

建设部国家发展改革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 2004年5月13日

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

《经济适用住房管理办法》已经国务院原则同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

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、交易和管理行为，保护当事人合法权益，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。

第三条 从事经济适用住房建设、交易，实施经济适用住房管理，应当遵守本办法。

第四条 发展经济适用住房应当坚持“在国家宏观政策指导下，各地区因地制宜、分别决策”的原则，由市、县人民政府根据当地经济社会发展水平、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、建设标准、供应范围和供应对象等，并负责组织实施。

第五条 购买经济适用住房实行申请、审批和公示制度。

第六条 国务院建设行政主管部门负责全国经济适用住房指导工作。

省、自治区建设行政主管部门负责本行政区域内经济适用住房指导、监督工作。

市、县人民政府建设或房地产行政主管部门（以下简称“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。

县级以上人民政府计划（发展和改革）、国土资源、规划、价格行政主管部门和金融机构根据职责分工，负责经济适用住房有关工作。

第七条 市、县人民政府应当在做好市场需求分析和预测的基础上，编制本地区经济适用住房发展规划。

市、县人民政府经济适用住房主管部门应当会同计划、规划、国土资源行政主管部门根据土地利用总体规划、城市总体规划和经济适用住房发展规划，做好项目储备，为逐年滚动开发创造条件。

第八条 市、县人民政府计划主管部门应当会同建设、规划、国土资源行政主管部门依据经济适用住房发展规划和项目储备情况，编制经济适用住房年度建设投资计划和用地计划。经济适用住房建设用地应当纳入当地年度土地供应计划。

中央和国家机关、直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。其利用自用土地建设经济适用住房，经所属主管部门批准后，纳入当地经济适用住房建设投资计划，统一管理。

第二章 优惠政策

第九条 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。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。

第十条 经济适用住房建设和经营中的行政事业性收费，减半征收；经济适用住房项目小区外基础设施建设费用，由政府负担。

第十一条 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，还应当提供准予购买经济适用住房的证明。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可以在在建项目作抵押向商业银行申请住房开发贷款。

第十二条 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。

第三章 开发建设

第十三条 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、资本金、良好的开发业绩和社会信誉。

第十四条 经济适用住房要严格控制中小套型，中套住房面积控制在80平方米左右，小套住

房面积控制在60平方米左右。市、县人民政府可根据本地区居民的收入和居住水平等因素,合理确定经济适用住房的户型面积和各种户型的比例,并严格进行管理。

第十五条 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,并结合全面建设小康社会的目标,优选规划设计方案;经济适用住房建设必须严格执行国家有关技术规范和标准,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。

第十六条 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。

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

第四章 价格的确定和公示

第十七条 确定经济适用住房的价格应当以保本微利为原则,其销售基准价格和浮动幅度应当按照《经济适用房价格管理办法》(计价格[2002]2503号)的规定确定;其租金标准由有定价权的价格主管部门会同经济适用住房主管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。

经济适用住房价格确定后应当向社会公示。

第十八条 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和浮动幅度,不得在标价之外收取任何未予标明的费用。价格主管部门将依法进行监督管理。

第十九条 经济适用住房实行收费卡制度,各有关部门收取费用时,必须填写价格主管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。

第五章 交易和售后管理

第二十条 符合下列条件的家庭可以申请购买或承租一套经济适用住房:

(一)有当地城镇户口(含符合当地安置条件的军队人员)或市、县人民政府确定的供应对象;

(二)无房或现住房面积低于市、县人民政府规定标准的住房困难家庭;

(三)家庭收入符合市、县人民政府划定的收入线标准;

(四)市、县人民政府规定的其他条件。

第二十一条 市、县人民政府应当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,规定享受购买或承租经济适用住房的条件及面积标准,并向社会公布。

第二十二条 申请人应当持家庭户口本、所在单位或街道办事处出具的收入证明和住房证明以及市、县人民政府规定的其他证明材料,向市、县人民政府经济适用住房主管部门提出申请。

第二十三条 市、县人民政府经济适用住房主管部门应当在规定时间内完成核查。符合条件的,应当公示。公示后有投诉的,由经济适用住房主管部门会同有关部门调查、核实;对无投诉或经调查、核实投诉不实的,在经济适用住房申请表上签署核查意见,并注明可以购买的优惠面积或房价总额标准。

第二十四条 符合条件的家庭,可以持核准文件选购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;购买面积超过核准面积的部分,不得享受政府优惠,由购房人补交差价。超面积部分差价款的处理办法,由市、县人民政府制定并公布。

第二十五条 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。

第二十六条 经济适用住房在取得房屋所有权证和土地使用证一定年限后,方可按市场价上市出售;出售时,应当按照届时同地段普通商品住房与经济适用住房差价的一定比例向政府交纳收益。具体年限和比例由市、县人民政府确定。

个人购买的经济适用住房在未向政府补缴收益前不得用于出租经营。

第二十七条 国家鼓励房地产开发企业建设用于出租的经济适用住房,以政府核定的价格向符合条件的家庭出租。

第二十八条 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;如需换购,必须以届时经济适用住房价格出售给取得经济适用住房资格的家庭后,方可再次申请。

第六章 集资建房和合作建房

第二十九条 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、上市条件、供应对象的审核等均按照经济适用住房的有关规定,严格执行。

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。

第三十条 住房困难户较多的工矿区和困难企业,经市、县人民政府批准,可以在符合土地利用总体规划、城市规划和单位发展计划的前提下,利用单位自用土地进行集资、合作建房。参加集资、合作建房的对象,必须限定在本单位无房户和符合市、县人民政府规定的住房困难家庭。

第三十一条 向职工或社员收取的集资、合作建房款项实行专款管理、专项使用,并接受当地财政和经济适用住房主管部门的监督。

第三十二条 凡已经享受房改政策购房、购买了经济适用住房或参加了集资、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,变相搞实物分配或商品房开发。

第三十三条 集资、合作建房单位只允许收取规定的管理费用,不得有利润。

第三十四条 市、县人民政府可以根据当地经济发展水平、住房状况、居民收入、房价等情况,确定是否发展集资、合作建房以及建设规模。

第七章 监督管理

第三十五条 各有关部门应当加强对经济适用住房建设、交易中违法违纪行为的查处;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,由土地行政主管部门按有关规定处罚。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,由价格主管部门依法进行处罚。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,由经济适用住房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、合作建房与商品房价格差,并对建设单位的不良行为进行处罚。

第三十六条 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,由经济适用住房主管部门追回已购住房或者由购买人按市场价补足购房款,并可提请所在单位对申请人进行行政处分;对出具虚假证明的单位,由经济适用住房主管部门提请有关部门追究单位主要领导的责任。

第八章 附 则

第三十七条 省、自治区、直辖市人民政府经济适用住房主管部门会同计划(发展和改革)、国土资源、价格、金融行政主管部门根据本办法,可以制定实施细则。

第三十八条 本办法由建设部会同国家发展改革委、国土资源部、中国人民银行负责解释。

第三十九条 本办法自通知发布之日起施行。此前已经购买和签订买卖合同或协议的经济适用住房,仍按原有规定执行。