

电子公文打印版	
打印单位	
打印人	
年 月 日	

桂林市人民政府文件

市政规〔2020〕4号

桂林市人民政府关于印发 桂林市经济适用住房管理办法的通知

各县（市、区）人民政府，高新区、临桂新区、漓江风景名胜区、经济技术开发区、高铁（桂林）广西园管委会，市直各委、办、局，中央、自治区驻桂林各单位，各企事业单位：

现将《桂林市经济适用住房管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

桂林市人民政府

2020年2月24日

桂林市经济适用住房管理办法

第一章 总则

第一条 为完善本市经济适用住房管理制度，保障城市低收入住房困难家庭的基本住房需求，根据国家、自治区有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市各城区行政区域内经济适用住房的规划、建设、销售、登记、交易、物业管理、监督等，适用本办法。

第三条 本办法所称经济适用住房，是指政府提供政策优惠，限定套型面积和销售价格，面向低收入住房困难家庭供应，具有保障性质的政策性住房。

本办法所称低收入住房困难家庭，是指本市范围内，家庭收入、住房状况等符合政府规定条件的家庭。

第四条 按照政府主导、社会参与、统一规划、合理布局的原则，因地制宜发展经济适用住房。

第五条 市住房制度改革委员会（以下简称“市房委会”）负责本市经济适用住房建设的指导和协调工作，研究和解决建设管理中的重大问题。市社会保障住房发展中心（以下简称“市保障住房中心”）承担市房委会日常工作，负责本市经济适用住房开发建设的组织实施、管理和监督工作。

市住房城乡建设局是本市经济适用住房主管部门，负责组织实施本办法。

第六条 市发展改革、财政、自然资源、金融管理及税务等部门根据各自职责分工，负责本市经济适用住房相关工作。

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，纳入本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 经济适用住房项目免收城市基础设施配套费、人防异地建设费、白蚁防治费、墙改基金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基础设施建设费用由市政府负担。

第九条 经济适用住房建设单位可以在建项目作抵押向商业银行申请住房开发贷款，贷款资金专项用于经济适用住房建设。

第十条 经济适用住房的申购家庭向商业银行或公积金管理中心申请贷款，需符合贷款相关规定。

第三章 建设管理

第十一条 经济适用住房要统筹规划，市住房城乡建设局、自然资源局根据城市总体规划和经济适用住房发展规划，充分考虑低收入住房困难家庭对生活及交通等基础设施条件要求，合理安排区位布局。

第十二条 经济适用住房建设按照政府组织协调、市场运作的原则，采取项目法人招标的方式，由市住房城乡建设局会同市自然资源局等部门通过公开招投标方式选择具有相应资质和项目

资本金且开发业绩和信誉良好的房地产开发企业实施，也可以由市保障住房中心直接组织建设。

第十三条 通过招投标方式选定的房地产开发企业实施的经济适用住房项目，由市住房城乡建设局依法与房地产开发企业签订经济适用住房建设项目合同书。

第十四条 经济适用住房开发建设单位持相关资料办理项目立项、规划定点等报建手续。

第十五条 本市经济适用住房单套的建筑面积原则上控制在60至80平方米。

第十六条 经济适用住房建设必须严格执行国家有关住房建设的强制性标准。开发建设单位对其建设的经济适用住房应承担保修责任，确保工程质量和使用安全。

经济适用住房的施工和监理，应当采取招标方式，选择具有资质、信誉良好、社会责任感强的建筑企业和监理公司实施。

第十七条 经济适用住房建设项目严格实行住宅工程逐套验收制度，验收合格后方可交付使用。经济适用住房小区的配套设施应当与项目主体同步建设、同步交付使用。

第十八条 经济适用住房项目开发建设单位，须及时到市统计局办理新开工项目登记手续，并定期向市保障住房中心和市统计部门报送相关统计报表。

第四章 价格管理

第十九条 经济适用住房价格由开发成本、税金和利润三部

分构成，其销售价格以保本微利为原则。房地产开发企业实施的经济适用住房项目利润率按不高于 3% 核定；市保障住房中心直接组织建设的经济适用住房项目按成本价销售，不得有利润。

第二十条 经济适用住房的销售价格由市发展改革委会同市住房城乡建设局，在经济适用住房销售前确定，并向社会进行公布。经济适用住房开发建设单位必须严格按照公布的价格出售经济适用住房，不得擅自提价销售。

第二十一条 市发展改革委要加强成本监审，全面掌握经济适用住房成本及利润变动情况，确保经济适用住房项目做到质价相符。

第五章 销售管理

第二十二条 申请购买经济适用住房应同时符合下列条件：

- （一）具有本市城镇常住户口，或在本市居住工作连续三年（含）以上的外来务工人员；
- （二）已婚家庭或年龄在 25 周岁及以上单身家庭；
- （三）无房或现住房建筑面积未达到人均 25 平方米（含）；
- （四）家庭年人均收入低于（含）市统计局向社会公布的上年度本市城镇居民人均可支配收入。

