

长子县人民政府文件

长政发〔2012〕20号

长子县人民政府 关于印发长子县经济适用住房管理办法的 通 知

各乡镇人民政府、县直各有关单位：

《长子县经济适用住房管理办法》已经2012年5月3日
县政府第8次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真遵
照执行。

二〇一二年五月二十二日



长子县经济适用住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为完善我县住房保障体系，规范经济适用住房建设、配售和管理，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）、《经济适用住房管理办法》（建住房[2007]258号）、《山西省人民政府关于健全和完善住房保障体系切实解决城市低收入家庭住房困难的通知》（晋政发[2008]2号）和《山西省人民政府关于进一步加快保障性住房建设的意见》（晋政发[2011]12号）等有关规定，结合我县实际，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，限定套型面积和出售价格，按照合理标准建设，面向城镇低收入住房困难家庭配售的具有保障性质的住房。

第三条 全县范围内从事经济适用住房建设、供应、使用及监督管理等活动，适用本办法。

第四条 县住房保障和城乡建设管理局（以下称县住房保障部门）负责全县范围内经济适用住房的管理工作。

县发改、监察、财政、审计、国土、民政、公安、人社、物价、税务、金融、住房公积金等相关部门和单位，应按照职责分工，负责经济适用住房的有关工作。



第五条 县住建部门会同相关部门根据全县经济社会发展水平、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和建设标准、供应范围和供应对象等，报县政府批准后组织实施。

第六条 县住建部门会同相关部门制定经济适用住房的发展规划和年度计划，并明确经济适用住房建设规模、项目布局和用地安排等内容，报县政府批准后向社会公布。

第二章 优惠和支持政策

第七条 经济适用住房建设用地以划拨方式供应。经济适用住房建设用地纳入全县年度土地供应计划，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县政府负担。

经济适用住房建设单位可以以在建项目作抵押向商业银行申请住房开发贷款。

第九条 经济适用住房建设和供应的税收优惠按照财政部、国家税务总局的有关规定执行。

第十条 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，还应当出具县



住建部门出具的《长子县城镇居民住房保障证（经济适用住房）》。

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。

第十一条 经济适用住房的贷款利率按有关规定执行。

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进行商品房开发。

第三章 建设管理

第十三条 根据全县住房保障规划和经济适用住房需求情况，县住建部门会同县发改、监察、财政、审计、国土、民政、公安、人社、物价、税务、金融、住房公积金等部门，拟定经济适用住房年度建设、投资、配售计划，报县政府批准后实施。

第十四条 经济适用住房项目建设计划由开发建设单位提出申请，报县住建部门核准备案，县住建部门会同县发改、国土和环保等单位审查同意后，报市发改部门核准。

经市发改部门核准的经济适用住房项目，由开发建设单位与县住建部门签订《经济适用住房目标责任状》。

第十五条 经济适用住房的房源归集渠道主要包括：

（一）由政府直接投资组织建设的经济适用住房；



(二) 由企业投资建设经济适用住房;

(三) 在部分出让的商品住宅用地上按一定比例配套建设经济适用住房;

(四) 在旧城旧区旧村改造建设的住宅中配套建设一定比例的经济适用住房;

(五) 利用符合规划调整原则的城市建设用地的经济适用住房;

(六) 政府收购的符合经济适用住房使用标准的住房;

(七) 各单位利用自用土地建设的, 按规定纳入经济适用住房计划配售给本单位职工的住房;

(八) 其他渠道筹集的住房。

第十六条 经济适用住房的规划, 应充分考虑低收入住房困难家庭对交通等基础设施条件的要求, 合理安排区域布局。

经济适用住房的建设, 应积极推广应用先进、成熟、实用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备, 推动节能、省地、节水、节材及以环境保护为主要目标的住宅产业化促进工作, 提高住宅建设的整体水平。

第十七条 经济适用住房单套建筑面积控制在 60 平方米左右, 县政府根据全县经济发展水平、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, 并进行严格管理。



第十八条 经济适用住房建设按照政府组织协调、市场运作的原则，可以采取项目法人招标的方式，选择具有相应资质和良好社会责任的房地产开发企业实施，也可由县政府确定的经济适用住房管理实施机构直接组织建设。

在经济适用住房建设中应注重发挥国有大中型骨干建筑企业的积极作用。

第十九条 在普通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，并以书面合同方式约定。

第二十条 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，应在建设合同中予以明确。

第二十一条 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。

第二十二条 经济适用房项目可采取招标方式选择物业服务企业实施物业服务，也可以在社区等机构的指导下由业主自治管理，提供符合住户基本生活需要的物业服务。



第四章 价格管理

第二十三条 经济适用住房价格的确定，应遵循保本微利并兼顾低收入家庭承受能力的原则，使经济适用住房与同地段、同类型的商品住房保持合理的差价，并与低收入家庭年收入相适应。

