****上海市人民政府关于印发《上海市经济适用住房管理试行办法》的通知****

沪府发〔2009〕29号

各区、县人民政府，市政府各委、办、局：  
　  《上海市经济适用住房管理试行办法》已经市政府第47次常务会议审议通过，现印发给你们，请按照执行。

二○○九年六月二十四日

****上海市经济适用住房管理试行办法****

****第一章　总　  则****

****第一条****（目的和依据）  
　  为了建立和完善本市住房保障制度，改善中低收入住房困难家庭居住条件，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)，参照原建设部等七部门《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258号），结合本市实际情况，制定本试行办法。  
　  ****第二条****（适用范围）  
　  本试行办法适用于本市行政区域范围内经济适用住房的建设、供应、使用及监督管理。  
　  本试行办法所称的经济适用住房，是指政府提供政策优惠，按照有关标准建设，限定套型面积、销售价格及租金标准，面向本市城镇中低收入住房困难家庭供应的具有保障性质的政策性住房。  
　  ****第三条****（管理部门）  
　  市政府设立市住房保障领导小组，负责经济适用住房的制度、政策、规划和计划等重大事项的决策和协调。区（县）政府负责组织实施该行政区域内经济适用住房的建设、供应、使用及监督管理。  
　  市住房保障房屋管理局是本市经济适用住房工作的行政主管部门。区（县）房屋管理部门是该行政区域内经济适用住房工作的行政管理部门。  
　  市和区（县）发展改革、城乡建设、规划国土、财政、税务、民政及监察等部门按照职责分工，负责经济适用住房的相关管理与监督工作。  
市住房保障房屋管理局、区（县）房屋管理部门、街道办事处和乡镇政府分别设立住房保障机构，承担经济适用住房的事务性工作。

