

登记编号：德府登 130 号

第 52 号

《芒市经济适用住房管理实施办法》已经2016年4月28日第二届芒市人民政府第四十一次常务会议通过，现予以公布，自2016年7月1日起施行。

（此件公开发布）

芒市人民政府

2016年6月21日

芒市经济适用住房管理实施办法

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，确实解决中低收入家庭住房困难，保护当事人合法权益，根据建设部等七部门联合发布的《经济适用住房管理办法》以及国家有关政策规定，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、面向城市中、低收入住房困难家庭供应、具有保障性质的政策性商品住房。

第三条 本市市区范围内经济适用住房的建设、交易与管理，适用本办法。

第四条 市住房和城乡建设局是本市经济适用住房的主管部门，负责本市经济适用住房的实施与管理工作，按照有关规定做好项目储备。具体工作由市住房和城乡建设局承担。

发展和改革、监察、财政、国土资源、民政、税务、金融等部门应当按照各自职责，共同做好经济适用住房规划、建设、管理和监督工作。

第五条 经济适用住房建设按照合理布局、市场运作、完善程序、公开透明的原则，坚持综合开发、配套建设，严格控制零星分散建设。

第二章 开发建设

第六条 市人民政府组织市住建、发展和改革、国土资源等部门，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。市发展和改革局会同市住房和城乡建设局、市国土资源局等部门，根据经济适用住房发展规划和项目储备情况，编制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。市经济适用住房建设用地纳入本市年度土地供应计划，建设规模纳入本市房地产开发总量。

第七条 经济适用住房建设年度计划应当控制在当年住宅建设总量20%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在控制范围内做适当调整。

第八条 根据经济适用住房建设年度计划，市住房和城乡建设局会同市国土资源局、市发展和改革局等部门，提出项目建设用地意见，报市人民政府批准。

第九条 经济适用住房建设项目法人确定后，市住房和城乡建设局应当依法与项目法人签订经济适用住房建设项目合

同书，合同中应当对单套住房建筑面积、户型比例以及应当配套建设的业主自治监督、物业管理用房和商业网点用房面积进行约定，违反约定的应予以纠正，不予纠正或无法纠正的应当按约定支付违约金。

第十条 经济适用住房建设项目签订合同书后，中标人应当持合同书和相关资料到市住房和城乡建设局、市财政局、市国土资源局等部门办理有关审批手续和减免费确认手续，按合同约定时间开工，并在开工前向市住房和城乡建设局备案，由市住房和城乡建设局将项目有关情况向社会公布。经济适用住房开发建设项目依法应当办理的建设工程规划许可、施工许可、工程质量监督、施工安全、竣工验收等，按现行程序办理。

第十一条 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。建设单位应当向经济适用住房购买人出具《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，并按有关规定和合同约定承担保修责任。

第十二条 特困企业向市住房和城乡建设局提出申请，报市人民政府批准后，可以在符合城市规划、土地利用总体规划的前提下，利用现自用的住宅地集资建设经济适用住房。集资建

房纳入本市经济适用住房建设年度计划和用地计划管理。特困企业按照市人民政府规定的认定标准和程序确定。

第十三条 集资建设经济适用住房套型应当符合本办法规定，所建住房套数不得超过本单位集资职工人数。已经享受房改政策购房或者购买过经济适用住房的人员不得参加集资建房。

第十四条 禁止任何单位以集资建房的名义变相进行实物分配住房或者变相进商品房开发经营。禁止将集资所建经济适用住房出售给本单位以外的其他人员。

第十五条 经济适用住房严格控制在中小套型面积。享受单套住房建筑面积不得超过60平方米。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。

第十六条 建设经济适用住房，应按照建筑总面积4%的标准配套修建业主自治监督、物业管理用房；配套建设商业网点的，商业网点用房建筑面积不得超过建筑总面积的15%。

第三章 优惠政策

第十七条 经济适用住房建设用地按行政划拨方式供应。经济适用住房项目小区外基础设施建设费用由政府负担。对经济适

用住房项目免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费及政府性基金。

第十八条 经济适用住房开发建设企业可以以经济适用住房在建项目作抵押，申请住房项目开发贷款。

第十九条 市重点工程和旧城改造拆迁项目拆迁安置时，被拆迁人符合经济适用住房购买条件的，可以优先购买经济适用住房。

第二十条 对外来投资、开发建设经济适用住房的开发企业，享受芒市招商引资优惠政策。

第四章 价格、销售、转让

第二十一条 经济适用住房价格应当以保本微利的原则确定，基准价格和单套住房的销售价格按照国家《经济适用住房管理办法》的规定执行。

第二十二条 经济适用住房基准价格确定后，市发展和改革局和市住房和城乡建设局在媒体上公示，建设单位在销售场所公示基准价格和实际销售价格。实际销售价格上浮的，最高不得超过市发展和改革局核定的上浮幅度。