第二十四条 经济适用住房的出售价格实行政府指导价，由县住建部门提出意见并经县物价部门审核，报县政府审定后向社会公布。

第二十五条 经济适用住房建设实行交费登记卡制度，各收费单位向经济适用住房建设单位收取费用时，必须填写物价部门核发的房地产开发经营企业交费登记卡。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。

第二十六条 本办法中的经济适用住房价格，为同一期工程开发住房的基准价格。基准价格由开发成本、税金和利润构成。房地产企业投资建设的经济适用住房利润不得高于3%。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。

第二十七条 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，不得在标价外收取任



何未予标明的费用。经济适用住房价格确定后向社会公布，县物价部门依法进行监督管理，并加强成本监审，全面掌握经济适用住房成本及利润变动情况，确保经济适用住房质价相符。

第五章 保障对象

第二十八条 申请经济适用住房的家庭，应当同时具备下列条件：

- （一）申请人具有本县城镇非农业户籍三年以上；
- （二）申请人与共同申请人之间有法定的赡养、抚养或扶养关系，包括申请人及配偶、子女、父母等，申请人已婚的，其配偶及未成年子女必须作为共同申请人；
- （三）申请人及共同申请人不拥有任何自有形式的住房（自有形式的住房包括安居房、房改房、经济适用住房等政策性住房或集资房、拆迁安置房、军产房、商品房、自建私房等）和建房用地，或者人均住房建筑面积低于全县当年确定的住房困难标准；
- （四）申请人及共同申请人在本县及户籍迁入本县前在国内其他城市未购买过政策性住房，未领取过未购房补差款，近三年内未出售或转让自有形式的住房；
- （五）家庭人均年可支配收入低于全县当年确定的经济



适用住房申请家庭收入标准。

申请人在申购经济适用住房之日前 5 年内，因离婚、继承、出售、赠与以及履行债务等原因，将家庭或个人住房所有权或使用权转移给他人的，应当计算原住房面积。

第二十九条 家庭收入标准、住房困难标准由县住建部门会同县民政、统计部门根据全县社会经济发展水平、商品房价格、居民家庭年度人均可支配收入、居住水平等因素测算确定，并适时调整，每年向社会公布一次。低收入家庭的资格认定由县民政部门依据《城市低收入家庭认定办法》（民发[2008]156 号）规定执行。

第六章 保障程序

第三十条 经济适用住房配售实行申请、审核、公示和轮候制度。

第三十一条 经济适用住房的申请以已结婚独立家庭（包括单亲家庭）为基本申请单位。每个申请家庭应确定一名家庭成员作为申请人，其他家庭成员作为共同申请人。申请审核程序为：

（一）由申请人向户口所在地社区或申请人单位提出申请，并按照规定如实提交申请材料。社区或单位自受理之日起，通过入户调查、邻里访问、信函索证等方式核实申请人



家庭收入和住房情况。15日内提出初审意见并在社区和单位进行公示，户口所在地和居住地不属同一社区的，同时应在居住地社区进行公示，公示期限为7日。公示无异议或异议不成立的，社区或申请人单位将初审意见，连同申请材料一并报送县住建部门。

(二)县住建部门自收到申报材料起30日内，会同县监察和民政部门再次对申请家庭进行入户调查核准，并提出审核意见。不符合条件的，书面通知申请人，并说明理由。核准结果在县电视台和《今日长子》予以公示，公示期限为15日。经公示无异议或异议不成立的，由县住建部门予以登记，录入住房保障档案，并核发《长子县城镇居民住房保障证(经济适用住房)》。

公示期间有异议的，可通过电话、信函、电子邮件等方式向县住建部门提出意见，县住建部门会同县监察、民政部门对异议情况进行调查核实，并将调查结果公开。

第三十二条 申请家庭的户籍、人口、收入、资产及住房等情况在轮候期间发生变化的，申请人应及时向社区和单位申报，各级审核部门应逐级审核，并报县住建部门。县住建部门应对变更情况进行登记，对不符合经济适用住房申请条件的，取消其轮候资格，并书面通知申请人。

