

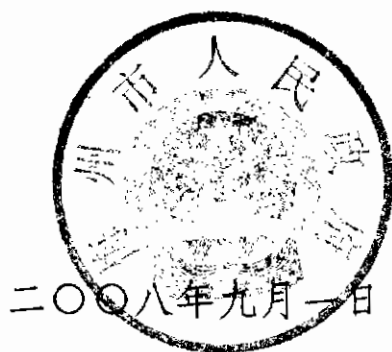
梅州市人民政府文件

梅市府〔2008〕54号

关于印发梅州城区经济适用住房管理 暂行办法的通知

梅江区人民政府，市府直属和中央、省属驻梅各单位：

现将《梅州城区经济适用住房管理暂行办法》印发给你们，请认真按照执行。执行中遇到的问题，请径向市建设局反映。



梅州城区经济适用住房管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为改进和规范经济适用住房建设、交易和管理行为，解决梅州城区低收入家庭住房困难，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）、广东省人民政府《关于切实解决城镇低收入家庭住房困难的实施意见》（粤府〔2008〕3号）和《经济适用住房管理办法》，结合梅州城区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称经济适用住房，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。

本办法所称城市低收入住房困难家庭，是指梅州城区范围内（不含梅县行政区）家庭收入、住房状况等符合市人民政府规定条件的家庭。

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应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，应当遵守本办法。

第四条 发展经济适用住房应当在国家统一政策指导下，政府主导、社会参与，并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，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。

第五条 市解决城区低收入家庭住房困难工作领导小组负责经济适用住房建设发展的指导和协调工作。市人民政府建设行政主管部门为梅州城区经济适用住房主管部门，负责梅州城区经济适用住房的实施和管理工作。

市发展改革、价格、监察、民政、财政、规划、国土资源、金融管理、税务、统计等部门按照职责分工，负责经济适用住房有关工作。

梅江区人民政府及其相关部门和各街道办事处、镇人民政府协助做好经济适用住房的相关工作。

第六条 解决城区低收入家庭住房困难发展规划和年度计划应当明确经济适用住房建设规模、项目布局和用地安排等内容，并纳入市级国民经济与社会发展规划和住房建设规划，及时向社会公布。

第二章 优惠和支持政策

第七条 经济适用住房建设用地由政府以行政划拨方式供应。经济适用住房建设用地应纳入当地年度土地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出，确保优先供应。

第八条 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。经济适用住房项目外基础设施建设费用，由政府负担。经济适用住房建设单位可以在建项目作抵押向商业银行申请住房开发贷款。

第九条 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》规定外，还应当出具市人民政府经济适用住房主管部门准予购房的核准通知。

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。

第十条 经济适用住房的贷款利率按有关规定执行。

第十一条 经济适用住房的建设和供应要严格执行国家规定的各项税费优惠政策。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。

第十二条 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

第十三条 经济适用住房应统筹规划、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。

第十四条 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，明确配套建设的经济适用住房的建设总

面积、单套建筑面积、套数、套型比例、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。

第十五条 经济适用住房单套的建筑面积控制在 60 平方米左右，并根据梅州城区经济发展水平、群众生活水平、住房状况、家庭结构和人口等因素，合理确定经济适用住房建设规模和各种套型的比例。

第十六条 经济适用住房建设按照政府组织协调、市场运作的原则，可以由市人民政府直接组织建设，也可以通过招标的方式选择有相应资质和良好社会责任的房地产开发公司建设。

市经济适用住房主管部门应按照相关规定，与承建单位签订合同，实行合同管理。

第十七条 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《城市居住区规划设计规范》和《住宅建筑规范》、《广东省居住小区技术规范》等有关规划设计及房屋建设的强制性标准，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。

第十八条 经济适用住房建设单位接受经济适用住房主管部门的监督，并对其建设的经济适用住房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，选择具有资质和良好社会责任的建筑企业和监理公司实施。

第四章 价格管理

第十九条 确定经济适用住房的价格应当以保本微利为原则，实行政府指导价。其销售基准价格及浮动幅度，由市物价局会同市建设、规划、国土、财政等部门，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，报市政府批准并向社会公布。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；市人民政府直接组织建设的经济适用住房只能按成本价销售，不得有利润。

第二十条 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。

第二十一条 价格主管部门要加强成本监审，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 准入和退出管理

第二十二条 经济适用住房管理应建立严格的准入和退出机制。经济适用住房由市人民政府按限定的价格，统一组织向符合购房条件的低收入家庭出售。

第二十三条 梅州城区低收入家庭申请购买经济适用住房应同时符合下列条件：

（一）申请人及其家庭成员具有梅州城区城镇户籍，并在本市市区工作或居住；

（二）家庭收入符合市人民政府划定的低收入家庭收入标准；

（三）无房或现住房人均居住面积低于市人民政府规定的住房困难标准；

（四）未享受过以下住房优惠政策：

- 1、参加集资建房；
- 2、购买落实侨房政策腾退房；
- 3、享受廉租房政策；
- 4、其他住房优惠政策。

经济适用住房供应对象的住房困难标准和家庭收入标准，实行动态化管理。每年由市住房保障主管部门会同民政部门根据本市商品房住房价格、居民家庭可支配收入、居住水平和家庭人口结构等因素进行调整报市政府批准后执行，并向社会公布。

