

呼和浩特市经济适用住房管理办法

(2005 年 7 月 3 日呼和浩特市人民政府令第 11 号公布 根据 2017 年 3 月 24 日《呼和浩特市人民政府关于修改〈呼和浩特市经济适用住房管理办法〉的决定》修正)

第一章 总 则

第一条 为规范我市经济适用住房建设、交易和管理行为，保护当事人合法权益，根据《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258 号）等有关规定，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，是指政府提供政策优惠，限定供应对象和价格，具有保障性质的政策性商品住房。

第三条 市房产行政主管部门负责本市行政区域内经济适用住房的实施和管理工作。市发展和改革委员会、国土资源和建设等行政主管部门根据职责分工，负责经济适用住房的有关管理工作。

第四条 经济适用住房实行属地管理，驻呼机关、团体、部

队、企事业单位及其他经济组织，不论隶属关系，凡申请建设经济适用住房，应向市房产行政主管部门申报，经审核批准后，再按建设程序办理有关手续。凡未列入我市经济适用住房建设计划的项目，不得享受经济适用住房建设的优惠政策。

第五条 购买经济适用住房实行申请、审批和公示制度。

第二章 优惠政策

第六条 经济适用住房建设用地，要按照土地利用规划和城市规划要求，合理布局，实行行政划拨方式供应，免收土地出让金。严禁以经济适用住房名义取得划拨土地后，改变土地用途，变相搞商品房的开发。

第七条 经济适用住房建设和经营中的行政事业性收费减半征收；经济适用住房小区外基础设施建设费用由政府负担。

第八条 商业银行向购买经济适用住房的家庭发放的个人住房贷款，按照中国人民银行公布的贷款利率执行，不得上浮。经济适用住房项目可以以在建项目作抵押向商业银行申请开发贷款。呼和浩特市住房资金管理中心要向符合贷款条件的购买经济适用住房的家庭优先发放政策性住房贷款。



第三章 开发建设

第九条 市人民政府根据我市社会经济发展情况和建设用地储备情况，在做好市场需求分析和预测的基础上，负责编制本市经济适用住房发展规划，由市房产行政主管部门具体负责实施。市房产行政主管部门会同发展和改革、规划、国土资源等行政管理部门根据土地利用总体规划，城市总体规划和经济适用住房发展规划做好项目储备，为逐年滚动开发创造条件。

第十条 市发展和改革行政主管部门应当会同建设、规划、国土资源等行政主管部门依据经济适用住房发展规划和项目储备情况，编制经济适用住房年度建设投资计划和用地计划，报自治区有关部门批准后，由市房产、发展和改革、国土资源行政主管部门共同下达。经济适用住房建设用地应纳入年度土地供应计划，优先保证供应，项目选址原则上在四类地区以外，对纳入经济适用住房旧城区改造项目可适度倾斜，不受地区类别限制。

第十一条 市房产行政主管部门依据下达的年度经济适用住房建设计划，委托负责招标的有关部门对经济适用住房建设项目进行公开招投标，确定开发建设单位，中标单位不得转包。

第十二条 参加经济适用住房建设的开发企业必须符合下列条件：

- （一）具有四级（包括四级）以上的房地产开发企业资质；
- （二）企业自有资金占开发项目投资额的 25% 以上；
- （三）近 3 年开发的房屋工程一次验收合格率达到 100%，其中，优良工程达到 30% 以上；
- （四）社会信誉良好，无重大违规、违纪事件；
- （五）主管部门要求的其他条件。

第十三条 市房产行政主管部门向中标的开发建设单位核发《呼和浩特市经济适用住房建设项目核准书》。建设单位凭核准书到发展和改革、规划、国土资源、建设等行政主管部门按经济适用住房建设项目办理相关手续享受优惠政策。

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，并结合全面建成小康社会目标，优选规划设计方案，要严格执行国家《城市居住区规划设计规范》和《呼和浩特市城市规划技术规定》（呼政发〔2003〕89 号）的要求，不符合规划及规范要求的，不得开工建设。

第十五条 经济适用住房建设要严格执行国家及我市建设



标准和技术规范，积极推广先进、成熟、适用的新技术、新工艺、新产品，降低能耗，提高住宅建设的整体水平，经济适用住房逐步实行住宅性能认定。

第十六条 开发建设单位对其建设的经济适用住房工程质量负最终责任。实行工程质量保证制度，在销售时，建设单位应向买受人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，并按质量保证书的承诺承担保修责任。

第十七条 凡申请开发建设经济适用住房的企业，应向市房产行政主管部门提出申请并提交下列文件：

- （一）取得经济适用住房建设用地情况证明；
- （二）经济适用住房建设项目总平面图、户型、面积比例、建设标准；
- （三）开发建设计划；
- （四）自有资金证明；
- （五）企业资质证明、企业营业执照复印件、法人代表证明；
- （六）主管部门要求的其他文件。

