

资阳市人民政府办公室文件

资府办发〔2021〕27号

资阳市人民政府办公室 关于印发资阳市经济适用住房管理办法的 通 知

各县（区）人民政府，高新区管委会，临空经济区管委会，市政府各部门（单位）：

经市政府研究同意，现将《资阳市经济适用住房管理办法》印发你们，请认真贯彻落实。

资阳市人民政府办公室

2021年9月5日



资阳市经济适用住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步完善我市住房保障体系,规范我市经济适用住房建设、销售和交易管理等行为,根据建设部 发展改革委 监察部 财政部 国土资源部 人民银行 税务总局《关于印发〈经济适用住房管理办法〉的通知》(建住房〔2007〕258号),国家计委 建设部《经济适用住房价格管理办法》(计价格〔2002〕2503号),住建部《关于加强经济适用住房管理有关问题的通知》(建保〔2010〕59号)和国务院办公厅《关于保障性安居工作建设和管理的指导意见》(国办发〔2011〕45号)的规定,结合我市实际,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,按照合理标准建设,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 资阳市行政区域内的经济适用住房建设、销售、交易管理适用本办法。

第四条 市住房和城乡建设局负责经济适用住房管理、指导、监督等工作,是全市经济适用住房管理的行政主管部门,负责指导、监督全市经济适用住房管理工作。

县（区）、高新区、临空经济区（以下简称所在地）住房城乡建设主管部门按属地原则负责辖区内经济适用住房的建设、销售、申请与审核、上市交易管理等，是辖区经济适用住房管理实施机构。

参与经济适用住房建设的投资建设机构、房地产开发企业等建设业主负责项目的投资建设和销售管理。

价格管理、监督部门负责会同住房城乡建设主管部门按照各自职能，做好经济适用住房的价格管理、监督管理工作。

社区（村）居委会、街道办事处（乡、镇人民政府）负责本辖区内经济适用住房的申请受理、初审等工作。

各级发展改革、自然资源规划、民政、财政、审计、人力资源和社会保障、公安、统计、金融、税务、市场监管等相关部门按照各自的工作职责，协同做好经济适用住房管理和监督工作。

县（区）人民政府（管委会）应建立健全住房保障机构，落实保障工作经费，充实工作人员，加强业务培训，提高保障队伍水平和能力。

第二章 建设管理

第五条 经济适用住房要统筹规划、合理布局、配套建设，充分考虑城镇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。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,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。

第六条 经济适用住房建设项目应当严格履行项目法定建设程序,按照政策法规及有关规划建设管理的规定程序报批、建设,不得随意变更批准的项目规模、套型结构和用途。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。

第七条 经济适用住房单套建筑面积标准控制在 60 平方米以内。住房供需矛盾突出的地方,可适当减小套型建筑面积。委托房地产开发企业建设的经济适用住房项目,住房城乡建设主管部门应明确套型面积等控制性要求,并作为项目法人招标的前置条件。

第八条 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》《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。

第九条 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(村)居委会等机构的指导下,由居民自治管理,提供符合居住区居民基本生活需要的物业服务。

第十条 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。

第十一条 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；严格执行国家规定的各项税费优惠政策。

第十二条 经济适用住房项目外，政府应当完善周边区域基础设施建设。

第三章 申请与审核

第十三条 经济适用住房面积保障标准为：申请人及共同申请人人均住房建筑面积 15 平方米以下；家庭收入标准为：申请人及共同申请人符合申请地政府确定的城镇低收入家庭标准（上年度城镇居民人均可支配收入的 50%以下）。本办法中的自有住房是指申请人及其共同申请人在资阳市城镇范围内的住房。

第十四条 购买经济适用住房的家庭须同时符合下列条件：

（一）申请人持有城镇居民常住户口 3 年以上（含 3 年，其中单身家庭申请人年满 35 周岁以上），共同申请人必须具有法定赡养、扶养或者抚养关系，并长期共同生活的人员；

