

# 达州市人民政府办公室 关于印发达州市经济适用住房管理办法的通知

达市府办规〔2022〕5号

各县（市、区）人民政府，达州高新区管委会，达州东部经开区管委会，市级各部门（单位）：

《达州市经济适用住房管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

达州市人民政府办公室

2022年9月29日

# 达州市经济适用住房管理办法

## 第一章 总 则

第一条 为规范经济适用住房建设、销售、交易和管理行为，解决城市低收入家庭住房困难，根据原建设部等七部委《关于印发〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258号）、《住房和城乡建设部关于加强经济适用住房管理有关问题的通知》（建保〔2010〕59号）等规定，结合达州实际，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，是指城市和县级人民政府所在地街道（乡镇）的范围内，家庭收入、住房状况等符合市、县（市、区）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。经济适用住房的建设、销售、交易和管理应当遵守本办法。

第四条 市住房城乡建设部门负责对全市经济适用住房工作的指导、监督和考核。

县（市、区）人民政府是本行政区域经济适用住房管理工作责任主体，县（市、区）人民政府住房城乡建设或住房保障主管

部门（以下简称经济适用住房主管部门）具体负责本行政区域内经济适用住房管理工作。

县级以上人民政府发展改革、市场监管、财政、自然资源规划、税务及金融工作等部门根据职责分工，分级负责经济适用住房有关工作。

**第五条** 县（市、区）人民政府应当在解决城市低收入家庭住房困难发展规划和年度计划中，明确经济适用住房建设规模、项目布局和用地安排等内容，并纳入本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**

**第六条** 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。

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。经济适用住房项目外基础设施建设费用，由县（市、区）人民政府负担。

**第八条** 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》等规定外，还应当出具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。

**第九条** 经济适用住房的贷款利率按有关规定执行。

**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。

**第十二条** 经济适用住房单套的建筑面积控制在 60 平方米左右。县（市、区）人民政府应当根据当地经济发展水平、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建设规模和各种套型的比例，并进行严格管理。

**第十三条** 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；也可以由县（市、区）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。委托房地产开发企业建设的经济适用住房项目，经济适用住房主管部门要明确套型面积等控制性要求，作为项目法人招标的前置条件。

**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** 经济适用住房建设项目必须严格按照有关规划建设管理的规定程序报批、建设，不得变更批准的项目规模、套型结构和用途。要严格执行施工图审查、工程招标、施工许可、质量监督、工程监理、竣工验收备案等建设程序，严格执行国家有关保障性住房建设的技术标准和强制性条文。

**第十六条** 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《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，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。

**第十七条** 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。

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。

**第十八条** 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，由居民自我管理，提供符合居住区居民基本生活需要的物业服务。新建经济适用住房小区（包括配建经济适用住房）进行前

期物业管理招投标时，可以将相关委托内容作为招标条件，并在临时管理规约和前期物业服务合同中明示。

## 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。其销售基准价格及浮动幅度，由有定价权的发展改革部门会同经济适用住房主管部门，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；县（市、区）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。市场监管部门应依法进行监督管理。

**第二十一条** 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。

**第二十二条** 发展改革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，确保经济适用住房质价相符。

## 第五章 准入和退出管理

**第二十三条** 经济适用住房管理应建立严格的准入和退出

机制。经济适用住房由县（市、区）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。经济适用住房供应实行申请、审核、公示和轮候制度。

**第二十四条** 城市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）具有当地城镇户口；

（二）家庭收入符合县（市、区）人民政府划定的城市低收入家庭收入标准；

（三）无房或现住房面积低于县（市、区）人民政府规定的住房困难标准；

（四）县（市、区）人民政府规定的其他条件。

经济适用住房供应对象的家庭收入标准和住房困难标准，由县（市、区）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。

