

第一章 总则

第一条 为规范经济适用住房建设、交易和管理行为，提高我市居民住房保障水平，根据国家建设部、发改委、国土资源部、人民银行《关于印发〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房[2004]77号）及陕西省人民政府办公厅《关于印发〈陕西省实施经济适用住房管理办法细则〉的通知》（陕政办发[2005]42号），结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的经济适用住房,是指政府提供政策优惠，限定建设标准、供应对象和销售价格，具有保障性质的政策性商品住房。

集资、合作建房也是经济适用住房的组成部分，其建设标准、优惠政策、上市条件、供应对象的审核均按照经济适用住房的有关规定严格执行。

本办法所称集资建房，是指住房困难户较多的工矿区和企业，在符合城市规划、土地利用总体规划和单位发展计划的前提下，利用单位自用土地进行集资建房，按规定出售给本单位的住房困难职工的住房。

本办法所称合作建房，是指中低收入家庭的职工、居民投资组建住房合作社，以改善自身居住条件，不以盈利为目的的合作经济组织为社员建房。

第三条 市、县房产主管部门是本级人民政府的经济适用住房主管部门，负责本行政区域内经济适用住房的实施和管理工作。

第四条 市、县人民政府有关主管部门和金融机构根据职责分工，协同做好经济适用住房管理的有关工作。

房产主管部门应会同发改、规划、国土等主管部门，根据土地利用总体规划、城市总体规划和中低收入家庭的住房水平及市场需求，编制经济适用住房发展规划，主动做好项目储备，具体负责经济适用住房的项目建设管理、销售管理及监督实施。

发展改革主管部门应会同房管、规划、国土资源主管部门，依据经济适用住房发展规划和项目储备情况，编制下达经济适用住房年度投资计划和用地计划。

国土资源主管部门要将经济适用住房建设用地纳入当年土地供应计划。

物价部门负责经济适用住房的价格核定及监督工作。

金融机构协助办理有关贷款业务。

第五条中央和部、省属驻宝企事业单位及军队的经济适用住房建设，实行属地化管理。

第二章建设管理

第六条经济适用住房开发建设应当按照政府组织协调、企业市场运作的原则，实行项目法人招标。

参与招标的房地产开发企业必须具有相应资质、良好的开发业绩、社会信誉和占投标项目 **35%**以上的自有资本金。

第七条经济适用住房应坚持以中、小套型为主。

中套住房面积一般控制在 **80** 平方米左右，不得超过 **90** 平方米。

小套住房面积一般控制在 **60** 平方米左右，不得超过 **70** 平方米。

第八条经济适用住房的规划设计应当坚持标准适度、功能齐全、经济适用、便利节能的原则，通过设计招标，择优选定规划设计方案。**10**万平方米以上的经济适用住房小区规划设计方案，由市政府组织论证审批，报省建设厅备案。

经济适用住房建设必须严格执行国家有关技术规范 and 标准，积极推广应用先进、成熟、适用的新技术、新工艺、新材料、新设备，提高建设水平。

第九条经济适用住房建设单位对其开发建设经济适用住房工程质量负最终责任。

经济适用住房开发建设单位按规定程序依法取得预售许可证后方可出售。经济适用住房预售许可证办理程序同商品房办理程序。

建设单位应当向买受人出具《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，并承担保修责任。

第十条经济适用住房建设项目及其用地不得转让，在规定期限内一年未实施的，由国土资源主管部门收取土地闲置费；超过二年未实施的，由国土资源主管部门收回土地使用权。

第三章 价格管理

第十一条经济适用住房价格实行成本审查制度。价格主管部门在接到房地产开发企业的定价申请后，指定有资质的价格成本、认证机构进行成本审查，并出具审查报告。

经济适用住房价格制定应遵循保本微利原则。

经济适用住房的基准价格和浮动幅度，由物价部门按照管理权限，依据成本审查报告制定，同时向上一级价格主管部门备案。

经济适用住房的租金标准，由物价部门会同房产管理部门在综合考虑建设、管理成本和不高于 3% 利润的基础上确定。

经济适用住房销售价格及租金标准确定后，应当向社会公示。

第十二条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的浮动幅度，不得在标价之外收取任何未予标明的费用。

第十三条实行经济适用住房建设单位交费登记卡制度，交费登记卡由价格主管部门制发。各有关部门收取费用时，必须填写物价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。

第四章购买和交易管理

第十四条经济适用住房应当面向中低收入家庭销售。购买经济适用住房实行申请、审批和公示制度。

第十五条市、县人民政府可按 4—6 倍的房价收入比（即购买本地一套面积 60 平方米普通商品住房的价格与双职工家庭年均工资之比）确定中低收入家庭标准，每年公布一次。

