

五寨县经济适用住房供应与退出管理实施办法

第一章 总则

第一条 为切实规范经济适用住房申请、审核、购买程序，加强经济适用住房供应与退出的监督与管理，根据《山西省经济适用住房供应与退出管理实施办法》，结合五寨实际，制定本办法。

第二条 本县行政区范围内的经济适用住房供应与退出管理适用本办法。

第三条 本办法所称经济适用住房，是指政府组织建设，面向城市低收入住房困难家庭供应，满足其自住需求的中小套型住房。

城市低收入住房困难家庭，是指家庭成员人均可支配收入低于当地上年度城镇居民人均可支配收入80%，家庭财产折价总额低于购买当地同期同等面积普通商品住房平均价款70%，人均住房建筑面积低于当地上年度人均住房建筑面积60%或者无住房的家庭。

家庭成员，是指户口登记机关户口登记簿记载的成员。家庭成员结婚后，尚未分户的家庭，按分户核定家庭成员。

家庭人均可支配收入，是指申请人家庭成员在上年度所拥有的全部可支配收入，包括扣除缴纳的个人所得税以及个人缴纳的社会保障支出后的工薪收入、经营性净收入、财产

性收入、转移性收入以及民政部门认定的其他应当计入的家庭收入。家庭成员按照国家规定获得的优待抚恤金、计划生育奖励与扶助金、教育奖（助）学金、寄宿生生活费补助以及见义勇为等奖励性补助，不计入家庭收入。

家庭财产，是指申请人家庭成员拥有的全部财产，主要包括金融性资产、房产、家庭主要耐用消费品、家庭经营资产等。

第四条 具有当地城镇非农业户口，家庭收入、财产、住房情况符合当地经济适用住房供应条件的城市低收入住房困难家庭，可申请购买经济适用住房。符合廉租住房保障条件的家庭，亦可申请购买经济适用住房。

租赁公共租赁住房或者公有住房的，购买经济适用住房时，应当退出租住的公共租赁住房和公有住房。

申请人家庭及成员有下列情形之一的，不得申请购买经济适用住房：

（一）已按房改政策购买公有住房和购买本单位、本系统集资建房的；

（二）家庭成员拥有私家轿车等非基本生活必需品的；

（三）两年内购置住房且无突发困难的；

（四）安排子女出国留学或在义务教育阶段进入私立高收费学校就读，家庭成员自费出国旅游、劳务的；

（五）故意放弃法定赡养、抚（扶）养费或故意放弃、

转移生活权益和财产的；

（六）为获取城市低收入家庭资格，故意拆分（合并）户口，隐瞒家庭真实收入和财产，提供虚假证明的。

根据我县经济社会发展情况、低收入家庭收入和住房情况，每年制定和调整经济适用住房供应对象条件，并向社会公布。

第五条 经济适用住房供应与退出，应当遵循诚信申报、敞口受理、并联审核、串联公示、过程透明、多元监督、结果公开、应保尽保的原则。

第六条 县人民政府负责本行政区域的经济适用住房供应与退出管理工作。县人民政府住房城乡建设（房地产）主管部门负责组织实施本行政区域的经济适用住房供应与退出管理工作。县人民政府有关部门和街道办事处，应当依照本办法的规定和本级人民政府规定的职责分工，互相配合，共同做好经济适用住房供应与退出管理工作。

住房城乡建设（房地产）主管部门负责受理申请住房保障对象申请资料，审核申请人家庭住房情况，会同民政、监察、公安等相关部门联合审查申请人资格。

民政部门牵头负责会同有关部门制定和实施保障性住房申请人家庭收入、财产认定的具体办法，以联合办公等方式组织公安车管、人社、税务、工商、证监、保监、银监等部门审核申请人家庭收入、财产情况。

监察机关负责复核投诉事项，全程监察审核、配售程序及行政效能。

公安机关负责审核申请人家庭人口情况，向民政部门提供申请人及共同申请的家庭成员车辆、户籍登记核查信息。

人社部门负责向民政部门提供申请人各项社会保险缴纳信息。

税务机关负责向民政部门提供申请人上年度的报税、完税信息。

工商行政管理机关负责向民政部门提供申请人从事个体工商或者投资办企业等登记信息。

证监部门负责向民政部门提供申请人申报其持有股票、基金、期货信息的核实情况。

保监部门负责协调保险公司向民政部门提供申请人商业储金型保险投保及缴费信息。

银监部门负责向民政部门提供申请人存款帐户信息。

其他需要提供申请人家庭收入、财产情况的单位向民政等部门提供相关信息。

街道办事处负责民政部门移送的申请人家庭人口、收入、财产、住房情况入户核实和公示工作。

第七条 要全面做好经济适用住房供应与退出管理工作，实行目标责任制管理和绩效考核。

县人民政府住房城乡建设（房地产）主管部门应当会同

县民政、监察、公安等有关部门，加强对经济适用住房供应与退出管理工作的监督指导。

第二章 资格审查与登记

第八条 申请购买经济适用住房的申请人应当为户主。户主不具有完全民事行为能力的，应当推举一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，并出具其他家庭成员共同签名的书面委托书。

