

DB330782

义乌市地方标准规范

DB330782/T 038—2018

经济适用住房分配管理规范

(试行)

2018-05-20 发布

2018-06-20 实施

义乌市人民政府办公室 发布

目 次

前 言 II

1 范围 1

2 规范性引用文件 1

3 术语和定义 1

4 基本要求 2

5 分配流程 2

 5.1 公布房源信息 2

 5.2 轮候与选房 2

 5.3 保障面积与价格计算 3

6 购房补贴 3

 6.1 购房补贴 3

 6.2 购房补贴发放 4

7 权属登记 4

前 言

本标准按照GB/T 1.1-2009给出的规则起草

本标准主要起草单位：义乌市住房和城乡建设局、浙江省长三角标准技术研究院。

本标准主要起草人：龚彬、何鲁生、朱伶俐、邓铭庭。

经济适用住房分配管理规范

1 范围

本标准规定了经济适用住房分配管理的术语和定义、分配流程、购房补贴、权属登记等要求。
本标准适用于义乌市经济适用住房分配管理。

2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅所注日期的版本适用于本文件。凡是不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

《经济适用住房管理办法》（住建部[2007]258号）
DB330782/T 033-2018 保障性住房政务公开规范

3 术语和定义

DB330782/T 033-2018 界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

申请人

申请经济适用住房购买的家庭或个人。

3.2

保障面积

经核准的经济适用住房享受面积。

3.3

销售单价

申请人购买住房面积在保障面积以内部分的价格，由市价格行政主管部门审核，报市政府同意后确定。

3.4

市场单价

申请人购买住房面积在保障面积以外部分的价格，由有资质的中介机构调查同期同地段普通商品住房销售价格，经市价格行政主管部门会同市住房保障部门审核，并报市政府同意后执行。

3.5

建筑面积

建筑物外墙勒脚以上的结构外围水平面积，是以m²反映房屋建筑建设规模的实物量指标。

4 基本要求

- 4.1 经济适用住房分配管理过程应秉承公开、公平、公正、诚实守信原则。
- 4.2 经济适用住房分配管理除符合本规范外，尚应符合住房和城乡建设部《经济适用住房管理办法》的规定。
- 4.3 根据经济适用住房房源筹集情况、申请和轮候人数及分布区域等，每年应制定经济适用住房实施计划。
- 4.4 经济适用住房的年度实施计划、配租配售标准、方案、方式均应向社会公开。
经济适用住房分配应设立监督渠道，建立完善的监督机制，接受社会监督。

5 实物分房分配流程

5.1 公布房源信息

市住房保障部门根据房源情况和申请人数量等因素，在“义乌市住房和城乡建设局网站”或其他指定媒体公布下列信息：

- a) 项目名称、地址、建设单位、交房日期；
- b) 房源总套数和各种房型套数，房型示意图和建筑面积；
- c) 每套房源楼层、室号、销售价格，相同地段、相同类型的普通商品住房市场价格，五年后上市收益的分配比例，住房维修资金和物业服务收费标准；
- d) 申请人现场看房的接待时间；
- e) 选房日期；
- f) 其他应当公布的信息。

5.2 现场看房

房源信息公布后，申请人可以在规定时间内自行到共有产权经济适用住房建设项目所在地现场看房，住房保障部门好建设单位应当做好现场看房的接待工作。

5.3 轮候与选房

5.3.1 市住房保障部门向申请人发出书面通知，并邀请人大代表、政协委员、政风行风监督员以及新闻媒体等进行监督，由市公证部门负责实施轮候和选房工作。

5.3.2 市公证处组织申请人公开抽签产生轮候序号，每个申请人取得一个轮候序号，按照轮候序号建立轮候名册。根据当地有关规定，属优扶对象的凭相关有效证件给予优先解决。

5.3.3 申请人持身份证明、轮候排序证明和选房书面通知，按照轮候序号依次选房。选房结果即刻有效，申请人签订选房确认书，并由市公证处出具公证证明。

5.3.4 选房结果应当7日内在市住房和城乡建设局网站或其他指定媒体公布。

5.3.5 申请人选定共有产权经济适用住房后，应当在规定时限内，持身份证明、选房确认书等相关材料签订合同及相关附件。合同主要内容包括经济适用住房合理使用、限制处分、回购、收回及违约责任等。

5.3.6 申请人有下列情形的，视为放弃本次经济适用住房申购资格，今后一年内不得再次提出申请：

- a) 申请人不参加或者未在规定时限内参加轮候抽签的；
- b) 未按照规定选定住房的；

- c) 选定住房后不签订选房确认书的;
- d) 不签订《共有产权保障房预(出)售合同》的;
- e) 因自身原因,签订的《共有产权保障房预(出)售合同》被解除的。

5.3.7 经济适用住房供不应求时,采用公开摇号的方式确定购房者和选房顺序。对经核准的申购家庭不愿购房的,即取消其本次准购资格,准购证不得转让。

5.4 保障面积与价格计算

5.4.1 申请人经济适用住房保障标准为人均建筑面积 30 m²。申请人保障面积为申报总人数与保障标准的乘积,但单户建筑面积最大不超过 90 m²。

5.4.2 实物分房提供建筑面积 40 m²、60 m²、90 m²三种户型房源。一人申请人可以购买 40 m²建筑面积以内房源,二人申请人可以购买 60 m²建筑面积以内房源,三人及以上申请人可以购买 90 m²建筑面积以内房源。

