

滦州市人民政府文件

滦政发〔2019〕15号

滦州市人民政府 关于印发滦州市经济适用住房管理办法的通知

各镇政府（街道办）、市直有关单位：

《滦州市经济适用住房管理办法》已经市政府常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真抓好落实。



滦州市经济适用住房管理办法

第一章 总则

第一条 为进一步规范经济适用住房管理,解决城镇低收入家庭住房困难,根据国家、省、唐山市有关规定,结合本市实际,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,按照规定标准建设,面向城镇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 本市行政区域内经济适用住房的申请、销售、交易及监督管理适用本办法。

第四条 住建部门负责本行政区域内经济适用住房的管理工作。市政府确定的非营利性住房保障管理机构,负责本行政区域内经济适用住房管理的具体组织实施工作。

民政部门及各镇(街)负责本行政区域内申请购买经济适用住房家庭收入、婚姻状况和资产的核定工作。

发改、纪委监委、财政、自然资源和规划、市场监管、行政审批、税务、公安、教育、卫生健康、统计、人社、金融管理等部门及住房公积金根据职责分工,负责经济适用住房的相关工作。

各镇(街)及社区居民委员会,按各自职责做好相关工作。

第二章 申请条件与资格

第五条 城镇低收入基本家庭申请购买经济适用住房应当同时符合下列条件：

- (一)基本家庭成员中至少有1人具有本市常住户籍；
- (二)基本家庭无住房或现住房人均住房面积（指建筑面积，下同）在15平方米以下且住房总面积在50平方米以下；
- (三)基本家庭上年度人均可支配收入，一人户为当地政府确定的经济适用住房保障人均收入标准的1.5倍以下，二人户为标准的1.2倍以下，三人及以上家庭为标准的1倍以下，且家庭资产符合规定的标准。
- (四)经济适用住房主要面向城镇中低收入住房困难家庭、新就业职工、乡镇干部、乡镇教师、医务工作者、引进人才、转制过渡期消防救援人员等群体供应。

经济适用住房保障人均收入标准按照当地经济发展水平、财政承受能力、居民住房平均水平、城镇低收入家庭经济承受能力等因素确定。

第六条 军队转业干部在安置地无住房并未享受住房保障政策的，可以申请购买经济适用住房。

第七条 本办法所称家庭是指两个以上成员基于婚姻、血缘、收养而产生的法定的赡养、扶养和抚养关系的社会生活单位。

家庭内可包含多个基本家庭。本办法所称基本家庭是指已婚男女及其未婚子女组成的家庭。

第八条 基本家庭年度可支配收入是指其家庭成员的年

收入总和，包括工资、奖金、津贴、补贴等工资性收入，储蓄存款利息等财产性收入，经营净收入和转移性收入。

基本家庭资产是指其家庭成员名下的动产和不动产，包括房产、汽车及现金、有价证券、投资（含股份）、存款、债权等。离婚人员原住房析产部分产权列入其资产。

第九条 家庭无现住房的，其基本家庭为无住房家庭。

有现住房的家庭含两个以上基本家庭的，其无现住房的基本家庭，为准无房家庭。其住房困难程度，按家庭所有成员的现住房总面积除以全部家庭成员的人数计算。

有现住房的基本家庭，按现住房面积除以基本家庭成员的人数计算，其住房人均面积低于保障标准的为现住房困难家庭。

现住房包括自有产权（含共有产权）住房和承租公有住房。

申请之日前5年内以出售、赠与等形式转移给他人的自有住房，计入现住房。但经审核认定属医疗等特殊原因确需转让住房的，可不计入。

第十条 经济适用住房的申请人应当是申请购买经济适用住房的家庭中具有完全民事行为能力的成员。

达到法定结婚年龄的单身人员按基本家庭对待，其中，离异人员需离异一年以上，方可作为申请人。

第十一条 已购买经济适用住房的基本家庭，不得再次申请保障性住房。

退出租赁性住房保障，符合当年或当批经济适用住房销售

条件的，可以申请购买经济适用住房。

第十二条 住建部门根据年度经济适用住房可销售数量、住房需求状况等情况，按照住房困难程度、收入水平等因素排序轮候的原则，拟定当年或当批经济适用住房销售的无住房、现住房困难和准无房等各类住房困难群体的具体标准，经人民政府批准后公布执行。

