

佛山市顺德区人民政府文件

顺府发〔2008〕37号

印发顺德区经济适用住房建设和 管理实施细则（试行）的通知

各镇人民政府、街道办事处，区属有关单位：

现将《顺德区经济适用住房建设和管理实施细则（试行）》
印发给你们，请认真贯彻执行。

二〇〇八年九月二十九日



主题词：城乡建设 房屋 建设 管理 通知

抄送：区人大办、政协办、纪委会、武装部、法院、检察院。

佛山市顺德区人民政府办公室秘书科 2008年9月18日印发

顺德区经济适用住房建设和 管理实施细则（试行）

第一章 总 则

第一条 为保障我区城镇低收入家庭的基本住房需求，规范经济适用住房管理，建立和完善经济适用住房保障制度，根据国务院《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）、国家建设部、国家发展和改革委员会等七个部门联合颁布的《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258号）、广东省人民政府《关于切实解决城镇低收入家庭住房困难的实施意见》（粤府〔2008〕3号），以及佛山市人民政府《印发加快解决城市低收入家庭住房困难的指导意见等3个配套文件的通知》（佛府〔2008〕90号）等有关法律法规规定，结合我区实际，制定本实施细则。

第二条 我区经济适用住房是指政府提供政策优惠，按照合理标准建设，限定套型面积、销售基准价格和浮动幅度，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 区建设局（房产管理局）是本区经济适用住房建设和管理的行政主管部门，负责对申请经济适用住房保障家庭

的住房情况进行审核，以及指导、监督经济适用住房建设、日常管理等工作。

区民政局负责对申请经济适用住房保障家庭的收入情况的审核工作。

区发展和改革局会同区建设局核定经济适用住房销售基准价格和浮动幅度。

佛山市国土资源局顺德分局、佛山市规划局顺德分局协助做好经济适用住房建设的相关工作。

区国有资产管理办公室及其属下房地产物业管理公司具体落实大良范围经济适用住房建设、日常管理等工作；其他镇（街道）由属地镇人民政府（街道办事处）具体落实。

各镇人民政府、街道办事处根据属地管理原则，负责对属地范围内申请经济适用住房保障家庭的复核和年审工作。

第二章 经济适用住房的开发建设

第四条 经济适用住房建设用地以行政划拨的方式供应，纳入年度土地供应计划，并在申报用地指标时单独列出，予以优先安排。严禁以经济适用住房名义取得划拨土地后，改变土地用途或变相进行商品房开发。

第五条 区国有资产管理办公室是大良街道辖区范围内经济适用住房开发建设的实施单位；其他镇人民政府（街道办事处）是属地经济适用住房开发建设的实施单位。

第六条 经济适用住房开发建设方式可由本实施细则第五条规定的实施单位直接兴建，也可委托代建、在商品房小区中配套建设或按市场运作模式通过公开招投标确定开发建设单位等多种方式建设，单套建筑面积控制在 60 平方米左右。

经济适用住房开发建设单位可以在建项目作抵押向商业银行申请住房开发贷款。

第七条 经济适用住房建设实施单位应在经济适用住房建设项目开工前将其位置、数量、户型、套内面积、开发建设单位等情况向社会公布。

经济适用住房销售基准价格、浮动幅度则由区发展和改革局会同区建设局，根据相关法律法规要求在项目开工前确定，并向社会公布；或在经济适用住房销售前，由开发建设单位核算建设成本，并提出定价的书面申请，报送区发展和改革局确定，再向社会公布。

第八条 经济适用住房建设的规划、设计、报建、施工、验收等各环节要符合相关法律法规要求。开发建设单位对其建

设的经济适用住房工程质量负最终责任，并应出具《住宅使用说明书》及《住宅质量保证书》，确保工程质量和使用安全。

第九条 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。

第十条 经济适用住房项目外基础设施建设费用，由政府承担，不得计入建设成本。

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。

第三章 准入条件

第十二条 经济适用住房保障必须以家庭为单位申请，申请家庭必须同时具备以下条件：

（一）家庭成员必须同时符合以下条件，其他成员不可计算在申请家庭成员人数内：

1. 具有我区城镇居民户籍；
2. 具有法定赡（扶、抚）养关系；
3. 登记在同一住址常住户口；
4. 在我区实际共同居住。

（二）家庭成员人均经济收入符合我区公布的经济适用住

房保障准入家庭经济收入标准，人均经济收入按顺德区人民政府办公室《印发顺德区住房保障家庭经济收入核算办法的通知》（顺府办发〔2008〕113号）的规定计算。

（三）家庭成员人均拥有住房面积符合我区公布的经济适用住房保障准入家庭居住困难标准，且自有房屋不存在违章建筑。

人均拥有住房面积=（租住公产房面积+家庭各成员在我区或外地产权登记面积总和）÷申请家庭成员人数

（四）家庭各成员拥有现金、有价证券、银行存款、住房公积金存款总数的人均值不高于本区人均年最低保障标准的5倍。

（五）家庭各成员没有享受固化宅基地配置；没有按折价或补全价购买房改房；没有参加集资建房；没有购买解困房、安居房、微利房等政策性住房；没有在申请之日前3年内出售房产或以其他方式转让房产。

