巴彦淖尔市人民政府办公室关于修改《巴彦淖尔市城镇经济适用住房管理办法》的通知

巴政办字〔2020〕106号

各旗县区人民政府，市直各相关部门：

为进一步规范和加强我市经济适用住房上市交易管理，决定修改《巴彦淖尔市城镇经济适用住房管理办法》（巴政办发〔2007〕37号）部分条款，现通知如下：

将第二十八条第一款规定：“经济适用住房购买人在取得房屋所有权证5年后以市场价出售经济适用住房时，应当按照届时同地段普通商品住房与经济适用住房的差价补交30%的收益”修改为“购买经济适用住房满五年，方可按市场价格上市出售；出售时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所得收益，具体交纳比例由各旗县区人民政府确定”。

本通知自2021年1月1日起施行。

现将修改后的《巴彦淖尔市城镇经济适用住房管理办法》予以印发。

附件：巴彦淖尔市城镇经济适用住房管理办法

巴彦淖尔市人民政府办公室

2020年10月16日

巴彦淖尔市城镇经济适用住房管理办法

第一章 总则

第一条 为规范全市经济适用住房建设、交易和管理行为，切实解决低收入家庭的住房困难，保护当事人的合法权益，根据国家建设部、发展和改革委员会、国土资源部、中国人民银行《关于印发经济适用住房管理办法的通知》（建住房〔2004〕77号）及《内蒙古自治区人民政府关于加快住房保障体系建设切实解决中低收入家庭住房问题的通知》（内政字〔2006〕318号）文件精神，结合我市实际，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，限定建设标准、供应对象和销售价格，具有保障性质的政策性商品住房。

第三条 巴彦淖尔市住房和城乡建设局负责全市经济适用住房的指导、监督和管理工作。

市住建局、发改委、自然资源局、市场监督管理局等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。

旗县区住房委员会负责本行政区域范围内经济适用住房的实施和管理工作。

第四条 旗县区人民政府要在做好房地产市场需求分析和预测的基础上，编制本地区经济适用住房发展规划。旗县区住房委员会应当组织住建、发改委、自然资源等主管部门根据当地土地利用总体规划、城市总体规划和经济适用住房发展规划做好项目储备，每年年底向市住建局上报下年度本旗县区经济适用住房年度建设规模计划。经济适用住房年度建设规模原则上应占到当地住宅建设总量的20%。经济适用住房建设用地纳入当地年度土地供应计划。

第五条 经济适用住房建设实行属地管理。开发建设单位应向当地房委办申报，经审核批准后，纳入当地经济适用住房建设规模计划，并按建设程序办理有关审批手续。未列入经济适用住房建设规模计划的项目，不得享受经济适用住房建设的优惠政策。

第六条 经济适用住房建设必须坚持依法公平、公开透明、市场运作、群众路线的原则，由政府组织协调、企业市场运作，严格执行项目法人招标制度，购买经济适用住房必须实行申请、审核和公示制度。

第二章 优惠政策

第七条 各级政府和有关部门要认真贯彻落实国家和自治区关于经济适用住房建设的各项税费减免优惠政策。经济适用住房建设用地，实行行政划拨方式供应。

经济适用住房建设税费减免项目：

（一）减免的税收项目

⒈所得税：免征；⒉营业税：执行零税率（先征后按季度返，入哪级财政由哪级财政负责，凭完税证返还）；⒊土地增值税：执行零税率；⒋土地使用税：执行零税率；⒌房产税：执行零税率。

（二）减免的收费项目

⒈土地出让金：免收；⒉土地管理费、登记费按现行收费标准减半征收；⒊人防工程易地建设费按现行收费标准减半征收；⒋环保费：免收；⒌城市道路占用挖掘费：免收；⒍城市市政设施配套费：地级市减按每平方米30元征收，旗县减按每平方米20元征收。