5.4.3 符合共有产权实物分房要求的申请人,可以向市住房保障部门申请购买一套在保障面积以内的共有产权房。

5.4.4 申请人按销售单价购买的面积拥有共有产权。

5.4.5 申请人按市场单价购买的面积购买后拥有完全产权。

5.4.6 购房款的计算方式应为户保障面积×销售单价+(实际购买住房面积—户保障面积)×市场单价。

5.4.7 市人民政府安排专项资金用于建设出租的经济适用住房,供具有经济适用住房购买资格但暂无全额购买能力的家庭承租,首次付款部分不低于 40%,其余购房款应在五年内付清。承租部分租金以成本价(房屋管理费、维修费、差价款的贷款利息等)计算,由市价格行政主管部门核定。承租的具体办法由市住房保障部门另行制定。

5.4.8 租售并举经济适用住房的申请家庭按其出资份额缴纳房屋共用部位和共用设施设备维修基金,其余部分的维修基金在领取房屋所有权证前缴纳。租售并举经济适用住房的申请家庭在签订购房及租赁协议并支付首付款之日起 5 年内未付清房款,而因继承、离婚析产发生承租人变更的,须经市住房保障部门核准。

5.4.9 受让人符合《经济适用住房申请审批规程》规定的申请条件的,可继续租赁该房屋;不符合条件的,收回该房屋,并归还申请家庭原支付的款项;

5.4.10 租售并举经济适用住房的申请家庭在签订购房及租赁协议并支付首付款之日起 5 年后仍未全部购买该经济适用住房的,经批准可延续;

5.4.11 延续期满仍未能全部购买的,市住房办应收回房屋,并归还申请家庭原已支付的款项,申请家庭可根据相关条件申请公共租赁住房;

5.4.12 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。

6 购房货币补贴

6.1 购房货币补贴

6.1.1 购房货币补贴计算方式应为户保障面积×补贴单价。

6.1.2 申请人购买货币补贴经济适用住房原则上不超过 90 m²建筑面积,最大不得超过 120 m²建筑面积。

6.1.3 申请人购买面积小于户保障面积的,以购买面积计算购房货币补贴。申请人购买面积超过户保

障面积的，以户保障面积计算购房货币补贴。

6.1.4 补贴单价：按照我市住房平均销售价格的30%标准计算（满足申购人购房首付标准）。平均销售价格的测算办法：参照经济适用住房销售时同地段存量住房的平均销售价格，具体由有资质的中介机构出具调查意见，经市价格主管部门会同市财政部门和市住房保障部门核定。

6.2 购房补贴发放

6.2.1 准购证的发放

市住房保障部门对参加购房货币补贴的申请人，登记购房货币补贴批次名单，发放《准购证》。登记名单结果7日内在市住房和城乡建设局网站或其他指定媒体公布。

6.2.2 自主购房

6.2.2.1 应按照先购后补，不购不补的原则。申请人自《准购证》发放之日起一年内，在本市范围内自主选购普通商品住房或存量住房1套。一年内没有购买住房的，《准购证》作废，自作废之日起一年内不得再次申请经济适用住房。

6.2.2.2 自主购买住房的范围为义乌市域范围内的新建商品住房或二手存量住房。申请人购买货币补贴经济适用住房原则上不超过90 m²建筑面积，最大不得超过120 m²建筑面积。

6.2.2.3 直系亲属之间发生权属转移的不得领取购房补贴。直系亲属是指夫妻双方父母与子女、祖父母与孙子女、外祖父母与外孙子女的关系。

6.2.3 补贴结算

购买新建商品住房的，凭相关资料办理补贴手续，由住房保障部门将补贴资金拨付至开发建设单位指定的银行账户。购买二手存量住房的，办理产权证后，到住房保障部门按相关规定办理补贴资金发放手续。

7 权属登记

7.1 经济适用住房的全体申请人为房地产权利人，房地产权利人拥有有限产权。

7.2 购买共有产权经济适用住房的申请人按照相关规定办理权属登记。

7.3 不动产登记部门在办理权属登记时，在权证附记栏内加注“经济适用住房”标记，并标注共有产权面积、完全产权面积，不得设定除经济适用住房购房贷款担保以外的抵押权、5年内不得转让或出租。

7.4 取得房地产权证满5年转让的，共有产权部份应按照同期同地段普通商品住房市场评估价与经济适用住房购买时价格差价的50%向政府缴纳土地出让金收益。

7.5 自主购房货币补贴的购房人按照规定办理权属登记。不动产登记部门在办理权属登记时，在权证附记栏内加注“经济适用住房”标记，并以“政府购房补贴××万元”的格式注明政府购房补贴的金额。

7.6 不动产登记部门在办理经济适用住房权属登记时，应当在登记证书上注明经济适用住房和土地划拨性质等内容。

7.7 经济适用住房属于政策性住房，购房人拥有有限产权，只能用于自住。购买经济适用住房在5年以内（起计日期为取得房产证之日，下同）或取得完全产权以前，不得转让（赠与）、出租、闲置、出借、抵押，但为购买本套保障性住房而向银行设定的抵押除外。5年之内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予以优先回购。政府回购的经济适用住房，继续向符合条件的城市低收入住房困难家庭出售或出租，具体回购办法由市住房办另行制定。

7.8 经济适用住房因继承、离婚、法院判决等发生转移时，须经核准，过户后的房产性质仍为经济适用住房，限制交易起计日期不变。

7.9 购买的经济适用住房满 5 年的，购房人可转让经济适用住房，但应按照转移登记时同地段普通商品住房市场评估确认价与经济适用住房购买时差价的 50%向政府交纳土地出让金等收益。

7.10 购房人也可以在购买经济适用住房满 5 年后，在按照办理手续时同地段普通商品住房市场评估确认价与经济适用住房购买时差价的 50%向政府交纳土地出让金等收益后，取得完全产权。
