

关于印发金坛市经济适用住房管理办法 (修订版)的通知

(坛政规〔2012〕9号)

开发区管委会，各镇人民政府，市各办局，市直各单位：

《金坛市经济适用住房管理办法（修订版）》已经市政府第6次常务会议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

金坛市人民政府
2012年10月24日

金坛市经济适用住房管理办法（修订版）

第一章 总 则

第一条为进一步规范和完善我市经济适用住房规划、建设、分配、交易和管理，建立以城镇居民中等以下收入家庭为供应对象，具有社会保障性质的住房供应和分配体制，根据《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258号）、《江苏省经济适用住房管理办法》（省政府51号令）和《省政府办公厅关于加快保障

常州市行政规范性文件

性安居工程建设的意见》（苏政办发〔2011〕33号），结合我市实际情况，制定本办法。

第二条 本办法所称经济适用住房是指由政府提供政策优惠，限定套型建筑面积标准和销售价格，按照合理标准建设，面向城镇中等以下收入住房困难家庭供应，具有保障性质的政策性住房。

经济适用住房采用货币补贴和实物安置两种保障方式。

第三条 金坛市住房保障办公室、金坛市人民政府住房制度改革办公室（以下简称市住房保障机构）负责组织本市经济适用住房政策制定、购房申请人资格审定和经济适用住房建设的督查等行政管理工作。市发改、监察、经信、公安、财政、住建、规划、国土、审计、税务、民政、物价、民防、供电等有关部门应各司其职，协同做好经济适用住房建设管理和审核工作。

第四条 市住房保障发展中心为市住房保障机构下属的自收自支事业单位，负责组织实施本市经济适用住房开发、建设、分配、销售过程中的具体管理工作。

第二章 规划计划

第五条 市住房保障机构应当根据本市经济社会发展水平、居民住房状况和收入水平等因素，编制本市住房建设规划，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。住房建设规划经市发改部门会同有关部门审核并报市政府批准后，纳入本市国民经济与社会发展规划，及时向社会公布。

常州市行政规范性文件

市住房保障机构应当会同市发改、住建、规划、国土部门根据土地利用总体规划、城市总体规划和住房建设规划，做好项目储备工作，为逐年滚动开发创造条件。

第六条市住房保障机构应当依据住房建设规划和项目储备情况，编制年度建设计划，经市发改部门会同市住建、规划、国土等部门审核并报市政府批准后实施。

第七条市国土部门根据土地利用总体规划、城市总体规划、住房建设规划和年度计划，优先安排年度用地计划。

第八条经济适用住房建设项目列入市重点建设项目进行管理。

第三章 优惠政策

第九条经济适用住房建设用地应当纳入年度土地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出，确保优先供应。

第十条对经济适用住房建设项目一律免收城市基础设施配套费等各项行政事业性收费和政府性基金。具体项目按省财政、价格主管部门公布的执行。

经济适用住房项目外的基础设施建设费用，由市政府承担。

建设和销售经济适用住房有关税收优惠政策，按照国家和省的规定执行。

第十一条经济适用住房开发单位可以用在建项目作抵押向金融机构申请住房开发贷款。

第十二条各金融机构和住房公积金管理中心要向购买经济适用住房的个人优先发放商业性个人住房贷款、政策性个人住房贷款或个人住房组合贷款。

第四章 开发建设

第十三条经济适用房建设，按照政府组织协调、市场运作的原则，采取项目法人招标的方式，选择具有相应资质、良好的开发业绩和社会信誉的房地产开发企业实施；也可由市住房保障发展中心直接组织建设或委托国有房地产开发企业建设。

对于中标企业，由市住房保障发展中心与其签订委托代建合同。

第十四条经济适用住房的规划建筑设计、施工建设、监理、材料供应均按规定实行招投标、并按规定签定合同。市住房保障发展中心负责对项目实施进行全程参与、监督和管理。

第十五条经济适用住房严格控制户型建筑面积标准，鼓励建设小高层及高层。

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

常州市行政规范性文件

工程质量负最终责任。

经济适用住房建设单位应当向购买人出具《住宅质量保证书》和《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。

第十八条 确定经济适用住房销售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市价格行政主管部门会同市住房保障机构，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的利润率不得高于 3%；市住房保障机构直接组织建设的经济适用住房，只能按成本价销售。

第十九条 经济适用住房销售实行明码标价制度，销售价格不得超过公布的基准价格和上浮幅度，不得在标价之外收取任何未标明的费用，价格行政主管部门应当依法进行监督。

第二十条 经济适用住房实行收费卡制度。有关部门收取费用时，应当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、保证金名义，变相向经济适用住房建设单位收取费用。

