

连政发〔2008〕77号

市政府关于印发连云港市市区 经济适用住房管理办法的通知

各区人民政府，市各委、办、局，市各直属单位：

《连云港市市区经济适用住房管理办法》已经市十二届政府第3次常务会议讨论通过，现予印发实施。

二〇〇八年七月八日

连云港市市区经济适用住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步完善我市市区经济适用住房制度，保障城市低收入住房困难家庭的住房需求，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)和建设部《经济适用住房管理办法》(建住房〔2007〕258号)，结合我市市区实际，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。

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要与廉租住房保障对象相衔接。市区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 市区经济适用住房建设坚持政府主导、统一规划、社会参与、规范管理的原则。严格按照国家、省规定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，并组织实施。

第五条 市房产管理局为市区范围内经济适用住房的主管部门(以下简称市经济适用住房主管部门)，负责市区经济适用住

房工作的实施和管理及对全市经济适用住房工作的指导和实施监督。

市经济适用住房主管部门应当会同市发改、国土资源、规划、建设、财政、物价等部门根据城市总体规划、土地利用总体规划及住房发展规划，编制市区经济适用住房中长期发展规划和年度建设投资、用地计划，报市人民政府批准后实施。

市发改、监察、财政、国土资源、规划、建设、税务、物价及金融管理等部门根据职责分工，负责经济适用住房有关工作。

第六条 城市房屋拆迁安置用房，不得占用经济适用住房建设项目计划。国家、省属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 优惠政策

第七条 经济适用住房建设用地以行政划拨方式供应。经济适用住房建设用地应纳入市区年度土地供应计划，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各种行政事业性收费和政府性基金(包括防空地下室易地建设费、城市房屋拆迁管理费、工程定额测定费、建设工程质量监督费和城市基础设施配套费、散装水泥专项资金、新型墙体材料专项基金、白蚁防治费、城市教育附加费、地方教育附加、城镇公用事业附加费等项目);经济适用住房项目外基础设施的建设费用，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申请住房公积金或者商业银行贷款，除符合《个人住房贷款管理办法》规定外，还应当出具市经济适用住房主管部门准予购买的核准通知。

第十条 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。

第三章 建设管理

第十一条 经济适用住房由市经济适用住房建设管理中心组织建设，实行项目法人招标。参与投标的房地产开发企业必须具有相应资质、资金和良好的开发业绩及社会信誉。

第十二条 经济适用住房要统筹规划、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。

第十三条 经济适用住房建设以相对集中开发为主，同时在新建商品住房小区中配套建设部分经济适用住房。

在新建商品住房小区中配套建设部分经济适用住房的，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、建设标准以及竣工交付时间，并以合同方式约定。

第十四条 经济适用住房的规划设计和建设必须严格执行

《住宅建筑规范》等国家有关住房建设的强制性标准，采取竞标方式优选规划设计方案。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。

第十五条 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，应当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。

第十六条 经济适用住房单套的建筑面积控制在 60 平方米左右。根据市区经济发展水平、居民生活水平、住房状况、家庭结构和人口等因素，合理确定经济适用住房年度建设规模和各种套型的比例，并进行严格管理。

第十七条 经济适用住房项目可采取招标方式选择物业服务企业实施前期物业服务，也可以在社区居委会等机构的指导下，成立社区物业服务中心，由居民自我管理，提供符合居民基本生活需要的物业服务。

第四章 价格管理

第十八条 经济适用住房的销售价格由政府确定，并向社会公布。

第十九条 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。价格主管部门应当依法进行监督管理。

第二十条 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。

第五章 准入和退出管理

第二十一条 经济适用住房管理建立严格的准入和退出机制。经济适用住房供应实行申请、审核、公示和轮候制度。区经济适用住房主管部门负责本行政区域经济适用住房申购的审核、公示；市经济适用住房主管部门会同市民政、总工会负责审核批准，并统一组织向符合购房条件的城市低收入住房困难家庭出售。

第二十二条 城市低收入住房困难家庭申请购买经济适用住房应同时符合下列条件：

(一) 夫妇至少有一方具有市区城镇户口，并居住 3 年以上；

(二) 家庭收入符合市人民政府划定的收入线标准；

(三) 无房或现住房面积低于市人民政府规定标准的住房困难家庭。

经济适用住房供应对象的家庭收入标准和住房困难标准，由市人民政府根据当地商品住房价格、居民家庭可支配收入、居住

水平和家庭人口结构等因素确定，实行动态管理，每年向社会公布一次。

第二十三条 下列房屋应当认定为申购家庭的现有住房：

- （一）家庭成员居住的私有住房(含房改房)；
- （二）家庭成员承租的公有住房；
- （三）已领取拆迁货币补偿款的原住房；
- （四）拆迁安置待入住的住房。

第二十四条 经济适用住房的申购由申请人户口所在地街道办事处负责受理，并进行初审。区经济适用住房主管部门进行复核，并通过入户调查、邻里访问等方式对申请人的家庭收入和住房状况等情况进行核实、公示。申请人及有关单位、组织和个人应当予以配合，如实提供有关情况。