第二十三条 市住房和城乡建设局应及时将可以销售的经济适用住房的位置、数量、套型、单套建筑面积、基准价格等情况予以公布。

第二十四条 同时具备下列四个条件的，限购一套经济适用住房：

（一）具有本市常住城镇居民户口（含符合芒市安置条件的军队人员）；

（二）已婚（含未满30周岁离异或丧偶带小孩），或年龄在30周岁以上的单身无房户；

（三）申请家庭无住房，或家庭人均住房建筑面积低于我市人均住房建筑面积75%的；

（四）申请家庭的人均年收入低于市统计局向社会公布的上一年度城镇居民可支配收入标准的。

住房困难户较多的国有困难企业利用自有土地建设经济适用住房，购买对象必须限定在本单位无房家庭或住房困难家庭，并符合上述条件。

第二十五条 符合购买经济适用住房条件的可享受标准面积的经济适用住房的优惠政策。

第二十六条 购买经济适用住房的，购房人填写《芒市经济适用住房申请表》，并持下列材料向市住房和城乡建设局提出申请：

（一）户口簿和身份证；

（二）家庭年收入证明；尚未组成家庭的，提供个人年收入证明；

（三）单位或者社区居民委员会出具的住房情况证明，房屋所有权证或者合法的房屋租赁证明。从外地迁入芒市的人员还应提供迁出地房管部门出具的相关证明。

年收入证明，由工作单位出具；无工作单位的，由社区居民委员会出具证明或由市人力资源和社会保障局出具享受失业保险证明。享受城市最低收入生活保障的，由市民政局出具相关证明。本办法规定的证明材料，需由有关部门出具的，有关部门应在收到申请后5个工作日内出具，并对出具材料的真实性负责。

第二十七条 市住房和城乡建设局受理购房人的申请后，应在15个工作日内进行核查。符合经济适用住房购买条件的，应在社区予以公示；不符合经济适用住房购买条件的，应书面通知申请人，并说明理由。经公示有投诉的，由市住房和城乡建设局会同有关部门进行调查、核实；无投诉或者经调查、核

实投诉内容不实的，市住房和城乡建设局应当签署可以购买的核查意见，向申请人出具经济适用住房购买通知单，注明申请人可以购买的面积标准以及选房序号、选房期限。

第二十八条 申请人持市住房和城乡建设局出具的经济适用住房购买通知单，在规定的选房期限内选一套经济适用住房。购买经济适用住房面积未超过核准建筑面积的实行经济适用住房价格；超过核准建筑面积的部分，不得享受政府优惠，签订合同时，按商品住房标准出售。

第二十九条 经济适用住房开发建设企业与申请人签订购房合同后，应当在合同签订之日起30日内到市住房和城乡建设局备案。

第三十条 经济适用住房开发建设企业销售经济适用住房，应当查验留存经济适用住房购买通知单。未持经济适用住房购买通知单的，企业不得向购房人销售或者预定经济适用住房。经济适用住房开发建设企业在取得预售许可证前，不得以任何方式销售或者预定经济适用住房。

第三十一条 经济适用住房交付使用后，开发建设的企业或购房人应当持申请表、购房合同、购房发票及超面积部分的缴款证明等相关资料到市住房和城乡建设局、市国土资源局办理

房屋所有权证、国有土地使用权证。房屋所有权证和土地使用权证上应当分别注明经济适用住房和划拨土地分摊面积。

特困企业办理集资房的房屋所有权证和土地使用权证时，还应当提供集资建房时集资职工与企业签订的劳动合同和参加失业保险、养老保险和基本医疗保险的相关证明资料。

第三十二条 购买经济适用住房不满5年（以《房屋所有权证》初始登记日期为准），不得直接上市交易。

购买经济适用住房满5年（以《房屋所有权证》初始登记日期为准），购房人上市转让经济适用住房的，按税务部门认可的评估价依法缴纳各种税费；按当时享受面积优惠价与税务部门认可的评估价之差的2%向政府交纳土地收益金。