（二）申请人及共同申请人无自有住房或人均住房建筑面积

15 平方米以下（转让自有住房未满 2 年的其原住房面积合并计算在现有申请家庭人均住房面积内）；因重大疾病等原因造成经济特别困难，在申请之日前 2 年内（含 2 年）转让房产的，应提供二级以上（含二级）医院专科医生明确诊断证明，经所在地住房城乡建设主管部门批准后，所转让房产面积不计入自有住房面积；

（三）已享受保障性住房的家庭离婚后，再次申请的应满 2 年；有自有住房的家庭离婚后，再次申请的应满 2 年；

（四）经民政部门核对的城镇低收入家庭。

第十五条 经济适用住房资格申请采取逐级审核并公示的方式认定。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、财产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。

第十六条 购买经济适用住房申请人应向管理实施机构提出申请，提交下列材料，填写《经济适用住房购买申请登记表》，并对提交材料的真实性承担责任。

（一）民政部门出具的收入核对情况证明；

（二）房产档案馆（不动产登记中心）出具的家庭住房情况证明；

（三）家庭成员身份证和户口簿；

（四）婚姻状况证明（结婚证、离婚证、单身承诺等）。

第十七条 申请购买经济适用住房，按照下列程序办理。

(一) 申请与审核

1. 受理和初审。经济适用住房购买人由家庭主申请人持相关材料向社区（村）居委会提出申请，填写《购买经济适用住房申请审核表》，社区（村）居委会提出初审意见后，将申请材料一并报送所在街道办事处（乡、镇人民政府）。

2. 复审。街道办事处（乡、镇人民政府）应当自收到初审意见和申请材料之日起 15 个工作日内，对初审材料进行全面核实和复审。对不符合条件的或资料不齐全的，一次性书面告知社区（村）居委会，社区（村）居委会应当通知申请人在 7 个工作日内补充相关资料，否则视为自动放弃申请。对符合条件的，街道办事处（乡、镇人民政府）在其办公地点公示 7 个工作日，公示无异议或异议不成立的，将复审意见和申请材料一并报送所在地住房城乡建设主管部门。

3. 审核。所在地住房城乡建设主管部门应当自收到复审意见和申请材料之日起 15 个工作日内，对复审材料进行审核。对经审核不符合条件的一次性书面告知申请人，申请人有异议的应当在 3 个工作日内申请再次审核，对经审核、再次审核符合条件的，将申请人及家庭基本情况在社区（村）居委会办公地点、住房城乡建设主管部门官方网站及移动媒体等平台公示 7 个工作日。

4. 发放《经济适用住房准购证》（下称《准购证》）。公示无

异议或异议不成立的，由所在地住房城乡建设主管部门在《购买经济适用住房申请审核表》上签署意见，同时向申请人出具《准购证》，有效期6个月。《准购证》中应当载明申请人的姓名、身份证号等信息。《准购证》只限申请家庭使用，且每个《准购证》只能购买一套符合与核准面积相对应的经济适用住房。

5. 备案。所在地住房城乡建设主管部门在保障对象登记后7个工作日内，将审核情况及保障对象名单盖章后书面报市住房和城乡建设局备案。

（二）确定选房顺序

1. 购买经济适用住房的先后顺序，由所在地住房城乡建设主管部门实行公开抽（摇）号的方式产生。公开抽（摇）号应当在纪检、民政、发改等部门及入围市民代表的监督下公开、公平、公正地进行。