****第二章  经济适用住房的建设****

****第四条****（规划和计划编制）  
　  区（县）政府应当根据本区（县）住房保障需求、城市规划实施和土地利用现状等情况，组织编制区（县）经济适用住房的建设发展规划和年度实施计划，经市住房保障房屋管理局会同市发展改革、城乡建设等部门综合平衡，报市政府批准后，纳入本市经济适用住房的发展规划和年度实施计划。  
　  经济适用住房建设用地纳入土地利用年度计划管理，市和区（县）规划国土部门应当在安排年度用地指标时单独列出，并确保优先供应。  
　  建设用地紧缺的部分中心城区政府可以向市政府申请统筹安排经济适用住房建设用地；经批准统筹安排建设用地的经济适用住房，由提出申请的区政府组织实施供应，并按照有关规定承担土地占用补偿等费用。  
　  ****第五条****（项目选址）  
　  经济适用住房建设项目的选址应当根据经批准的城市和镇规划，做到统筹规划、合理布局，充分利用储备土地、闲置土地、产业结构调整土地。项目选址应当符合经济适用住房的发展规划和年度实施计划，由市和区（县）规划国土部门会同房屋管理、城乡建设等部门予以落实。  
****第六条****（项目认定）  
经济适用住房建设项目由区（县）房屋管理部门等单位向市住房保障房屋管理局申报。项目申报应当明确用地范围、规划参数、建筑面积、套型面积和比例、配套条件、建设项目招标价格和开发建设方式等事项。  
市住房保障房屋管理局应当组织市发展改革、城乡建设、规划国土等部门进行项目认定，并对符合要求的项目作出批复。土地供应由市规划国土资源局组织实施。  
****第七条****（建设方式）  
经济适用住房的开发建设按照下列方式进行：  
（一）单独选址、集中建设经济适用住房的，由区（县）政府通过住房保障机构采取项目法人招投标方式，确定具有相应资质和良好社会信誉的房地产开发企业实施开发建设；也可以由区（县）政府直接组织实施开发建设。  
（二）在普通商品住宅建设项目中配建经济适用住房的，由土地管理部门采用国有土地使用权出让招标、拍卖或者挂牌方式，确定房地产开发企业实施开发建设。区（县）每年度配建的经济适用住房面积，原则上不低于该行政区域内商品住宅建设项目开发建设住宅总面积的5%；区（县）政府可以根据实际条件和需要，按照年度实施计划统筹平衡设定。  
****第八条****（建设项目管理）  
经济适用住房项目法人招投标文件和国有土地使用权出让的招标、拍卖、挂牌文件，应当明确建设用地范围、规划条件、建设要求和建设方式等内容。  
建设单位确定后，住房保障机构应当和建设单位签订经济适用住房建设项目协议书。项目协议书作为国有土地使用权划拨决定书或者出让合同的附件，并由住房保障机构报市住房保障房屋管理局备案。  
经济适用住房建设纳入政府投资计划管理。建设单位应当按照有关规定，向发展改革部门办理项目核准或者备案手续。  
****第九条****（主要建设要求）  
经济适用住房的建筑设计必须符合节能、省地、环保要求，综合考虑住宅使用功能与空间组合、家庭人口及构成等要素，在较小的套型内满足家庭基本居住生活要求。  
单独选址、集中建设的经济适用住房建设项目应当按照规定建设相应的公建配套设施。公建配套设施应当与经济适用住房同步建设、同步投入使用。  
 用于出租的经济适用住房，出租人应当按照有关标准进行室内装修；用于出售的经济适用住房，可以按照家庭基本居住使用的要求进行室内装修。  
****第十条****（优惠政策）  
经济适用住房建设项目，享受以下优惠政策：  
（一）建设用地的供应方式采取行政划拨；  
（二）免收建设中的行政事业性收费与政府性基金；  
（三）建设项目外的基础设施建设费用由政府负担；  
（四）按照规定不宜建设民防工程的，免收民防工程建设费；  
（五）按照规定申请经济适用住房开发贷款，取得行政划拨土地使用权的，可以用于贷款抵押；  
（六）按照规定享受税收优惠政策；  
（七）国家和本市规定的其他优惠政策。  
****第十一条****（缴费登记卡）  
建设单位应当向住房保障机构办理经济适用住房建设项目缴费登记卡。有关单位向建设单位收费时，必须在缴费登记卡上如实填写信息，并不得以押金、保证金等名义变相收费。价格管理部门应当进行监督检查。  
****第十二条****（价格管理）  
经济适用住房建设项目结算价格以保本微利为原则。住房保障机构应当依据经济适用住房价格管理的有关规定，在综合考虑建设、财务、管理成本、税费和利润的基础上，制订建设项目招投标的价格评定标准。   
经济适用住房销售基准价格和浮动幅度以经济适用住房建设项目结算价格为基础，兼顾相邻区域、地段内经济适用住房项目价格平衡等因素，由组织出售经济适用住房的区（县）住房保障机构拟订；经济适用住房基准租金和浮动幅度，由组织出租经济适用住房的区（县）住房保障机构参照相同地段、质量的普通商品住房市场租金的一定比例拟订。拟订的销售基准价格和浮动幅度、基准租金和浮动幅度，经区（县）价格主管部门会同房屋管理部门审核后，报区（县）政府批准，并报市价格主管部门和市住房保障房屋管理局备案。市价格主管部门和市住房保障房屋管理局应当加强指导，做好价格协调平衡工作。   
经济适用住房销售价格不得高于销售基准价格及上浮幅度；经济适用住房租金不得高于基准租金及上浮幅度。住房保障机构应当明码标价，向社会公布。  
****第十三条****（收购）  
经房屋所有权初始登记后满一年尚未出售的经济适用住房，按照项目协议书约定由住房保障机构收购，继续用于经济适用住房的供应。

