**武汉市经济适用住房管理办法**

第一章  总  则

第一条  为改进和规范经济适用住房管理制度，保护当事人合法权益，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）和建设部等七部委制发的《经济适用住房管理办法》等文件规定，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。

本办法所称城市低收入住房困难家庭，是指家庭收入、住房状况等符合市人民政府规定条件的家庭。

第三条  本办法适用于本市江岸区、江汉区、硚口区、汉阳区、武昌区、青山区、洪山区（以下统称中心城区）和武汉东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区、东湖生态旅游风景区范围内经济适用住房的建设、供应、使用和监督管理。

第四条  市人民政府负责本市经济适用住房的政策、制度、发展规划和工作计划等重大事项的决策和协调，并对全市经济适用住房工作实施监督。

区人民政府负责组织实施本辖区内经济适用住房的建设、销售、售后管理及监督管理。

第五条  市住房保障和房屋管理部门(以下简称市房管部门)负责全市经济适用住房工作的监督管理，日常工作由市住房保障工作机构具体承担。

区住房保障和房屋管理部门（以下简称区房管部门）负责本行政区域内经济适用住房工作的组织实施。

市、区发展改革、建设、国土规划、环保、民政、财政、监察、公安、价格等部门根据各自职责，负责经济适用住房管理的有关工作。

街道办事处按本办法规定做好经济适用住房的相关工作，并确定机构和人员具体负责。工作经费由区财政部门予以保障。

第六条  经济适用住房工作实行政府工作目标责任制，市人民政府与区人民政府、相关管理部门签订目标责任书，明确各级政府和相关部门的经济适用住房年度工作目标和责任。

第二章  优惠政策

第七条  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全市年度土地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出，确保优先供应。

第八条  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。经济适用住房项目外部基础设施建设费用，按照市人民政府有关规定执行。

经济适用住房建设单位可以以在建项目作抵押向商业银行申请住房建设贷款。

第九条  低收入家庭购买经济适用住房可提取个人住房公积金。经济适用住房建设单位不得拒绝购房家庭使用公积金贷款，住房公积金管理机构应当优先办理购买经济适用住房的公积金贷款业务。

第十条  经济适用住房的贷款利率按国家有关规定执行。

第十一条  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，变相进行商品房开发。

第三章  建设管理

第十二条  区人民政府应当根据本辖区住房保障需求、城市规划实施和土地利用现状等情况组织编制区经济适用住房的建设发展规划和年度实施计划，经市房管部门会同市发展改革、建设、国土规划、环保等部门综合平衡，报市人民政府批准后，纳入全市经济适用住房的发展规划和年度实施计划。

经济适用住房项目不足或者建设用地紧缺的部分中心城区可以向市人民政府申请统筹调配，由市房管部门征求项目所在区人民政府的意见，并会同市发展改革、国土规划、财政、建设、环保等部门综合平衡，报市人民政府批准后，予以统筹安排，由提出申请的区人民政府组织实施，并按照市人民政府有关规定承担相关费用。

第十三条  经济适用住房应当统筹规划、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。

第十四条  经济适用住房建设项目由区房管部门向市房管部门申报。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。

市房管部门应当组织市发展改革、建设、国土规划、环保等部门进行项目认定，并对符合要求的项目作出批复。土地供应由市土地部门组织实施。

区人民政府应当依据经济适用住房发展规划，按照经济适用住房建设项目选址和用地条件，做好项目储备工作，并报市房管、建设、国土规划、环保部门备案。

第十五条  经济适用住房建设按照政府组织协调、市场运作的原则，可以呆取项目法人招标的方式，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；可以由区人民政府确定的住房保障工作机构直接组织建设。在经济适用住房建设中，应当注重发挥大型骨干企业的积极作用。鼓励社会机构投资经济适用住房建设。

第十六条  建设单位确定后，区房管部门应当与建设单位签订经济适用住房建设项目协议书，作为国有土地使用权划拨决定书的附件，并报市房管部门备案。

第十七条  经济适用住房项目应当严格按照固定资产投资项目管理程序审批。

经济适用住房建设计划下达后，己明确建设主体的项目，其建设单位应当在计划下达后60日内，持计划文件分别到国土规划和环保部门申请办理规划选址、用地预审和环评审批手续；实行项目法人招标的项目，中标单位应当在中标后30日内持中标通知书和计划文件分别向国土规划和环保部门申请办理规划选址、用地预审和环评审批手续。逾期不办理相关手续的，视作自动放弃。完成相关手续后，建设单位向发展改革部门报送核准申请报告，并依据核准文件办理规划许可和王武用地手续。

