

济南市经济适用住房管理办法

(2007年8月24日济南市人民政府令第227号公布 自
2007年9月1日起施行)

第一条 为改善城市低收入家庭居住条件,规范经济适用住房的建设、交易和管理,根据国家、省有关规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 经济适用住房是指政府提供优惠政策,限定建设标准、供应对象和销售价格,向低收入家庭供应的具有保障性质的政策性商品住房。

第三条 本市历下、市中、槐荫、天桥、历城、长清6区内的经济适用住房建设、交易和管理,适用本办法。

第四条 市房产行政主管部门负责本市经济适用住房的建设、交易和管理工作。

区房产管理部门负责购买经济适用住房申请资料的初审等具体工作。

发展改革、建设、国土资源、规划、价格等政府有关部门应当根据职责分工,做好经济适用住房的相关工作。

街道办事处(镇政府)应当协助房产管理部门做好经济适用住房的相关工作。

第五条 市房产行政主管部门应当会同市发展改革、建设、规划、国土资源等行政主管部门,根据土地利用总体规划、城市总体规划编制经济适用住房发展规划和年度计划,报市政府批准实施,并建立经济适用住房项目库,做好项目储备。

市发展改革部门应当会同市建设、房管、国土资源、规划行政主管部门依据经济适用住房发展规划和项目储备情况,编制经济适用住房年度建设投资计划和用地计划,报省相关部门批准后执行。

第六条 经济适用住房建设用地应当以行政划拨的方式供应。

禁止将经济适用住房用地进行商品住房开发或者用于其他用途。

第七条 经济适用住房套型建筑面积按照国家规定的标准执行。

第八条 经济适用住房开发建设按照政府组织、市场化运作的原则,实行项目法人招标。

第九条 经济适用住房建设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。

第十条 经济适用住房项目可规划建设用地范围外的市政基础设施由政府组织建设。

经济适用住房项目的基础设施和公共配套设施应当与住宅工程同步建设,同步交付使用。

第十一条 申请购买经济适用住房的低收入家庭(以下简称申请家庭)应同时具备以下条件:(一)具有市内 6 区城市居民户口(仍保留承包地或者宅基地的除外);

(二)家庭收入低于市政府公布的经济适用住房年度家庭低收入标准;

(三)无房或家庭现有住房面积低于统计部门发布的上年度本市城市居民人均住房面积的 60%(含);

单身家庭除具备以上 3 个条件外,年龄在 35 周岁(含)以上的方可申请购买经济适用住房。

经济适用住房年度家庭低收入标准和经济适用住房年度家庭住房困难标准由市政府结合本市经济发展水平和本市家庭平均住房水平制定并适时调整,每年向社会公布 1 次。

第十二条 本办法所称家庭成员是指同一户籍、共同居住且具有法定赡养、抚养或扶养关系的人员。

家庭成员人均年可支配收入是指家庭扣除交纳所得税和社会保障支出后的工薪收入、经营净收入和其他经常性收入的上一

年实际发生的人均收入。

家庭现有住房是指家庭成员按照房改政策所购住房、单位的集资建房、拥有的私有住房、正在承租的公有住房、获得货币拆迁补偿的原住房。

第十三条 符合条件的低收入家庭只能按本办法的规定购买 1 套经济适用住房。已购买经济适用住房的,不再参加企业职工集资建房或购买、租住其他政策性住房,不再享受廉租住房保障。

第十四条 经济适用住房的销售价格实行政府指导价。其销售基准价格和浮动幅度,由市价格行政主管部门会同市房产行政主管部门确定报市政府批准后向社会公布。

同地段商品房价格参照标准,由市价格行政主管部门会同市房管行政主管部门、市财政部门确定报市政府批准后向社会公布。

第十五条 符合条件的低收入家庭按照经济适用住房销售价格购买经济适用住房时,应当扣除已有的下列住房面积,扣除部分按照同地段商品房价格购买:

- (一)按照房改政策已购住房;
- (二)单位的集资建房;
- (三)正在承租的公有住房;
- (四)获得货币拆迁补偿的前 3 项原住房。

按照同地段商品房价格购买与按照经济适用住房价格购买的差价款作为本市住房保障资金,缴入市财政,实行收支两条线管理。

第十六条 符合本办法第十一条规定的申请人应当持家庭户籍证明、家庭成员身份证明及所在单位(无工作单位的由街道办事处、镇政府)出具的收入和住房证明,向户籍所在区房产管理部门提出定向购买经济适用住房申请。

第十七条 区房产管理部门对申请人提供的证明材料进行初审,时限为 15 日。

经初审符合条件的,将初审结果在申请人所在单位(居住地和户籍所在地的街道办事处、镇政府)进行公示,公示期为 10 日。公示期内有异议的,由区房产管理部门会同单位或者街道办事处、镇调查。

公示期满无异议的或者经调查核实符合条件的,由区房产管理部门签署意见并于 5 日内报送市房产行政主管部门。

市房产行政主管部门应当对收到的有关材料进行审核,并在 15 日内向符合条件的申请人签发《购买经济适用住房资格证》;对于不符合条件的,应当向申请人书面说明理由。

第十八条 建设的经济适用住房符合预售(销售)条件时,市房产行政主管部门应当向社会发布销售信息,告知持有《购买经

济适用住房资格证》的申请人报名参加购房排序。

购房排序应当在市房产行政主管部门的组织下进行,采取公开摇号或者抽签等方式确定。

申请人按确定的购房排序依次选择房号,并与房地产开发企业签订房屋买卖协议,房地产开发企业不得将经济适用住房售予未进入购房排序的申请人。

第十九条 经济适用住房建设单位对其组织建设经济适用住房工程质量负最终责任。

建设单位应当向购房人出具《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》,承担保修责任。

第二十条 符合条件的家庭购买经济适用住房后,应按规定办理权属登记。市房产行政主管部门、市国土资源行政主管部门在办理权属登记时,应当在权属证明上分别注明经济适用住房、划拨土地。

第二十一条 购买经济适用住房不满 5 年,不得直接上市交易,购房人因各种原因确需转让经济适用住房的,由市政府按照原购买价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。

购买经济适用住房满 5 年,购房人可转让经济适用住房,但应按照届时同地段普通商品住房与经济适用住房差价的一定比例向市政府交纳土地收益等价款,市政府可优先回购。具体交纳

比例由市政府确定。

居民购买的经济适用住房,在未按前款规定向市政府缴纳相关费用并依法办理有关手续之前,不得用于出租经营。

第二十二条 已经购买经济适用住房的家庭又购买其他住房的,原经济适用住房由市政府按规定回购。

第二十三条 房地产开发企业擅自提高经济适用住房销售价格的,由市价格行政主管部门依法进行处罚。

第二十四条 房地产开发企业向未取得资格的家庭出售经济适用住房的,由市房产行政主管部门责令其限期收回;不能收回的,由房地产开发企业补缴经济适用住房与同地段商品房价格差价,并由城市管理行政执法部门处以 10000 元以上 30000 元以下的罚款。

第二十五条 购房人弄虚作假、隐瞒真实情况,骗购经济适用住房的,由市房产行政主管部门追回已购住房或者由购买人按同地段商品房补足购房款,并由城市管理行政执法部门处以 1000 元罚款。

第二十六条 经济适用住房主管部门以及其他行政机关的工作人员,有下列行为之一的,依法给予行政处分;情节严重构成犯罪的,依法追究刑事责任:

(一)未按规定程序和条件进行申请人资格审查;

- (二) 弄虚作假, 协助申请人隐瞒真实情况;
- (三) 索取和收受他人财物;
- (四) 不依法履行监督管理职责或者监督管理不力。

第二十七条 各县(市)经济适用住房的建设、销售和管理工
作参照本办法执行。

第二十八条 本办法自 2007 年 9 月 1 日起施行。