第二十四条 市经济适用住房主管部门负责组织梅州城区经济适用住房购买的资格审查工作。

第二十五条 申请购买经济适用住房应当以家庭为主，并以户口簿记载的户主为申请人，由户口簿记载的与申请人有法定的赡养、抚养或收养关系的全体家庭成员共同提出申请。

户籍因就学、服兵役等原因迁移出本市的，可作为家庭成员共同申请。

第二十六条 申请购买经济适用住房应提供以下材料：

（一）申请家庭户口簿（验原件交复印件）；

（二）申请家庭成员的身份证、结婚证、丧偶或离异的提供相关证明（验原件交复印件）；

（三）申请家庭成员的住房证明，由户籍所在地的居委会或工作单位出具住房证明；承租住房的，提供租赁合同；有工作单位的，提交单位住房分配情况证明；

（四）申请家庭成员的年度收入情况证明（由民政部门出具）；

（五）申请家庭情况说明材料。

第二十七条 申请购买经济适用住房程序：

（一）申请：申请购买经济适用住房的家庭，应当由具有完全民事行为能力的户主向户口所在地街道办事处或者镇人民政府提出书面申请。

（二）初审和公示：街道办事处或者镇人民政府应当自受理申请之日起 20 日内，就申请人的家庭收入、家庭住房状况是否符合规定条件进行调查和初审，提出初审意见并将申请人的有

关情况在所在社区张榜公布，公布时间不少于5日。对公示的情况有异议的组织和个人，应当在公示期内书面向街道办事处、镇人民政府提出，街道办事处、镇人民政府应重新调查核实。经公示无异议或经核实异议不成立的，受理申请的街道办事处、镇人民政府应当在5日内将初审意见和申请材料一并报送梅江区房管局。

（三）复核：梅江区房管局应当自收到申请材料之日起30日内会同民政部门，就申请人的家庭收入、家庭住房状况是否符合规定条件分别提出审核意见，并将符合条件的申请人的申请材料和审核意见报送市建设局。

（四）批准和公示：市建设局收到申请材料和审核意见后，及时组织审核，对家庭收入、家庭住房状况符合规定条件的，由市建设局在其部门网站或以其他方式予以公示，公示期限为15日。

（五）轮候：经审核公示通过的家庭，市建设局向申请人发给准购通知书，注明可以购买的面积标准。然后按照收入水平、家庭住房困难程度和申请顺序等因素进行轮候。同等条件的家庭，通过摇珠方式确定轮候的先后顺序。

（六）购买：申请人凭准购通知书选定住房后，与市建设局签订《梅州城区经济适用住房购房合同》，缴交购房款。

（七）过户：交清购房款后，购房人凭《梅州城区经济适用住房购房合同》办理《房地产权证》，并按规定缴交税费。

第二十八条 符合条件的家庭，可以持核准通知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。

第二十九条 居民个人购买经济适用住房后，应当按照规定办理权属登记。房屋、土地登记部门在办理权属登记时，应当分别注明经济适用住房、划拨土地。

第三十条 经济适用住房购房人拥有有限产权。

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不低于70%的比例（具体比例由市人民政府确定）向政府交纳土地收益等相关价款，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房合同中予以载明，并明确相关违约责任。

第三十一条 已经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。政府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。

第三十二条 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。

第三十三条 个人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。

第三十四条 单位集资合作建房的，按有关规定执行。

第六章 监督管理

第三十五条 市经济适用住房主管部门要切实履行职责，对已购经济适用住房家庭的居住人员、房屋的使用等情况进行定期检查，发现违规行为及时纠正。

第三十六条 经济适用住房建设、交易中存在下列违纪违法行为的，市人民政府有关部门应当予以查处：

（一）擅自改变经济适用住房或集资合作建房用地性质的，由国土资源主管部门按有关规定处罚；

（二）擅自提高经济适用住房或集资合作建房销售价格等价格违法行为的，由价格主管部门依法进行处罚；

（三）未取得资格的家庭购买经济适用住房或参加集资合作建房的，其所购买或单位集资建设的住房由经济适用住房主管部门限期按原价格并考虑折旧等因素作价收购；不能收购的，由经济适用住房主管部门责成其补缴经济适用住房或单位集资合作

建房与同地段同类普通商品住房价格差，并对相关责任单位和责任人依法予以处罚。

第三十七条 对弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件，骗购经济适用住房或单位集资合作建房的个人，由市人民政府经济适用住房主管部门限期按原价格并考虑折旧等因素作价收回所购住房，并依法和按有关规定追究责任。对出具虚假证明的，依法追究相关责任人的责任。

第三十八条 国家机关工作人员在经济适用住房建设、管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第三十九条 任何单位和个人有权对违反本办法规定的行为进行检举和控告。

第四十条 本办法自公布之日起施行。

主题词：城乡建设 房屋 管理 办法 通知

抄送：市委各单位，市人大常委会办公室，市政协办公室，
市纪委办公室，梅州军分区，市法院，市检察院。

梅州市人民政府办公室

2008年9月3日印发