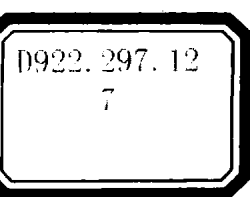


公平之剑丛书

JINGJI SHIYONGFANG GUIDING

经济适用房规定

中国法制出版社



经济适用房规定

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

经济适用房规定/中国法制出版社编. —北京: 中国法制出版社, 2003.7

ISBN 7-80182-139-4

I. 经… II. 中… III. 经济适用房-法规-汇编
IV. D922.297.12

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 078588 号

经济适用房规定

JINGJI SHIYONGFANG GUIDING

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/850×1168 毫米 32

印张/4.375 字数/102 千

版次/2003 年 7 月第 1 版

2003 年 7 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-139-4/D·1105

定价: 8.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66062741

发行部电话: 66062752

编辑部电话: 66078158

邮购部电话: 66033288

读者俱乐部电话: 66026596

目 录

城镇经济适用住房建设管理办法	(1)
(1994 年 12 月 15 日)	
经济适用住房价格管理办法	(4)
(2002 年 11 月 17 日)	
物业管理条例	(8)
(2003 年 6 月 8 日)	
关于大力发展经济适用住房的若干意见	(21)
(1998 年 7 月 14 日)	
关于进一步加快经济适用住房 (安居工程) 建设 有关问题的通知	(25)
(1998 年 8 月 3 日)	
国务院办公厅转发建设部等部门关于支持科研院 所、大专院校、文化团体和卫生机构利用单位 自用土地建设经济适用住房若干意见的通知	(29)
(1998 年 9 月 18 日)	
国家税务总局关于经济适用住房建设固定资产投 资方向调节税征管问题的通知	(32)
(1998 年 12 月 31 日)	
经济适用住房开发贷款管理暂行规定	(33)
(1999 年 4 月 6 日)	

已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法	(40)
(1999 年 4 月 22 日)	
已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定	(45)
(1999 年 7 月 15 日)	
国土资源部关于已购公有住房和经济适用住房上市出售中有关土地问题的通知	(47)
(1999 年 9 月 22 日)	
关于进一步规范经济适用住房建设和销售行为的通知	(52)
(2000 年 9 月 11 日)	
中华人民共和国城市房地产管理法	(55)
(1994 年 7 月 5 日)	
个人住房贷款管理办法	(68)
(1998 年 5 月 9 日)	
住房置业担保管理试行办法	(75)
(2000 年 5 月 11 日)	
中华人民共和国契税暂行条例	(81)
(1997 年 7 月 7 日)	
中华人民共和国契税暂行条例细则	(84)
(1997 年 10 月 28 日)	
关于加快经济适用住房建设的若干规定(试行)	(88)
(1998 年 10 月 18 日)	
北京市经济适用住房小区物业管理服务收费办法(试行)	(91)
(2000 年 3 月 27 日)	

北京市城镇居民购买经济适用住房有关问题的 暂行规定	(95)
(2000 年 12 月 29 日)	
关于北京市城镇居民购买经济适用住房程序的 通知 (试行)	(98)
(2001 年 4 月 23 日)	
关于印发《北京市居住小区物业管理服务标准》 的通知	(101)
(2003 年 2 月 21 日)	
山东省城市经济适用住房建设管理办法	(108)
(2000 年 4 月 24 日)	
福建省经济适用住房建设管理暂行规定	(116)
(1998 年 12 月 21 日)	
福建省经济适用住房价格管理办法	(120)
(1999 年 4 月 26 日)	
重庆市经济适用住房管理办法	(127)
(2001 年 10 月 26 日)	

城镇经济适用住房 建设管理办法

(1994年12月15日 建设部、国务院住房
制度改革领导小组、财政部发布)

第一条 为了建立以中低收入家庭为对象，具有社会保障性质的经济适用住房供应体系，加快经济适用住房建设，提高城镇职工、居民的住房水平，加强对经济适用住房建设的管理，根据《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》，制定本办法。