第二十三条 经济适用住房以夫妻为一户申请家庭，同一户籍内其他家庭成员共同提出申请的，家庭成员与申请人应具有法定的赡养、扶养或收养关系。除未成年子女外，已作为申请家庭成员的，今后不得再申请经济适用住房。

第二十四条 一户申请家庭只能购买一套经济适用住房。有下列情形之一的，不得申请购买经济适用住房：

（一）已购买或曾经购买经济适用住房、集资建房、市场运作建房、危旧房改住房改造非还建住房、限价普通商品住房的；

（二）已进行不动产登记的商铺、车库、车位、仓储、办公用房等非住宅用房的；

（三）已购商品住房或上述非住宅用房转让未满 3 年的；

（四）市人民政府规定的其他情形。

第二十五条 申购经济适用住房由申购家庭成员所在工作单位或户籍所在地街道办事处（乡镇人民政府）进行初审，市保障住房中心进行复审并公示的方式审定。

第二十六条 符合申购经济适用住房条件的，须如实填写《桂林市经济适用住房申购核定表》，并提供下列材料：

（一）申购家庭成员户口簿、身份证明、婚姻证明、行政职务或职称证明。住房困难户和离异后无房户申请购买经济适用住房的，提供原购住房产权证。配偶已故的提供相关证明。离异的提供离婚证、析产证明或法院判决书。未婚的作书面承诺声明。

（二）住房情况证明，由不动产登记机构出具的申购家庭成员在本市的住房证明。铁路系统、军队、其他在外地工作的人员提供本系统和当地不动产登记机构出具的住房证明。承租住房的申购家庭提供租赁协议或租赁证明。

（三）申购家庭成员所在工作单位或户籍所在地街道办事处（乡镇人民政府）出具上年度收入证明。未就业的，提供失业证

或其他相关证明。申请人或配偶属个体工商户的，提供营业执照、上年度个人所得税及相关税收缴交凭证。

（四）外来务工人员提供劳动合同、缴交三年（含）以上的养老保险证明或公积金证明以及户籍所在地不动产登记机构出具的住房证明。

（五）其他需要提交的材料。

第二十七条 由申购家庭成员所在工作单位或户籍所在地街道办事处（乡镇人民政府）通过审核材料、入户调查、邻里访问、信函索证等方式对申购家庭的人口、收入、住房等情况进行初审。并在申购家庭成员所在工作单位或户籍所在地进行公示，公示期限3日。公示期满，公示单位对申购家庭提出初审意见。

第二十八条 市保障住房中心对申购家庭材料进行复审，报市经济适用住房销售审查小组审查，并将申购家庭基本情况定期在《桂林日报》和市保障住房中心网站公示，公示期限10日。公示期满符合申购条件的，发放《桂林市经济适用住房准购证》；不符合申购条件的，发放《桂林市经济适用住房申购条件审查结果通知书》。

第二十九条 经济适用住房销售按以下程序进行：

（一）公布房源信息。销售前，在《桂林日报》上公布房源信息。

（二）申购家庭报名。申购家庭持《桂林市经济适用住房准购证》进行报名。

（三）抽签确定选房顺序。市保障住房中心组织申购家庭进

行抽签确定选房顺序，由市经济适用住房销售审查小组现场监督。

（四）选房。申购家庭凭《桂林市经济适用住房准购证》进行选房，并签署《桂林市经济适用住房选房确认书》。

（五）办理购房相关手续。申购家庭持《桂林市经济适用住房选房确认书》办理购房相关手续。

第三十条 已获得《桂林市经济适用住房准购证》的申购家庭一年内因自身原因不购买经济适用住房的，其《桂林市经济适用住房准购证》作废，须重新按规定的条件和程序申请。

第三十一条 购买经济适用住房的申购家庭成员享受在职称标准面积以内的，按核准的价格购买；超过标准面积的部分，按照同地段同类普通商品住房的市场评估价补交差价款。

第三十二条 按房改政策购买单位公有住房，未达到市人民政府规定的住房困难标准的家庭购买经济适用住房的，应将原购住房退回原产权单位或者政府收购。原产权单位同意不退回、政府不收购的，所购经济适用住房面积与原购住房面积之和超过《广西壮族自治区人民政府办公厅关于控制职工住宅标准的通知》（桂政办发〔1995〕39号）规定的住房享受面积标准部分，按同地段同类普通商品住房的市场评估价补交差价款。

