山西省经济适用住房供应与退出管理办法

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（租赁）程序，加强经济适用住房供应与退出的监督与管理，根据国家有关规定，结合山西实际，制定本办法。

第二条 本省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。

本办法所称城市低收入住房困难家庭，是指家庭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%，人均住房建筑面积低于当地上年度人均住房面积 60%或者无住房的家庭。

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（租赁）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（租赁）经济适用住房。

租赁公共租赁住房或者公有住房的，购买（租赁）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。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，不得再购买（租赁）经济适用住房。

各市、县可根据本地经济社会发展情况、低收入家庭收入和住房情况，制定并适时调整经济适用住房供应对象条件，向社会公布。

第五条 经济适用住房供应与退出，应当遵循供应标准公正、供应程序公开、配售结果公正的原则。

第六条 市、县（市、区）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。市、县（市、区）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。市、县（市、区）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）主管部门负责受理街道办事处上报资料，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。

民政部门负责以联合办公等形式组织公安、人社、税务、工商、金融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，监察审核、配租程序及行政效能。

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账户信息。

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。

街道办事处负责申请人家庭人口、收入、财产、住房情况核实和购买资格初审工作。

第七条 上级人民政府应当加强对下级人民政府经济适用住房供应与退出管理工作的监督，实行目标责任制管理和绩效考核。

省人民政府住房城乡建设主管部门应当会同省民政、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(租赁)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（租赁）经济适用住房的家庭，应当到街道办事处领取、填写《购买（租赁）经济适用住房申请表》，由户主向街道办事处提出申请，按要求提交相关证件与资料原件、复印件。

第十条 申请购买（租赁）经济适用住房的家庭，应当提交以下证件与资料:

（一）《购买（租赁）经济适用住房申请表》;

（二）户口本及同户籍家庭成员身份证;

（三）申请人婚姻情况证明材料;

（四）家庭收入情况证明材料;

（五）家庭财产情况证明材料;

（六）家庭住房情况证明材料;

（七）申请人授权审核机构查询、核实、公示其申报信息的授权书;

（八）市、县（市、区）人民政府规定的其他证明材料。

第十一条 市、县(市、区)住房城乡建设(房地产)主管部门、街道办事处应当设立专门的窗口或者指定专人负责受理购买（租赁）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，受理单位应当一次性书面告知需要补正的材料。

受理时间、受理事项和申请人家庭人口、住房、收入、财产

等基本情况，应当在受理后 2 日内在受理单位公告栏、申请人户口所在地社区、居住地社区同时进行公告。

第十二条 街道办事处应当对申请资料的真实性和有效性进行审查，核查原件，留存复印件并加盖原件审核章。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，在 10 日内提出审核意见，并在户口所在地和居住地社区进行公示，公示期为 7 日。
审核符合条件，经公示无异议或者异议不成立的，将审核意见和申请材料一并上报市、县(市、区)住房城乡建设(房地产)主管部门。

审核不符合条件的，书面通知申请人，并说明理由。

第十三条 市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门收到申报材料后，应当在 3 日内将申请人家庭收入、财产、人口等相关证明材料分送民政部门和公安机关，并对申请人家庭住房情况进行审核，10 日内提出审核意见。

民政部门应当以联合办公等形式会同公安、人社、税务、工商、金融等部门对申请人家庭收入（缴纳社会保险、报税与完税）、财产（车辆、个体工商登记或者投资办企业、购买

股票、基金、期货、商业储金型保险投保及缴费、银行存款）情况进行审核，10 日内提出审核意见。

公安机关应当对申请人家庭人口情况进行审核，10 日内提出审核意见。

民政部门与公安机关出具审核意见后，住房城乡建设(房地产)主管部门应当以联合办公或者召开联席会议等形式，会同民政、监察、公安等相关部门对申请人家庭是否符合经济适用住房供应条件进行联合审查，5 日内提出审核意见并在户口所在地和居住地社区进行公示，公示期为 7 日。

第十四条 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)、民政和公安等相关部门配合进行复核，复核工作应在公示期满后 10 日内完成。申请人对审核结果有异议的，可以向监察机关申诉。

不符合条件的，住房城乡建设（房地产）主管部门书面通知街道办事处和申请人，并说明理由。

第十五条 经公示无异议或者异议不成立的申请人，市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门应当通过媒体

向社会公示其家庭基本信息。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。

第十六条 经公示无异议或者异议不成立的，市、县(市、区)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，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（配租）

第十七条 轮候时间超过一年的，市、县(市、区)住房城乡建设(房地产)主管部门应当在供应住房前会同同级民政、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，应当主动向市、县(市、区)住房城乡建设(房地产)主管部门报告变化情况。

第十八条 市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门应当采取摇号方式确定购买（租赁）顺序。

采取摇号方式确定购买（租赁）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。

第十九条 登记为经济适用住房购买（租赁）对象的家庭，符合下列条件之一的，可以优先购买（租赁）。

（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。

第二十条 购买（租赁）顺序确定后，市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门应当向媒体公示确定购买（租赁）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。

第二十一条 公示无异议或者异议不成立的，由市、县(市、区)住房城乡建设(房地产)主管部门通知申请人选购一套与核准面积、标准相对应的经济适用住房，并与供应对象签订购买合同。

申请部分购买、部分租赁经济适用住房的，市、县(市、区)住房城乡建设(房地产)主管部门应当根据本地经济适用住房供求状况，按照核准的购买面积、租赁面积，与申请人签订部分购买、部分租赁协议，并提供相应面积标准的经济适用住房。承租人可以在承租过程中，按已购买部分的价格购买承租部分。

申请租赁经济适用住房的，市、县(市、区)住房城乡建设(房地产)主管部门应当根据本地经济适用住房供求状况，按照核准的租赁面积，与申请人签订租赁协议，予以配租经济适用住房。承租人可以在承租过程中，申请购买所承租的经济适用住房。

购买（租赁）合同应当载明经济适用住房的房屋概况、购买（租赁）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（租赁）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 经济适用住房销售价格，应当以开发建设成本为基础，由市、县（市、区）人民政府综合考虑区位、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。

第二十三条 购买人在购买经济适用住房城市的原有住房，政府应当在出售经济适用住房时收购，收购价款可以冲抵经济适用住房部分购房款。

第二十四条 承租人在承租(部分承租)经济适用住房过程中，愿意购买的，可按当年经济适用住房价格申请购买所承租住房（租赁部分住房）。

第二十五条 经济适用住房产权，由购房人与市、县（市、区）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

占购房时同地段相似普通商品住房价格的比例计算，其他产权份额由市、县（市、区）人民政府所有。

经济适用住房购买人办理权属登记时，住房城乡建设（房地产）主管部门应当载明经济适用住房、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收费，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，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（租赁）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，由市、县（市、区）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（收回）。

（一）已购买（租赁）经济适用住房的家庭又购买其他住房的;

（二）在购买（租赁）的经济适用住房内进行违法违规活动的;

（三）将所购买（租赁）的经济适用住房出租（转租）、出借的;

（四）在所购买（租赁）的经济适用住房内从事经营活动的。

政府回购（收回）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（租赁）。

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（骗租）经济适用住房的，由市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门追回骗购（骗租）的经济适用住房，或者由购买人按照不低于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（租赁）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（租赁）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

第三十一条 市、县（市、区）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 市、县(市、区)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（租赁）、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 市、县（市）人民政府应当在本办法印发 3 个月内制定实施细则，并报上一级人民政府备案。

第三十四条 本办法自印发之日 30 日后起施行。