第十八条 经济适用住房应当严格控制在中小套型。小套型单套建筑面积控制在 65 平方米左右，高层、小高层可以适当放

宽标准，但每种套型增加的建筑面积不得超过 10 平方米。

第十九条 市房产行政主管部门应定期向社会公布经济适用住房建设项目名称、地理位置和建设单位。

第四章 价格的确定和公示

第二十条 经济适用住房销售价格实行政府限价。经济适用住房的销售价格由以下八项因素构成：

- （一）建设用地的征地费用、拆迁补偿费；
- （二）勘察设计和前期工程费；
- （三）房屋建筑安装工程费；
- （四）基础设施建设费（含小区非营业性配套公建费）；
- （五）本条 1—4 项之和为基数的 2% 的管理费；
- （六）法定贷款利息；
- （七）税金和行政事业规费；
- （八）不超过本条 1-4 项之和为基数的 3% 的利润。

第二十一条 经济适用住房销售基准价格由市发展和改革委员会

行政主管部门会同市房产行政主管部门按《经济适用住房价格管理办法》的规定确定，并向社会公布。

第二十二条 经济适用住房建设单位应在项目开工前向市价格管理部门申报经济适用住房销售价格和有关资料。市价格管理部门应在接到定价报告的 20 个工作日内会同市房产行政主管部门共同核准销售价格并向社会公布。

第二十三条 经济适用住房实行收费卡制度，各有关部门收取费用时，必须填写物价部门核发的收费卡。任何单位不得以押金、保证金名义变相向经济适用住房建设单位收取费用。

第二十四条 经济适用住房的基准价格一经核准，建设单位一律不得突破，楼层调节系数代数和必须为零。如因特殊原因，确需重新定价的，要履行报批程序。凡未核准销售价格的经济适用住房，一律不得销售。

第五章 交易和售后管理

第二十五条 符合下列条件的家庭可以申请购买经济适用住房：

（一）具有本市市区城镇常住户口（含符合当地安置条件的

军队人员);

(二)无房户或住房面积未达到上年度市区城镇人均住房建筑面积标准;

(三)人均年收入低于上年度城市居民可支配收入。经济适用住房应当优先出售给符合前款条件的无房户、危房户和城市房屋拆迁中被拆迁人。引进的专业人才购买经济适用住房,经市房产行政主管部门批准可不受本条规定的条件限制。

第二十六条 申请购房人应当持户口本、所在单位或区政府、街道办事处出具的家庭人员收入证明和住房证明向市房产行政主管部门提出购房申请。

第二十七条 市房产行政主管部门在收到材料后的10个工作日内完成核查。对符合条件的,在其所在单位或街道公示。公示后有投诉的,由市房产行政主管部门会同有关部门调查、核实;无异议的,发给《经济适用住房准购证》,《经济适用住房准购证》应当载明申请人可以购买的优惠面积或房价总额标准。

第二十八条 《经济适用住房准购证》有效期为2年,逾期未购买的,需重新向市房产行政主管部门申请。

第二十九条 住房困难户较多的工矿区和困难企业,经市人民政府批准,可以在符合土地利用总体规划、城市规划和单位发



展计划的前提下，利用单位自用土地进行集资建房。参加集资建房的对象，必须限定在本单位无房户和符合市人民政府规定的住房困难家庭。

第三十条 凡已经享受房改政策购房、购买了经济适用住房或参加了集资建房的家庭，不得再次参加集资建房。严禁任何单位借集资建房名义，变相搞实物分配或商品房开发。

第三十一条 经济适用住房预（销）售应当按照下列程序进行：

（一）销售公告。市房产行政主管部门将全部房源信息通过媒体进行预（销）售公告，公告内容包括房源位置、数量、基准价格、开发建设单位、销售方式、售房时间。

（二）入围排序。市房产行政主管部门根据房源数量与申请数量的一定比例和申请人住房困难程度排序确定入围名单并予公示，公示期为 20 个工作日。选房顺序应当以公开摇号方式确定。排序及公开摇号应当在市监察部门、公证部门及入围市民代表监督下进行，并依法公证。

（三）入围公告。市房产行政主管部门将入围申请人名单及选房顺序在媒体上公告。

（四）公开选房。开发建设单位应当制定公布公开选房方案。

申请人按公告的选房顺序到开发建设单位轮候购买。

第三十二条 符合条件的家庭限购一套经济适用住房，不得多购、套购。多层限购建筑面积不超过 65 平方米，高层限购建筑面积不超过 75 平方米。

实际购买面积在限购标准以内的，按核定的价格购买，购买面积超过限购面积部分，每平方米加收 150 元的差价款。加收的差价款由购买人在办理房地产交易手续时向市房产行政主管部门交纳后，上缴市财政，专户储存，专项用于经济适用住房的开发建设。

第三十三条 政府鼓励房地产开发企业建设用于出租的经济适用住房，其租金标准由价格主管部门会同经济适用住房主管部门在综合考虑建设、管理成本和不高于 3% 利润的基础上确定，并向符合经济适用住房条件的家庭出租。