第二条 国务院建设行政主管部门负责全国经济适用住房的建设管理工作，制定经济适用住房的方针、政策，根据国家住宅建设发展规划制定经济适用住房发展计划，并进行宏观指导。

各省、自治区建设行政主管部门根据国家的方针、政策，制定本行政区域的实施方案，编制经济适用住房的发展计划与规划，指导经济适用住房的建设。

各直辖市、市、县建设或房地产行政主管部门负责制定本地区经济适用住房建设计划、具体实施方案；负责经济适用住房建设计划的实施和管理工作。

第三条 经济适用住房是指以中低收入家庭住房困难户为供应对象，并按国家住宅建设标准（不含别墅、高级公寓、外销住宅）建设的普通住宅。

第四条 中低收入家庭住房困难户认定的标准由地方人民政府确定。

对离退休职工、教师家庭住房困难户应优先安排经济适用住房。

第五条 经济适用住房建设要体现经济、适用、美观的原则，使用功能要满足居民的基本生活需要。

第六条 地方人民政府要在计划、规划、拆迁、税费等方面对经济适用住房的建设制定政策措施，予以扶持。

第七条 地方人民政府根据经济适用住房建设计划，优先安排建设用地。

经济适用住房建设用地的供应原则上实行划拨方式。

第八条 经济适用住房建设资金通过以下几个方面筹集：

(一) 地方政府用于住宅建设的资金；

(二) 政策性贷款；

(三) 其他资金。

第九条 建设或房地产行政主管部门根据每年经济适用住房的建设计划，提出建设资金的使用计划，报当地人民政府批准后执行。

第十条 经济适用住房建设的主管部门按照政企分开的原则，指定或设立专门机构，承担经济适用住房的建设、出售、出租等工作，并对其进行监督和管理；暂不具备条件的地区，可由房地产行政主管部门具体组织实施经济适用住房的建设。

第十一条 经济适用住房一般应以招标的方式选择施工单位建设。

承建单位要按合同规定的工期和成本确保经济适用住房的建设质量。

第十二条 经济适用住房价格由经济适用住房建设的主管部门会同同级物价管理部门按建设成本确定，报当地人民政府审批后执行。

建设成本构成：

- (一) 征地及拆迁补偿安置费；
- (二) 勘察设计及前期工程费；
- (三) 住宅建筑及设备安装工程费；
- (四) 小区内基础设施和非经营性公用配套设施建设费；
- (五) 贷款利息；
- (六) 税金；
- (七) 以（一）至（四）项费用之和为基数 1—3% 的管理费。

第十三条 购房者购买的经济适用住房，按规定办理房屋产权登记手续。

第十四条 各省、自治区、直辖市建设行政主管部门可根据本办法制定实施细则。

第十五条 本办法由建设部负责解释。

第十六条 本办法自发布之日起实施。

经济适用住房价格管理办法

(2002 年 11 月 17 日 国家发展计划委员会发布)