申请人应当如实申报家庭人口、收入、财产、住房状况及其他有关信息，并对申报材料，的真实性负责。

第九条 申请购买经济适用住房的家庭，应当到县住房城乡建设(房地产)主管部门领取、填写《购买经济适用住房申请表》，由申请人向住房城乡建设(房地产)主管部门提出申请，按要求提交相关证件与资料原件、复印件。

第十条 申请购买经济适用住房的家庭，应当提交以下证件与资料：

(一)《购买经济适用住房申请表》。包括：家庭收入情况证明材料(属城市居民最低生活保障家庭的，出具低保证；属低收入家庭，有工作单位的，提供所在单位出具的收入证明；无工作单位的，本人出具收入报告)；家庭财产情况证明材料；家庭住房情况证明材料；申请人婚姻情况证明材料；

(二)户口本及同户籍家庭成员身份证；

(三)申请人授权审核机构查询、核实、公示其申报信

息的授权书；

（四）县人民政府规定的其他证明材料。

第十一条 县住房城乡建设(房地产)主管部门应当设立专门的窗口或者指定专人负责受理购买经济适用住房申请事宜。

申请资料齐全的，受理单位应当予以受理，向申请人出具书面受理凭证。申请资料不齐全的，应当一次性书面告知需要补正的材料。

第十二条 县住房城乡建设(房地产)主管部门受理申报材料后，应当核查原件，在留存的复印件上加盖原件审核章，并在10日内对申请人家庭住房情况提出审核意见，3日内将符合住房困难条件的申请人申报材料移送民政部门。

民政部门收到申报材料后，应当在3日内牵头组织公安、人社、税务、工商、证监、保监、银监等部门按照各自职责对申请人家庭收入、财产、人口等情况进行审核并提出审核意见。民政部门综合汇总各部门意见，10日内提出城市低收入住房困难家庭认定意见，将符合条件的城市低收入住房困难家庭申报材料分送街道办事处，不符合条件的，注明理由返送住房城乡建设(房地产)主管部门。由住房城乡建设(房地产)主管部门书面通知申请人，并说明理由。

第十三条 街道办事处应当对申报资料的真实性和有效性进行审查，采取邻里访问、信函索证等方式对申请人的家

庭人口、收入、财产、住房状况进行调查核实，10日内提出核查意见，并在户口所在地和居住地社区公告栏进行公示，公示期为7日。

核查符合条件，经公示无异议或者异议不成立的，将核查意见和申报资料一并上报县住房城乡建设(房地产)主管部门；不符合条件的，注明理由。由县住房城乡建设(房地产)主管部门书面通知申请人，并说明理由。

第十四条 街道办事处出具审核意见后，县住房城乡建设(房地产)主管部门应当邀请监察、检察、人大代表、政协委员、申请人代表和媒体对申请人家庭是否符合经济适用住房供应条件进行综合评审，并将评审结果通过媒体向社会公示。公示内容包括：申请人姓名、照片、身份证号、住址、家庭人口、收入、财产、住房等全部家庭情况。

第十五条 公示期间有异议的，由监察机关牵头，同级住房城乡建设(房地产)、民政、公安等相关部门配合进行复核，复核工作应在10日内完成。

申请人对有关部门的审核结果有异议的，可以向监察机关申诉。

不符合条件的，住房城乡建设(房地产)主管部门书面通知申请人，并说明理由。

第十六条 经公示无异议或者异议不成立的，县住房城乡建设(房地产)主管部门作为经济适用住房供应对象予以

登记，录入保障对象数据库，书面通知申请人，登记结果通过媒体向社会公布。

第三章 轮候与配售

第十七条 县住房城乡建设（房地产）主管部门应当遵循方法公开、过程公开、结果公开的原则分年度采取随机摇号的方式确定购买顺序。

采取摇号方式确定购买顺序，应当邀请监察机关、供应对象代表和媒体参与，公证机构公正，通过电视直播、网络视频播报等形式公开摇号全过程，接受社会各界的监督。

第十八条 登记为经济适用住房购买对象的家庭，符合下列条件之一的，可以优先购买。

（一）无房户；

（二）危房住户；

（三）廉租住房保障对象；

（四）所居住房屋在征收范围内或者房屋已被征收处于过渡期内的；

（五）城市基础设施新建、改造和直管公房处置、改造涉及的拆迁（搬迁）安置户；

（六）其他急需救助的家庭。

第十九条 购买顺序确定后，县住房城乡建设（房地产）主管部门应当向媒体公示确定的购买对象姓名、照片、身份证号、住址、家庭人口、收入、财产、住房等全部家庭信息。

第二十条 公示无异议或者异议不成立的，由县住房城乡建设(房地产)主管部门向申请人核发经济适用住房准购证明。由配售对象缴交审核过程中价格主管部门批准的应当收取的规费。

