

珠海市人民政府令

第 59 号

《珠海市经济适用住房管理办法》已经2007年8月6日七届24次市政府常务会议审议通过，现予以公布，自2008年1月1日起施行。

市 长

Handwritten signature in red ink, reading "钟瑞" (Zhong Rui).

二〇〇七年十一月二十八日

珠海市经济适用住房管理办法

第一章 总则

第一条 为规范本市经济适用住房的建设、审核、交易和管理行为，保护当事人合法权益，根据国家有关规定，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，是指市、区人民政府提供政策优惠，限定建设标准、供应对象和销售价格，具有保障性质的政策性住房。

第三条 本市经济适用住房的建设、审核、交易和管理，应当遵守本办法。

第四条 市住房管理部门是本市经济适用住房主管部门，负责本市经济适用住房的计划调配、建设管理、指导监督等工作。

第五条 除根据本办法确定的建设主体外，任何单位不得建设经济适用住房。严禁党政机关以任何名义、任何方式集资合作建房。

第六条 市住房管理部门应会同市发展与改革、国土资源、建设及规划部门根据城市总体规划、土地利用总体规划和经济适用住房发展规划，做好项目储备，编制经济适用住房年度建设投资计划和用地规划。经济适用住房建设用地纳入市年度土地供应计划。

第七条 购买经济适用住房实行申请、审核和公示制度。

第八条 任何单位和个人都有权对经济适用住房的建设、交易和管理活动中的违法行为进行投诉举报。市住房管理部门应当设立投诉举报电话，接受公众监督。

第二章 优惠政策

第九条 经济适用住房建设用地，应按照城市总体规划和土地利用总体规划要求合理布局，实行行政划拨方式供应。

第十条 经济适用住房建设和经营中的行政事业性收费，减半征收；经济适用住房项目小区外的市政基础设施，由《珠海市城市规划条例》及市人民政府有关规定确定的主体负责配套建设。

第十一条 购买经济适用住房的个人，符合条件的可向商业银行申请贷款（包括申请住房公积金组合贷款）。个人住房贷款利率执行中国人民银行公布的贷款利率，不得上浮。

经济适用住房建设单位可以按照国家规定以在建项目作抵押向商业银行申请住房开发贷款。

第三章 开发建设

第十二条 经济适用住房开发建设实行属地化管理，由市人民政府统筹安排、各区人民政府组织投资建设为主的原则，严格按照基本建设的相关程序建设。

第十三条 经济适用住房应严格限制在小户型，每户建筑面

积限制在 65 平方米以下，国家和省另有规定的，从其规定。

第十四条 经济适用住房的规划设计应当坚持标准适度、功能齐全、经济适用、便利节能的原则，优选规划设计方案；经济适用住房建设必须严格执行国家有关技术规范和标准，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，提高建设水平。