第二十五条 经区经济适用住房主管部门进行复核、公示通过的家庭，由市经济适用住房主管部门会同市民政、总工会等部门负责审核并公示，公示无异议的，发放准予购买经济适用住房的核准通知，注明可以购买的面积标准。申请购房户数量超出本期供应的经济适用住房数量时，采取摇号轮候的方法确定。

第二十六条 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，由购房人按照同地段同类普通商品住房的价格补交差价。

第二十七条 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。

第二十八条 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，由市经济适用住房主管部门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50%的比例向市经济适用住房主管部门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标准向政府交纳土地收益等相关价款，取得完全产权后上市转让。

上述规定应在经济适用住房购买合同中予以载明，并明确相关违约责任。

第二十九条 已经购买经济适用住房的家庭又购买其他住房的，原经济适用住房由市经济适用住房主管部门按规定及合同约定回购，或者按照所定标准向市经济适用住房主管部门交纳土地收益等相关价款，取得完全产权。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。

第三十条 已参加福利分房或租住直管公房的家庭，在退回所分或者所租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。

第三十一条 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。

第三十二条 凡因市政建设、城市公益性项目建设和旧城改造拆迁被征收个人住宅的家庭，符合经济适用住房供应对象条件的，优先提供经济适用住房。

第六章 单位集资合作建房

第三十三条 单位集资合作建房是经济适用住房的组成部分，其建设标准、优惠政策、供应对象、产权关系等均按照经济适用住房的有关规定严格执行。单位集资合作建房应当纳入市区经济适用住房建设计划和用地计划管理。

第三十四条 距离城区较远的独立工矿企业和住房困难户较多的企业，在符合城市规划、土地利用总体规划、住房建设规划的前提下，经市人民政府批准，可以利用单位自用土地进行集资合作建房。参加单位集资合作建房的对象，必须限定在本单位符合本办法规定的低收入住房困难家庭。

第三十五条 任何单位不得利用新征用或者新购买土地组织集资合作建房；国家机关、事业单位一律不得搞单位集资合作建房。

第三十六条 单位集资合作建房在满足本单位低收入住房困难家庭购买后，房源仍有少量剩余的，由市经济适用住房主管部

门统一组织向市区符合经济适用住房购房条件的家庭出售，或者由市经济适用住房主管部门以成本价收购后用于廉租住房房源。

第三十七条 向职工收取的单位集资合作建房款项实行专款管理、专项使用，并接受市财政和经济适用住房主管部门的监督。

第三十八条 已参加福利分房、购买经济适用住房或者参加单位集资合作建房的人员，不得再次参加单位集资合作建房。严禁任何单位借集资合作建房名义，变相实施住房实物分配或者商品房开发。

第三十九条 单位集资合作建房原则上不收取管理费用，不得有利润。

第七章 监督管理和法律责任

第四十条 市经济适用住房主管部门要切实履行职责，加强对已购经济适用住房的后续管理，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。

第四十一条 市各有关部门要加强对经济适用住房建设、交易中违纪违法行为的查处。

(一)对未经批准、擅自改变经济适用住房或者集资合作建房用地性质的，由市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者集资合作建房销售价格等

价格违法行为的，由市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者参加集资合作建房的，其所购买或者集资建设的住房由市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，由市经济适用住房主管部门责成其补缴经济适用住房或者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。

第四十二条 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者单位集资合作建房的个人，由市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。

第四十三条 国家行政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。

第四十四条 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。

第八章 附 则

第四十五条 本办法下发后尚未销售的经济适用住房，执行本办法有关准入和退出管理、价格管理、监督管理等规定；已销

售的经济适用住房仍按原有规定执行。此前已审批但尚未开工的经济适用住房项目，凡不符合本办法规定内容的事项，应按本办法做相应调整。

第四十六条 本办法自 2008 年 8 月 1 日起施行。市政府发布的《连云港市经济适用住房管理暂行办法》（连政发〔2004〕218 号）同时废止。

主题词：经济适用房 管理 办法 通知

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，连云港警备区。

连云港市人民政府办公室

2008 年 7 月 8 日印发
