**杭州市人民政府关于进一步加强杭州市区经济适用住房建设和销售管理工作的若干意见**

杭政[2003]3号

各区人民政府，市政府各部门、各直属单位:

　　经济适用住房是具有社会保障性的面向中低收入家庭、实行政府定价的微利普通商品住房。

　　近几年来，我市经济适用住房建设和销售管理工作取得了一定的成绩，在解决中低收入家庭住房困难、改善市民居住条件、保持社会稳定等方面发挥了积极作用，受到社会各界的广泛关注。为进一步加强杭州市区经济适用住房建设和销售管理工作，现提出如下意见。

　　一、关于经济适用住房销售管理问题

　　根据市区居民家庭经济收入和住房状况的调查，市区居民可分为最低收入家庭、低收入家庭、中等收入家庭和高收入家庭等4类，且前3类家庭住房一般都较为困难，特别是最低和低收入家庭住房更为困难。各级政府和有关部门要把优先优惠解决市区最低收入和低收入家庭住房困难问题摆上重要议事日程。

　　市区居民最低收入家庭通过租用廉租房解决住房困难。

　　市区居民低收入家庭通过优先购买经济解困房解决住房困难。经济解困房是指政府针对低收入家庭专项建设的建筑面积控制在55—60平方米/户的经济适用住房。

　　市区居民中等收入家庭通过摇号购买经济居住房解决住房问题。经济居住房是指一般意义上的经济适用住房。

　　（一）严格控制经济居住房购买准入标准。

　　1、经济居住房销售对象应是市区中等收入住房困难家庭，其销售必须严格按照市政府办公厅《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）执行，不得扩大销售范围。

　　2、严格准入条件。

　　购买经济居住房，应符合下列条件:

　　（1）上一年度市区居民家庭年收入在享受住房标准的房价收入比4倍以上的无房户和现住房面积不到房改标准下限的未达标户；

　　（2）坚持“户均一套”的原则。凡申请经济居住房准购证的居民必须是取得结婚证书的或年龄35周岁及以上的单身者；

　　对引进外地特殊人才、出国留学来杭创业人员、军转干部、公务员等符合购买经济居住房的人员，按有关规定执行。

　　（二）优先优惠解决市区居民低收入家庭住房困难问题。

　　1、低收入住房困难家庭通过购买经济解困房优先解决。

　　（1）享受经济解困房购房条件的低收入家庭，应符合下列条件:

　　在本市市区范围内实际居住的一对夫妇为一个申购对象（含单亲家庭），其家庭收入在市区上一年度户均收入60％以下且无法享受住房分配货币化的，家庭人均住房使用面积在6平方米（含）以下的。

　　属低收入家庭，在拆迁货币安置时，所得货币安置款不足以购买人均使用面积8平方米经济适用住房（按定向经济适用住房销售基价计），并在拆迁范围以外本市无其他住房（含私房）的。

　　（2）定向供应的经济解困房，其建筑面积原则上控制在每户55平方米标准内，补贴面积按人均8平方米使用面积控制。

　　2、销售价格与补贴标准。低收入家庭购买定向经济解困房，在单户建筑面积控制标准以内部分按市物价局核定的经济适用住房销售价格购买，由政府按人均使用面积8平方米标准给予200元?平方米的补贴。

　　3、低收入家庭申请、认定办法。

　　（1）属单位职工的，向所在单位提出申请，并填写《杭州市市区居民低收入家庭购买经济解困房申请表》（以下简称申请表），由夫妇双方单位（一方无单位的由社区、街道）负责核实住房、收入及是否实行住房补贴等情况，并分别在各自单位（社区）公示15天，无异议的由单位负责将材料汇总报市房改办；

　　属无单位居民的，由居民本人向户口所属区房管局提出申请，并填写《申请表》，由区房管局负责核实住房情况，由所属社区和街道负责核实收入情况，并在社区公示15天，无异议的由区房管局负责将材料汇总报市房改办；

　　属拆迁货币安置的低收入居民家庭，还需提供浙江省建设厅监制的《浙江省城市房屋拆迁补偿安置协议书（货币补偿协议）》。

　　（2）市房改办经审核批准后，对符合条件者发放《杭州市市区居民低收入家庭定向经济解困房准购证》，同时将汇总名册抄送市建委、市财政局。对在本意见实施前已取得《杭州市市区购买经济适用住房准购证》且符合低收入困难家庭条件的，须按上述程序换发《杭州市市区居民低收入家庭定向经济解困房准购证》。

　　4、经济解困房供应与销售。市建委根据市房改办提供的申购家庭数量负责筹集定向销售的经济解困房房源，并每半年一次将房源切块安排给市房改办。

　　采取购房轮候制。市房改办根据房源数量，以准购证号为序确定申购范围，经公告后组织申购家庭公开选房，向指定开发建设单位办理购房手续。

　　对经核准的申购家庭无正当理由不愿购房的，即取消其准购资格，并不得再次申请。对采取隐瞒、欺骗等手段购房的，立即收回所购住房或限期补足其同类地段商品房差价款。

　　5、补贴方式。开发建设单位凭《杭州市市区居民低收入家庭定向经济解困房准购证》与申购家庭办理购房手续，其中享受政府补贴部分由开发建设单位每年一次直接向市财政申请。开发建设单位每半年一次向市建委、财政局、房改办报送定向销售情况表。

