

郑州市经济适用住房管理办法

郑州市人民政府令

第189号

《郑州市经济适用住房管理办法》业经2010年2月11日市人民政府第20次常务会议审议通过，现予公布，自2010年4月15日起施行。

市长 赵建才
2010年3月5日

第一章 总则

第一条 为规范经济适用住房管理,解决城市低收入家庭住房困难,根据国家有关规定,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,是指政府提供优惠政策、限定套型面积和销售价格、按照合理标准建设、面向城市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 本办法适用于本市市区建成区(不含上街区)范围内经济适用住房的建设、供应、使用、交易等管理工作。

第四条 经济适用住房管理遵循政府主导、政策扶持、公开透明、公平公正的原则。

第五条 市住房保障和房地产管理部门负责本市经济适用住房管理工作,其所属的市经济适用住房建设管理机构具体负责经济适用住房日常工作。

市发展改革、城乡规划、国土资源、城乡建设、财政、价格、民政等部门应当按照各自职责,共同做好经济适用住房管理工作。

街道办事处(乡、镇人民政府)及区房管、民政等部门依照本办法规定,分别负责本辖区内经济适用住房申请的受理、审核等工作。

第二章 建设管理

第六条 市人民政府组织市住房保障和房地产管理、发展改革、城乡规划、国土资源、城乡建设等部门,依据本市国民经济和社会发展规划、住房建设规划,编制本市经济适用住房发展规划。

市发展改革行政部门应当会同市住房保障和房地产管理、城乡规划、国土资源、城乡建设等部门,根据本市经济适用住房发展规划和社会需求,编制本市经济适用住房建设年度计划和用地计划,报市人民政府批准后实施,并向社会公布。

第七条 经济适用住房建设年度计划所确定的建设总量应当控制在当年住宅建设总量的30%以内。

经市人民政府批准,经济适用住房建设年度计划可以根据实际情况作适当调整。

第八条 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纳入本市年度土地供应计划,在申报年度用地指标时单独列出,从政府储备土地中优先供应。

第九条 经济适用住房建设,应当统筹规划、合理布局、配套建设,充分考虑城市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。

第十条 经济适用住房建设,应当采取项目法人招标方式,选择具有相应资质和良好社会信誉的房地产开发企业实施,也可以由市人民政府直接组织建设。

经济适用住房建设项目法人招标工作按照市人民政府有关规定执行。

第十一条 经济适用住房建设应严格控制套型面积,小套型住房单套建筑面积应控制在70平方米以内,中套型住房单套建筑面积应控制在90平方米以内。

市人民政府根据经济发展水平、人均住房状况、家庭人口及市场供求等因素可适当调整经济适用住房单套建筑面积。

第十二条 房地产开发企业应当在办理土地划拨手续前持下列材料向市住房保障和房地产管理部门申请办理经济适用住房项目建筑总面积、单套建筑面积、户型比例及商业网点用房建筑面积的核准手续:

- (一)房地产开发企业资质证书;
- (二)工商营业执照;
- (三)项目建设计划文件;
- (四)银行出具的资本金证明;
- (五)建设用地规划许可证;
- (六)项目规划总平面图及标准层、非标准层平面图;
- (七)廉租住房、商业网点用房、物业管理用房比例、市住房保障和房地产管理部门应当自收到申请之日起10日内出具审核意见。该审核意见作为办理土地划拨和建设工程规划许可手续的依据之一。

第十三条 经济适用住房建设,应当按照建筑总面积4‰的标准配套建设物业管理用房;配套建设商业网点的,商业网点用房建筑总面积不得超过建筑总面积的8%,并按照商业用地依法办理相关手续。

经济适用住房建设应当配套建设的其他用房按照有关法律、法规规定执行。

第十四条 建设经济适用住房(含企业集资建房)应当按照市人民政府有关规定,配套建设一定比例的廉租住房。

第十五条 规划设计和建设经济适用住房,应当按照发展节能省地环保型住宅的要求,严格执行有关住房建设标准,采取竞标方式优选规划设计方案,在较小套型内实现住宅基本使用功能。

经济适用住房的具体规划设计和建设标准由市人民政府另行制定。

第十六条 经济适用住房基础配套设施和公共配套设施,应当与住宅工程同时设计、同时施工、同时交付使用。

第十七条 经济适用住房建设工程质量由经济适用住房建设单位负责,由其向购房者出具《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》,并按规定承担保修责任。