第三章 申请与核准

第十三条 申请人持户口簿、身份证、房屋所有权证或不动产权证、租赁证明、收入证明、资产证明等材料向所在居委会、镇（街）提出书面申请，所在镇（街）对申报材料进行初审，上报住建部门初审结果。

住建部门依据人均住房面积、家庭结构、人口数量、户籍年限和收入水平等因素，按不超过当年或当批可供销售经济适用住房数量 120% 的比例确定销售对象，并向社会公布。

根据房源供应数量，首先保障无住房家庭和转制过渡期消防救援家庭，再分别确定现住房困难及准无房家庭的供应数量。现住房困难类销售对象应当按基本家庭现住房人均面积计算确定；准无房类销售对象根据房源及申请人的数量情况可以按家庭现住房人均面积计算确定，也可以通过公开摇号的方式确定。

被公布家庭应当在规定期限内提出购房申请，逾期未申请的，取消购买经济适用住房资格。

第十四条 申请购买当年或当批经济适用住房应当提交以下材料:

- (一) 购买经济适用住房申请表;
- (二) 家庭成员户口簿和身份证;
- (三) 婚姻状况证明材料;
- (四) 家庭收入情况证明材料和资产申报材料;
- (五) 家庭住房状况证明材料;
- (六) 诚信承诺书、同意接受住房和经济状况核查且核查结果予以公示的书面文件;
- (七) 应当提交的其他材料。

第十五条 对销售对象提出的申请及有关材料进行审核和公示:

(一) 申请人户口所在镇(街)负责购买经济适用住房申请的受理、初审及初审公示;

(二) 住房保障管理机构负责本市购买经济适用住房申请的复审;住建部门负责本行政区域内购买经济适用住房申请的审核、公示、核准;

(三) 民政部门及各镇(街)负责审核申请购买经济适用住房的家庭收入、婚姻状况和资产。

第十六条 初审单位自受理之日起 15 日内提出初审意见。

经初审符合经济适用住房销售条件的,将申请人申报的基本情况和初审意见在申请人户籍所在地(现居住地)或工作单

位公示 7 日。

公示期间有异议的，初审单位应当进行查证。公示期满，符合经济适用住房销售条件且公示无异议或经查证异议不成立的，将初审意见和申请材料一并报送收入审核单位。

初审单位可以组织居民委员会从事经济适用住房初审的具体工作。

第十七条 收入审核单位应当自收到申请材料之日起 10 日内，就申请人家庭收入、资产是否符合经济适用住房销售条件提出审核意见，连同申请材料一并送同级审核（复审）单位。

第十八条 复审单位自收到申请材料之日起 15 日内，就本区申请人是否符合经济适用住房销售条件提出复审意见；对符合条件的，连同申请材料一同报审核单位。

第十九条 审核单位应当自收到申请材料之日起 15 日内，提出审核意见。

对符合经济适用住房销售条件的申请人基本情况在当地媒体和户籍所在地（现居住地）或工作单位公示 7 日。公示期内有异议的，审核单位应当会同收入审核单位和初审（复审）单位进行查证。

公示期满，对符合经济适用住房销售条件且公示无异议或经查证异议不成立的，予以核准并核发经济适用住房准购证明。

核发准购证明低于当年或当批可售经济适用住房套数时，空额部分可按照第十二条的相关规定排序依次递补，也可列入

下批销售。

第二十条 对申请材料不规范、不齐全、不真实或者不符合经济适用住房销售条件的，各受理和初审、复审、审核单位应当书面告知申请人并说明理由。

对申请材料不规范、不齐全的，申请人应当在收到书面告知之日起5日内规范、补全申请材料。

第二十一条 各受理、初审、复审、审核、核准单位可以通过入户调查、邻里访问以及信函索证等方式对申请人的家庭人口、收入、资产和住房状况等进行核实。申请人及有关单位和个人应当予以配合，如实提供有关情况。