第十五条 经济适用住房的建设单位对其开发的经济适用住房工程质量负最终责任。建设单位要向买受人出具《住宅质量保证书》和《使用说明书》，并在保修期内承担保修责任。

第四章 价格的确定和公示

第十六条 经济适用住房的销售价格以保本微利为原则，切实体现政府给予的各项优惠政策。

经济适用住房销售价格由建设单位负责测算，报市住房管理部门和市价格主管部门核定，经市人民政府批准确定后向社会公示。

第十七条 经济适用住房销售的基准价格由开发成本、税金和利润三部分构成。

（一）开发成本

1. 法律、法规规定用于征用土地和拆迁补偿等所支付的征地和拆迁安置补偿费。

2. 开发项目前期工作发生的工程勘察、规划及建筑设计、施

工通水、通电、通气、通路及平整场地等勘察设计和前期工程费。

3. 主体房屋建筑安装工程费，包括土建、水暖电气安装及附属工程费。

4. 配套费：在小区用地规划红线以内，与住房同步配套建设的住宅小区基础设施建设费，以及小区规划要求的不能有偿转让的非营业性公共配套设施建设费。

5. 管理费：按 1~4 项之和的 2% 计算。

6. 贷款利息：按为住房建设筹措资金所发生的银行贷款利息计算。

7. 行政事业性收费：按本办法第十条的规定计收。

（二）税金

按照国家规定的税目和税率计算。

（三）利润

按开发成本中 1~4 项之和的 3% 以下计算。

第十八条 经济适用住房的销售价格实行明码标价，不得超过经批准公示的价格，不得在标价之外收取任何未予标明的费用。市价格主管部门应依法进行监督管理。

第十九条 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取费用。

第五章 申请、审核、交易和售后管理

第二十条 经济适用住房实行公开销售制度。市住房管理部门应当及时将经济适用住房的房源信息通过本市媒体向社会公

告，公告内容应当包括建设单位名称、销售时间、房源位置、数量、套型建筑面积、申请期限、申请购买条件、审核程序等。

第二十一条 申请购买经济适用住房以户为单位，每户只能购买一套经济适用住房，并必须同时符合以下条件：

(一) 夫妻双方具有本市城镇居民户口且均取得本市户口满5年以上；或单方、单身（含丧偶、离异者）满35周岁且取得本市城镇户口满10年以上。

(二) 无房户或住房困难户。无房户是指家庭所有成员无购房或自建、集资建房记录，住房困难户是指家庭人均居住面积低于10平方米。

(三) 家庭月人均收入在所在区最低生活保障线标准金额的250%以下，国家、省另有规定的，从其规定。

(四) 未按房改政策进行过房改、未购买政策性优惠住房（包括平价房、经济适用住房、安居房等）。

(五) 申请人及共同申请的家庭成员在申请日之前两年内没有出售过房产。

市住房管理部门每年度可根据本市经济社会发展水平和住房价格水平对第（二）、（三）项的规定进行调整，报市人民政府批准后执行，并向社会公布。

第二十二条 购买经济适用住房的申请应当向户口所在地的区住房管理部门提出，并同时提交以下材料：

(一) 户口簿。

- (二) 家庭成员身份证明。
- (三) 婚姻状况证明。
- (四) 所在单位或街道办事处出具的收入证明。
- (五) 房地产登记部门出具的家庭成员住房情况证明。
- (六) 住房管理部门公告中要求提供的其它材料。

区住房管理部门应当自收到申请材料之日起5个工作日内进行初审。经初审符合前款规定的，应当予以受理；不予受理的，应当出具不予受理通知书。

第二十三条 区住房管理部门受理申请后，应当在15日内对申请材料予以审查；经审查认为符合本办法第二十一条规定的条件的，由申请人填写《购买经济适用住房申请审核表》，并将申请人家庭收入、人口、住房等情况在申请人所在单位和社区予以公示，公示期限为30日。

公示后有异议的，由区住房管理部门会同有关部门在15日内调查、核实。无异议或经调查核实异议不成立的，由区住房管理部门在《购买经济适用住房申请审核表》上签署意见，报市住房管理部门审核。

市住房管理部门应当将审核结果向社会公示，公示期限为15日。公示后有异议的，由市住房管理部门将《购买经济适用住房申请审核表》发回区住房管理部门重新调查核实有关情况；公示后无异议的或经调查核实异议不成立的，由市住房管理部门发给申请人《经济适用住房准购证》。

第二十四条 经批准购买经济适用住房的申请人数多于经济适用住房房源的，应当采取公开摇号方式确定购买人。

第二十五条 经济适用住房的购买人确定后，应通过本市媒体向社会公布，接受社会监督。

第二十六条 申请人购买经济适用住房，应当依法办理权属登记。市房地产登记部门在办理经济适用住房权属登记时，必须与《经济适用住房准购证》进行核对，核对无误后办理权属登记，同时应当在房地产权证上注明经济适用住房、行政划拨土地。

第二十七条 本办法颁布后购买的经济适用住房，产权人对其拥有有限产权，在取得房地产权证5年内，不得出售、出租、空置。因各种原因确需在5年内转让经济适用住房的，需经市住房管理部门核准，由市、区人民政府按照原价格并结合折旧和物价水平等因素进行回购。

第二十八条 本办法颁布后购买的经济适用住房，在取得房地产权证5年后，经过市住房管理部门核准，可进入市场销售。市、区人民政府可依照第二十七条的规定优先回购。

经市住房管理部门核准可进入市场销售的经济适用住房，出售时，房地产权人应当向政府缴纳土地收益。按照届时同地段普通商品住房与经济适用住房差价在扣除税费后有所得的，还应当以所得的70%向市、区人民政府缴纳收益，具体办法由市人民政府另行制定。国家和省对缴纳收益比例另有规定的，从其规定。未经核准并缴纳上述收益的，市房地产登记部门不予办理权属变

更登记手续。购房人按规定缴纳收益后，可以取得经济适用住房的完全产权。

第二十九条 市、区人民政府回购的经济适用住房，继续向符合条件的低收入住房困难家庭出售。

第三十条 经济适用住房的购买人按规定出售经济适用住房后，不得再购买政策性优惠住房。

第六章 法律责任

第三十一条 经济适用住房的建设单位违反本办法第十五条规定的，依照国家有关建设工程质量管理法律、法规处理。

第三十二条 经济适用住房的申请人采取编造、伪造住房情况证明及隐瞒家庭收入情况，或采取其他手段骗取《经济适用住房准购证》的，由市住房管理部门撤销《经济适用住房准购证》，并可处2千元以上2万元以下的罚款；对已经骗得购买经济适用住房的，收回其购买的经济适用住房或者责令其补缴与同地段商品房平均价格水平的差价，并处1万元以上3万元以下的罚款。

第三十三条 对出具虚假证明的单位，由住房管理部门提请有关部门追究单位主要领导的责任。

第三十四条 违反本办法第二十七条、第二十八条的规定，未满限制年限出售经济适用住房，或未向市、区人民政府缴纳收益即出售经济适用住房的，由市、区住房管理部门责令其补缴收益，并可处1万元以上3万元以下的罚款。

主题词：城乡建设 房屋 管理 办法 命令

抄送：市委各部委办局，市人大办，市政协办，市纪委办，
珠海警备区，市中级人民法院，市检察院，口岸查验各单位，
各人民团体，各新闻单位，中央和省属驻珠海有关单位。

珠海市人民政府办公室

2007年11月28日印发
