

潮州市人民政府文件

潮府〔2015〕1号

潮州市人民政府关于印发《潮州市经济 适用住房管理实施细则》的通知

各县、区人民政府（管委会），市府直属各单位，市各开发区管委会：

现将《潮州市经济适用住房管理实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

潮州市人民政府

2015年1月4日

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，市纪委办，潮州军分区，市法院，市检察院，驻潮部队，中央、省驻潮各单位，各人民团体，各民主党派，各新闻单位。

潮州市人民政府办公室

2015 年 1 月 4 日印发

潮州市经济适用住房管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为进一步完善我市住房保障体系，加强对经济适用住房的管理，逐步解决我市城镇中低收入家庭住房困难，根据《经济适用住房管理办法》和《广东省城镇住房保障办法》等有关规定，结合我市实际，制定本细则。

第二条 本市行政区域内经济适用住房的建设、分配和管理等工作，适用本细则。

第三条 住房和城乡建设行政主管部门负责各自行政区域内经济适用住房的指导和监督工作。房地产管理机构具体负责各自行政区域内经济适用住房的日常管理工作。发改、监察、民政、财政、人力资源和社会保障、物价、国土资源、城乡规划、税务、银监和人民银行等有关部门应各司其职、密切配合，协助做好经济适用住房相关工作。

第四条 房地产管理机构应当加强经济适用住房管理信息系统建设，建立健全经济适用住房档案管理制度。

第二章 优惠政策

第五条 经济适用住房建设和供应，应当严格执行国家规

定的各项优惠政策。

第六条 经济适用住房建设用地以划拨方式供应。

为经济适用住房提供配套服务的经营性设施用地，按照国家有关规定执行。

第七条 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。

第八条 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。

第九条 购买经济适用住房的，可以按照有关规定提取个人住房公积金和办理住房公积金贷款。

购买经济适用住房需要向商业银行申请贷款的，房地产管理机构应当出具准予购买经济适用住房的证明。

第十条 建设和购买经济适用住房的贷款利率优惠政策按照国家有关规定执行。

第三章 规划建设

第十一条 建设经济适用住房应当遵循政府主导、社会参与，全市统筹、分区落实的原则。

第十二条 住房和城乡建设行政主管部门会同有关部门，根据本区域经济适用住房发展规划制定经济适用住房建设计划。

第十三条 经济适用住房建设应当严格执行有关法律、法

规的规定。

第十四条 经济适用住房建筑面积应当控制在60平方米以内。

第十五条 规划设计和建设经济适用住房，应当按照发展节能省地环保型住宅的要求，严格执行有关住房建设标准，采取竞标方式优选规划设计方案，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 经济适用住房建设可以在商品住房用地当中配建，由依法取得建设用地使用权的房地产开发企业实施；也可以由人民政府确定的经济适用住房管理实施机构直接组织建设。

第十七条 在商品住房用地当中配建经济适用住房的，应当在土地出让合同中，将配建经济适用住房的建筑总面积、单套建筑面积、套数、套型比例、建设标准、价格、销售对象及程序等事项作为附加条款。

第十八条 严禁以建设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，变相进行商品住房开发。

第十九条 配建的经济适用住房及其基础配套设施和公共配套设施，应当与整个住宅项目工程同时设计、同时建设、同时交付使用。

第二十条 经济适用住房的施工和监理单位，应当依法采取招标方式确定。

第二十一条 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承担最终责任，向购房者出具《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，并承担保修责任。

第四章 价格管理

第二十二条 经济适用住房的销售价格实行政府指导价，确定经济适用住房的价格应当以保本微利为原则，其销售基准价格及浮动幅度由物价主管部门会同住房城乡建设部门在综合考虑建设、管理成本和利润的基础上确定，报政府批准后公布执行。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、县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。

经济适用住房的销售价格以同一期工程销售住房的基准价格为基础，计算楼层、朝向等差价后确定，但总平均销售价格不得高于基准价格。

第二十三条 销售经济适用住房应当明码标价，不得在标价之外收取任何费用。

第二十四条 以经济适用住房销售价格购买的面积，按照经济适用住房建筑面积标准核定，超出部分按照同地段商品住房销售价格购买。

以商品住房销售价格购买部分的价款，由开发建设单位向房地产管理机构缴纳后，按本市政府非税收入收缴的有关规定

上缴财政，专项用于住房保障。

同地段商品住房价格由房地产行政主管部门会同价格行政主管部门确定。

第五章 申请和审核

第二十五条 经济适用住房原则上以家庭为申请单位，每个家庭确定一人为申请人，其他家庭成员作为共同申请人。申请人与共同申请的家庭成员之间应当具有法定的赡养、抚养或者扶养关系。