****第三章  经济适用住房的供应****

****第十四条****（申请条件）  
符合下列条件的本市城镇家庭，可以申请购买或者租赁经济适用住房：  
（一）家庭成员之间具有法定的赡养、抚养或者扶养关系，且共同生活；  
（二）家庭成员具有本市城镇常住户口达到规定年限，且户口在提出申请所在地的区（县）达到规定年限；  
（三）住房面积低于规定限额；  
（四）可支配收入和财产低于规定限额；  
（五）在提出申请前的规定年限内，任何成员未发生过住房交易行为；  
（六）市政府规定的其他条件。  
符合下列条件的本市单身人士，可以申请购买或者租赁经济适用住房：  
（一）具有本市城镇常住户口达到规定年限，且户口在提出申请所在地的区（县）达到规定年限；  
（二）年龄符合规定标准；   
（三）具有完全民事行为能力；  
（四）住房面积低于规定限额；  
（五）可支配收入和财产低于规定限额；  
（六）在提出申请前的规定年限内，未发生过住房交易行为；  
（七）市政府规定的其他条件。  
本条第一款、第二款规定申请购买、租赁经济适用住房的具体条件，由市政府确定并向社会公布。  
****第十五条****（申请人及申请程序）  
家庭申请经济适用住房的，全体成员为共同申请人，应当推举一名具有完全民事行为能力的成员作为申请人代表。单身人士申请经济适用住房的，本人为申请人。  
申请人代表和单身申请人（以下合称申请人）应当向户籍所在地的街道（乡镇）社区事务受理服务中心如实填报申请文书，提交户籍、身份证、房地产权属证明、租用公房凭证、收入和财产证明等资料，并签署同意接受住房和经济状况核查且核查结果予以公示的书面文件。  
****第十六条****（审核）  
经济适用住房的审核，实行“两级审核、两次公示”。  
街道（乡镇）住房保障机构负责初审，其中，申请人的收入和财产状况由上海市居民经济状况核对中心核查，住房状况由房屋管理部门指定的专门机构核查。经初审符合条件的，应当在申请人的户籍所在地和实际居住地进行公示。公示期间无异议，或者虽有异议但经审核异议不成立的，应当报区（县）住房保障机构复审。  
 经区（县）住房保障机构复审符合条件的，应当通过指定媒体向社会公示。公示期间无异议，或者虽有异议但经审核异议不成立的，应当以户为单位（以下简称申请户）予以登记，出具登记证明，并报市住房保障机构备案。  
****第十七条****（建立轮候名册）  
区（县）住房保障机构应当结合经济适用住房的供应情况，采用公开摇号方式对在规定时限内登记的申请户进行排序，并建立轮候名册。  
区（县）住房保障机构在轮候选房前应当对已登记的申请户进行随机抽查和定期核查，发现不符合申请条件的，应当取消其登记资格。  
经登记的申请户，在轮候选房前申请资料填报情况发生变化的，应当在变化发生之日起30日内，如实向区（县）住房保障机构报告。  
****第十八条****（供应标准）  
经济适用住房的供应标准由市政府根据本市城镇居民家庭住房困难面积标准与申请家庭原有住房面积之间的差额等因素确定，并向社会公布。区（县）住房保障机构应当按照供应标准，审核批准申请户购买或者租赁相应的经济适用住房。  
经区（县）住房保障机构同意，申请户将原有住房交政府指定的机构按照合理价格收购的，可以适当提高购买或者租赁经济适用住房的套型。  
****第十九条****（供应程序）  
区（县）住房保障机构应当按照有关规定及时发布经济适用住房供应信息。  
区（县）住房保障机构根据房源类型和轮候次序，分期分批通过摇号等方式组织申请户购买或者租赁经济适用住房。  
申请户购买、租赁经济适用住房的，应当先与区（县）住房保障机构签订选房确认书，然后签订《经济适用住房预（出）售合同》或者《经济适用住房租赁合同》。  
****第二十条****（合同文本）  
本市经济适用住房供应合同的书面形式使用统一的《经济适用住房预（出）售合同》和《经济适用住房租赁合同》，其主要内容包括经济适用住房合理使用、限制处分、回购、收回及违约责任等。  
经济适用住房供应的合同文本由市住房保障房屋管理局、市工商局制订。  
****第二十一条****（轮候序号的调整）  
申请户因当期供应房源的套数或者房型等有限而未能购买或者租赁经济适用住房的，其轮候序号排列在下期房源供应的轮候序号之前。  
申请户在当期房源供应的规定期限内不签订选房确认书，或者不签订《经济适用住房预（出）售合同》、《经济适用住房租赁合同》的，视为放弃选房权利，其轮候序号排列在届时已登记的申请户之后；两次放弃选房权利的，5年内不得申请经济适用住房。  
****第二十二条****（房地产权利人和承租人的确定）  
家庭购买经济适用住房的，申请人可以协商确定房地产权利人。经协商一致，由部分申请人作为共同共有的房地产权利人的，全体申请人应当形成书面意思表示，并将房地产权利人以外的申请人明确为同住人。申请人之间达不成一致意见的，全体申请人为共同共有的房地产权利人。单身人士购买经济适用住房的，本人为房地产权利人。  
家庭租赁经济适用住房的，全体申请人为承租人；单身人士租赁经济适用住房的，本人为承租人。  
****第二十三条****（购房优惠政策）  
购买经济适用住房可以按照规定，申请住房公积金购房贷款或者商业性购房贷款。  
购买经济适用住房可以按照规定享受税收优惠政策。  
****第二十四条****（租金的支付）  
承租人应当按照《经济适用住房租赁合同》的约定支付租金。  
承租人可以按照规定申请提取住房公积金账户余额用于支付租金。  
****第二十五条****（租售转化）  
经批准租赁经济适用住房的申请户，可以在签订《经济适用住房租赁合同》时，向区（县）住房保障机构申请采取租售转化方式购买该套经济适用住房。经批准的，承租人在按照经济适用住房总价款的一定比例支付购房款后，可以按照该经济适用住房原销售价格，在规定期限内予以购买。购房款付清前，承租人应当按照规定支付租金。  
****第二十六条****（房地产登记）  
《经济适用住房预（出）售合同》签订后，房地产权利人持选房确认书、身份证明等材料，到经济适用住房所在地的区（县）房地产登记机构申请办理房地产登记。经审核准予登记的，房地产登记机构应当在预告登记证明和房地产权证上注明房地产权利人、同住人姓名及其身份证号码、产权份额，并注记“经济适用住房（有限产权），5年内不得转让或者出租”。  
《经济适用住房租赁合同》签订后，应当按照规定申请办理租赁合同登记。经济适用住房租售转化家庭在支付全部房屋价款后，按照本条第一款的规定办理房地产登记。  
****第二十七条****（与廉租住房政策的衔接）  
购买或者租赁经济适用住房的家庭属于享受廉租住房保障家庭的，区（县）住房保障机构应当自入住通知送达后三个月届满之日起，停止发放租金补贴、收回配租房屋。