**第二十五条** 购买经济适用住房申请人应向经济适用住房主管部门提出申请，提交下列材料，并对提交材料的真实性承担责任：

（一）家庭成员居民身份证、户口簿和结婚证；

（二）家庭成员收入材料；

（三）家庭成员不动产权证书（国有土地使用证、房屋所有权证）或住房承租协议；

(四) 县(市、区)人民政府规定的其他材料。

经济适用住房资格申请采取街道办事处(乡镇人民政府)、县(市、区)人民政府逐级审核并公示的方式认定。经济适用住房申请人应当如实申报家庭收入、财产和住房状况,并对申报信息的真实性负责。审核单位应当通过入户调查、邻里访问以及信函索证等方式对申请人的家庭收入和住房状况等情况进行核实。申请人及有关单位、组织或者个人应当予以配合,如实提供有关情况。

**第二十六条** 经济适用住房主管部门要会同有关部门建立健全经济适用住房申请、审核、公示、轮候制度和工作机制,认真履行审核责任,确保配售过程公开透明,配售结果公平公正,主动接受社会监督。严禁委托开发企业、中介机构和其他组织、个人代理购房资格审核和房源分配等政府职责。

**第二十七条** 经审核公示通过的家庭,由经济适用住房主管部门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。然后按照收入水平、住房困难程度和申请顺序等因素进行轮候。

**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。不动产登记主管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。

经济适用住房取得房屋所有权证书不满 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，由县（市、区）人民政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。

经济适用住房取得房屋所有权证书满 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的 60% 向政府交纳土地收益等相关价款，取得完全产权。经济适用住房上市交易的，县（市、区）人民政府可优先回购。

以上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。

**第三十一条** 经济适用住房上市交易的，经济适用住房主管部门应当对个人是否已缴纳相应土地收益等价款取得完全产权、成交价格是否符合正常交易、政府是否行使优先购买权等情况出具书面意见。

房屋登记、租赁管理机构办理房屋权属登记、租赁备案登记时，要比对经济适用住房主管部门提供的有关信息。对已购经济适用住房的家庭，不能提供经济适用住房主管部门出具的书面意见的，任何中介机构不得代理买卖、出租其经济适用住房；房屋

租赁备案管理机构应当暂停办理其经济适用住房的租赁备案，房屋登记机构应当暂停办理该家庭购买其他房屋的权属登记，并及时通报经济适用住房主管部门。

**第三十二条** 经济适用住房上市交易或取得完全产权，经济适用住房产权人应向经济适用住房主管部门提出申请，提交下列材料，并对提交材料的真实性承担责任：

（一）家庭成员居民身份证、户口簿和结婚证；

（二）家庭成员不动产权证书（国有土地使用证、房屋所有权证）及住房买卖合同；

（三）县（市、区）人民政府规定的其他材料。

经济适用住房主管部门受理后，对符合条件的，出具准予办理经济适用住房上市交易或取得完全产权的书面凭证；对不符合条件的，出具不予办理经济适用住房上市交易或取得完全产权的书面告知。

经济适用住房产权人持经济适用住房主管部门出具的书面凭证到自然资源规划、税务等部门按规定缴纳款项，并由自然资源规划等部门出具相应的缴款凭证，税务部门出具核算凭证。

经济适用住房产权人持经济适用住房主管部门出具的书面凭证及自然资源规划、税务等部门出具的缴款凭证、核算凭证到不动产登记主管部门按规定程序办理上市交易或取得完全产权手续。

**第三十三条** 经济适用住房购房人通过继承、受赠等方式取

得其他住房，不再符合经济适用住房保障条件的，或已经购买经济适用住房的家庭又购买其他住房的，原经济适用住房由县（市、区）人民政府按规定及合同约定回购。县（市、区）人民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。

**第三十四条** 经济适用住房政府回购价格、届时同地段普通商品住房与经济适用住房差价由不动产登记主管部门委托第三方机构按规定评估，并按程序审批后公布实施。其中，经济适用住房政府回购价格须报请县（市、区）人民政府批准同意。

自然资源规划、税务等部门收取经济适用住房产权人补交的相关价款后，应全额缴入国库，实行“收支两条线”管理。经济适用住房回购资金由当地财政部门据实安排。

**第三十五条** 已确定为经济适用住房购房对象的家庭，分配到经济适用住房后，因其自身原因未在规定时间内签订购房合同的，取消其购房资格，不得重新申请购买。

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。

## **第六章 单位集资合作建房**

**第三十六条** 距离城区较远的独立工矿企业和住房困难户较多的企业，在符合土地利用总体规划、城市规划、住房建设规划的前提下，经市、县（市、区）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

