

建设部、发展改革委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局关于印发《经济适用住房管理办法》的通知  
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/303/2021\\_2022\\_\\_E5\\_BB\\_BA\\_E8\\_AE\\_BE\\_E9\\_83\\_A8\\_E3\\_c80\\_303269.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/303/2021_2022__E5_BB_BA_E8_AE_BE_E9_83_A8_E3_c80_303269.htm) 建设部 发展改革委 监察部 财政部 国土资源部 人民银行 税务总局关于印发《经济适用住房治理办法》的通知 建住房[2007]258号 各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：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），经国务院同意，现将修订后的《经济适用住房治理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。中华人民共和国建设部中华人民共和国国家发展和改革委员会中华人民共和国监察部中华人民共和国财政部中华人民共和国国土资源部中国人民银行国家税务总局二〇〇七年十一月十九日 经济适用住房治理办法第一章 总则 第一条 为改进和规范经济适用住房制度，保护当事人合法权益，制定本办法。 第二条 本办法所称经济适用住房，是指政府提供政策优惠，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给，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，是指城市和县人民政府所在地镇的范围内，家庭收入、住房状况等符合市、县人民政府规定条件的家庭。 第三条 经济适用住房制度是解决城市低收入家庭住房困难政策体系的组成部分。经济适用住房供给对象要与廉租住房保障对象相衔接。经济适用住房的建设、供给、使用及监督管理，应当遵守本办法。 第四条 发展经济适用住房应当在国家统一政策指导下，各地区因地制宜，政府主导、

社会参与。市、县人民政府要根据当地经济社会发展水平、居民住房状况和收入水平等因素，合理确定经济适用住房的政策目标、建设标准、供给范围和供给对象等，并组织实施。省、自治区、直辖市人民政府对本行政区域经济适用住房工作负总责，对所辖市、县人民政府实行目标责任制治理。

**第五条** 国务院建设行政主管部门负责对全国经济适用住房工作的指导和实施监督。县级以上地方人民政府建设或房地产行政主管部门（以下简称“经济适用住房主管部门”）负责本行政区域内经济适用住房治理工作。县级以上人民政府发展改革（价格）、监察、财政、国土资源、税务及金融治理等部门根据职责分工，负责经济适用住房有关工作。

**第六条** 市、县人民政府应当在解决城市低收入家庭住房困难发展规划和年度计划中，明确经济适用住房建设规模、项目布局和用地安排等内容，并纳入本级国民经济与社会发展规划和住房建设规划，及时向社会公布。

**第二章 优惠和支持政策**

**第七条** 经济适用住房建设用地以划拨方式供给。经济适用住房建设用地应纳入当地年度土地供给计划，在申报年度用地指标时单独列出，确保优先供给。

**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基础设施建设费用，由政府负担。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开发贷款。

**第九条** 购买经济适用住房的个人向商业银行申请贷款，除符合《个人住房贷款治理办法》规定外，还应当出具市、县人民政府经济适用住房主管部门准予购房的核准通知。购买经济适用住房可提取个人住房公积金和优先办理住房公积金贷款。

**第十条** 经济适用住房的贷款利率按有

关规定执行。 第十一条 经济适用住房的建设和供给要严格执行国家规定的各项税费优惠政策。 第十二条 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 建设治理 第十三条 经济适用住房要统筹规划、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 在商品住房小区中配套建设经济适用住房的，应当在项目出让条件中，明确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、建设标准以及建成后移交或者回购等事项，并以合同方式约定。 第十五条 经济适用住房单套的建筑面积控制在60平方米左右。市、县人民政府应当根据当地经济发展水平、群众生活水平、住房状况、家庭结构和人口等因素，合理确定经济适用住房建设规模和各种套型的比例，并进行严格治理。 第十六条 经济适用住房建设按照政府组织协调、市场运作的原则，可以采取项目法人招标的方式，选择具有相应资质和良好社会责任的房地产开发企业实施；也可以由市、县人民政府确定的经济适用住房治理实施机构直接组织建设。在经济适用住房建设中，应注重发挥国有大型骨干建筑企业的积极作用。 第十七条 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，采取竞标方式优选规划设计方案，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、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备。 第十八条 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》和《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，应在建设合同中予以明确。经济适用住房的施工和监理，应当采取招标方式，选择具有资质和良好社会责任的建筑企业和监理公司实施。

**第十九条** 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，由居民自我治理，提供符合居住区居民基本生活需要的物业服务。

**第四章 价格治理**

**第二十条** 确定经济适用住房的价格应当以保本微利为原则。其销售基准价格及浮动幅度，由有定价权的价格主管部门会同经济适用住房主管部门，依据经济适用住房价格治理的有关规定，在综合考虑建设、治理成本和利润的基础上确定并向社会公布。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、县人民政府直接组织建设的经济适用住房只能按成本价销售，不得有利润。

**第二十一条** 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及上浮幅度，不得在标价之外收取任何未予标明的费用。经济适用住房价格确定后应当向社会公布。价格主管部门应依法进行监督治理。

**第二十二条** 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取费用。

**第二十三条** 价格主管部门要加强成本监审，全面把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 准入和退出治理**

**第二十四条** 经济适用住房治理应建立严格的准入和退出机制。经济适用住房由市、县人民政府按限定的价格，统一组织向符合购房条件的低收入家庭出售

。经济适用住房供给实行申请、审核、公示和轮候制度。市、县人民政府应当制定经济适用住房申请、审核、公示和轮候的具体办法，并向社会公布。

**第二十五条** 城市低收入家庭申请购买经济适用住房应同时符合下列条件：（一）具有当地城镇户口；（二）家庭收入符合市、县人民政府划定的低收入家庭收入标准；（三）无房或现住房面积低于市、县人民政府规定的住房困难标准。经济适用住房供给对象的家庭收入标准和住房困难标准，由市、县人民政府根据当地商品住房价格、居民家庭可支配收入、居住水平和家庭人口结构等因素确定，实行动态治理，每年向社会公布一次。