第三十三条 本办法第三十一条、第三十二条差价款由市保障住房中心负责收取，并存入市财政监管的专用帐户，实行收支两条线管理，经市房委会批准，专项用于本市经济适用住房的建设和管理，并接受市财政、审计部门的监督。

第六章 集资建房

第三十四条 单位集资建房是经济适用住房的组成部分，应当纳入经济适用住房建设计划和用地计划管理。

第三十五条 距离城区较远的独立工矿企业、事业单位和住房困难户较多的企业、事业单位，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，利用单位原自有土地，经市房委会批准建设。

第三十六条 任何单位不得利用新征用或新购买土地组织集资建房。严禁任何单位借集资建房名义，变相实施住房实物分配或商品房开发。党政机关一律不得建设单位集资建房。

第三十七条 单位集资建房在满足本单位无房户及住房未达标的职工家庭后，房源仍有少量剩余的，由市保障住房中心统一组织向符合经济适用住房购房条件的家庭出售，或由市政府以成本价收购后用作公共租赁住房。

第三十八条 向职工收取的单位集资建房款按规定存入指定的专户，实行专款专用，按工程进度回拨使用，接受市财政、审计、住房城乡建设部门的监督。

第七章 权属登记

第三十九条 申购家庭购买经济适用住房后，由项目开发建设单位到市不动产登记机构办理权属登记。

第四十条 单位集资建房建成后，由该单位持市保障住房中

心的确认资料到市不动产登记机构办理权属登记。

第八章 交易管理

第四十一条 经济适用住房为有限产权，未转为完全产权前，不得上市交易。

第四十二条 购房户自缴纳契税取得完税凭证满 5 年并已取得不动产权证且转为完全产权后，其经济适用住房方可上市交易。未取得不动产权证的购房户因特殊原因确需出售的，其经济适用住房由开发建设单位按原购房价格从购房之日起每年扣减 1% 计算作价进行回购，回购的住房继续作为经济适用住房向符合条件的家庭出售。

第四十三条 购房户取得不动产权证且转为完全产权后，其经济适用住房可以上市交易。

经济适用住房转为完全产权，应按以下规定缴纳相关价款：

若签订的经济适用住房买卖合同中有转为完全产权或者上市交易条件约定的，按合同约定执行；没有约定的，自缴纳契税取得完税凭证满 5 年并已取得不动产权证后，按照届时同地段同类普通商品住房市场评估价及当年购房款与政府出资额的比例确定的金额缴纳相关价款。

需要补缴相关价款=届时同地段同类普通商品住房市场评估价×经济适用住房建筑面积×政府出资额比例（即合同中明确的政府获得转让房款比例）。

购房户缴纳的相关价款由市保障住房中心负责收取，专项用

于经济适用住房的建设和管理。

第四十四条 在限制交易期内，因继承、离异析产发生房屋权属转移的，经市保障住房中心审核后，可办理过户手续，房产性质仍为经济适用住房。

第九章 物业管理

第四十五条 经济适用住房的物业管理，要严格执行《物业管理条例》及《广西壮族自治区物业管理条例》，全面推行社会化、专业化、市场化的物业管理新机制。

第四十六条 业主应按有关规定交存住宅专项维修资金，住宅专项维修资金由市物业维修资金管理中心管理。

第十章 监督管理

第四十七条 市住房城乡建设局应当履行监督职责，切实加强对经济适用住房建设、销售、交易等各环节的管理，做到定期检查，发现违规行为要及时纠正。

第四十八条 市政府相关部门应当加强对经济适用住房建设、交易中违纪违法行为的查处力度。

第四十九条 对提供虚假材料，骗购经济适用住房或单位集资建房的个人，取消其购房资格，其住房由开发建设单位按原购房价格从购房之日起每年扣减1%计算作价收回，对出具虚假证明的，依法追究相关责任人的责任。无法收回的，由市保障住房中心责成其补缴经济适用住房或单位集资建房与届时同地段同类普

通商品住房的市场评估价的价格差，并对相关责任单位和责任人依法予以处罚。

第五十条 市经济适用住房管理的有关部门和机构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，由上级行政主管部门或市纪检监察机关依法追究责任；构成犯罪的，由司法部门依法追究刑事责任。

第十一章 附则

第五十一条 各县（市）可参照本办法执行，也可结合当地实际制定实施办法。

第五十二条 本办法由市住房城乡建设局负责解释。

第五十三条 本办法自 2020 年 2 月 25 日起施行，有效期为五年。原《桂林市人民政府关于印发桂林市经济适用住房管理办法的通知》（市政〔2009〕129 号）同时废止。

（此件主动公开）

抄送：市委各部门，各人民团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，市检察院。

各民主党派桂林市委员会，市工商联。

桂林市人民政府办公室

2020 年 2 月 25 日印发