第十八条  在商品住宅项目中配套建设经济适用住房的,区有关部门应当提出配套建设的经济适用住房的建设总面积、单套建筑面积、套数、套型比例、建设标准等事项，经区人民政府同意，报市国土规划等部门审定后，作为该项目的出让条件。

建设单位确定后，区房管部门应当与建设单位签订经济适用住房建设项目协议书，作为国有土地使周权出让合同的附件，并报市房管部门备案。

第十九条  经济适用住房单套的建筑面积控制在60平方米左右3房管部门应当合理确定经济适用住房各种套型的比例，规划部门在规划方案审批过程中要进行严格控制。

第二十条  经济适用住房的规划设计和建设必须按照发展节能省地环保型住宅的要求，严格执行《住宅建筑规范》等国家有关住房建设的强制性标准，做到在较小的套型内实现基本的使用功能。积极推广应用先进、成熟、适用的新技术、新工艺、新材料、新设备。

第二十一条  经济适用住房建设单位对其建设的经济适用住房工程质量负最终责任，向买受人出具《住宅质量保证书》乖《住宅使用说明书》，并承担保修责任，确保工程质量和使用安全。有关住房质量和性能等方面的要求，应当在建设合同中予以胡确。

经济适用住房的施工和监理，应当采取招标方式，选择具有相应资质和良好社会信誉的建筑企业和监理公司实施。

第二十二条  经济适用住房项目应当严格按照建设计划和项目核准批复要求实施。建设单位在经济适用住房建设项目交付使用前，应当向区房管部门申请进行建设项目竣工政策性验收，经验收合格的项目，方可交付使用。

第二十三条  经济适用住房项目可采取招标方式选择物业服务企业实施前期物业服务，也可以在社区居委会等机构的指导下，由居民自我管理，提供符合居住区居民基本生活需要的物业服务。

第四章  价格管理

第二十四条  根据保本微利的原则确定经济适用住房销售价格，并结合区位、地段等因素实行最高限价管理。其销售基准价格及限价水平，由市价格主管部门会同市房管部门，依据经济适用住房价格管理的有关规定，在综合考虑建设、管理成本和利润的基础上确定。房地产开发企业实施的经济适用住房项目的利润按不高于3％核定；住房保障工作机构直接组织建设的经济适用住房只能按成本价销售。

第二十五条  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和限价水平，不得在标价之外收取任何末予标明的费用。经济适用住房价格确定后由市价格主管部门向社会公布，并依法连行监督管理。

第二十六条  经济适用住房实行收费卡制度，各有关部门收取费用时，必须填写市价格主管部门核发的交费登记卡。任何单位不得以押金、保证金等名义，变相向经济适用住房建设单位收费用。

第二十七条  市价格主管部门要加强成本监审，全面掌握经济适用住房成本及利润变动情况，确保经济适用住房做到质价相符。

第五章  准入和销售管理

第二十八条  经济适用住房由区人民政府按照审定的价格，统一组织向符合经济适用住房购买条件且户籍在本区的低收入住房困难家庭出售。购买经济适用住房，实行申请、审核、公示和轮候制度。

**第二十九条  申请购买经济适用住房的家庭须同时符合下列条件：**

**（一）家庭成员具有本市城镇常住户口，家庭成员之间有法定的赡养、扶养或者抚养关系；**

**（二）家庭收入符合市人民政府规定的低收入家庭收入标准；**

**（三）无房家庭或者现住房面积低于市人民政府规定的住房困难标准。**

经济适用住房可优先出售给符合上述条件的低收入家庭中的无房户、被拆迁户以及残疾人、市级以上(含市级)劳动模范家庭。具体办法由市房管部门制定。

第三十条  本市经济适用住房供应对象的家庭人均收入标准为二年度人均可支配牧入80％以下，家庭人均住房面积标准为上年度人均住房建筑面积60％以下，具体标准由市房管部门拟订，报市人民政府批准后，每年向社会公布。

