

陕县人民政府文件

陕政〔2010〕54号

陕县人民政府 关于印发陕县经济适用住房管理实施细则的 通 知

各乡、镇人民政府，县政府各部门：

现将《陕县经济适用住房管理实施细则》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

二〇一〇年八月四日



陕县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，保障城市低收入家庭基本住房需要，规范经济适用住房的建设、交易和管理。根据原建设部等七部委《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258号）、《三门峡市经济适用住房管理办法》（三政〔2009〕39号），结合我县实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称经济适用住房，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。

第三条 本实施细则适用于本县辖区内经济适用住房的建设、供应、使用、交易及监督管理。

第四条 县政府建立本县住房保障管理工作的协调机制。县住建部门负责全县行政区域内经济适用住房的实施和管理工作。县发展改革、国土资源、财政、监察、民政、税务、金融等部门按照职责分工，负责经济适用住房有关工作。

各乡、镇人民政府和县直各部门及企事业单位依照本实施细则规定，分别负责本辖区及单位内经济适用住房的申请受理、审核等工作。

第二章 优惠政策

第五条 经济适用住房建设用地以划拨方式供应，纳入年度土地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出，确保优先供应。

第六条 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，县级经营性收费减半收取。经济适用住房项目外的基础设施建设费用，由政府负担。经济适用住房建设单位可以用在建项目作抵押向商业银行申请住房建设贷款。经济适用住房建设贷款必须专项用于经济适用住房项目建设，不得挪作他用。

第七条 购买经济适用住房符合住房公积金提取管理规定的，可提取个人住房公积金和优先办理住房公积金贷款。申请住房公积金贷款应符合住房公积金贷款相关规定。

第八条 经济适用住房的贷款利率按有关规定执行。

第九条 经济适用住房的建设和供应应严格执行国家的各项税费优惠政策。

第十条 严禁以经济适用住房名义取得划拨土地后，以补交土地出让金等方式，变相进行商品房开发。

第三章 建设管理

第十一条 经济适用住房建设要统筹规划、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，方便居民工作生活。

第十二条 在商品住房项目中配套建设经济适用住房的，应当在项目出让条件中，明确配套建设的经济适用住房的建设总面积、单套建筑面积、套数、套型、布局、建设标准以及建成后移交或回购等事项，并以合同方式约定。

第十三条 经济适用住房户型以中小套型为主，单套建筑面积原则上控制在 90 平方米以内。

规划、设计单位应当按规定的单套住房建筑面积标准进行规划、设计，经济适用住房管理机构应当按规定的单套住房建筑面积进行审核，并进行严格管理。

第十四条 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，选择具有相应资质和良好社会信誉的房地产开发企业实施；也可以由经济适用住房管理机构直接组织建设。

第十五条 经济适用住房的规划设计和建设，应当按照发展节能、省地、环保型住宅的要求，严格执行《住宅建设规范》等国家有关住房建设的强制性标准，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。

第十六条 经济适用住房建设单位对其建设的经济适用住房工

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，应当采取招标方式，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。

第十七条 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。

经济适用住房应按照《住宅专项维修资金管理办法》规定建立住宅专项维修资金制度。

第四章 价格管理

第十八条 确定经济适用住房价格以保本微利为原则。其销售基准价格及浮动幅度，由县价格主管部门会同县住建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。房地产开发企业实施的经济适用住房项目利润按不高于 3% 核定。

第十九条 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浮动幅度。经济适用房价格确定后应当向社会公布，价格主管部门依法进行监督管理。

第二十条 经济适用住房实行收费卡制度，各有关部门收取费用时，须填写价格主管部门核发的交费登记卡。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。

第五章 供应对象

第二十一条 申请购买经济适用住房的家庭应符合以下条件：

- （一）申请人须取得陕县城镇户口满三年；
- （二）单身家庭提出申请，申请人须年满 28 周岁；
- （三）申请家庭收入符合县政府划定的低收入标准；
- （四）无住房或现住房面积低于县政府规定标准的住房困难家庭；
- （五）未享受过福利分房、集资建房和购买过经济适用住房；
- （六）其他条件。