**第二十六条** 经济适用住房资格申请采取街道办事处（镇人民政府）、市（区）、县人民政府逐级审核并公示的方式认定。审核单位应当通过入户调查、邻里访问以及信函索证等方式对申请人的家庭收入和住房状况等情况进行核实。申请人及有关单位、组织或者个人应当予以配合，如实提供有关情况。

**第二十七条** 经审核公示通过的家庭，由市、县人民政府经济适用住房主管部门发放准予购买经济适用住房的核准通知，注明可以购买的面积标准。然后按照收入水平、住房困难程度和申请顺序等因素进行轮候。

**第二十八条** 符合条件的家庭，可以持核准通知购买一套与核准面积相对应的经济适用住房。购买面积原则上不得超过核准面积。购买面积在核准面积以内的，按核准的价格购买；超过核准面积的部分，不得享受政府优惠，由购房人按照同地段同类普通商品住房的价格补交差价。

**第二十九条** 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、划拨土地。

**第三十条** 经

济适用住房购房人拥有有限产权。购买经济适用住房不满5年，不得直接上市交易，购房人因非凡原因确需转让经济适用住房的，由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，应按照届时同地段普通商品住房与经济适用住房差价的一定比例向政府交纳土地收益等相关价款，具体交纳比例由市、县人民政府确定，政府可优先回购；购房人也可以按照政府所定的标准向政府交纳土地收益等相关价款后，取得完全产权。上述规定应在经济适用住房购买合同中予以载明，并明确相关违约责任。

**第三十一条** 已经购买经济适用住房的家庭又购买其他住房的，原经济适用住房由政府按规定及合同约定回购。政府回购的经济适用住房，仍应用于解决低收入家庭的住房困难。

**第三十二条** 已参加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，已购买经济适用住房的家庭不得再购买经济适用住房。

**第三十三条** 个人购买的经济适用住房在取得完全产权以前不得用于出租经营。

**第六章 单位集资合作建房**

**第三十四条** 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，经市、县人民政府批准，可以利用单位自用土地进行集资合作建房。参加单位集资合作建房的对象，必须限定在本单位符合市、县人民政府规定的低收入住房困难家庭。

**第三十五条** 单位集资合作建房是经济适用住房的组成部分，其建设标准、优惠政策、供给对象、产权关系等均按照经济适用住房的有关规定严格执行。单位集资合作建房应当纳入当地经济适用住房建设计划和用地计划治理。

**第三十六条** 任何单位不得利用新征用或新

购买土地组织集资合作建房；各级国家机关一律不得搞单位集资合作建房。单位集资合作建房不得向不符合经济适用住房供给条件的家庭出售。第三十七条 单位集资合作建房在满足本单位低收入住房困难家庭购买后，房源仍有少量剩余的，由市、县人民政府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、县人民政府以成本价收购后用作廉租住房。第三十八条 向职工收取的单位集资合作建房款项实行专款治理、专项使用，并接受当地财政和经济适用住房主管部门的监督。第三十九条 已参加福利分房、购买经济适用住房或参加单位集资合作建房的人员，不得再次参加单位集资合作建房。严禁任何单位借集资合作建房名义，变相实施住房实物分配或商品房开发。第四十条 单位集资合作建房原则上不收取治理费用，不得有利润。第七章 监督治理 第四十一条 市、县人民政府要加强对已购经济适用住房的后续治理，经济适用住房主管部门要切实履行职责，对已购经济适用住房家庭的居住人员、房屋的使用等情况进行定期检查，发现违规行为及时纠正。第四十二条 市、县人民政府及其有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。（一）擅自改变经济适用住房或集资合作建房用地性质的，由国土资源主管部门按有关规定处罚。（二）擅自提高经济适用住房或集资合作建房销售价格等价格违法行为的，由价格主管部门依法进行处罚。（三）未取得资格的家庭购买经济适用住房或参加集资合作建房的，其所购买或集资建设的住房由经济适用住房主管部门限期按原价格并考虑折旧等因素作价收购；不能收购的，由经济适用住房主管部门责成其补缴经济适用住房或单位集资合作建房与同地段同类普

通商品住房价格差，并对相关责任单位和责任人依法予以处罚。第四十三条 对弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件，骗购经济适用住房或单位集资合作建房的个人，由市、县人民政府经济适用住房主管部门限期按原价格并考虑折旧等因素作价收回所购住房，并依法和有关规定追究责任。对出具虚假证实的，依法追究相关责任人的责任。第四十四条 国家机关工作人员在经济适用住房建设、治理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。第四十五条 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 第四十六条 省、自治区、直辖市人民政府经济适用住房主管部门会同发展改革（价格）、监察、财政、国土资源、金融治理、税务主管部门根据本办法，可以制定具体实施办法。第四十七条 本办法由建设部会同发展改革委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局负责解释。第四十八条 本办法下发后尚未销售的经济适用住房，执行本办法有关准入和退出治理、价格治理、监督治理等规定；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项目，凡不符合本办法规定内容的事项，应按本办法做相应调整。第四十九条 建设部、发展改革委、国土资源部、人民银行《关于印发 经济适用住房治理办法 的通知》（建住房[2004]77号）同时废止。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)