**第三十一条  申请购买经济适用住房须提交以下证明材料：**

**（一）收入证明。各家庭成员由所在单位提供收入情况的证明。失业人员提交劳动保障部门或社区居委会出具的失业证明；低保人员提供民政部门出具的享受城市最低生活保障证明；自由职业人员由本人提供收入情况的说明。**

**（二）住房崎况证明。单位或者房管部门出具的现有住房证明或者现住房产权证、住房租赁合同。被拆迁户出具拆迁协议原件(留复印件)。无房户提供相关证明材料。**

**（三）户籍证明和身份证明。**

**（四）婚姻状况证明。**

**（五）共同申请家庭成员的赡养、抚养或者扶养证明（单身人士除外）。**

**属于残疾人或市级以上(含市级)劳动模范的，还应当提供相关证明材料。**

第三十二条  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）应当持本办法第三十一条规定的资料，向户籍所在地的街道办事处申请核准购房资格，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。具体审核程序如下：

（一）街道办事处应当自受理申请之日起15个工作日内，对申请家庭的人口、收入、住房情况进行核实，认为符合条件的，在申请人户籍所在地和实际居住地、有工作的在现工作单位公示7日，公示内容包括家庭人口、现住房面积、收入等情况。公示期满无异议或者经核实异议不成立的，签署初审意见，连同申请材料报送区民政部门。

（二）区民政部门应当自收到街道办事处报送材料之日起10个工作日内，就申请家庭的收入状况是否符合规定条件提出审该意见，连同符合低收入标准家庭的有关材料一并送交区房管部门。

（三）区房管部门应当自收到区民政部门转送材料之日起10个工作日内，就申请家庭的住房状况是否符合规定条件提出审孩意见.认为符合规定条件的，在区人民政府政务网站、武汉市房地产市场信息网和有关媒体上公示7日。公示期满无异议或者经核实异议不成立的，发给《武汉市城镇居民购买经济适用住房资格证明》，并报市房管部门备案，由市房管部门在武汉市房地产市场信息网上长期公布。

街道办事处、区民政部门、区房管部门经审核，认为申请家庭不符合规定条件的，应当书面通知申请家庭，并说明理由。

第三十三条  《武汉市城镇居民购买经济适用住房资格证明》有效期为24个月。

持有《武汉市城镇居民购买经济适用住房资格证明》的家庭，可以购买一套经济适用住房。

第三十四条  经济适用住房项目施工形象进度在多层主体结构达到层数的2/3、中高层及高层主体结构达到层数的l/2时，建设单位方可申请预售许可。预售许可申请由市房管部门受理审核。建设单位在按规定取得预售许可后，方可受理已取得购房资格家庭的购房登记。

第三十五条  区人民政府应当将经济适用住房项目的地址、房源数量、销售价格、预计发售时间等信息向社会公示。

第三十六条  销售经济适用住房时，登记购房家庭数量小于实际供应量的，按照购房登记的先后顺序进行销售；登记购房家庭数量超出实际供应量的，由区人民政府组织有关部门通过摇号等公开、公正方式确定购买对象，具体实施办法由市房管部门征求区人民政府的意见后制定。

第三十七条  区人民政府应当将摇号等方式确定的购房人名单在有关媒体上公示7日，接受社会监督。公示期间，应当组织有关部门对购房人申请资格再次进行复查。公示无异议或者异议不成立，并复查无误的，通知购房人与开发建设单位签订书面买卖合同；公示有异议且异议成立或者经复查认定不符合购买经济适用住房条件的，取消其购房资格。

第三十八条  购房人放弃的房源或者因资格被取消等原因空余的房源，由开发建设单位登记造册后报区人民政府审核确认，空余的房源由区人民政府按有关规定统筹调配。

第三十九条  市房管部门应当会同市工商等部门通过推行统一格式的经济适用住房标准合同，保障购房人的合法权益，并使购房人明确其权利和义务。

第四十条  销售工作结束后，区房管部门应当将经济适用住房销售情况进行登记建档，并送市住房保障工作机构备案。

第四十一条  申请《武汉市城镇居民购买经济适用住房资格证明》、购买经济适用住房应当由申请人本人办理。委托中介机构或者他人办理的，有关部门不得受理。

第六章  退出管理

第四十二条  经济适用住房购房人拥有有限产权。

居民个人购买经济适用住房后，应当按照规定办理权属登记。房屋、土地登记部门在办理权属登记时，应当分别注明“经济适用住房”和“划拨土地”字样。

第四十三条  购买经济适用住房不满5年，不得上市交易，购房人因特殊原因确需转让的，由区人民政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。