在受理、审核过程中，情况复杂、当批销售房屋数量较大的可适当延长时限，并提前向社会公布。

第四章 销售与产权登记

第二十二条 住房保障管理机构直接组织建设经济适用住房，平均销售价格由行政审批部门会同住建部门根据《经济适用住房价格管理》相关规定进行初定，上报市委、市政府核定。

房地产开发企业开发建设经济适用住房项目，平均销售价格不得高于中标价格。招标价格底价由物价部门会同住建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、管理成本和利润等因素的基础上确定。

单套住房销售价格，应当以平均销售价格为基础，由经济

适用住房建设单位根据楼层、朝向等因素确定。

第二十三条 经济适用住房销售应当明码标价,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。

第二十四条 经济适用住房实行预售许可制度。经济适用住房建设单位进行经济适用住房预售,应当向行政审批部门申请预售许可。

预售经济适用住房的,销售单位及其开户金融机构应当与住建部门签订销售款使用监管协议。在所建经济适用住房准予房屋初始登记前,销售单位不得将售房款挪作他用。

项目销(预)售由住房保障管理机构代理,也可由住建部门监督开发企业组织。

第二十五条 经济适用住房实行公开销(预)售。住建部门应当将房源信息向社会公告。公告内容应当包括开发建设单位名称、销(预)售时间、房源位置、总建筑面积、总套数、每种套型的套数、建筑面积、销(预)售价格、申请期限、申请购买条件、审核时限与公示时间等。

第二十六条 符合条件的家庭,凭经济适用住房准购证明选购经济适用住房,经济适用住房销售单位应当向持有经济适用住房准购证明的家庭销售经济适用住房。

经济适用住房准购证明持有人的数量多于经济适用住房供应数量时,按照第十三条的相关规定进行排序,或采取摇号等方式确定购买人。

因可售经济适用住房数量限制,取得经济适用住房准购证明而未买到经济适用住房的,应当直接购买下批经济适用住房,一年之内未买到经济适用住房的,按原审核程序进行复查。已列入当期或当批购买经济适用住房,因个人原因而不购买的,取消购房资格,两年内不得重新申请。

第二十七条 经济适用住房购买人对所购经济适用住房拥有有限产权。

自然资源和规划行政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”、“建筑面积”等内容。

第五章 交易管理

第二十八条 所购经济适用住房上市交易的,应当同时具备以下条件:

(一)经济适用住房购买须满5年。现售房上市期限从缴清购房款之日起计算,预售房上市期限从办理入住手续之日起计算;

(二)取得经济适用住房《不动产权登记证》;