第二十一条 轮候到位后，申请人凭准购证明选购一套与核准面积、标准相对应的经济适用住房，并与开发建设单位签订购买合同。申请人无正当理由，逾期未签订购买合同的，视为自动放弃购买资格。

购买合同应当载明经济适用住房的房屋概况、购买面积、产权份额、限制交易、双方的权利义务、责任及违约处置等内容。

申请人自动放弃购买经济适用住房的，重新进入轮候程序，轮候顺序排在同期轮候对象之后。

第二十二条 轮候时间超过一年的，县住房城乡建设(房地产)主管部门应当在供应住房前会同民政、监察、公安等相关部门对拟供应对象是否符合供应条件进行复核。

轮候期间，申请人家庭人口、收入、财产、住房等情况发生变化的，应当主动向县住房城乡建设(房地产)主管部门报告变化情况。

第二十三条 经济适用住房销售价格，应当以开发建设成本为基础，由县价格主管部门综合考虑区位、市场、供应对象经济承受能力等因素确定，在销售前通过新闻媒体向社

会公布。

经济适用住房销售，应当严格执行商品房销（预）售许可制度，向登记的经济适用住房购买对象定向销（预）售，严禁采取团购、认购等方式变相销（预）售。

第二十四条 购买人在购买经济适用住房城市的原有住房，在购买经济适用住房时，由政府回购或者由应当配建廉租住房的商品住房项目开发企业按照同时期、同地段、同类型房地产市场交易价格或房地产评估机构的评估价格收购，回（收）购价款直接支付购买人。政府回购的住房按照国有资产管理有关规定进行登记备案，作为保障性住房房源向适宜的保障对象配租配售；开发企业收购的住房向廉租住房保障对象配租 5 年。

第二十五条 经济适用住房产权，由购房人和县人民政府按份共有。购房人产权份额按照经济适用住房价格占购房时同地段同类型普通商品住房价格的比例计算，其余产权份额由县人民政府所有。

经济适用住房购买人办理权属登记时，房屋权属登记部门应当在房屋所有权证附记栏载明经济适用住房、划拨土地、有限产权及产权份额等信息。

第二十六条 2011 年 6 月 11 日前购买的经济适用住房，不满 5 年不得直接上市交易，购房人因特殊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

因素回购。

购买经济适用住房满5年需要转让的，可以由政府回购或者由购买人按照当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补交土地出让金、土地增值收益和减免的各类税费，取得完全产权后再上市交易。

2011年6月11日后新购买的经济适用住房，一律不得自行上市交易，确需转让的，由政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素回购。

第二十七条 购买经济适用住房的家庭在取得完全产权以前有下列情形之一的，由县住房城乡建设（房地产）主管部门会同民政、监察、公安等相关部门作出责令退出决定，由政府强制回购。

- （一）已购买经济适用住房的家庭又购买其他住房的；
- （二）在购买的经济适用住房内进行违法违规活动的；
- （三）将所购买的经济适用住房出租、出借的；
- （四）在所购买的经济适用住房内从事经营活动的。

政府回购的经济适用住房，继续向符合条件的城市低收入住房困难家庭出售。

第二十八条 对退出决定有异议的，当事人可在退出决定书面通知送达后5日内向作出退出决定的部门申诉，监察机关应牵头组织住房城乡建设（房地产）、民政、公安等相关部门对申诉事项进行复核，10日内作出复核决定，并书面

通知当事人。

当事人对复核决定仍有异议的，可向当地人民政府申请行政复议，或者依法向人民法院提起行政诉讼。

第二十九条 对弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件，骗购经济适用住房的，由县住房城乡建设(房地产)主管部门依照有关法律程序追回骗购的经济适用住房，或者由购买人按照不低于同期同地段同类型商品住房 1.2 倍的市场价补足购房款，处置情况通过媒体向社会公布，计入不良信用档案，不得再申请购买经济适用住房。

第三十条 有关单位和个人，应当积极配合经济适用住房配售保障申请、审核工作，如实出具相关证明材料。

为经济适用住房申请购买家庭出具虚假证明材料的单位和个人，依法承担相应的责任。

第四章 档案与信息管理的

第三十一条 县住房城乡建设(房地产)主管部门应当做好经济适用住房档案收集、整理、归档、保存等工作。

经济适用住房供应管理档案包括：购买家庭汇总名单、文件、报表、图册等。

经济适用住房供应对象档案包括：申请人收入、财产及住房证明、审核记录、登记及轮候记录、购买合同等。

第三十二条 县住房城乡建设(房地产)主管部门应当将经济适用住房申请、审核、购买、交易等情况逐项录入住房

保障信息管理系统。

第五章 附则

第三十三条 本办法自 2013 年 6 月 1 日起施行。