

泌阳县人民政府文件

泌政文 [2009] 24 号

泌阳县人民政府 关于印发泌阳县经济适用住房销售管理 实施办法的通知

各乡、镇人民政府，县直各单位：

《泌阳县人民政府关于印发泌阳县经济适用住房销售管理实施办法》已经县政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。



二〇〇九年三月十日

泌阳县经济适用住房销售管理实施办法

为规范我县经济适用住房管理，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）和《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258号）精神以及有关法律、法规、规章和规范性文件规定，结合我县实际，制定本办法。

一、销售、准入原则

购买经济适用住房，必须同时具备下列条件：

（一）具有县城规划区内常住户口5年以上，一对夫妇为一个申购家庭；

（二）已婚（含未满35周岁离异或丧偶带小孩）、或年龄在35周岁及以上的单身无房户；

（三）申请家庭（2人以上）现有住房面积小于48平方米（含48平方米）；

（四）家庭人均收入低于统计部门公布的上年度城镇居民人均可支配收入的80%；

县城规划区拆迁安置户、军队移交当地政府管理的军队离退休干部及符合安置条件的军队人员，经县人民政府批准，可以申请购买经济适用住房。

二、申请家庭总收入的核定

根据《城市低收入家庭认定办法》(民发[2008]156号),核定申请家庭的总收入。

申请家庭上年度总收入状况,以单位(无单位的,由所在居委会(村委会))核定盖章为准。

(一)申请家庭成员属行政、事业单位职工的,由所在单位或上级主管单位劳资部门核定,加盖劳资专用章和单位公章;

(二)申请家庭成员属企业职工的,由所在单位劳资部门核定,加盖劳资专用章和单位公章,所在单位无劳动工资管理机构的,加盖公章;

(三)申请家庭成员无单位的,由所在居委会(村委会)确认,加盖公章。居住地与户籍不一致的,由居住地居委会(村委会)确认后提供给户籍所在居委会(村委会)盖章。

三、现住房面积的核定范围及面积确认

申请家庭已享受实物分房、通过市场方式购买商品住房或赠与、继承等途径取得的所有住房,其建筑面积均纳入申请家庭住房面积核定范围。

(一)核定申请人住房面积条件标准,按申请人家庭现有住房建筑面积核定申请人住房面积条件的标准;

(二)下列住房纳入申请人家庭现有住房建筑面积核定范围:

1. 按政府优惠政策购买的房改房、集资合作建房、拆迁安置住房；

2. 通过自建、购买、继承、赠与、离婚析产等方式取得的各类私有住房；

(三) 现有住房面积确认办法：

1. 按同一户籍内的家庭人口数申请购买经济适用住房的，其户内人口所拥有住房的建筑面积均核定为该户家庭已有住房建筑面积。

如属直系亲属中两户以上符合单独申请条件的家庭并为一户申购，按其家庭内人口所拥有的住房建筑面积核定为申请家庭已有住房建筑面积。

2. 申请家庭成员属外地城镇户口的，其在户口所在地已享受实物分房或拥有其他住房的建筑面积，一并核定为申请家庭已有住房的建筑面积。

四、售房对象申请、认定、销售流程

(一) 申请、认定

申请家庭填写《泌阳县城关区购买经济适用住房申请审批表》，经申请家庭成员各所在单位（无单位的，由个人所在的居委会（村委会））审核盖章后，报县房改办审批，县房改办会同有关部门对报送的材料进行初审，对符合初审条件的申请人出具受理凭单。县房改办会同有关部门在 30 个工作日内对申请家

庭住房情况进行审查，经审查符合申购条件的，由县房改办核发《准购证》；经审查不符合条件的，县房改办出具不予受理通知书。

(二) 申请家庭须提供以下材料复印件并校检原件：

- (1) 身份证明材料；
- (2) 户籍证明材料；
- (3) 婚姻状况证明材料；
- (4) 住房情况证明材料；
- (5) 家庭收入情况证明材料。

(三) 销售

经济适用住房的销售工作，其程序是：

(1) 房源公告。县政府向社会进行公告，公告内容主要包括房源数量、单套建筑面积、价格、开发建设单位、预登记时间和范围等；

(2) 按准购证号码排序，确定选房人员名单和顺序：

①在公告规定期限内，申请家庭凭《准购证》、身份证等相关资料向县房改办申请办理预登记手续；

②县房改办根据推出的房源数和预登记人数，按 1: 1 的比例确定选房名单，《准购证》号码顺序作为选房顺序号；

③公开摇号。对入围的住房户，通过公开摇号的方式，现场确定购买何位置的住房，摇号过程由公证员现场公正；

④公布选房名单后，申请家庭放弃购买的，已核发的《准购证》予以作废，并取消其二年内再次申购经济适用住房资格。

(3)付款。公开摇号选房结束后，购房户按要求预交部分房款，剩余部分房款按通知要求进行缴纳。如未按通知要求在规定时间内缴纳剩余房款的，取消其购买资格，并取消其二年内申购经济适用住房资格。

五、经济适用住房的确权、办证及上市交易管理

(一)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、土地部门在办理权属登记时，应当分别注明“经济适用住房”、所占面积、准予上市交易日期及相关内容。

(二)经济适用住房属于政策性住房，购买人拥有有限产权。5年内不得上市交易、转让、出租。购买人因各种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，购房人可以转让经济适用住房，但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价款，具体交纳比例由县人民政府确定，政府可优先回购。购房人向政府交纳土地收益等价款后，也可以取得全部产权。政府回购的经济适用住房，继续向符合条件的低收入住房困难家庭出售。

在限制上市交易期限内，因继承、离婚析产而发生房屋所

有权转移的，经县房改办批准，允许办理交易过户手续。办理过户手续后，房产性质仍为经济适用住房，限制上市交易日期从原房屋所有权证办理之日起计算。房屋、土地登记部门在“附记”中注明“经济适用住房继承”或“经济适用住房离婚析产”、所占面积、准予上市交易日期及相关内容。

因法院裁定、判决、调解等必须发生房屋所有权转移的，经县房改办核准，按规定缴纳有关税费后，允许提前上市。

(三) 经济适用住房购买人以市场价出售经济适用住房后，不得再购买经济适用住房；如需换购，必须以届时经济适用住房价格出售给取得经济适用住房资格的家庭后，方可再次申请。

六、经济适用住房的监督管理

(一) 县房改办要加强对已购经济适用住房的后续管理，切实履行职责，对已购经济适用住房家庭的居住人员、房屋的使用等情况要进行定期检查，发现违规行为及时纠正；

(二) 未取得资格的家庭购买经济适用住房的，其所购买的住房由县房改办按原价并考虑折旧等因素收购，不能收购的，由县房改办责成其按同地段普通商品住房与经济适用住房差价补足房款，并由行政主管部门对相关责任单位及相关责任人依法予以处罚。

(三) 对采取隐瞒、欺骗手段骗购经济适用住房的，一经

发现，立即撤销其有关手续、证明，县房改办收回住房或者由购买人按发现时市场价补足房款，并由行政主管部门对申请人追究责任。对出具虚假证明的单位，由行政主管部门追究单位主要领导的责任和相关责任人的责任。

七、本实施办法自公布之日起执行

本实施办法由泌阳县住房制度改革领导小组办公室负责解释。

主题词：城乡建设 经济适用住房△ 通知

泌阳县人民政府办公室

2009年3月10日印发

(共印120份)