第一条 为规范经济适用住房价格管理,促进经济适用住房健康发展,根据《中华人民共和国价格法》和国务院关于经济适用住房建设的规定,制定本办法。

第二条 本办法适用于在城市规划区内经济适用住房的价格管理。

第三条 本办法所称经济适用住房,是指纳入政府经济适用住房建设计划,建设用地实行行政划拨,享受政府提供的优惠政策,向城镇中低收入家庭供应的普通居民住房。

第四条 县级以上政府价格主管部门是经济适用住房价格的主管部门,依法对本地区经济适用住房价格实施管理。

县级以上政府建设主管部门应协助政府价格主管部门做好经济适用住房价格的监督和管理工作的。

第五条 经济适用住房价格实行政府指导价。

制定经济适用住房价格,应当与城镇中低收入家庭经济承受能力相适应,以保本微利为原则,与同一区域内的普通商品住房价格保持合理差价,切实体现政府给予的各项优惠政策。

第六条 经济适用住房基准价格由开发成本、税金和利润三部分构成。

(一) 开发成本

1. 按照法律、法规规定用于征用土地和拆迁补偿等所支付的征地和拆迁安置补偿费。

2. 开发项目前期工作所发生的工程勘察、规划及建筑设计、施工通水、通电、通气、通路及平整场地等勘察设计和前期工程费。

3. 列入施工图预（决）算项目的主体房屋建筑安装工程费，包括房屋主体部分的土建（含桩基）工程费、水暖电气安装工程费及附属工程费。

4. 在小区用地规划红线以内，与住房同步配套建设的住宅小区基础设施建设费，以及按政府批准的小区规划要求建设的不能有偿转让的非营业性公共配套设施建设费。

5. 管理费按照不超过本条（一）项 1 至 4 目费用之和的 2% 计算。

6. 贷款利息按照房地产开发经营企业为住房建设筹措资金所发生的银行贷款利息计算。

7. 行政事业性收费按照国家有关规定计收。

（二）税金

依照国家规定的税目和税率计算。

（三）利润

按照不超过本条（一）项 1 至 4 目费用之和的 3% 计算。

第七条 下列费用不得计入经济适用住房价格：

（一）住宅小区内经营性设施的建设费用；

（二）开发经营企业留用的办公用房、经营用房的建筑安装费用及应分摊的各种费用；

（三）各种与住房开发经营无关的集资、赞助、捐赠和其他费用；

（四）各种赔偿金、违约金、滞纳金和罚款；

（五）按规定已经减免及其他不应计入价格的费用。

第八条 经济适用住房价格由有定价权的政府价格主管部门会同建设（房地产）主管部门，按照本办法有关规定，在项目

开工之前确定，并向社会公布。

凡不具备在开工前确定公布新建经济适用住房价格的，以及已开发建设的商品房项目经批准转为经济适用住房项目的，房地产开发经营企业应当在经济适用住房销售前，核算住房成本并提出书面定价申请，按照价格管理权限报送有定价权的政府价格主管部门确定。

第九条 按本办法第八条第二款确定价格的，房地产开发经营企业定价申请应附以下材料：

（一）经济适用住房价格申报表和价格构成项目审核表；

（二）经济适用住房建设的立项、用地批文及规划、拆迁、施工许可证复印件；

（三）建筑安装工程预（决）算书及工程设计、监理、施工合同复印件；

（四）政府价格主管部门规定的其他应当提供的材料。

第十条 政府价格主管部门在接到房地产开发经营企业的定价申请后，应会同建设（房地产）主管部门审查成本费用，核定销售（预售）价格。对申报手续、材料齐全的，应在接到定价申请报告后 30 个工作日内作出制定或调整价格的决定。

第十一条 按照本办法确定或审批的经济适用住房价格，为同一期工程开发住房的基准价格。分割零售单套住房，应当以基准价格为基础，计算楼层、朝向差价。楼层、朝向差价按整幢（单元）增减的代数和为零的原则确定。

第十二条 经济适用住房价格的上浮幅度，由有定价权的政府价格主管部门在核定价格时确定，下浮幅度不限。

第十三条 经济适用住房价格经政府价格主管部门确定公布或审批后，任何单位和个人不得擅自提高。

第十四条 房地产开发经营企业销售经济适用住房，不得在批准的房价外加收任何费用或强行推销及搭售商品；凡未按本

办法规定确定或审批价格的，建设主管部门或房地产管理部门不予核发销售（预售）许可证。

第十五条 房地产开发经营企业应当按照政府价格主管部门的规定实行明码标价，在销售场所显著位置公布价格主管部门批准的价格及批准文号，自觉接受社会监督。

第十六条 建立房地产开发经营企业负担卡制度。凡涉及房地产开发经营企业的建设项目收费，收费的部门和单位必须按规定在企业负担卡上如实填写收费项目、标准、收费依据、执收单位等内容，并加盖单位公章。拒绝填写或不按规定要求填写的，房地产开发经营企业有权拒交，并向政府价格主管部门举报。

