

建德市人民政府文件

建政〔2008〕4号

建德市人民政府关于印发 建德市经济适用住房管理办法的通知

各镇、乡人民政府，各街道办事处，市政府各部门、单位：

《建德市经济适用住房管理办法》已经市政府第十四届九次常务会议审议通过，现印发给你们，请贯彻实施。

二〇〇八年六月二日

建德市经济适用住房管理办法

第一章 总则

第一条 为解决我市城镇低收入家庭的住房困难，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）《浙江省经济适用住房管理办法》（省政府令第191号）和《浙江省人民政府关于加快解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》（浙政发〔2007〕57号）等文件精神，结合本市实际，特制定本办法。

第二条 本办法所称经济适用住房，是指由政府提供优惠政策，限定建设标准、销售价格，向城镇低收入住房困难家庭定向供应的具有保障性质的购房人有限产权的政策性住房。

第三条 在我市行政区域内从事经济适用住房建设、交易和相关管理活动的，应当遵守本办法。

外地驻建德的单位经济适用住房建设，实行属地化管理。其利用存量土地建设经济适用住房，经市政府批准后，纳入本市经济适用住房建设投资计划，实行统一管理。

第四条 经济适用住房的建设、交易和管理，应当坚持“政府总揽、统一规划、合理布局、综合开发、配套建设、规范运作”的原则。

第五条 经济适用住房工作由市住房委员会统一领导，市住房制度改革办公室承担经济适用住房工作的具体管理和监督职能，并负责经济适用住房的分配和申请对象的最终审核工作。

市发改局、建设局、国土资源局、财政局、民政局、物价局和国资、金融等部门或单位根据职责分工，负责经济适用住房的相关工作。

第二章 相关政策

第六条 经济适用住房建设用地实行划拨方式供应。禁止以经济适用住房名义取得行政划拨土地，变相进行商品房开发。

第七条 经济适用住房建设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。经济适用住房项目小区外的基础设施建设费用，由政府承担。

第八条 经济适用住房开发建设单位可以在建项目作为抵押，向商业银行申请住房开发贷款。

用于购房贷款的住房公积金，应优先向购买经济适用住房的居民发放。

第九条 任何单位和个人不得以押金、保证金等名义，变相向经济适用住房开发建设单位收取费用。

第十条 确定经济适用住房的价格以保本微利为原则，其销售价格实行政府定价，由市物价局会同市房改办在综合考虑建设、管理平均成本和不高于3%利润的基础上确定。市物价局应当采取听证会等形式听取公众意见，并在住房销售之前核定价格，向社会公布。

经济适用住房销售应当实行明码标价，销售价格不得超过公示的基准价格和浮动幅度。

第十一条 购买面积在核准保障面积以内的部分，按经济适用住房价格购买。购买面积超过核准保障面积的部分，不享受政府优惠，其价格由市价格主管部门参照同一区域普通商品房价格予以核定。

超面积部分差价款纳入市财政住房发展基金专户用于城镇住房保障建设。

第三章 供应对象

第十二条 购买经济适用住房的家庭必须同时具备下列条件:

- (一) 家庭成员至少有一人具有本市城镇属地常住居民户口 5 年以上 (含符合本市安置条件的军队人员);
- (二) 已婚〔含离异 (或丧偶) 带未成年子女且拥有监护权〕或年龄在 35 周岁及以上的单身无房户;
- (三) 申请家庭已有房产建筑面积小于 48 平方米 (含);
- (四) 家庭人均年收入低于市统计局每年向社会公布的上年度城镇居民人均可支配收入的 60% (审核时市统计局尚未公布上年度城镇居民人均可支配收入的, 按照其公布的前一年度数据确定)。

第十三条 下列住房全部计入申请家庭已有房产建筑面积:

- (一) 按政府优惠政策购买的住房 (包括公有住房、集资建房、人才住房、安居房、经济适用住房、批地建房);
- (二) 承租的公有住房;
- (三) 通过市场方式购买的商品房;
- (四) 通过赠与、继承、析产、自建等方式取得的住房。
- (五) 已签订协议的拆迁安置住房;
- (六) 申请前 5 年 (含) 内领取拆迁货币补偿款, 其原已被拆除的住房;
- (七) 申请家庭成员在申请前 5 年 (含) 内已转让的住房;
- (八) 未拆除的违章搭建住房。