第十八条 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,变相进行普通商品房开发。

第三章 准入与退出

第十九条 同时具备下列条件的低收入住房困难家庭,可以申请购买一套经济适用住房:

- (一)具有本市市区建成区城市户口3年以上;
- (二)家庭人均月收入低于城镇居民最低生活保障标准的4倍;
- (三)无住房或者家庭人均住房建筑面积不足20平方米;

(四)市人民政府规定的其他条件。
单身人员,除应当符合前款规定条件外,申请购买经济适用住房时,年龄应满28周岁。

本条第一款第(二)项规定的低收入标准由市人民政府根据本市实际情况适时调整并向社会公布。

第二十条 申请人与其共同申请的家庭成员之间应当具有法定的赡养、扶养或者抚养关系。
户籍因就学、服兵役等原因迁出本市市区建成区的,可以作为家庭成员共同申请。

第二十一条 计算家庭人均住房建筑面积时应当将申请人与其共同申请的家庭成员名下拥有的私有住房合并计算。

申请购买经济适用住房之日前3年内,因出售、赠与以及履行债务等原因,将家庭或个人住房的房屋所有权转移给他人的,应当计算原住房面积。

第二十二条 退出廉租住房保障的家庭,符合购买经济适用住房条件的,可以优先购买经济适用住房。

第二十三条 购买经济适用住房应当持下列材料向户籍所在地街道办事处或者乡、镇人民政府提出申请:

- (一)经济适用住房申请审批表;
 - (二)户口簿和身份证;
 - (三)婚姻状况证明;
 - (四)月收入证明;
 - (五)住房情况证明;
 - (六)市人民政府规定的其他材料。
- 前款所规定的月收入证明和住房情况证明,申请人有工作单位的,由其所在工作单位出具;无工作单位的,由其户籍所在社区出具。因工作调动、转业等原因由外地迁郑的人员,其住房情况证明应由迁出地房管部门出具。

第二十四条 街道办事处或者乡、镇人民政府应当自受理申请之日起10日内,通过入户调查、邻里访问以及信函索证等方式进行调查、核实,并就是否符合规定条件提出初审意见。对符合规定条件的,应当将调查情况和初审意见在申请人居住的社区进行公示,公示期不得少于10日。申请人户籍所在地和实际居住地不一致的,实际居住地街道办事处或者乡、镇人民政府应当配合调查、核实,并组织在申请人居住的社区进行公示。

经公示无异议或者有异议但经核实异议不成立的,由街道办事处或者乡、镇人民政府将申请资料和初审意见报送区民政部门;有异议且经核实异议成立的,应当书面通知申请人,并说明理由。

有异议的,街道办事处或者乡、镇人民政府应当自接到异议之日起10日内重新进行调查、核实。

第二十五条 区民政部门应当自收到有关资料之日起10日内,就申请人家庭月收入情况是否符合规定条件出具审核意见,并将有关资料报送区房管部门。

区房管部门应当自收到区民政部门报送的有关资料之日起10日内,就申请人是否符合规定条件提出复审意见。对符合规定条件的,由区房管部门将申请资料和复审意见报送市经济适用住房建设管理机构;不符合规定条件的,区房管部门应当通知申请人,并书面说明理由。

第二十六条 市经济适用住房建设管理机构应当自接到区房管部门报送的申请资料之日起10日内,对申请人的条件进行最后核定。符合规定条件的,由经济适用住房建设管理机构将申请人及其共同申请的家庭成员姓名、家庭收入、住房状况和婚姻状况等情况在市房地产信息网上予以公示,公示期不得少于10日。

经公示无异议或者有异议但经核实异议不成立的,由经济适用住房建设管理机构核发《郑州市经济适用住房购买资格证》(以下简称《购房证》);有异议且经核实异议成立的,市经济适用住房建设管理机构应当通知申请人,并书面说明理由。

提出异议的,市经济适用住房建设管理机构应当自接到异议之日起10日内重新进行调查、核实。

第二十七条 取得《购房证》的申请人家庭人口、家庭收入、住房状况和婚姻状况等情况在购房前发生变化的,申请人应当自发生变化之日起30日内如实地向户籍所在地街道办事处或者乡、镇人民政府提交书面材料。街道办事处或者乡、镇人民政府应当根据实际情况重新审核,并按照本办法规定程序报市经济适用住房建设管理机构核准。