第十三条 申请家庭或轮候解决的家庭存在以下情况之一的，不予享受经济适用住房保障。

（一）除解决基本生活和生存问题的必要支出外，有能力自身解决居住困难问题而未解决的；

(二) 家庭成员有违反《广东省计划生育条例》且未落实处罚措施的，或擅自收养弃婴、弃童的；

(三) 家庭成员中年满 18 周岁以上，有劳动能力但无参加工作，经区劳动管理部门等两次介绍就业而无正当理由拒绝就业的；

(四) 家庭成员有不履行赡（扶、抚）养义务的；

(五) 家庭成员有吸毒、赌博等违法犯罪行为，经教育仍未改正的。

第十四条 符合准入条件的每户家庭只可购买一套经济适用住房。一户家庭不可同时享受廉租住房和经济适用住房保障。租住公产房的家庭申请购买经济适用住房的，必须退出原租住的公产房。

第四章 申请、审批、年审程序

第十五条 申请经济适用住房保障，具体程序如下：

(一) 申请：申请人在每年 4、5 月份可到户籍所在地的社区居委会领取《顺德区城镇低收入住房困难家庭住房保障申请表》(附件 1) 和《顺德区住房保障家庭经济收入和资产情况申报（年审）表》(附件 2)，并如实填写，以及提交《顺德区

住房保障申请和年审办事指南》(附件3)规定的证明材料。

(二)社区居委会初审和公示:社区居委会在收到申请材料之日起15个工作日内,采取入户调查、邻里访问以及信函索证等方式,完成对申请人的户籍、收入、住房等申报情况的调查和初审,并将其住房状况、家庭收入等情况予以公示,公示期限为10日。对公示有异议的组织和个人,应当书面向社区居委会提出,社区居委会应重新调查核实。经公示无异议或经核实异议不成立的,将申请材料和初审意见转交属地镇人民政府(街道办事处)复核。

(三)镇人民政府(街道办事处)复核:镇人民政府(街道办事处)在收到社区居委会转送的相关申请材料之日起5个工作日内,对社区居委会的初审意见完成复核,并加具复核意见后将申请材料和复核意见转交区民政局审核。

(四)区民政局审核:区民政局自收到镇人民政府(街道办事处)转送的相关申请材料起5个工作日内完成对申请人家庭收入情况的审核,并将申请材料和审核意见转交区建设局审核。

(五)区建设局审核:区建设局自收到区民政局转送的相关申请材料起5个工作日内完成对申请人家庭住房情况的审

核。

（六）区廉租住房工作领导小组办公室公示和批准：经社区居委会初审和公示、镇人民政府（街道办事处）、区民政局、区建设局审核符合条件的，由区廉租住房工作领导小组办公室在顺德政务网或建设网和《珠江商报》予以公示，公示期限为15日。对公示有异议的组织或个人，应书面向区建设局提出，区建设局将协同区民政局重新调查核实，对复核结果仍有异议的，可向市建设局或市民政局提起申诉。申诉期间，不影响对其他申请家庭的审核结果。经公示无异议或经核实异议不成立的，区廉租住房工作领导小组办公室批准申请人取得经济适用住房保障资格。

（七）区建设局建档：经区廉租住房工作领导小组办公室批准申请人取得经济适用住房保障资格的，由区建设局建立住房档案。

第十六条 社区居委会初审、镇人民政府（街道办事处）复核或区民政局、建设局审核不符合条件的，应由相关审核部门予以退件并书面告知申请人退件原因。

第十七条 正在轮候下一批解决的申请购买经济适用住房的家庭应当参与年审，逾期未参与年审或年审不通过的家庭取

消经济适用住房保障资格，年审具体程序如下：

（一）申请：申请人在每年3月份可到户籍所在地社区居委会领取《顺德区城镇低收入住房困难家庭住房保障年审表》（附件4）和《顺德区住房保障家庭经济收入和资产情况申报（年审）表》，并如实填写，以及提交《顺德区住房保障申请和年审办事指南》规定的证明材料。

（二）社区居委会初审：社区居委会在收到申请材料之日起15个工作日内，完成对年审申报情况的调查和初审，并将申请材料和初审意见转交属地镇人民政府（街道办事处）。

（三）镇人民政府（街道办事处）审核和公布：镇人民政府（街道办事处）在收到社区居委会转送的相关申请材料之日起5个工作日内，完成对社区居委会初审意见的审核，并将年审结果予以公布，公布期限为10日。