第十四条 经济适用住房以一对夫妻为一户申请家庭, 属同一户籍内的直系血亲可作为申请家庭成员。除未成年子女外, 已作为申请家庭成员的以后不得再申请经济适用住房。

离异 (或丧偶) 带未成年子女且拥有监护权, 或年龄在 35 周岁及

以上的单身无房户视作一户申请家庭。

一户申请家庭只能购买一套经济适用住房。

第四章 规划与建设

第十五条 市人民政府根据我市经济社会发展水平、居民住房状况和收入水平等因素，合理确定经济适用住房发展目标、建设标准、供应范围和供应对象等，定期编制经济适用住房发展规划。

第十六条 市发改局会同市建设局、市国土资源局等行政主管部门，根据土地利用总体规划、城市总体规划和经济适用住房发展规划，编制经济适用住房年度建设投资计划和用地计划，其中建设用地计划应当列入全市年度土地供应计划，优先供应。

第十七条 市建设局根据经济适用住房发展规划和年度计划，负责落实经济适用住房的项目规划；市国土资源局负责经济适用住房的征地工作。经济适用住房项目建设应以集中供地、集中建设、统一配套模式为主。

第十八条 经济适用住房建设应当遵循政府组织协调、企业市场运作的原则。市国资公司为我市经济适用住房建设的主体，负责经济适用住房工程建设的管理和销售工作。经济适用住房工程项目必须依法通过招投标方式择优确定施工企业，参与招投标的企业必须具备相应的资质和良好的社会信誉。

第十九条 经济适用住房严格控制在中小套型范围内，建筑面积一般控制在 60 平方米左右。

为保证家庭成员 4 人（含）以上申请家庭的保障面积，部分经济适用住房的建筑面积控制在 80 平方米以内。

第二十条 经济适用住房建设必须严格执行国家有关技术规范和

标准，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。

经济适用住房小区的基础配套设施和公共配套设施，应当与住宅工程同时设计、同时建设、同时交付使用。

第二十一条 经济适用住房开发建设单位应当对其建设的经济适用住房工程质量负最终责任。

勘察、设计、施工、监理、材料设备供应等单位依照有关法律、法规规定及合同约定，承担相应的工程质量责任。

第五章 销售

第二十二条 同时符合下列条件的经济适用住房房源可以组织选房销（预）售：

- （一）已取得施工许可证；
- （二）已正式开工；
- （三）已取得经济适用住房价格批复。

第二十三条 经济适用住房销（预）售实行分级审核、分级公示制度。具体程序如下：

1、公告房源。市住房制度改革办公室通过媒体公告房源位置、数量、基准价格、开发建设单位、销售方式、时间等。

2、申请。申请人在申请期限内向其户口所在社区（或设有劳动人事部门的单位）提出申请。申请时需填写《建德市经济适用住房申请表》，并提交下列材料原件及复印件：

（1）家庭成员身份证明、户籍证明和婚姻状况证明。

（2）家庭成员房产情况证明。提供户籍所在地房产产权证明或公有住房承租证明；属集体户口的由单位出具有无分房证明；配偶户口

属外地城镇户口的，由当地房产管理部门出具房产情况证明。

(3) 由市民政部门认定的家庭成员收入证明。

3、初审。申请人户口所在社区（或设有劳动人事部门的单位）通过审核材料、入户调查、组织评议等方式对申请家庭的收入、住房、资产等情况进行初审，并将初审情况在所在社区或单位进行公示，公示时间应不少于10天。人户分离家庭在户口所在地和实际居住地同时进行公示。申请家庭经公示无异议的，社区或单位将盖章后的《建德市经济适用住房申请表》及相关资料集中报市住房制度改革办公室。

4、复审。市住房制度改革办公室应当在20天内完成对申请家庭材料的复审，符合条件的，在《经济适用住房申请表》上签署核查意见，并将名单输入电脑建档。

5、摇号。根据推出的房源数和申请人数，以身份证号码进行公开电脑摇号，确定中签人员和选房顺序。

6、二次公示。将中签人员名单在市主要媒体上进行公示。公示时间不少于10天。公示后有投诉的，由市住房制度改革办公室会同有关部门调查、核实；对无投诉或经调查、核实投诉不实的，中签人员凭身份证到指定地点领取按电脑摇号确定排序编号的《建德市经济适用住房准购证》。