须限定在本单位和符合市、县（市、区）人民政府规定的城市低收入住房困难家庭。

**第三十七条** 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、上市交易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当地经济适用住房建设计划和用地计划管理。

**第三十八条** 任何单位不得利用新征用或新购买土地组织集资合作建房；国家机关、行政事业单位一律不得搞单位集资合作建房。单位集资合作建房不得向不符合经济适用住房供应条件的家庭出售。

**第三十九条** 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，由县（市、区）人民政府统一组织向符合经济适用住房购房条件的家庭出售，或由县（市、区）人民政府以成本价收购后用作公共租赁住房。

**第四十条** 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，并接受财政部门和经济适用住房主管部门的监督。

**第四十一条** 已参加福利分房、购买经济适用住房或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商品房开发。

单位集资合作建房不得收取管理费用，不得有利润。

## 第七章 监督管理

**第四十二条** 经济适用住房主管部门要依法履行监督管理职责，建立住房城乡建设、民政、公安、金融工作等部门的信息共享机制，增强审核工作的准确性，提高监管工作效率，严格按照规定做好申请人资格审查、面积核准、销售管理等工作。经济适用住房主管部门及有关部门要加强对已购经济适用住房的后续管理，定期检查已购经济适用住房家庭的居住人员、房屋的使用等情况，发现违规行为及时纠正。要设立并公布举报电话、信箱、电子邮箱等，采取多种方式接受群众举报、投诉，加强社会监督。

**第四十三条** 在取得完全产权前，经济适用住房购房人只能用于自住，不得出售、出租经营、闲置、出借，也不得擅自改变住房用途。在取得完全产权前，经济适用住房购房人有与其申报收入明显不符的高消费行为时，应当主动向经济适用住房主管部门作出说明，并配合对其资产进行核查、公示。

已购买经济适用住房的家庭，再购买其他住房的，必须办理经济适用住房退出手续，或者通过补交土地收益等相关价款，取得已购经济适用住房的完全产权。

**第四十四条** 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，并依照法律法规及有关规定的规定追究责任。对出具虚假证明的，依法追究相

关责任人的责任。

购房人在取得完全产权前，有与其申报收入明显不符的高消费行为，且对其高消费行为不作出说明，不配合资产核查、公示，或不能作出合理解释的，视同以虚假资料骗购经济适用住房。

购房人违规出售、出租、闲置、出借经济适用住房，或者擅自改变住房用途且拒不整改的，由经济适用住房主管部门会同相关部门按照有关规定或者合同约定追回已购经济适用住房，或由购买人按有关规定补足购房款。

对有上述情形的购房人，5年内不得再次申请购买或租赁各类政策性、保障性住房的资格，并将购房人纳入失信联合惩戒机制管理。

**第四十五条** 市、县（市、区）人民政府及其有关部门应当加强对经济适用住房建设、交易中违纪违法行为的查处：

（一）对擅自改变经济适用住房或集资合作建房用地性质的，由自然资源规划部门按有关规定处罚。

（二）对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，由市场监管部门依法进行处罚。

（三）对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。

**第四十六条** 国家机关工作人员在经济适用住房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。

**第四十七条** 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

**第四十八条** 本办法印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。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。

**第四十九条** 达州高新区、达州东部经开区经济适用住房的建设、销售、交易和管理，按照县（市、区）执行。

**第五十条** 各县（市、区）人民政府可根据本办法，结合本地区实际，制定具体实施细则。

**第五十一条** 本办法自 2022 年 11 月 1 日起施行，有效期 5 年。2007 年 3 月 14 日市人民政府印发的《达州市经济适用住房管理办法》（达州市人民政府令第 37 号）同时废止。