****第四章  经济适用住房的售后管理****

****第二十八条****（有限产权）  
经济适用住房的房地产权利人拥有有限产权，其产权份额为购买经济适用住房时购房价格占相同地段、质量的普通商品住房市场价格的一定比例，在《经济适用住房预（出）售合同》中约定，并在房地产登记信息中予以载明。  
经济适用住房的房地产权利人、同住人不得将经济适用住房擅自转让、出租、出借、赠与或者改变房屋使用性质，不得设定除经济适用住房购房贷款担保以外的抵押权。  
****第二十九条****（经济适用住房的回购）  
取得房地产权证未满5年，经济适用住房的房地产权利人、同住人购买其他住房的，该经济适用住房应当由原批准购买该经济适用住房的区（县）住房保障机构（以下简称原住房保障机构）予以回购，回购价格为原销售价格加同期银行存款利息。  
　  取得房地产权证未满5年，但确因特殊情况需要转让经济适用住房的，房地产权利人、同住人之间应当达成一致意见（单身人士购房的除外），并向原住房保障机构提出申请。经审核同意后，由原住房保障机构予以回购，回购价格为原销售价格加同期银行存款利息。  
****第三十条****（经济适用住房的转让）  
取得房地产权证满5年后，需要转让经济适用住房的，房地产权利人、同住人之间应当达成一致意见（单身人士购房的除外），并征询原住房保障机构的意见。原住房保障机构可以行使回购权，回购价格按照相同地段、质量的普通商品住房市场价确定；原住房保障机构决定不予回购的，房地产权利人方可向他人转让。经济适用住房向他人转让后，转为商品住房。  
按照前款规定，经济适用住房由原住房保障机构回购或者向他人转让的，房地产权利人按照其拥有的有限产权份额获得总价款的相应部分，其余部分上缴原住房保障机构所在区（县）的财政部门。  
****第三十一条****（禁止再次申请）  
经济适用住房按照本试行办法第二十九条、第三十条规定被回购或者转让的，原房地产权利人及其同住人不得再次申请经济适用住房。  
****第三十二条****（经济适用住房的继承）  
经济适用住房依法发生继承的，房地产权利人、同住人依据本试行办法、《经济适用住房预（出）售合同》等法律文件所确定的其他权利义务关系不变。  
****第三十三条****（维修资金）  
经济适用住房的维修资金应当按照本市商品住宅维修资金的有关规定缴纳。  
****第三十四条****（物业服务费）  
经济适用住房的前期物业服务，由建设单位采取招投标方式选择物业服务企业，按照约定提供物业服务。  
集中建设的经济适用住房前期物业服务收费，按照本市住宅物业服务收费管理有关规定执行。业主大会成立后，由业主大会与物业服务企业协商确定物业服务收费标准。  
配建经济适用住房的物业服务收费执行所在住宅小区的物业服务费标准。