7、选房。申请人按《建德市经济适用住房准购证》序号，在规定时间内到指定地点选房。申请人自动放弃选择的房源，由候补申请人按梯次递补。

8、签订销（预）售合同。申请人凭《准购证》和选房结果到经济适用住房开发单位签订《经济适用住房销（预）售合同》。

第二十四条 享受廉租住房保障的家庭购买经济适用住房后，廉租住房实施单位应当收回其承租的廉租住房、停止发放租赁补贴或者

停止租金核减。

第二十五条 经济适用住房开发建设单位不得向未取得《准购证》的居民出售、出租经济适用住房，不得向单位成批或者整幢销售、出租经济适用住房。房地产开发企业自主开发和定价的商品房，不得冠以“经济适用住房”的名称进行销售、出租。

第二十六条 居民购买经济适用住房后，应当按照规定办理土地、房产权属登记。

权属登记部门在办理权属登记时，应当在权属证书中注明经济适用住房、划拨土地、购买价格、准购面积和实际购买面积等内容。

第六章 售后交易

第二十七条 经济适用住房未满限制交易年限不得交易。经济适用住房所有权人在签定购房合同之日起，满5年后允许上市交易；上市交易按照交易时土地市场评估价的60%交纳土地收益，办理土地出让手续。

经济适用住房上市交易的具体办法，由市住房委员会另行制定。

第二十八条 购买经济适用住房未满5年因各种原因确需转让的，经批准可向政府申请经济适用住房回购。回购价格由市价格主管部门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。政府回购的经济适用住房应继续出售给符合经济适用住房购买条件的家庭。

经济适用住房政府回购的具体办法，由市住房委员会另行制定。

第二十九条 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，经市住房制度改革办公室核准后，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

易期限从签定购房合同之日起计算。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，并按本办法第二十七条、第二十八条执行。

第三十条 经济适用住房不得改变使用性质。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。

第七章 监督管理

第三十一条 经济适用住房申请者采取编造、伪造住房情况证明及隐瞒家庭收入情况，或采取其他手段骗取经济适用住房准购证的，由市房改办注销其准购证，对已经骗得购买经济适用住房的，收回其所购买的经济适用住房或者责令其补交与同地段商品房平均价格水平的差价款，并提请有关单位给予相应的行政处分。

第三十二条 相关行政主管部门和有关单位的工作人员，有下列行为之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）未按规定程序和条件进行购房资格审查的；
- （二）擅自向未取得资格的家庭出售经济适用住房的；
- （三）擅自提高经济适用住房销售价格的；
- （四）向经济适用住房开发建设单位违规收费的；
- （五）为经济适用住房购买人提供虚假证明材料的；

(六) 不依法履行其他法定职责并造成严重后果的。

第八章 附则

第三十三条 本办法由市住房制度改革办公室负责解释。

第三十四条 本办法自公布之日起施行。本办法施行之前有关规定与本办法相抵触的，以本办法为准。

附件：建德市经济适用住房收费项目减免标准一览表

附件

建德市经济适用房收费项目减免标准一览表

序号	项目	减免比例	征收单位	备注
1	水利建设专项资金	免征	国土资源局	
2	土地出让金	行政划拨	国土资源局	
3	征地管理费	50%	国土资源局	
4	定线放样测绘费	50%	测绘部门	
5	人防费	50%	人防办	按政府（2004）147号抄告单
6	城市房屋拆迁管理费	70%	房管处（拆迁办）	
7	散装水泥专项资金	免征	散装水泥办公室	
8	墙改费	免征	墙改办	按杭州市办法
9	污水处理费	免征	自来水厂	
10	建筑地高等教育费	免征	财政局	按杭州市办法
11	建筑施工堆物占道费	免征	城管执法局	
12	开挖土石方外运污染道路市容管理费	免征	城管执法局	
13	建筑施工噪声排污费	免征	环保局	
14	建筑工程质量监督费	免征	质监站	按杭州市办法
15	城市市政基础设施配套费	免征	建设局	
16	房屋产权办证费	按工本费收取	房管处	
17	土地使用权办证费	按工本费收取	地籍所	

主题词：城市建设 住房 办法 通知

抄送：市委各部门，市纪委，市人武部，市各群众团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

市各民主党派。

建德市人民政府办公室

2008年6月2日印发