第三十三条 经济适用住房上市交易，须由房屋所有权人向市住房和城乡建设局申请办理审批手续。申请人应填写《芒市经济适用住房上市交易申请审批表》，并向市住房和城乡建设局提交下列材料：

- （一）房屋所有权证书；
- （二）国有土地使用权证；
- （三）房屋所有权人（含产权证上注明的所有申请人）身份证明；

(四) 经济适用住房所有申请人同意上市出售的书面证明;

(五) 法律、法规规定的其他证明材料。

自收到经济适用住房上市交易申请之日起,市住房和城乡建设局应当在3个工作日内作出是否准予其上市交易的书面意见。经审核准予上市交易的经济适用住房,由交易双方到市房产登记部门申请办理转移登记手续。

第三十四条 未满上市交易规定年限的经济适用住房实行政府回购制。政府回购价格由原购房价格(包括购买面积超过保障面积部分)及人民银行公布的同期贷款利率计算的利息组成。房屋装修按照具有相应资质的评估机构出具的评估报告给予原购房人适当的装修补偿。

(一) 有下列情形之一的,可以向市住房和城乡建设局提出申请,获准后由市住房和城乡建设局予以回购。

1. 购房人自愿退出经济适用住房的;
2. 因特殊原因购房时间不满5年确需转让的;
3. 法律、法规规定的其它情形。

(二) 政府回购经济适用住房按照以下程序办理:

1. 购房人到市住房和城乡建设局填写《经济适用住房政府回购申请审批表》，并提交房屋所有权证、国有土地使用权证、身份证、户口本等相关材料；
2. 确定回购价格、款项及金额；
3. 市住房和城乡建设局向购房人下达《经济适用住房政府回购通知书》，告知回购理由及迁出期限，迁出期限为3个月。
4. 注销房屋所有权证、国有土地使用权证。

（三）回购后的经济适用住房以回购价格继续供应给具有经济适用住房购房资格的家庭或作为其它形式的保障性住房。

（四）政府回购经济适用住房，由市住房和城乡建设局负责组织实施，所需资金由市财政局从住房保障资金中予以安排。

第五章 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，由市国土资源局按有关规定处罚。擅自提高经济适用住房或集资、合作建房销售价格，以及不执行市发展和改革局制定的经济适用住房租金标准等价格违法行为，由市发展和改革局依法进行处罚。

擅自向不符合购买经济适用住房条件的家庭出售、出租经济适用住房或组织不符合购买经济适用住房条件的家庭集资、合作建房的，由市住房和城乡建设局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，并依法对建设单位进行处罚。

第三十六条 经济适用住房购房人采用瞒报、虚报等欺骗手段取得经济适用住房的，由市住房和城乡建设局责令退还所购房屋或者按照商品房市场价格补齐房价款，并依法对申请人给予相应处分。

对出具虚假证明的单位，应当依法追究单位主要领导的责任。

第三十七条 市住房和城乡建设局和其他行政主管部门及其工作人员有下列行为之一的，由市纪检、监察部门依法给予行政处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任：

（一）违反规定进行经济适用住房开发建设项目法人招标，或者在招标工作中有弄虚作假等违法行为的；

（二）违反规定为不符合购买条件的人员，签署可以购买经济适用核查意见的；

（三）违反规定为不符合集资建房对象的人员，办理集资建房有关手续的；

（四）违反规定为不符合购买经济适用住房条件的人员办理经济适用住房权属登记的；

(五)违反规定为不符合开工条件的经济适用住房建设项目办理有关手续的;

(六)违反规定为购买经济适用住房的个人出具虚假证明材料的;

(七)应当发现违反本办法的行为而未发现,或者对投诉事项未及时处理的;

(八)其他失职、渎职行为。

第六章 附则

第三十八条 军队经济适用住房纳入本市经济适用住房建设计划执行。其他按照现行有关规定执行。

第三十九条 本办法由市住房和城乡建设局会同市发展和改革委员会、市财政局、市国土资源局负责解释。

第四十条 本办法自2016年7月1日起实施,有效期至2021年6月30日。同时2013年7月17日发布的《芒市经济适用住房管理实施办法》(芒市人民政府公告第38号)废止。

芒市人民政府办公室

2016年6月21日印发
