杭州市人民政府办公厅关于杭州市市区经济适用住房销售管理的意见  
杭政办〔2001〕2号  
　　经济适用住房是建设用地由行政划拨、享受政府规费减半等优惠政策，以微利价出售给中低收入家庭而开发建设的普通住房。发展经济适用住房是为了建立与社会主义市场经济和我国国情相适应的住房新体制，建立和完善多层次的住房供应体系，以不断满足中低收入家庭日益增长的住宅需求。为加强市区经济适用住房销售管理，根据国务院、建设部的有关规定，经市政府同意，现就有关事项提出如下意见：  
　　一、售房原则  
　　1、经济适用住房以解决居民住房问题为宗旨，实行政策扶持、保本微利、个人负担的原则，向中低收入家庭中的无房户和住房困难户出售，每户限购一套。  
　　中低收入家庭为房价收入比（即本市一套建筑面积为60平方米的经济适用住房的平均价格与双职工家庭年平均工资之比）在4倍以上的职工家庭。  
　　中低收入家庭标准由市房改领导小组依据我市职工家庭工资水平、住房面积标准和住房价格等因素计算确定，每年公布。  
　　2、购买经济适用住房实行个人申请、单位审核、市房改办审批的制度。  
　　二、售房对象  
　　经济适用住房的售房对象，必须同时具备下列条件：  
　　1、在本市市区范围内具有城镇正式户口；  
　　2、现住房建筑面积未达到浙政办发〔1996〕177号文件规定标准的下限，即职工、居民现住房建筑面积为：一般职工55平方米及以下，具有中级职称的职工（相当于科级干部）65平方米及以下，具有副教授级高级职称的职工（相当于县处级干部）75平方米及以下，具有教授级高级职称的职工（相当于厅局级干部）95平方米及以下；  
　　3、属中低收入家庭非国家公务员的职工、居民。  
　　在上述同等条件下，优先出售给住房困难户、引进的外地特殊人才、落实私房政策中的“换约续租”户、拆除违法建筑中的困难户、灾后住房困难户、离退休职工和残疾人员中的困难户。  
　　三、购买经济适用住房的建筑面积控制标准  
　　现住房建筑面积与购买的经济适用住房建筑面积控制标准为：一般职工70平方米，具有中级职称的职工（相当于科级干部）80平方米，具有副教授级高级职称的职工（相当于县处级干部）90平方米，具有教授级高级职称的职工（相当于厅局级干部）120平方米；或根据家庭成员结构状况，按人均20平方米控制。  
　　四、售房对象的申请、认定办法  
　　凡符合本意见第二条的对象，属单位职工的，由户主向所在单位申请登记，填写《杭州市市区购买经济适用住房申请表》，单位负责调查初审，汇总后报市房改办；无单位的居民向区房管局申请登记，区房管局负责调查初审，汇总后报市房改办。经市房改办审查核定，对符合条件者发放《杭州市市区购买经济适用住房准购证》，购房户凭准购证向提供房源的经济适用住房开发建设单位购买。  
　　各经济适用住房开发建设单位于每年年底将下一年可供销售的经济适用住房房源情况报市房改办，市房改办根据我市经济适用住房供应的房源分布、套数、面积、价格，于年初向社会公布当年经济适用住房的供应量及房源分布情况。  
　　各经济适用住房开发建设单位每季度末向市房改办报送经济适用住房销售情况表。  
　　在经济适用住房供应量少、供需紧张的情况下，由市房改办对经济适用住房实行统一销售管理：各经济适用住房开发建设单位将可供销售的经济适用住房房源及材料统一报市房改办，市房改办根据经济适用住房房源供应情况，对供应对象实行轮候制。根据电脑中记录的申请购买经济适用住房的人数，对其身份证号码实行随机摇号排序，以此确定经济适用住房供应对象，排序结果向社会公示。购房者凭身份证到市房改办按序选择房源。房源确定后，由市房改办出具《杭州市市区购买经济适用住房联系单》。购房者凭《杭州市市区购买经济适用住房准购证》和《杭州市市区购买经济适用住房联系单》到指定的经济适用住房开发建设单位购买。  
　　购房者因房源不适合而放弃购买的，重新轮候。  
　　对优先出售对象不实行轮候制，根据可供房源，直接采用定量随机摇号的方法确定购买顺序。  
　　五、售房价格  
　　经济适用住房销售价格实行政府定价，按保本微利原则确定，以市物价局批准价格为准。  
　　职工、居民购买经济适用住房的建筑面积在本意见第三条规定的建筑面积控制标准以内部分按经济适用住房销售价格购买，超过控制标准以上部分，均按市物价局核定的该住房商品房价格或同类地段商品房价格购买。  
　　各经济适用住房销售单位在每季末把在出售经济适用住房中收取的商品房价与经济适用房价的差额部分款项（即超面积部分的土地出让金）交付给政府有关部门，作为我市廉租住房建设的专项补充资金。  
　　六、售房方式  
　　经济适用住房采取现房出售和期房预售两种方式，出售前须经杭州市房地产管理局审核并发放《经济适用住房预售证》。经济适用住房由个人直接购买，每个家庭限购一套。  
　　对职工个人购买经济适用住房的，可根据《杭州市市区公积金个人住房抵押贷款试行办法》，申请抵押贷款。  
　　七、产权处置  
　　1、购买经济适用住房须按规定办理交易手续、缴纳有关税费并进行产权登记，房屋所有权归购房者所有。  
　　2、凡以经济适用房价格购买的经济适用住房进入市场交易，必须按规定补交土地出让金及所享受的规费减免金。以商品房价格购买的部分面积不再重复补交土地出让金。  
　　八、其他事项  
　　1、严禁炒买炒卖及骗购经济适用住房，一经发现，撤销其有关手续、证件，收回住房。  
　　2、国家公务员和其它专项购买经济适用住房的销售管理办法另行制定。  
本意见自2001年2月5日起实施。  
  
杭州市人民政府办公厅  
二ＯＯ一年二月五日