****第五章  经济适用住房的租赁管理****

****第三十五条****（权利限制）  
承租人不得将经济适用住房擅自转租、出借，或者改变房屋使用性质。  
****第三十六条****（违反租赁合同行为的处理）  
承租经济适用住房期间，承租人违反《经济适用住房租赁合同》约定使用承租房屋，区（县）住房保障机构应当按照规定取消其租赁资格；原承租人5年内不得申请经济适用住房。  
****第三十七条****（续租）  
租赁合同期限届满前3个月内，承租人可以向原批准其租赁经济适用住房的区（县）住房保障机构申请续租；经审核符合条件的，可以续签租赁合同；不符合条件或者承租人已在租赁合同期限内购买其他住房的，租赁合同到期终止。  
****第三十八条****（维修资金和物业服务费）  
经济适用住房用于出租的，由出租人按照本办法第三十三条、第三十四条规定支付维修资金和物业服务费。

****第六章  监督管理****

****第三十九条****（行政监督）  
市住房保障机构对经济适用住房申请审核档案和住房需求档案实行备案抽查制度。抽查发现不符合规定的，应当提出整改意见，由区（县）住房保障机构作出相应处理。  
市和区（县）的房屋管理、发展改革、城乡建设、规划国土、财政、税务、民政及监察等部门应当加强对经济适用住房建设、审批、供应、售后和租后管理工作的监督，依法查处违法违纪行为。  
****第四十条****（社会监督）  
经济适用住房建设、申请审核、供应、售后和租后管理工作接受公民、新闻媒体和其他社会组织的监督。有关部门应当及时处理违纪违法行为，并向社会公开处理结果。  
****第四十一条****（工作人员的责任追究）  
在经济适用住房建设、申请审核、供应、售后和租后管理过程中，有关行政管理部门和住房保障机构工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究有关单位和工作人员的行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。  
****第四十二条****（申请人弄虚作假的处理）  
当事人弄虚作假，隐瞒家庭户籍、人口、收入、住房和财产状况及伪造相关证明申请经济适用住房的，区（县）住房保障机构应当如实记录当事人的不良信用记录，并按照规定纳入上海市个人信用联合征信系统，供有关社会主体依法查询使用；当事人已取得的申请资格应当取消，并禁止其5年内再次申请。当事人已骗取购买或者租赁经济适用住房的，区（县）住房保障机构应当按照规定予以收回，并追究其法律责任。  
****第四十三条****（出具虚假证明主体的处理）  
个人或者单位为他人申请经济适用住房出具虚假证明材料的，区（县）住房保障机构应当如实记录个人或单位的不良信用记录，并按照规定纳入上海市个人或者企业信用联合征信系统，供有关社会主体依法查询使用，并追究其法律责任。  
****第四十四条****（登记限制）  
经济适用住房的房地产权利人擅自转让经济适用住房，或者经济适用住房的承租人违反《经济适用住房租赁合同》约定擅自转让和抵押原有住房的，房地产登记机构不予办理转移登记。

****第七章  附则****

****第四十五条****（筹措经济适用住房房源的其他渠道）  
政府鼓励社会机构和居民将可用于出租的自有住房交由住房保障机构代理经租，出租给符合经济适用住房申请条件的家庭。  
政府指定机构可以收购符合要求的普通商品住房或者存量住房作为经济适用住房的房源。经济适用住房房源收购执行国家规定的税收扶持政策。  
****第四十六条****（特殊家庭的政策适用）  
经市政府认定的其他特殊困难家庭，可以申请经济适用住房，具体办法另行制定。  
****第四十七条****（配套文件的制订）  
市发展改革、城乡建设、房屋管理、规划国土、财政、税务、民政及监察等部门根据职责分工，负责制订本试行办法的配套文件。  
****第四十八条****（具体应用问题的解释）  
本办法的具体应用问题，由市住房保障房屋管理局负责解释。  
　  ****第四十九条****（试行的范围和日期）  
本办法自印发之日起试行。试行的具体范围及其时间由市住房保障房屋管理局确定。