第三十四条 购买经济适用住房须按规定办理交易手续，交纳有关税费，房屋所有权归购房人所有。房屋、土地登记部门办理经济适用住房权属登记时，应当在《房屋所有权证》和《土地使用证》上分别加盖经济适用住房和划拨土地印记，同时收回《经济适用住房准购证》。没有《经济适用住房准购证》的，不予登记。



第三十五条 经济适用住房为有限产权，购房人自取得经济适用住房《房屋所有权证》之日起满5年后方可上市交易，在交易时应当向政府缴纳土地收益补偿金和基础设施配套费等相关价款，其标准是交易时点房屋市场评估价和最初合同价的差价部分的30%。

购房人也可以在取得经济适用住房《房屋所有权证》之日起满五年后按照前款规定的标准，向政府缴纳土地收益补偿金和基础设施配套费等相关价款后取得完全产权。

第三十六条 经济适用住房上市交易所缴纳的土地收益补偿金和基础设施配套费等相关价款由住房保障房屋管理部门代收，使用财政专用票据，按照政府非税收入管理规定上缴同级财政。

第三十七条 购房人取得经济适用住房《房屋所有权证》未满5年，购房人因特殊原因确需转让经济适用住房的，由市住房保障房屋管理部门按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购，回购的经济适用住房应当办理产权过户手续，相关费用由双方按规定交付，继续向符合条件的家庭出售。

第三十八条 经济适用住房所有权人申请上市交易，应当向住房保障房屋管理部门提交下列材料：



- (一) 经济适用住房上市交易申请表；
- (二) 房屋所有权证书；
- (三) 身份证、婚姻关系证明和户口簿；
- (四) 共同居住的年满十八周岁以上家庭成员同意证明；
- (五) 房屋买卖的需提交买卖合同，互换的需提交互换合同，赠与的需提交赠与公证书，继承的需提交继承公证书。

经济适用住房所有权人申请取得完全产权的，需提供前款规定的第（一）、（二）、（三）、（四）项材料。

第三十九条 经济适用住房所有权人申请上市交易，按照下列程序办理：

（一）住房保障房屋管理部门对经济适用住房上市交易（取得完全产权）申请材料进行审核，自受理申请之日起 15 日内出具审核意见；

（二）申请人向住房保障房屋管理部门按照本办法第五条规定的标准缴纳土地收益补偿金和基础设施配套费等相关价款；

（三）申请人持上市交易审核意见书和土地收益补偿金、基础设施配套费等相关价款缴纳凭证到市房地产产权交易大厅办理房产交易登记手续，并按规定缴纳相关税费和费用后领取房屋所有权证。

第四十条 有下列情形之一的经济适用住房不得上市交易：

- （一）无合法权属证书或者权属有争议的；
- （二）司法机关、行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；
- （三）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；
- （四）法律、法规规定不得转让的其他情形。

第四十一条 经济适用住房上市交易或者取得完全产权后，房屋维修仍按照上市交易前经济适用住房售后维修管理的有关规定执行，个人缴纳的住房公用部位、共用设施设备维修基金的结余部分不予退还，随房屋产权同时过户。

第四十二条 经济适用住房所有人将经济适用住房上市交易或者取得完全产权后，不再享受保障性住房优惠政策。

第四十三条 新建经济适用住房，应当严格执行《物业管理条例》（国务院令 第 379 号）的规定，推行社会化、专业化、市场化的物业管理。

第六章 监督管理

第四十四条 各有关部门应当加强对经济适用住房建设、交

易中违法违纪行为的查处；对未经批准、擅自改变经济适用住房或集资建房用地用途的，由国土资源行政主管部门按有关规定处罚。擅自提高经济适用住房或集资建房销售价格等行为，由发展和改革行政主管部门依法进行处罚。擅自向未取得资格的家庭出售经济适用住房或组织未取得资格的家庭集资建房的，由市房产行政主管部门责令建设单位限期收回；不能收回的，由建设单位补缴同地段经济适用住房或集资建房与商品房价格差，并对建设单位的不良行为进行处罚。

第四十五条 申请购买经济适用住房的家庭应当如实申报家庭住房情况、收入情况，对虚报、隐瞒有关情况、骗购经济适用住房的，由市房产行政主管部门追回已购住房或者由购买人按市场价补足购房款。

第四十六条 取得产权证未满5年，擅自以市场价出售经济适用住房的，产权登记部门不予登记。

第四十七条 政府工作人员在经济适用住房购房对象资料审查和监督管理中，有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的，依法追究行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第四十八条 市属各旗县的经济适用住房管理工作由各旗县制定经济适用住房管理办法报市人民政府批准后实施。

第四十九条 《经济适用住房价格管理办法》由市发展和改革委员会会同市房产行政主管部门制订后另行颁布。

第五十条 本办法由市房产行政主管部门负责解释。

第五十一条 本办法自 2005 年 8 月 1 日起施行。