(三)补交保障面积的增值收益和土地使用权出让金。

保障面积的增值收益,按照购买经济适用住房时的准成本价格与交易时同地段普通商品房市场评估价格差价的政府投资比例计算。

土地出让金按分摊占地面积缴纳,缴纳标准按经济适用住房交易时土地基准地价的40%计算。

第二十九条 所购经济适用住房达到上市年限后，产权人可以按第二十八条规定补交相关费用，取得出让性质的普通商品房《不动产权登记证》。

第三十条 在限制上市交易期限内不得将所购经济适用住房转卖、兑换、赠与、作价入股。

在限制上市交易年限内，因特殊原因确需转让经济适用住房的，可以由政府按照原价格回购，并按同期贷款利率计息。

未按上市交易规定补交相关费用的，所购经济适用住房不得出租经营。

第三十一条 因法院裁定、判决、调解和抵押等原因，处分经济适用住房的，需先按上市交易规定补交相关费用后再办理《不动产权证》转移登记手续。

因继承、离婚发生经济适用住房权属转移的，可办理转移登记手续，不动产权属性质、限制上市起始日期不变。

第三十二条 政府免收的每平方米住房各种行政事业性收费和政府性基金（简称政府减免费用）的数额，由经济适用住房项目建设单位计算，报行政审批部门审核确认。

经济适用住房准成本价格为经济适用住房平均售价与每平方米政府投入资金之和。政府投入资金为政府减免费用。

政府投资比例为每平方米政府投入资金与经济适用住房准成本价格之比；个人投资比例为经济适用住房平均售价与经济适用住房准成本价格之比。

经济适用住房建设单位将经济适用住房平均售价、政府减免费用、政府及个人投资比例等资料，在销售前分别报住房保障管理机构和不动产权登记机构建档管理。

第三十三条 收回的土地出让金、增值收益，应当上交本级财政，专项用于住房保障。

第六章 监督管理和法律责任

第三十四条 住建部门应当对经济适用住房申请、销售、使用管理、交易等情况进行监督检查。

住建部门及其他有关部门对违反经济适用住房管理有关规定行为的举报或控告，应当及时受理并核查、处理。

第三十五条 房地产开发企业在经济适用住房销售或预售中，有下列行为之一的，由住建部门给予警告，责令停止违法行为，限期改正，并处3万元罚款。永久禁止该企业参与本市的经济适用住房项目法人招投标，其开发资质证书有效期满后，属本市审批的，核发机关不予延期；不属本市审批的，向核发机关提出不予延期的建议：

（一）违反本办法第二十四条第一款规定，未取得预售许可预售经济适用住房的；

（二）违反第二十四条第二款规定，将售房款挪作他用的；

（三）违反本办法第二十六条第一款规定，向非持有经济适用住房准购证明的家庭销售经济适用住房的。

第三十六条 购买人违反本办法第三十条规定，在限制上

市交易期限内将所购住房转卖、兑换、赠与、作价入股，或未补交相关费用出租经营的，由住建部门给予警告，责令停止违法行为；属非经营性行为的，可处一千元罚款；属经营性行为且有违法所得的，可处五千元以上三万元以下罚款，没有违法所得的，可处一万元以下罚款。同时该经济适用住房由住建部门按原价格收回。

第三十七条 申请人提供虚假材料的，三年内不得再申请保障性住房。

以欺骗等手段已购买经济适用住房，未领取经济适用住房《不动产权证》的，不予核发；已领取经济适用住房《不动产权证》的，由自然资源和规划行政部门以公告形式予以注销。由住建部门收回已购住房，或责令其限期按当时市场价格补交相关费用；不退回已购住房或不补交相关费用的，申请人民法院强制执行。

为申请人出具虚假证明的，由有关部门、单位追究当事人及主要负责人的责任，视情节轻重予以行政处分。涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

第三十八条 行政管理相对人对行政部门做出的具体行政行为不服的，可以依法申请行政复议或提起行政诉讼。逾期不申请复议、不起诉、又不履行具体行政行为的，由做出具体行政行为的行政机关申请人民法院强制执行。

第三十九条 国家机关工作人员在经济适用住房管理中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，有下列情形之一的，责令改

正；情节严重的，对责任人员依法给予行政处分，涉嫌犯罪的，移交司法机关处理：

（一）对符合规定条件的申请不予受理的或者不在规定期限内做出决定的；

（二）不在规定场所公示应当公示材料的；

（三）未按规定说明不受理申请或者不予批准理由的；

（四）对不符合规定条件的申请人准予购买经济适用住房的；

（五）索取或者收受他人财物或者谋取其他利益的。

第七章 附则

第四十条 本办法实施前已购经济适用住房的交易按照《唐山市中心区已购经济适用住房交易管理规定》（唐政办〔2010〕46号）相关规定执行。

第四十一条 本办法自公布之日起施行。

抄送：市委、人大、政协、纪委。

滦州市人民政府办公室

2019年7月3日印发