第十七条 政府价格主管部门要加强对涉及房地产建设项目收费的监督检查，对不按国家及地方政府规定的经济适用住房收费政策，超标准收费以及其他乱收费行为要依法处理。

第十八条 政府价格主管部门要加强对经济适用住房价格的监督检查。房地产开发经营企业违反价格法律、法规和本办法规定的价格行为的，由政府价格主管部门依据《中华人民共和国价格法》和《价格违法行为行政处罚规定》予以处罚。

第十九条 本办法由国家计委负责解释。

第二十条 各省、自治区、直辖市政府价格主管部门可根据本办法制定实施细则，并报国家计委备案。

第二十一条 本办法自 2003 年 1 月 1 日起施行。

物业管理条例

(2003年5月28日国务院第9次常务会议通过
2003年6月8日中华人民共和国国务院令 第379号
公布 自2003年9月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境，制定本条例。

第二条 本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业管理企业，由业主和物业管理企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

第三条 国家提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业管理企业。

第四条 国家鼓励物业管理采用新技术、新方法，依靠科技进步提高管理和服务水平。

第五条 国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作。

县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

第二章 业主及业主大会

第六条 房屋的所有权人为业主。

业主在物业管理活动中，享有下列权利：

（一）按照物业服务合同的约定，接受物业管理企业提供的服务；

（二）提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；

（三）提出制定和修改业主公约、业主大会议事规则的建议；

（四）参加业主大会会议，行使投票权；

（五）选举业主委员会委员，并享有被选举权；

（六）监督业主委员会的工作；

（七）监督物业管理企业履行物业服务合同；

（八）对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；

（九）监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金（以下简称专项维修资金）的管理和使用；

（十）法律、法规规定的其他权利。

第七条 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

（一）遵守业主公约、业主大会议事规则；

（二）遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

（三）执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；

（四）按照国家有关规定交纳专项维修资金；

（五）按时交纳物业服务费用；

（六）法律、法规规定的其他义务。

第八条 物业管理区域内全体业主组成业主大会。

业主大会应当代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。

第九条 一个物业管理区域成立一个业主大会。

物业管理区域的划分应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十条 同一个物业管理区域内的业主，应当在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门的指导下成立业主大会，并选举产生业主委员会。但是，只有一个业主的，或者业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

业主在首次业主大会会议上的投票权，根据业主拥有物业的建筑面积、住宅套数等因素确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

第十一条 业主大会履行下列职责：

- (一) 制定、修改业主公约和业主大会议事规则；
- (二) 选举、更换业主委员会委员，监督业主委员会的工作；
- (三) 选聘、解聘物业管理企业；
- (四) 决定专项维修资金使用、续筹方案，并监督实施；
- (五) 制定、修改物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；
- (六) 法律、法规或者业主大会议事规则规定的其他有关物业管理的职责。

第十二条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但应当有物业管理区域内持有 1/2 以上投票权的业主参加。

业主可以委托代理人参加业主大会会议。

业主大会作出决定，必须经与会业主所持投票权 1/2 以上通过。业主大会作出制定和修改业主公约、业主大会议事规则，选聘和解聘物业管理企业，专项维修资金使用和续筹方案的决定，必须经物业管理区域内全体业主所持投票权 2/3 以上通过。

业主大会的决定对物业管理区域内的全体业主具有约束力。

第十三条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。经 20% 以上的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

第十四条 召开业主大会会议，应当于会议召开 15 日以前通知全体业主。

住宅小区的业主大会会议，应当同时告知相关的居民委员会。

业主委员会应当做好业主大会会议记录。

第十五条 业主委员会是业主大会的执行机构，履行下列职责：

（一）召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；

（二）代表业主与业主大会选聘的物业管理企业签订物业服务合同；

（三）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业管理企业履行物业服务合同；

（四）监督业主公约的实施；

（五）业主大会赋予的其他职责。

第十六条 业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内，向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门备案。

业主委员会委员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。

业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。

第十七条 业主公约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。

业主公约对全体业主具有约束力。

第十八条 业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、