第五章 购买经济适用住房的办法

第十八条 确定经济适用住房的销售基准价格及浮动幅度应当以保本微利为原则，其销售基准价格由开发成本、税金和利润三部分构成。房地产开发企业建设的经济适用住房项目利润率按不高于3%核定；由本实施细则第五条规定的实施单位

直接兴建的经济适用住房，其销售不得有利润。

经济适用住房销售纳入商品房销售管理系统，实行网上销售监管。

第十九条 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加最高上限浮动幅度，不得收取任何未予标明的费用。

第二十条 购买经济适用住房程序如下：

（一）申请经济适用住房保障的家庭按年度一批解决，完成本年度全部申请的审批后，区廉租住房工作领导小组办公室会同区公证部门等在下半年安排抽签。第一轮抽签，根据抽签号码排序，明确解决顺序；第二轮抽签，根据房源情况，按解决顺序抽签明确购买的房号，并发给《顺德区准予购买经济适用住房的通知》（附件 5），对抽签房号不满意的家庭或暂未能解决的家庭，可轮候下一批解决；若符合廉租住房保障条件的，可申请转为廉租住房保障。

（二）接到通知的家庭，须在 3 个月内办理购房手续（产权证注明“经济适用住房”和“划拨土地”），若原租住公产房的，须同时办理退房手续。逾期未办理购房或退房手续的，视作放弃购房资格。

第二十一条 经济适用住房购房人拥有有限产权，以下情况应由政府回购经济适用住房或由政府安排其他符合条件的困难家庭按回购价格标准购买：

（一）在取得经济适用住房房地产权 5 年内，因特殊原因确需转移的（继承、离婚析产除外）；

（二）已经购买经济适用住房的家庭又购买其他住房的。

第二十二条 经济适用住房回购价格具体计算方法如下：

回购价格=原购房价×（1-1%×居住月数/12）

居住月数：不足一个月部分按一个月计算。

第二十三条 政府回购的经济适用住房用于安排其他符合条件的困难家庭。

第二十四条 取得经济适用住房房地产权满 5 年的，可办理转移登记，政府有优先回购权。办理买卖或赠与时，需按照届时同一地段同一类型商品房转让市场评估价与原购房价差价不低于 70% 的比例向政府交纳土地收益等价款。

第二十五条 取得经济适用住房房地产权满 5 年的，经济适用住房权属人向政府交纳土地收益等价款后，可取得完全产权。在未取得完全产权前，经济适用住房不能出租、出借、抵押（预购经济适用住房按揭除外）。

第六章 经济适用住房日常管理

第二十六条 转让或退出经济适用住房的，原产权人应当结清水费、电费、煤气费、电视费、电话费、物业管理费及其他应当由原产权人承担的相关费用。

第二十七条 我区经济适用住房保障对象家庭经济收入标准、居住困难标准实行动态化管理，每年以公布为准。

第二十八条 经济适用住房开发建设单位违反本实施细则的，按下列规定处理，且5年内不得再参与经济适用住房项目投标：

（一）擅自提高经济适用住房销售价格等价格违法行为，由区发展和改革局依法查处；

（二）不按抽签结果出售或向未取得资格的家庭出售经济适用住房的，视为无效，区建设局不予办理购房合同备案和权属登记，并责令开发建设单位限期退款和收回房屋。

第二十九条 申请人采取弄虚作假手段骗取购买经济适用住房的，今后不得再申请廉租住房和经济适用住房保障，并作如下处理：

（一）日常管理单位依法申请撤销其房地产权证，并责令其限期退出。逾期未退的，依法处理；销售单位退回原房价扣

除居住期间 1.5 倍市场平均租金的款项。

(二) 若居住的经济适用住房属购房家庭的唯一住房, 可按同一地段同一类型商品房市场价补足购房款后, 继续使用。

第三十条 单位提供虚假证明的, 由其上级主管部门或监察部门依法追究相关责任人员的责任。

第三十一条 经济适用住房管理工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的, 由其所在单位或纪检、监察部门进行查处; 情节严重, 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

第三十二条 任何单位或个人有权对违反本实施细则规定的行为向区建设局举报。

第七章 附 则

第三十三条 本实施细则由区建设局负责解释。

第三十四条 本实施细则自 2008 年 10 月 1 日起施行。

- 附件: 1. 顺德区城镇低收入住房困难家庭住房保障申请表
2. 顺德区住房保障家庭经济收入和资产情况申报
(年审) 表
3. 顺德区住房保障申请和年审办事指引

4. 顺德区城镇低收入住房困难家庭住房保障年审表
5. 顺德区准予购买经济适用住房的通知
6. 顺德区城镇低收入住房困难家庭住房保障调查审批表