购买经济适用住房满5年，购房人上市转让经济适用住房的，应当按照市人民政府规定的比例交纳土地收益等相关价款，区人民政府可以优先回购；购房人也可以在交纳土地收益等价款后，取得完全产权。

经济适用住房在取得完全产权前，购房入不得用于出租或者转让。

第四十四条  已经购买经济适用住房的家庭又购买其他住房的，原经济适用住房由区人民政府按照规定及合同约定回购。回购后继续用于解决其他低收入家庭的住房困难。

第四十五条  已参加过福利分房的家庭，在退回所分房屋前不得购买经济适用住房(含集资建房)，已购买过经济适用住房的家庭不得再购买经济适用住房。

第七章  监督管理

第四十六条  市、区房管部门要依法履行监督管理职责，建立经济适用住房管理信息系统，推动建立房管、民政、公安、金融、统计等部门的信息共享机制，提高监管工作效率。

市房管部门应当加强对已购经济适用住房的后续管理，切实履行职责，不定期抽查区房管部门发放的《武汉市城镇居民购买经济适用住房资格证明》，对已经销售的经济适用住房的使用情况进行检查，发现违规行为及时纠正；及时受理举报、投诉，并组织调查处理。

第四十七条  有下列行为之一的，由相关行政管理部门依法查处：

（一）擅自提高经济适用住房销售价格的，由市价格主管部门依法查处。

（二）未取得资格的家庭购买经济适用住房的，其所购买的住房由区房管部门限期按原价格并考虑折旧等因素作价收回，并提请相关部门对责任单位和责任人依法进行处理。

（三）开发建设单位违反本办法规定销售给不具备经济适用住房购买资格的家庭或者违反本办法第三十六条规定的，由房管部门处以1万元以二、3万元以下的罚款，并将违规行为记入企业诚信档案3违规销售的开发建设单位5年内不得参与本市经济适用住房建设。

（四）购房人违反规定出租或者转让经济适用住房的，由区房管部门责令限期改正，拒不改正的，依规定收回或者按合同约定处理，并取消其再次申请购买经济适用住房的资格。

（五）违反本办法有关国土规划、项目管理、建设工程质量等管理规定的，由相关行政管理部门依法查处。

第四十八条  弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件，骗购经济适用住房的，由房管部门取消其购房资格；对已购住房限期按原价格并考虑折旧等因素作价回购，并提请相关部门对出具虚假证明的责任人依法处理。

第四十九条  变造、伪造申请购买经济适用住房证明材料的，区房管部门取消购房人的购房资格，对已购住房予以收回；违反治安管理有关规定的，由公安机关予以查处；涉嫌犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第五十条  国家机关工作人员在经济适用住房建设、管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依纪追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第五十一条  任何单位和个人有权对违反本办法规定的行为进行检举和控告。

第八章  附  则

笫五十二条  距离城区较远的独立工矿企业和住房困难户较多的企业，在符合土地利用总体规划、城市规划、住房建设规划的前提下，可以按照国家的相关规定利用单位自用土地进行集资合作建房。

第五十三条  区人民政府根据全市统一部署和要求，积极组织开展经济适用住房租赁试点工作。

第五十四条  本办法下发后尚未销售的经济适用住房建设项目执行本办法有关准入和退出管理、价格管理、监督管理等规定；已销售的经济适用住房仍按原有规定执行。此前已审批但尚未开工的经济适用住房建设项目，凡不符合本办法规定内容的事项，应当按本办法作相应调整。

第五十五条  本市东西湖区、汉南区、蔡甸区、江夏区、黄陂区、新洲区经济适用住房的管理参照本办法的规定执行。

第五十六条  本办法自20 10年1月1日起施行。2008年9月12日发布的《武汉市经济适用住房管理办法》(市人民政府第191号令)同时废止。