第八条 上述经济适用住房建设和经营中没有涉及到的行政事业性收费按收费标准减半征收，按规定应收取的中介服务费用，收费按最低限收取。未经批准的收费项目一律不得收取任何费用。

第九条 经济适用住房小区外基础设施建设费用由政府负担。

第十条 商业银行向符合个人住房贷款条件购买经济适用住房的家庭发放的个人住房贷款，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以在建项目作抵押向商业银行申请开发贷款。

第三章 开发建设

第十一条 市住建局会同市发改委、市自然资源局根据全市年度经济适用住房建设规划和项目储备情况，提出年度经济适用住房建设规模计划，报市政府批准后，下达各旗县区执行。

第十二条 旗县区房委办依据下达的年度经济适用住房建设规模计划，负责组织有关部门落实具体建设项目并对项目进行公开招投标（招标内容应包括建设标准、拟销售价格、户型结构、施工进度、工程质量），确定开发建设单位。

第十三条 参加经济适用住房建设投标的开发企业必须符合下列条件：

（一）具有相应等级的房地产开发企业资质证书；

（二）企业自有资金必须达到开发项目投资总额的35%以上；

（三）开发企业社会信誉良好，无重大违规、违纪事件，没

有重大投诉的。

第十四条 申请开发建设经济适用住房的开发企业，应向当地房委办提出申请并提交下列文件：

（一）房地产开发企业资质证书和企业营业执照及法人代表证明；

（二）建设经济适用住房项目申请；

（三）住宅建设标准，包括住宅户内建筑面积，室内外主要设施标准等；

（四）建设项目用地情况证明；

（五）建设项目选址意见；

（六）开发企业自有资金证明；

（七）填写《经济适用住房销售价格申报表》《经济适用住房销售价格构成项目审核表》《经济适用住房基本情况及送审资料表》，申请建设经济适用住房项目每平方米的成本价标准和计划预销售价格标准；

（八）落实前期物业管理；

（九）房委办要求提供的其他资料。

第十五条 旗县区房委办向中标的开发建设单位核发《经济适用住房建设项目中标通知书》。建设单位凭《通知书》到自然资源、住建等行政主管部门办理相关手续。

第十六条 经济适用住房规划设计应当坚持经济适用、标准适度、功能齐全、节能省地的原则，并结合全面建成小康社会的目标，优选规划设计方案，严格执行国家和自治区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，提高建设水平。

第十七条 经济适用住房套型面积原则上控制在90平方米以内。

第十八条 开发建设单位对经济适用住房项目工程质量负最终责任，实行工程质量保证制度，开发建设单位要与当地房委办、监察局签订《开发建设项目保证书》。

第十九条 旗县区房委办在经济适用住房项目确定后，应及时向社会公布建设项目名称、建设单位、地理位置以及建设规模和户型套数。

第四章 价格的确定

第二十条 经济适用住房的预销售基准价格和浮动幅度应当按照国家发改委、住建部《经济适用住房价格管理办法》的规定确定。实行以项目独立核算，政府限价进行严格审批。

第二十一条 经济适用住房开发项目可以在符合规划设计的条件下建设适量的商业用房，用于降低房价和弥补住宅小区非经营性公用设施的建设费用。对商业用房部分土地，由自然资源局依法进行管理。

第二十二条 经济适用住房建设单位应在项目中标后及时向当地物价主管部门和房委办申报申请销售基准价格的相关资料，物价主管部门会同房委办按《经济适用住房价格管理办法》以及其它因素对销售基准价格进行核准，由物价主管部门下文批复，其价格不得高于中标价。

第二十三条 当地房委办要将核准的销售基准价格向社会公布。未经核准销售基准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

第二十四条 符合下列条件的家庭可以申请购买经济适用住房：具有当地城镇户口，且人均可支配收入不足当地城镇人均可支配收入80%的低收入家庭或旗县区人民政府确定的供应对象。