年满18 周岁的未婚公民可独立申请经济适用住房。

第二十六条 中等偏下收入住房困难家庭同时具备下列条件的，可以申请经济适用住房：

（一）申请人及其共同申请的家庭成员具有本市城镇常住户口，并在本市工作或居住；户籍因就学、服兵役迁出本市的，可作为家庭成员共同申请；

（二）家庭年人均收入低于我市上年度城镇居民人均可支配收入；

（三）无自有住房，或自有住房人均建筑面积低于12m²（无房家庭优先保障）。

第二十七条 有下列情况之一的，不享受购买经济适用住房：

（一）已经购买限价商品住房、房改房的家庭；

- (二) 已租住共有房屋或享受公共租赁住房补贴的家庭;
- (三) 已由社会福利院收养的或者已入住敬(养)老院;
- (四) 法律法规规定不得申请经济适用住房的其他情形。

第二十八条 已享受廉租住房保障、公共租赁住房保障的家庭,在退出相应住房保障后,可以申请购买经济适用住房。

第二十九条 下列房屋认定为申请家庭的住房:

- (一) 家庭成员的私有房屋;
- (二) 家庭成员承租的公有房屋;
- (三) 现实际居住的父母或子女的房屋;
- (四) 家庭成员转让或被征收不满5年的自有或共有住房(含承租公房);
- (五) 待入住的商品房、拆迁安置房。

第三十条 城镇中等偏下收入住房困难家庭申请经济适用住房实行审核公示制度,按照下列程序办理有关手续:

(一) 申请经济适用住房的家庭,应当由申请人向户籍所在地街道办事处(镇人民政府)提出书面申请,并提交下列材料:

- 1、购买经济适用住房申请表;
- 2、申请人身份证件、家庭成员户口簿复印件(提供原件核查);
- 3、家庭人均收入证明;
- 4、家庭财产证明;
- 5、住房情况证明;

6、对所提交材料真实性负责的承诺书；

7、其他需要提供的相关材料。

（二）街道办事处（镇人民政府）应自受理之日起 20 个工作日内，就申请家庭的户口、收入、住房状况等进行全面调查，提出初审意见，并经社区居民委员会组织评议，在社区内公示。公示期限不少于 20 天，经公示无异议或异议不成立的，由街道办事处（镇人民政府）将申请材料、初审意见和公示情况一并报送当地房地产管理机构。

（三）房地产管理机构自收到街道办事处（镇政府）提交的相关材料之日起20个工作日内，会同有关部门，对申请家庭住房状况、收入情况进行审核，提出审核意见。

对符合申请条件的家庭，应当予以公示，公示期限不少于 20 天，经公示无异议或异议不成立的，批准申请家庭纳入经济适用住房保障范围，登记为购买经济适用住房轮候对象，并向社会公开；对不符合条件的，应当通知申请人所在街道办事处（镇人民政府），由街道办事处（镇人民政府）通知申请人并说明理由，申请人对审核结果有异议的，可向房地产管理机构申请复核。

第六章 轮候和销售

第三十一条 对登记为轮候对象的申请人，应当在轮候期

内安排购买经济适用住房，轮候期不超过5年。

第三十二条 经济适用住房房源确定后，房地产管理机构应当制定销售方案并向社会公布。

销售方案应当内容包括房屋位置、数量、基准价格、开发建设单位及意向登记时限、销售时间、地点、方式等。

第三十三条 销售方案公布后，轮候对象可以按照销售方案，到当地房地产管理机构进行意向登记。房地产管理机构应当会同有关部门，在15个工作日内对意向登记的轮候对象进行复审。对不符合条件的，应当书面通知并说明理由。

第三十四条 对复审通过的轮候对象，房地产管理机构应当遵循困难优先、公开、公平、公正的原则，可以采取综合评分、随机摇号等方式，确定销售对象与选房排序。

综合评分办法、摇号方式及评分、摇号的过程和结果应当向社会公开。

第三十五条 销售对象与选房排序确定后应当予以公示。公示无异议或者异议不成立的，销售对象按照选房排序持相关凭证和资料在规定时间内选购经济适用住房；申请人只能购买一套经济适用住房，申请人放弃选购住房权的，应当按顺序递补。