第二十一条 价格主管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，确保经济适用住房做到质价相符。

第五章 申请、审核和安置

第二十二条 经济适用住房保障申请采用年度申请制。从 2013

常州市行政规范性文件

年起，原则上每年5月至8月受理申请，9月至11月进行审核。

第二十三条 城镇中等以下收入家庭申请购买经济适用住房应当同时满足下列条件：

- （一）具有常住城镇居民户口（不含学生户口）；
- （二）家庭人均收入低于经济适用住房保障收入控制线；
- （三）家庭人均住房建筑面积低于18平方米；
- （四）家庭及家庭成员不能拥有非营运车辆；
- （五）市政府确定的其他条件。

经济适用住房保障收入控制线：由市住房保障机构按照市统计部门公布的上年度城镇居民人均可支配收入的80%确定，每年向社会公布。

享受面积标准：每户家庭享受建筑面积75平方米的经济适用住房。

原已享受房改购房的住房面积与享受经济适用住房面积合并计算，在享受控制面积标准内的，实行经济适用住房价格，超面积部分按同地段同类普通商品房市场价购买。

第二十四条 申请家庭人口的计算：

- （一）一对夫妻及未成年的子女作为一户申请家庭；
- （二）与申请人或配偶在同一户籍上的具有法定赡养、抚养关系直系亲属家庭成员均应合并计算；
- （三）同一户籍、已婚家庭、离异（或丧偶）带有未成年子

常州市行政规范性文件

女且拥有监护权的、或男满 30 周岁、女满 28 周岁单身青年且家庭人均住房建筑面积在 25 平方米以下可作为单立家庭计算。

第二十五条 家庭人均收入的计算：凡计算家庭人口的总收入除以家庭人口数。

家庭收入包括：

（一）工资、薪金、奖金、公积金、企业股份、村级经济合作社股份及分红、劳动分红、津贴补贴以及受雇有关的其他所得；

（二）离、退休金、失业保险金、基本生活费及各类养老保险金相关补贴；

（三）根据国家有关规定享受特殊待遇的优抚对象的生活补贴金；

（四）个体工商户从事生产、经营及有偿服务所得；

（五）个人承包经营，承租经营期间转包、转租所得；

（六）养殖业、捕捞业生产所得；

（七）财产租赁所得；

（八）继承性所得、赠与所得；

（九）储蓄利息和股票、基金及有价证券分红所得；

（十）稿酬及版权、专利转让所得；

（十一）市政府规定的其他收入。

第二十六条 家庭人均建筑面积计算：凡计算家庭人口中拥有住房的总建筑面积除以家庭人口数。

常州市行政规范性文件

住房包括凡在本行政区域范围内，申请人家庭成员所有的住房、商用房、厂房等各种性质的房屋和转让、拆迁等不满五年的房屋、已承租单位公有住房（含单位有证房和无证房）一律计入家庭住房建筑面积；对已按房改政策购买的公有住房、经济适用住房不受年限限制，均计入家庭住房建筑面积。

第二十七条 申请人购买经济适用住房，原住房属租用公有住房的应退还原产权单位。

第二十八条 办理程序

（一）申请

经济适用住房采用户口所在社区居委会受理的原则，申请经济适用住房的对象直接到申请人户口所在的社区居委会提出申请。

申请经济适用住房保障对象应如实填写《金坛市住房保障申请审核表》，并按照规定提供收入、住房、拥有非营运车辆等方面的相关证明材料以及审核机关认为需要提供的其他证明材料。

出具证明材料的单位必须如实提供证明材料，确保证明材料的真实性，对出具证明材料的单位必须同时向住房保障机构、市监察局出具出面承诺书，承诺书必须由经办人签字并加盖单位公章。

（二）初审与公示

申请人户口所在的社区居委会对申请材料进行初审，初审结

常州市行政规范性文件

果应当在社区进行公示，公示时间为 10 日。公示期满无异议或者异议理由不成立的，在《金坛市住房保障申请审核表》上签署符合条件或不符合条件的意见并加盖公章，连同申报材料一并上报申请人户口所在镇人民政府、开发区管委会。

（三）复审与公示

申请人户口所在镇人民政府、开发区管委会指定机构进行审核，审核单位通过实地调查等方式对申请人申报情况进行复审，复审结果应当在镇（区）公告栏进行公示，公示时间为 10 日。公示期满无异议的，由复审单位分管领导签署符合条件或不符合条件的意见并加盖单位公章后上报市住房保障机构行政服务中心窗口统一受理。