对经公示、复核不符合条件的申请家庭，取消其保障资格。



第三十三条 取得购房资格家庭只能按照规定的标准购买一套经济适用住房。

第三十四条 取得购房资格家庭选房后，依经济适用住房产权归属，与县住建部门或开发建设企业签订购房合同。

第三十五条 除不可抗力外，取得购房资格家庭发生以下情况之一的，视同放弃购房资格，两年内不得再次申请经济适用住房：

- (一) 参加选房但拒绝选定住房的；
- (二) 已经选房但拒绝在规定时间内签订购房合同的；
- (三) 已签订认购协议书，但拒绝在规定时间内签订购房合同的；
- (四) 已签订购房合同，但放弃购房的；
- (五) 其他放弃购房资格的情况。

第三十六条 经济适用住房的配售方案由县住建部门拟定，报县政府批准后公布施行。

第七章 产权管理

第三十七条 经济适用住房交付适用后，买受人应当办理房地产权属登记。办理权属登记时，房地产权属登记部门应当在登记证书上分别注明“经济适用住房”和“划拨土地”。

第三十八条 经济适用住房买受人拥有有限产权。





2011年1月1日后新购买的经济适用住房不得自行上市交易，买受人确需出售经济适用住房的，由政府按照原价并考虑折旧和物价水平等因素回购，作为保障性住房房源，面向符合保障条件的家庭按程序分配。

买受人不得将所购经济适用住房出租、转让、赠予、抵押，不得擅自出售，一经发现一律收回，没收租售所得收益，并不得再申请保障性住房。

第三十九条 购买经济适用住房的家庭，发生下列情况之一的，须退出已购经济适用住房，县住建部门注销其《长于县城镇居民住房保障资格证（经济适用住房）》：

- （一）又购买其他住房的；
- （二）全部家庭成员户籍迁出本县的；
- （三）经济适用住房购房合同约定的其他情况。

因以上事由退出已购经济适用住房的，其原购买的经济适用住房，由县住建部门或原产权单位按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。回购的经济适用住房，向轮候困难家庭配售。

第四十条 经济适用住房回购的有关规定，应在经济适用住房购房合同中予以明确。

第八章 监督管理

第四十一条 县住建部门负责建立覆盖全县的经济适用

住房管理信息系统和信息发布制度，全面、及时、准确地发布经济适用住房供求信息，保证经济适用住房管理工作的公开、透明与高效。

第四十二条

县住建、国土、物价等相关行政主管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查处，对以下行为依据各自职责，分别进行处罚或处理：

（一）对未经批准，擅自改变经济适用住房用地性质和用途的，由县国土部门依法进行处罚；

（二）擅自提高经济适用住房销售价格的，由县物价部门依法进行处罚；

（三）擅自向未取得资格的家庭出售经济适用住房的，由县住建部门责令建设单位限期收回住房；

（四）擅自将经济适用住房改为普通商品房建设及销售的，由县住建部门按相关规定予以处罚；

（五）擅自将经济适用住房出租的，应当根据有关规定予以处罚。情节严重的，由县住建部门收回其住房；

（六）未取得《长子县城城镇居民住房保障证（经济适用住房）》的家庭购买经济适用住房的，其所购买的住房，县住建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，县住建部门或原产权单位可依法申请人民法院强制执行，并对相关责任单位和责任人依法予以处罚。

第四十三条 申请家庭对申请经济适用住房的审核、轮



候、配售结果有异议的，可向县住建部门提出书面申请，进行申诉。

第四十四条 在申请审查过程中，申请人或共同申请人弄虚作假，隐瞒申报家庭户籍、人口、收入、资产及住房等情况或者伪造有关证明等骗购经济适用住房的，经调查核实后，由县住建部门取消其申请资格，注销其持有的《长于县城镇居民住房保障证（经济适用住房）》，并载入个人诚信不良记录，5年内不得申请住房保障。

第四十五条 已购经济适用住房的家庭有下列行为之一的，县住建部门应责令其退出已购住房，并按市场指导价计收自合同签订之日起至退房之日止的租金；拒绝退出已购住房的，县住建部门或原产权单位可依法申请人民法院强制执行：

（一）弄虚作假、隐瞒家庭户籍、人口、收入、资产及住房等情况取得经济适用住房的；

（二）擅自改变经济适用住房其原有适用功能、内部结构，在管理机构通知期限内拒不改正的；

（三）擅自将所购经济适用住房用于出售、转让、出租、赠予、抵押的。

有上述行为的家庭成员，将载入个人诚信不良记录，5年内不得申请住房保障。

第四十六条 县住建部门及相关住房保障机构工作人



员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章 附 则

第四十七条 本办法自二〇一二年五月二十五日起施行。

主题词：城乡建设 经济适用住房 办法 通知

长子县人民政府办公室 2012年5月23日印发