第四章 供应

第二十八条 经济适用住房由市经济适用住房建设管理机构统一组织向符合购买条件的低收入住房困难家庭供应。

禁止房地产开发企业擅自销售经济适用住房,禁止中介机构代售经济适用住房。

第二十九条 经济适用住房建设管理机构应当及时将可以供应的经济适用住房的位置、数量、户型和单套住房建筑面积等情况向社会公布。

第三十条 经济适用住房价格实行政府指导价。确定经济适用住房价格以保本微利为原则。
经济适用住房销售基准价格及浮动幅度,由价格行政主管部门会同市住房保障和房地产管理部门根据国家有关规定确定,并向社会公布。

第三十一条 经济适用住房销售应当按照市价格行政主管部门批准的基准价格及浮动幅度实行明码标价,不得在批准的价格之外收取任何未予规定并公布的费用。
房地产开发企业应当在销售场所显著位置公布批准的价格及批准文号,接受社会监督。

第三十二条 购买经济适用住房按照《购房证》顺序号实行轮候制度。
《购房证》顺序号由信息系统在区房管部门复审后自动生成。经市经济适用住房建设管理机构审核不符合规定条件退出申请的,后续申请人顺序号依次自动递补。

具体轮候办法由市人民政府另行制定。
第三十三条 按照轮候顺序可以参加选房的申请人,可以根据公布的经济适用住房房源信息在规定时间内选择一个房源进行登记。选择购房的,申请人应当在选定住房后,当场签订选房确认书,并在规定时间内与房地产开发企业签订购房合同;放弃选房的,可以按照原顺序号再轮候一次;再次放弃的,重新排序轮候。

第三十四条 购买经济适用住房,2人以下的家庭,所

购经济适用住房建筑面积在70平方米以内的部分,购房人按经济适用住房价格购买;3人以上的家庭,所购经济适用住房建筑面积在90平方米以内的部分,购房人按经济适用住房价格购买;超出70或者90平方米的部分,购房人应当交纳土地收益(含土地出让金)等相关价款。

第五章 登记与交易管理

第三十五条 房地产开发企业或购房人凭市经济适用住房建设管理机构审核的《郑州市经济适用住房申请审批表》、《购房证》和《商品房销售合同》等相关资料办理经济适用住房权属登记手续。

经济适用住房房屋所有权证应当注明经济适用住房和有限产权,土地使用证应当注明划拨土地。

第三十六条 经济适用住房产权为有限产权。购房人可以在交纳土地收益(含土地出让金)等相关价款后,取得完全产权。取得完全产权后,住房性质变更为普通商品住房。

经济适用住房在取得完全产权前不得用于出租、经营。

第三十七条 购买经济适用住房不满5年的,不得上市交易。因特殊原因确需转让的,由政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。购买满5年上市转让的,政府优先回购。

转让经济适用住房时,购房人应当交纳土地收益(含土地出让金)等相关价款。

第三十八条 因继承、离婚析产等原因需要转移经济适用住房所有权的,应当持有有关证明到市住房保障和房地产管理部门办理变更登记手续。变更登记后,原经济适用住房性质不变。

第三十九条 政府回购经济适用住房,由市经济适用住房建设管理机构负责组织实施,所需回购资金,由市政府予以保障。回购的经济适用住房,出售给已取得《购房证》的家庭。

回购的具体办法由市人民政府另行制定。

第六章 优惠政策

第四十条 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,减半征收市级经营服务性收费。

经济适用住房建设项目外的基础设施建设费用,由政府负担。

第四十一条 经济适用住房项目法人可以在建项目作抵押,申请住房项目开发贷款。

第四十二条 购买经济适用住房,可以申请商业银行贷款或住房公积金贷款,并可以提取个人及直系亲属的住房公积金。

第七章 法律责任

第四十三条 采用瞒报、虚报等欺骗手段,骗取经济适

关于《郑州市经济适用住房管理办法》的说明

为规范经济适用住房管理,解决城市低收入家庭住房困难,市政府法制办会同市住房保障和房地产管理局根据国家有关法律、法规规定,起草了《郑州市经济适用住房管理办法(征求意见稿)》。按照立法程序,在征求政府相关部门意见的基础上,又专门组织召开由人大代表、政协委员、专家、学者、群众代表及房地产协会、房地产开发企业等方面的代表参加的论证会,当面听取意见和建议,同时在市政府门户网站和政府法制信息网上全文公布,广泛征求社会各界的意见和建议。根据各方面的反馈意见,我们又进行了反复修改和完善,形成了《郑州市经济适用住房管理办法(草案)》,已经市政府常务会议审议通过。郑州市政府法制办主要负责人现就有关问题说明如下:

一、制定《办法》的必要性

住房问题是重要的民生问题。各级人民政府坚持把解决城市低收入家庭住房困难作为维护群众切身利益的重要职责。2005年9月26日市政府颁布的《郑州市经济适用住房建设管理办法》(市政府令第146号)(以下简称原《办法》),对经济适用住房的开发建设、价格、销售及转让等做了具体规定,对建立我市经济适用住房管理制度、规范经济适用住房管理、解决中低收入住房困难家庭的住房需求,发挥了重要作用。

2007年8月,国务院发布《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),明确提出经济适用住房的供应对象为城市低收入住房困难家庭。同年11月,国家七部委联合发布的《经济适用住房管理办法》(建房[2007]258号),对原经济适用住房制度进行了重大调整。为全面贯彻落实国家有关规定,切实改进和规范经济适用住房制度,建立健全住房保障体系,结合我市实际并吸纳我市经济适用住房管理工作中积累的经验,在原《办法》基础上以废旧立新方式制定新的经济适用住房管理办法,使之更具有针对性和可操作性,使我市经济适用住房制度更加合理公正,切实维护群众切身利益,十分必要,也十分迫切。

二、需要说明的几个问题

(一)关于供应对象

供应对象由原《办法》的“中低收入住房困难”群体变化为“低收入住房困难”群体,主要表现在收入和住房两方面:1.收入方面,原《办法》中是“夫妻双方年收入不超过本市上年度城镇居民人均可支配收入的四倍”,《办法》中是“家庭人均月收入低于城镇居民最低生活保障标准的4倍”。我市廉租住房保障对象是人均月收入低于城镇居民低保标准2倍的家庭,经济适用住房与廉租住房的标准都与城镇居民低保标准相挂钩,从而实现保障性住房体系内标准的无缝对接。2.住房情况,原《办法》中是“无住房或者三人以上家庭住房建筑面积不足80平方米”;《办法》中是“无住房或者家庭人均住房建筑面积不足20平方米”。

(二)关于单套建筑面积

根据国家有关规定,经济适用住房单套建筑面积应控制在60平方米左右,《办法》结合我市实际情况和需要,并借鉴外地经验,规定“经济适用住房建设应严格控制套型面积,小套型住房单套建筑面积应控制在70平方米以内,中套型住房单套建筑面积应控制在90平方米以内。”同时规定“市人民政府根据经济发展水平、人均住房状况、家庭人

用住房的,由市住房保障和房地产管理部门责令其退还所购经济适用住房,并依法注销其房屋所有权登记。购房人5年内不得再次申请购买经济适用住房。

退回所骗购经济适用住房的房价款时应当考虑折旧等因素。所骗购的经济适用住房是购房人及共同申请的家庭成员唯一住房的,由购房人按同期同地段同类型普通商品住房市场价补交购房款。

对出具虚假证明的单位和个人,由有关部门依法追究相关责任人员的责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十四条 违反本办法规定,取得完全产权前将经济适用住房用于出租、经营的,责令改正,并处2000元以上5000元以下罚款。

第四十五条 房地产开发企业有下列行为之一的,5年内不得参与本市经济适用住房项目投标和建设活动,并由市住房保障和房地产管理、国土资源、城乡规划、建设、价格等有关部门根据有关法律、法规规定进行处罚:

- (一)擅自定价销售经济适用住房或者擅自提高经济适用住房销售价格;
- (二)擅自改变经济适用住房土地用途;
- (三)擅自销售或委托中介机构代售经济适用住房;
- (四)擅自改变经济适用住房单套建筑面积;
- (五)擅自改变物业管理用房、廉租住房及商业网点用房配建比例的。