销售结果应当向社会公开。

第七章 房地产登记与交易

第三十六条 经济适用住房属于政策性住房，购房人拥有有限产权，购买经济适用住房后应当按照规定办理房地产权属登记。

办理经济适用住房房地产登记时，登记机构应当在《房地产权证》上注记以下内容：

（一）经济适用住房。

1. 土地未办理有偿使用；
2. 不得出租、出借；
3. 5年内不得上市交易；
4. 不得擅自改变使用性质。

（二）共同申请的家庭成员姓名和身份证号码。

第三十七条 经济适用住房自房地产登记发证之日起 5 年内，不得上市交易；5 年内因特殊原因确需转让经济适用住房的，其经济适用住房由政府按照有关规定和购房合同约定回购；政府书面通知放弃回购权的除外。

因继承或离婚等原因需要转移房屋产权的，拟接受住房的家庭或个人应当符合经济适用住房申请购买条件，经房地产管理机构会同有关部门核准后，允许办理房屋产权的变更登记手续；变更登记后，原经济适用住房性质不变。拟接受住房的家庭或个人不符合经济适用住房申请购买条件的，由政府按照原价格每年扣减 2% 的折旧后进行回购。

回购的经济适用住房，应继续用于解决城市低收入家庭的住房困难。

第三十八条 经济适用住房自房地产登记发证之日起5年后需要上市交易的，购房人按照交易时同区域普通商品住房均价（或经济适用住房的上市评估价）与经济适用住房购买价差价的80%交纳土地收益等相关价款后，可取得房屋的完全产权，允许自由转让。购房人取得房屋的完全产权的，房地产管理部门应当在其房地产权证上重新注记。

土地收益等相关价款由国土部门代收后，按照中央、省和市、县土地收益管理及非税收入管理的有关规定上缴财政，专项用于住房保障。

同区域普通商品住房均价（或经济适用住房的上市评估价）与经济适用住房购买价差价的计算面积，按照购房时以经济适用住房价格购买部分的面积计算。经济适用住房中已按商品房价格购买的面积不再缴纳土地收益等相关价款。

第三十九条 经济适用住房上市交易时，在同等价格情况下，政府具有优先购买权。

第八章 使用和退出

第四十条 购房人在经济适用住房取得完全产权前只能自住，不得出租、出借。

第四十一条 未经批准，购房人不得擅自对经济适用住房进行扩建、改建、改变房屋结构或改变其使用性质、更换其附属设备或配套设施。

第四十二条 房地产管理机构应当对经济适用住房购买人及其家庭成员的住房情况和经济适用住房的使用情况进行随机抽查。

第四十三条 购买经济适用住房不满5年或满5年但未取得房屋完全产权，发生下列情况之一的，应退出已购经济适用住房：

（一）申请人通过购置、继承、受赠等方式取得其他住房的；

（二）未经批准，购房人擅自对经济适用住房进行扩建、改建、改变房屋结构或改变其使用性质、更换其附属设备或配套设施的；

（三）全部家庭成员户籍迁出本市的；

（四）出现不符合经济适用住房保障条件的其他情况的。

不满5年或满5年但未取得房屋完全产权退出的经济适用住房由政府按照原价格每年扣减2%的折旧后进行回购。

第四十四条 购房人弄虚作假骗购经济适用住房的，依法注销其房屋产权登记，并收回所购买的经济适用住房，按市场租金向其计收从购买之日起至退出经济适用住房之日止的租金；取消申请人及共同申请家庭成员的保障资格，5年内不得再受理其申请。

第四十五条 对出具虚假证明的组织或个人，由住房城乡建设部门提请有关部门依法追究相关责任人员的责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十六条 购房人将未取得完全产权的经济适用住房用于出租经营、出借，或无正当理由连续空置3个月以上的，按照有关规定或购房合同的约定收回所购住房，要求其退回利用经济适用住房所取得收益。

第九章 附 则

第四十七条 国家机关及其工作人员在经济适用住房建设、管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法追究其行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第四十八条 本实施细则自颁布之日起施行，有效期至2019年12月31日。