第十六条经济适用住房销售对象为具备下列（一）、（二）项规定，且符合（三）、（四）、（五）项任一项规定的家庭：

（一）有本市城镇户口（含符合本市安置条件的军队人员）；

（二）家庭年收入为市统计部门公布的上年平均收入以下的家庭；

（三）无房户。指婚后无房，租住民房和暂住亲友房、非住宅房、临时简易房者；

（四）住房困难户。指家庭人均居住使用面积在 **10** 平方米以下的家庭；

（五）市、县人民政府确定的供应对象。

第十七条符合第十六条规定的家庭，应当持家庭户口本、身份证、所在单位或街道办事处出具的家庭收入证明和住房证明，向市、县房产主管部门提出申请。

第十八条市、县房产主管部门应当在 **20** 个工作日内完成对购买经济适用住房申请的审核。对符合条件的，予以公示。公示后无异议或异议不成立的，在经济适用住房申请表上签署核查意见，注明购买面积。

第十九条申请人持经过核查的申请表向开发建设单位选购经济适用房。购买面积原则上不超过核准面积。由于套型原因略超标准面积的，购买面积在核准面积以内的部分，按标准价格购买；购买面积超过核准面积的部分，由购房人按当地相同区位商品房价格补交差价。超面积部分差价款由售房单位上交市、县财政部门。

第二十条居民个人购买经济适用住房后，按照规定办理权属登记。

房屋权属登记部门在办理权属登记时，应当注明“经济适用住房”字样。其中如有超标准面积补交相应差价的，也应当注明补交差价面积。

第二十一条经济适用住房在取得房屋所有权证后，可按市政府《关于促进已购公有住房和经济适用住房进入二级市场交易的通知》（宝政发[**2003**]26 号）进行交易。

第二十二条经济适用住房购买人以市场价出售经济适用住房后，不得再购买经济适用住房。

第二十三条鼓励房地产开发企业建设用于出租的经济适用住房，享受经济适用住房优惠政策，以政府核定的价格向符合条件的家庭出租。

第二十四条住房困难户较多的工矿区及特困企业，经市房产主管部门及县人民政府经济适用住房主管部门批准，可以在存量土地利用总体规划、城市规划和单位发展计划的前提下，利用单位自有土地进行集资、合作建房。参加集资、合作建房对象，必须限定在本单位无房户和市、县人民政府规定的住房困难家庭。

第二十五条凡已享受房改政策购房、购买经济适用住房或参加集资合作建房的人员，不得再次参加集资合作建房。严禁任何单位借集资合作建房名义，变相实物分配或商品房开发。

第五章 优惠政策

第二十六条 经济适用住房建设用地，要按照土地利用总体规划和城市总体规划要求，合理布局，实行行政划拨方式供应，由市、县国土资源主管部门负责并实施。严禁以经济适用住房名义取得划拨土地后，改变土地用途，变相搞商品房开发。

第二十七条 经济适用住房建设和经营中的行政事业性收费，减半征收。

第二十八条 购买经济适用住房的个人向商业银行贷款，除符合《个人住房贷款管理办法》规定外，还应当提供准予购买经济适用住房证明。个人住房贷款利率执行中国人民银行公布的贷款利率，不得上浮。

经济适用住房建设单位取得经济适用住房预售许可证后，可以在建设项目作抵押向商业银行申请住房开发贷款。用于个人购房贷款的住房公积金可优先向购买经济适用住房的个人发放。

经济适用住房项目小区外基础设施建设费用，由政府负担。

六、监督管理

第二十九条 各有关部门应当加强对经济适用住房建设、交易中违法违规行为的监督和查处。

对未经批准、擅自改变经济适用住房或集资、合作建房用地用途的，由国土资源主管部门按有关规定监督和处罚；

对擅自提高经济适用住房或集资、合作建房销售价格，以及不执行政府价格主管部门制定的经济适用住房租金标准等价格违法行为，由物价部门依法进行监督和处罚；

对擅自改变经济适用住房、集资合作建房规划设计、提高标准、扩大面积或降低标准、偷工减料的，由市城管综合执法部门或县房产主管部门按照管辖区域依法处罚；

对擅自向未取得资格的家庭出售、出租经济适用住房，或组织未取得资格的家庭集资、合作建房的，由房产主管部门责令建设单位限期收回。不能收回的，由建设单位补缴同地段经济适用住房或集资、合作建房与商品房的价格差，并收回集资、合作建房的批准文件。

第三十条 对弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件，骗购经济适用住房，或集资、合作建房的个人，由房产主管部门追回已购住房或由购买人按市场价补足购房款，并提请其所在单位对申请人进行行政处分。

对出具虚假证明的单位，由房产主管部门提请其上级主管部门或监察机关追究单位主要领导的责任。

第七章 附 则

第三十一条 本办法实施中的具体应用问题由市房产管理局负责解释。

第三十二条 本办法自发布之日起施行。此前已经购买和签订买卖合同或协议的经济适用住房，按原有规定执行。