2. 符合本办法规定的准入条件且具有下列情况之一的家庭可优先配售经济适用住房：

（1）市级以上（含市级）劳动模范家庭；

（2）伤残军人、烈士遗属等享受国家定期抚恤补助的优抚对象及表彰为“见义勇为”称号的人员家庭；

（3）退役军人及现役军人家庭；

（4）县级以上民政部门认定的城镇特困供养人员和持有效《中华人民共和国残疾人证》的一、二级残疾人员家庭；

(5) 当地社会福利院已成年的孤残儿的家庭；

(6) 独生子女三级以上残疾或死亡且未再生育或收养子女的家庭；

(7) 环卫、公交、教育、卫生、辅警等公共管理服务行业从业人员家庭。

(三) 轮候选房

申请人应当在取得购买经济适用住房顺序号之日起 90 日内，持《准购证》和本人身份证明到经济适用住房销售单位购买经济适用住房，且应按房屋顺序号与顺序号相一致的房屋签订购房合同。因重大疾病、事故造成经济特别困难而放弃购买经济适用住房的，申请人应书面说明并提供相关佐证资料，报所在地住房城乡建设主管部门备案，一年后方可再次申请。无特殊原因逾期或自愿放弃购买的，3 年后方可重新提出申请，退出的房屋按顺序号顺延购买。

因当期房源不足，未买到本批次经济适用住房的申请家庭自动转入下批经济适用房销售轮候，经审核仍符合条件的优先纳入下批《准购证》发放。轮候期一般不超过 2 年。

第四章 销售与交易管理

第十八条 经济适用住房价格实行政府指导价。经济适用住房价格，应当与城镇低收入家庭经济承受能力相适应，以保本微

利为原则，与同一区域内的普通商品住房价格保持合理差价。经济适用住房基准价格由开发成本、税金和利润三部分构成。

第十九条 经济适用住房价格由价格管理部门会同住房城乡建设主管部门，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；市、县（区）人民政府（管委会）直接组织建设的经济适用住房应当按成本价销售。

第二十条 经济适用住房由市、县（区）人民政府（管委会）按限定的价格，统一组织向符合购房条件的城镇低收入住房困难家庭出售。每户只能购买一套经济适用住房。经济适用住房供应实行申请、审核、公示和轮候制度。

第二十一条 城镇职工、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，并到公安机关办理户口迁移手续。不动产登记机构在办理权属登记时，应当分别注明经济适用住房、划拨土地、准予上市时间等信息。

第二十二条 经济适用住房购房人拥有有限产权。交易管理按照《资阳市人民政府办公室关于明确资阳市经济适用住房上市交易有关事项的通知》（资府办函〔2020〕35号）的有关规定执行。

第二十三条 购房人在未取得经济适用住房完全产权前，只能用于自住，不得出售、出租、出借，也不得擅自改变住房用途。

第五章 监督管理

第二十四条 所在地住房城乡建设主管部门要加强对已购经济适用住房的后续管理，切实履行职责，对已购经济适用住房家庭的居住人员、房屋的使用等情况进行定期检查，发现违规行为及时纠正。

第二十五条 所在地住房城乡建设主管部门和相关单位应严格按照规定做好申请人资格审查、销售管理等工作，对在销售管理工作中玩忽职守、滥用职权、弄虚作假的管理部门、单位责任人，由有关部门依法严肃处理；对为相关人员出具虚假收入、住房等证明的单位或个人，由所在地住房城乡建设主管部门通知相关部门将其列入不良信用记录，并由其承担相应连带责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

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。

第二十六条 对购房人以虚假资料骗购经济适用住房的，一经查实，立即责令退还，按原销售价格考虑折旧的因素作价收回所购住房，并依法追究其责任。折旧按每年 2% 计算，折旧时间自经济适用住房交付时起至收回时止。将购房人纳入失信联合惩戒机制管理，取消其 5 年内再次申请购买或租赁各类政策性、保障性住房的资格。上述情况构成犯罪的，移送司法机关追究刑

事责任。

对购房人违规出售、出租、出借经济适用住房，或者擅自改变住房用途且拒不整改的，由所在地住房城乡建设主管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。

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保障性住房。

第六章 附 则

第二十七条 本办法由市住房和城乡建设局负责解释。

第二十八条 我市已颁布的经济适用住房有关规定与本办法不一致的，按本办法执行。

第二十九条 本办法自2021年10月10日起施行，有效期5年。

信息公开选项：主动公开

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委，
市法院，市检察院，军分区。

资阳市人民政府办公室

2021年9月6日印发