第四十六条 市住房保障和房地产管理部门、市经济适用住房建设管理机构和其他行政部门及其工作人员有下列行为之一的,由其在单位或者有关管理权限的机关依法处理;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

- (一)在经济适用住房开发建设项目法人招标活动中有弄虚作假等行为的;
- (二)违反规定为不符合购买条件的人员出具可以购买经济适用住房审核意见;
- (三)在经济适用住房销售过程中弄虚作假的;
- (四)违反规定为不符合购买经济适用住房的人员办理经济适用住房权属登记的;
- (五)有其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法行为的。

第八章 附则

第四十七条 本办法所称以上、以下、以内,均包括本数。

第四十八条 本办法施行前,已经取得《购房证》的,按原办法享受经济适用住房价格面积标准。

第四十九条 企业集资建房、驻郑部队经济适用住房建设纳入本市经济适用住房建设计划。

县(市)、上街区经济适用住房管理参照本办法执行。

第五十条 本办法自2010年4月15日起施行。市人民政府2005年9月26日发布的《郑州市经济适用住房建设管理办法》同时废止。

口及市场供求等因素可适当调整经济适用住房单套建筑面积。”

(三)关于申请程序

原《办法》规定申请人持相关资料直接到市经济适用住房管理中心申请,程序较为简单。为使经济适用房申请程序更加公开、公平和公正,《办法》第二十三条至第二十六条规定了三级审核两次公示制度,即首先由街道办事处或者乡、镇人民政府受理申请并初审,并就是否符合规定条件提出初审意见。对符合规定条件的,应当将调查情况和初审意见在申请人居住的社区进行公示;经公示无异议的,将申请资料和初审意见报送区民政部门;其次是复审,包括区民政部门和区房管部门两个部门的审核。区民政部门收到有关资料后,就申请人家庭月收入情况是否符合规定条件出具审核意见,并将有关资料报送区房管部门。区房管部门就申请人是否符合规定条件提出复审意见。对符合规定条件的,将申请资料和复审意见报送市经济适用住房建设管理机构;再次是核准,市经济适用住房建设管理机构接到申请资料后,对申请人的条件进行最后审核。对符合规定条件的,市经济适用住房建设管理机构应当将申请人相关情况在市房地产信息网上予以公示。经公示无异议的,由经济适用住房建设管理机构核发《郑州市经济适用住房购房资格证》。

(四)关于轮候

过去选房实行的是摇号或者抽签的方式。为使申请人可以预期自己能够购房的时限,《办法(草案)》第三十二条规定“购买经济适用住房按照《购房证》顺序号实行轮候制度。《购房证》顺序号由信息系统在区房管部门复审后自动生成。经市经济适用住房建设管理机构审核不符合规定条件退出申请的,后续申请人顺序号依次自动递补。具体轮候办法由市人民政府另行制定。”

为确保《办法》公布实施后即得到全面贯彻落实,市政府法制办会同市住房保障和房地产管理局同时起草了《郑州市经济适用住房购买轮候办法》,经市政府批准后,以市政府文件形式与《办法》同时公布实施。

(五)关于产权性质

根据国家有关规定,《办法》规定经济适用住房产权为有限产权,购房人可以在交纳土地收益等相关价款后,取得完全产权。取得完全产权后,经济适用住房性质变更为普通商品住房。原《办法》对此未作规定。

(六)转让及回购

原《办法》规定“经济适用住房购房人取得权属证书5年后,可以以市场价出售经济适用住房。出售时,同地段普通商品住房与经济适用住房差价部分,出售人应当按规定向市人民政府缴纳收益。”原《办法》不涉及政府回购事宜。《办法》根据国家有关规定明确了政府回购,“购买经济适用住房不满5年,不得直接上市交易。购房人因特殊原因确需转让经济适用住房的,由政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素优先回购。购买经济适用住房满5年,购房人上市转让经济适用住房的,政府可优先回购。转让经济适用住房时,购房人应当交纳土地收益等相关价款。”

(七)关于法律责任

为切实维护城市低收入住房困难家庭切身利益,将各项规定落到实处,《办法》第四十三条至第四十六条分别对骗购经济适用住房、将经济适用住房违法用于出租、经营等行为及房地产开发企业和行政部门等主体的违法行为规定了相应的法律责任。