第二十五条 2000年以来已参加单位集资建房及已购买过经济适用住房的家庭，不得再购买经济适用住房。

第二十六条 购买经济适用住房按照下列程序进行：

（一）购房申请人应带申请资料（户口本、身份证及所在单位出具的家庭人员收入证明和住房证明）到当地房委办提出购房申请，领取《购买经济适用住房申请表》，按要求内容如实填写并签注单位意见后（无职业居民、个体经营者由街道办事处签注意见），报当地房委办登记。

（二）当地房委办根据房源数量与符合申请家庭的数量决定销售方式（审批或摇号形式确定）。采取公开摇号方式确定购买对象的，应当在当地监察部门、公证部门及申请购房家庭代表监督下进行，并依法公证。通过审批方式确定和公开摇号方式确定的购买对象都要在当地新闻媒体予以公示。

第二十七条 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，不动产登记部门在发放不动产登记证的明显位置注明“经济适用住房，五年后方可进入市场”并注明“划拨土地”。

第二十八条 经济适用住房购买人所购房屋按市场价格上市出售后，不得再次购买经济适用住房或其他政策性住房。

（一）购买经济适用住房满五年，方可按市场价格上市出售；出售时，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所得收益，具体交纳比例由各旗县区人民政府确定。

（二）经济适用住房购买人所购经济适用住房未满5年内出售，必须经当地房委办审核批准。如购买人以届时经济适用住房价格出售给符合购买经济适用住房条件的家庭，出售房屋后仍符合经济适用住房购买条件的，可再次申请购买经济适用住房。

（三）经济适用住房购买人所购的经济适用住房在未向政府补缴收益前不得用于出租经营。

（四）经济适用住房增值收益由当地住房保障部门设专户收缴，收益专项用于住房保障。

第六章　监督管理

第二十九条 各级政府和有关部门要加强对经济适用住房建设、交易中违法违纪行为的监督管理，纪检监察部门要对经济适用住房建设和销售实行全程监督。对未经批准、擅自改变经济适用住房建设用地用途的，由土地行政主管部门按有关规定处罚。对擅自提高经济适用住房销售价格以及未经政府价格主管部门核定销售价格进行违法销售的，由政府价格主管部门依法进行处罚。建设单位擅自出售经济适用住房的，由当地房委办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与商品房价格差，并对建设单位的不良行为进行处罚。旗县区政府负责对已批准的经济适用住房建设项目各项优惠政策的落实工作，不得擅自制定高于本办法的优惠政策。

第三十条 对不执行经济适用住房建设标准要求，不履行《开发建设项目保证书》的开发建设单位，旗县区房委办视情节轻重，做出通报批评、限期纠正、废除已批准的经济适用住房建设项目计划，取消申报经济适用住房建设项目资格等处理，并提请有关部门进行查处。

第三十一条 申请购买经济适用住房的家庭必须如实申报家庭住房情况、收入情况，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，由当地房委办追回已购住房或者由购买人按市场价补足购房款。对出具虚假证明的，由纪检监察部门追究相关人员的责任。

第三十二条 经济适用住房购买人将所购经济适用住房在未向政府缴纳增值收益前将房屋出租经营的，由当地住房保障部门收缴出租所得，购买人拒不执行的，住房保障部门可提请有关部门进行查处。

第三十三条 市住建局要加强对全市经济适用住房建设项目的监督检查、跟踪管理。对检查中发现的问题及时作出相应的处理。

第三十四条 经济适用住房主管部门和相关部门的工作人员，违反本办法规定，利用职务上的便利，弄虚作假、徇私舞弊的，一经查实给予相应行政处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附则

第三十五条 各旗县区政府可根据当地实际制定经济适用住房管理的实施意见。

第三十六条 本办法由市住建局负责解释。

第三十七条 本办法自2021年1月1日起施行。2007年5月31日发布的《巴彦淖尔市城镇经济适用住房管理办法》（巴政办发〔2007〕37号）同时废止。