（四）会审与公示

市住房保障机构会同市财政、监察、公安、人社、民政、住建、审计、总工会、开发区管委会、各镇人民政府等有关部门和单位共同会审。会审结果通过电视、报纸、网站等多种形式向社会公示，公示时间为 15 日。公示期满对公示结果无异议的将会审结果作为办理依据。

（五）复核

在三审三公示期间，申请人对公示结果有异议的，可分别向社区、镇（区）、市住房保障机构提出申诉，各级审查机构应当在 15 个工作日内进行复核，并对复核结果进行再次公示。复核

常州市行政规范性文件

公示结果作为审核部门办理依据。

（六）安置

1. 经济适用住房实物安置

（1）经济适用住房实物安置数量：经济适用住房实物安置数量由市住房保障机构根据我市住房建设规划和省政府下达的目标任务确定，并予以公告。

（2）经济适用住房实物安置程序：市住房保障机构根据每年的经济适用住房安置房源数量和经申请审核符合经济适用住房实物安置条件对象的数量，采用公开摇号的办法，确定经济适用住房实物安置对象。当年度未能实物安置的家庭可在摇号结果公布之日起，一个月内到市住房保障机构办理选择调整为货币补贴的相关手续，逾期未办理调整货币补贴相关手续的，需在下一年度按规定程序另行申请。

通过摇号方式确定的实物安置对象凭《经济适用住房准购证》到经济适用住房开发建设单位办理有关购房手续。

国有土地上房屋征收范围内符合经济适用住房保障条件的对象，实行优先安置，并按照房屋征收签约顺序依次选房。

符合经济适用住房条件的城市低保家庭和市政府确定的特殊家庭，实行优先安置，在当年度实物安置时采用抽签方式确定选房顺序。

（3）符合经济适用住房条件且连续三年未能实物安置的保

常州市行政规范性文件

障对象，在第四年度优先安置，安置时采用抽签方式确定选房顺序。

2. 经济适用住房货币补贴

(1) 经济适用住房货币补贴标准：经济适用住房货币补贴标准由市住房保障机构会同市财政、监察、住建、审计、物价、民政和总工会等部门根据我市房地产市场价格和城镇居民购房的承受能力等综合因素进行确定，报市政府批准后，向社会公布。

市财政部门根据市住房保障机构上报的货币补贴清册及时拨付。

市住房保障机构对选择货币补贴的家庭遵循先购房后补贴、不购房不补贴的原则，并对购房货币补贴家庭逐户建立档案。

(2) 经济适用住房货币补贴程序：通过申请审核符合经济适用住房货币补贴的对象，到市住房保障机构领取《经济适用住房货币补贴资格证》，申请人在取得《经济适用住房货币补贴资格证》后，可以在房地产市场自主选择购买住房，但不得购买集体土地上的住房。《经济适用住房货币补贴资格证》有效期为一年，以签订购房合同日期为准。申请人在有效期内未购买住房，视为自动放弃。

购房人凭身份证、《经济适用住房货币补贴资格证》、购房合同和注明经济适用住房性质的《房屋所有权证》到市住房保障机构领取经济适用住房货币补贴。

第六章 产权管理

第二十九条 经济适用住房采用共有产权形式，按照个人出资份额和政府出资份额的比例确定产权份额面积。

第三十条 经济适用住房实物安置共有产权的份额面积确定个人出资份额是指：经济适用住房购买对象按经济适用住房价格购买的个人出资金额。

政府出资份额是指：经济适用住房免收的土地出让金、行政事业性收费和政府性基金。政府出资具体金额为同期同地段同类普通商品房市场价的 85% 减去经济适用住房价格。

产权份额面积计算公式为：

个人份额面积为： $A \div (B \times 85\%) \times C$

政府份额面积为： $(B \times 85\% - A) \div (B \times 85\%) \times C$

A：表示经济适用住房价格

B：表示同期同地段同类普通商品房价格

C：表示享受经济适用住房面积

第三十一条 经济适用住房货币补贴共有产权的份额面积确定

个人出资份额是指：个人在市场上购买住房个人出资金额。

政府出资份额是指：享受经济适用住房货币补贴金额的 85%。

产权份额面积计算公式为：

个人份额面积为： $(A - B \times 85\%) \div A \times C$

政府份额面积为： $(B \times 85\%) \div A \times C$

A：表示购买该房屋总金额

B：表示货币补贴金额

C：表示该套房屋总面积

第三十二条 对城市低保和市政府确定的特殊家庭，个人无能力出资购买经济适用住房个人产权部分，经市政府批准同意后，可由市住房保障机构代为出资购买作为国有产权，但个人出资金额不能低于个人应出资总额的 50%，市住房保障机构代为出资购买的国有产权五年内可以原价购回。在未购回前，免交国有产权部分的房屋租金，5 年以后购买的按届时市场评估价（不含房屋装修费用）购买。