第六章 申请、审核、公示与配售

第二十二条 经济适用住房由县住房建设管理部门统一组织向符合购买条件的低收入住房困难家庭出售。

第二十三条 县住房建设管理部门应及时将经济适用住房的位置、数量、套型、单套建筑面积、销售价格等情况向社会公布。

第二十四条 经济适用住房供应实行申请、审核、公示和轮候制度。

(一) 申请

申请购买经济适用住房的家庭需推选一名具有完全民事行为能力的家庭成员为申请人，向所在单位或乡、镇人民政府提出书面申请并提供以下材料。

- 1、经济适用住房申请；
- 2、户口簿、身份证；
- 3、婚姻状况证明；
- 4、月收入证明；
- 5、家庭住房情况证明；
- 6、规定的其他相关材料。

(二) 初审、复审、发证

以上申请的相关材料经所在单位或乡、镇人民政府调查核实后，对符合条件的申请人进行张榜公示，张榜公示后无异议的由所在单位或乡、镇人民政府签署审核意见报送县住房建设管理部门。

县住房建设管理部门对申请人所在单位或乡、镇人民政府报送的申请材料进行复审并张榜公示，张榜公示后无异议的向申请人核发《陕县经济适用住房准购证》。

购买经济适用住房的购房人资格被认定后，不得中途改换购房人姓名，不得以任何形式倒卖经济适用住房。

（三）轮候

申请人在取得《准购证》后进行轮候，待房源信息公布后申请人持《准购证》到住房建设管理部门登记报名，由住房建设管理部门通过公开透明的形式确定申请人的选房资格和选房顺序，未取得选房资格的申请人继续轮候。

第二十五条 对已经取得《陕县经济适用住房准购证》的家庭，实行动态管理。

第七章 权属登记与交易管理

第二十六条 项目法人或购房人凭购房合同等相关资料到住房建设管理部门、国土资源部门办理权属登记。

第二十七条 经济适用住房属于政策性住房，购房人拥有有限产权。住建、国土部门进行权属登记时应分别在房屋所有权证和土地使用证上分别注明“经济适用住房”和“划拨土地”字样。

第二十八条 经济适用住房只能自住，未取得完全产权之前不得出租或出借从事居住以外的任何活动。

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。

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

比例向政府交纳土地收益等相关价款，具体交纳比例由县政府确定，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。

第二十九条 回购经济适用住房，由县住房建设管理部门负责组织实施。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。

第三十条 县住房建设管理部门建立全县经济适用住房管理信息平台，对全县经济适用住房建设、供应和需求进行动态管理。

第八章 法律责任

第三十一条 经济适用住房建设单位有下列行为之一的，由有关部门依法进行处理：

（一）违反经济适用住房价格管理有关规定，由县价格主管部门依法进行处理。

（二）未经批准擅自改变经济适用住房土地用途的，由县国土资源部门依法进行处理。

第三十二条 对弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件及伪造相关证明的申请人，由县住房建设管理部门取消其5年内再次申请购买或租赁各类政策性、保障性住房的资格。

对采用欺骗手段，骗购经济适用住房的，由县住房建设管理部门责令退回所购房屋。

第三十三条 对为申请人出具虚假证明的单位，由县住建部门提请上级主管部门或监察部门依法追究单位主要领导和相关人员的责任。

第三十四条 对有关部门和单位工作人员在申请家庭资格和经济适用住房销售管理过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章 附 则

第三十五条 本实施细则自印发之日起施行。

主题词：经济管理 住宅 细则 通知

抄送：县委办公室、人大常委会办公室、县政协办公室、县人武部、县法院、县检察院。

陕县人民政府办公室

2010年8月4日印发