细则实施后一年内入住。一年后仍未入住的经济适用住房，由开发建设单位负责收回重新出售。

第四十条 个人购买的经济适用住房在取得完全产权以前不得出租或出借，不得改变其使用性质。公民、法人或其他组织

将经济适用住房作为营业或办公场所的，工商行政主管部门不得核发营业执照。除购房按揭外，经济适用住房不得进行任何抵押。

第六章 监督管理

第四十一条 已经由区住房保障中心轮候的申请家庭，在家庭收入、住房状况等方面发生变化的，应如实向区住房保障中心报告，区住房保障中心会同有关部门对其申报情况进行复核、检查。经检查核实，不符合购买经济适用住房条件的家庭，取消购房资格。

第四十二条 区建设、国土资源、价格等相关行政主管部门应当加强对经济适用住房建设、交易中违法违纪行为的查处，对以下行为依据各自职责，分别进行处理：

（一）对未经批准，擅自改变经济适用住房土地用途的，由区国土资源分局依法进行处理。

（二）擅自提高经济适用住房销售价格的，由区物价局依法进行处理。

（三）在依法领取商品房预售证前，收取房款以及任何预订款性质费用的，由区建设局、物价局依法进行处理。

（四）擅自向未取得资格的家庭出售经济适用住房的，由区住房保障中心责令建设单位限期收回；不能收回的，由购房人补交同地段经济适用住房与商品住房的差价，差价款专项用于经济适用住房和廉租住房建设的补充资金。

（五）未取得完全产权，擅自将经济适用住房出租或闲置的，区住房保障中心应建立登记档案，顺延限制上市交易期限，顺延期限为其出租或闲置的累计时间，同时对用于出租的经济适用住房（保障标准内面积）每平方米按市场租金的90%收取土地收益金，由出租方交纳。情节严重的，区住房保障中心可收回其

住房。开发建设单位与购房人签订的经济适用住房销售合同应按上述规定增加补充条款。

第四十三条 对弄虚作假，隐瞒家庭收入和住房条件，骗购经济适用住房的个人，由区住房保障中心限期按原价格并考虑折旧等因素作价收回所购住房，并依法依规追究责任。

第四十四条 对出具虚假证明的单位，由区住房保障中心提请其上级主管部门或监察机关依法依规追究单位主要领导和相关人员的责任；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第四十五条 对有关部门和单位工作人员在申请家庭资格审查和经济适用住房建设、销售、管理等过程中，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依规追究责任；涉及犯罪的，移交司法机关处理。

第四十六条 经济适用住房的建设和管理工作应遵循公开、公平、公正的原则。任何单位和个人都有权对经济适用住房建设、交易和管理活动中的违法、违规行为进行投诉举报。各相关管理部门应当设立投诉举报电话，接受公众监督。

第七章 附则

第四十七条 本实施细则自公布之日起施行，由涵江区经济适用房建设管理领导小组负责解释，未尽事宜另行补充。

抄送：区委、区人大、区政协、区纪委。

莆田市涵江区人民政府办公室 2011年1月10日印发