第三十三条 享受经济适用住房保障对象按规定办理产权登记。房屋、土地产权登记部门在办理权属登记时，注明经济适用住房的性质，并按个人和政府出资比例分别注明共有产权的比例。市住房保障机构代表市政府登记共有产权房政府产权部分。

房管部门办理房屋登记时，凭住房保障机构盖章认可的申请表，由购房人单方申请直接办理共有产权证；办理房屋抵押登记时，凭住房保障机构盖章认可的申请表，由购房人单方申请，直接办理其份额内的房屋抵押登记手续。

第三十四条 共有产权式经济适用住房在取得房屋所有权证、土地使用权证 5 年内不得上市。确需转让，由市住房保障机构按

常州市行政规范性文件

照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。5年后，上市交易按个人和政府产权比例分配上市交易金额。

对在南洲花园安置的经济适用住房上市交易参照共有产权式经济适用住房上市交易进行分配。

第三十五条除南洲花园外未注明共有产权的经济适用住房在取得房屋所有权证、土地使用权证满5年后，按规定标准的一定比例向政府交纳土地收益等相关价款，取得完全产权，方可上市交易。购房人也可以按照政府所定的标准向政府缴纳土地收益等相应的价款后取得完全产权。

应补交增值收益计算公式为： $A = (B - C) \div B \times (D - C) \times E \times F$

A：表示应按规定向政府补交的土地收益等价款

B：表示购买经济适用住房时同地段同类普通商品房市场价

C：表示购买经济适用住房时经济适用住房价格

D：表示出售经济适用住房时市场评估价

E：表示享受的经济适用住房面积

F：表示比例系数 70%

第三十六条因继承、离婚析产而发生房屋所有权转移的，房产性质仍为经济适用住房，限制上市交易期从原房屋所有权证取得之日起计算。

第三十七条个人在未向政府补缴土地收益等价款前，不得

常州市行政规范性文件

私下转让所购经济适用住房，不得将购买的经济适用住房用于出租经营。购买人以市场价出售经济适用住房后，不得再享受经济适用住房保障政策。

第七章 物业管理

第三十八条 经济适用住房建设在规划、建设阶段必须为物业管理创造必要条件，小区要按照国家和省《物业管理条例》的规定，实行物业管理。

第三十九条 购买经济适用住房的居民，应按时按房屋建筑面积交纳物业管理费用。专项维修基金由购房人按房屋建筑面积全额缴纳。

第八章 监督管理

第四十条 对下列行为有关部门依法查处：

（一）擅自改变经济适用住房用地性质的，由市国土资源主管部门依法查处；

（二）擅自提高经济适用住房销售价格的，由市价格主管部门依法查处；

（三）不符合经济适用住房购买资格的家庭已经购买经济适用住房的，其所购买的住房由市住房保障机构限期按照原价格并考虑折旧等因素作价收购；不能收购的，由市住房保障机构责成其补缴经济适用住房与同地段普通商品住房价格差价，并对相关责任单位和责任人依法予以处理。

常州市行政规范性文件

第四十一条明确审核责任，严把审核关。审核单位要通过入户调查、邻里访问等各种方式对申请人的家庭收入和住房状况等情况进行认真核实，申请人以及有关单位、组织或者个人应当予以积极配合，如实提供有关情况。

第四十二条经济适用住房管理接受社会公开监督。市住房保障机构会同市监察局联合建立有奖举报制度，对违反本办法的行为，任何单位和个人均有权举报，在接到举报人的举报后，市监察局会同市住房保障机构在3个工作日内派专人对举报情况进行核实，并将核实结果及时通知举报人，对举报人的情况予以保密。举报人可采取当面、电话、信函和网络进行举报，对举报属实者予以奖励。举报内容查实后，市住房保障机构将给予举报人员不低于2000元的奖励。多人举报同一对象，只奖励第一举报人。

第四十三条市住房保障机构对弄虚作假、骗购经济适用住房或货币补贴的购买人，追回货币补贴或已购经济适用住房，或由购房人按市场价补交房款，并责成所在单位给予行政处分；对出具虚假证明的单位，提请有关部门追究单位主要领导和直接责任人的责任。

第九章 附 则

第四十四条本办法自2012年11月1日起施行。《金坛市经济适用住房管理办法》（坛政发〔2008〕82号）同时废止。