　　申购家庭购房后，如夫妻双方所在单位任何一方开始实行住房分配货币化，在享受住房补贴时首先用于归还政府补贴。

　　（三）加大经济适用住房的公开销售力度，缓解供需矛盾。

　　1、市有关部门应在每年第一季度内向社会公示经济适用住房房源供应数量和地块基本情况，每年分3-4批向社会进行公开销售。

　　2、为了缓解经济适用住房的供需矛盾，体现公开、公平、公正的原则，销售方式采取轮候制。即按预登记人员《准购证》的顺序号为序，按提供的房源数确定中选人员范围，以身份证号码为准摇号确定选房顺序号。参加摇号后放弃购买的，《准购证》作废；今后仍需购买的，《准购证》重新编号，其号码轮至末尾。

　　3、各经济适用住房建设单位未经市政府批准，不得擅自销售经济适用住房和安排拆迁安置用房。凡擅自销售经济适用住房的，不得办理房屋所有权证，此事由市房产管理部门负责把关。

　　（四）加强经济适用住房价格监管，规范价格构成行为。

　　1、经济适用住房销售价格必须严格按照国务院有关规定，实行价格、成本的控制，市物价管理部门要从严审核。

　　2、要采用市场化运作的方式，解决好住宅小区的配套建设问题。对农贸市场、民办幼儿园等经营性配套建设项目，应按照“谁投资，谁受益”原则，不列入经济适用住房建设成本，由投资者经营和转让，但不得移作他用。

　　（五）严格经济适用住房上市交易制度。

　　1、为防止高收入者、投资和投机者进入经济适用住房市场，确保解决中低收入家庭住房困难，购房人自办理经济适用住房房屋产权证之日起，经济居住房5年内不得上市交易，经济解困房10年内不得上市交易。

　　2、经济适用住房供地性质属行政划拨的，应在房屋产权证上加盖“经济适用住房专用章”，并在销售合同中注明对其减免的土地级差地租和大市政配套费以及相关规税规费。购房人在达到规定年份后需上市交易的，应将注明的土地级差地租和大市政配套费、相关规税规费及相应利息计缴市财政。

　　3、超过省政府规定的各类人员享受住房标准面积的，其房价应参照周边商品房价格与市场价接轨，报市物价部门核准，其差额部分由市财政局按规定收取。

　　二、关于经济适用住房建设管理问题

　　（一）加大经济适用住房建设力度，提高建设水平。

　　1、根据市区中低收入家庭的住房需求和拆迁安置情况，按照“适度超前、滚动开发”的原则，确立年度经济适用住房的开工总量。

　　2、在经济适用住房建设过程中，要严格按照建设部《国家康居示范工程实施大纲》的标准和住宅产业化文件要求进行规划、设计、施工，力争做到每个大型居住区有一个康居示范工程。

　　3、今后不再审批各部门、各企业事业单位单独新征土地建设经济适用住房。

　　（二）按照政府指导、市场运作的原则，全面实施经济适用住房建设项目招投标制度。

　　1、为充分发挥市场机制在经济适用住房供应体系中的资源优化配置作用，今后在市区范围内由政府组织实施的经济适用住房建设项目，一律实行招投标，实行预先成本控制。

　　2、目前控制性详细规划未批复的经济适用住房项目，应纳入招投标范围确定开发建设单位。

　　3、建立以销售价格评估为主，以资质、信用和技术方案评估为辅的评标管理体系。为确保经济适用住房的工程质量和建设水平，其建设项目应面向三级以上（含）资质、累计开发20万平方米建筑面积以上的房地产开发企业进行招投标工作。

　　4、建立以市建委为主，计划、国土资源、规划、房管、财政、物价、房改等部门参加的经济适用住房建设项目招投标评审小组，负责组织实施经济适用住房建设项目的招投标工作。

　　5、市经济适用住房建设中心作为市区经济适用房申报计划立项的单位，负责实施经济适用住房项目的土地征用、拆迁补偿等前期工作；相关区政府应做好征地拆迁工作；市建委负责会同有关部门进行地块验收、委托规划设计部门编制详细规划、编制招标文件、开展经济适用住房建设项目招标、竣工综合验收及综合协调等工作。

　　（三）加大经济适用住房建设的检查督促力度，实施全程管理。

　　根据年度经济适用住房建设计划，由市建委负责将目标任务分解落实到招投标确定的各建设单位，与其签订《完成工作目标责任书》，并按照目标管理制度，开展项目跟踪检查，督促建设、施工单位做好各项工作，保证目标任务的完成。

　　（四）严格控制经济适用住房建设标准，降低建设成本。

　　经济适用住房的规划设计应体现“经济性、适用性”的原则。市各有关部门要严格按照市政府《关于杭州市经济适用住房建设的实施意见》（杭政[2001]3号）的规定进行审批。现阶段单户建筑面积的设计标准为（在招标文件标的中明确）:50平方米以下的占10％，51-70平方米占60％，71-90平方米占20％，91-120平方米占10％；属高层建筑和远郊住宅的，单户建筑面积可适当放宽5-10平方米。由市建委负责在编制招标文件和竣工综合验收时把关。

　　（五）加强监察监督。

　　市监察局要加强对经济适用住房建设和销售过程的监察监督，凡发现违规操作的部门和工作人员，必须及时责令其纠正，情节恶劣的要给予行政纪律处分。

　　三、其它

　　（一）各区农转居多层公寓配建建设的30％经济适用住房，以及符合国家有关政策经批准在本单位存量土地上建设的经济适用住房，应遵照本意见执行。

　　（二）本意见自发布之日起执行，与市政府原有规定相抵触的，以本意见为准。萧山、余杭区可参照执行。

杭州市人民政府  
二○○三年三月三十一日