

常用房地产法律手册

经济适用住房

中国法制出版社

常用房地产法律手册

经济适用住房

中国法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

常用房地产法律手册/中国法制出版社编. —北京:
中国法制出版社, 2002.12
ISBN 7-80182-054-1

I. 常… II. 中… III. 常用-房地产-法律法规
-汇编 IV. D922.297.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 098528 号

常用房地产法律手册

经济适用住房

JINGJI SHIYONG ZHUFANG

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/7.875 字数/178 千

版次/2003 年 1 月第 1 版

003 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-054-1/D·1020

本套总定价:158.00 元

本册定价:16.00 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:66062738

邮购部电话:66033288

读者俱乐部电话:66026596

出版说明

随着我国进入全面建设小康社会的新发展阶段，城镇人口的比重较大幅度提高，包括房地产在内的家庭财产普遍增加，房地产法制更加完备。

在这个大形势下，特别是北京申奥、上海世博接连取得成功之后，房地产业越来越成为社会方方面面关注的焦点。能否准确掌握与房地产业相关的法律、行政法规和部门规章往往成为大家办好事情的关键。

为满足广大读者的迫切要求，我们汇编了这一套《常用房地产法律手册》，从房地产开发、商品房买卖、危改与拆迁、物业管理等九个方面全面收录了与房地产业有关的常用法律法规。如果这套书确实能为读者解决一点实际问题，那我们一定感到万分高兴。

由于时间仓促，本套书的汇编工作难免存在不足之处，敬请广大读者批评指正。

2003年1月

目 录

一、部委主要规章

- 城镇经济适用住房建设管理办法 (1)
(1994年12月15日)
- 国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加
快住房建设的通知 (4)
(1998年7月3日)
- 关于大力发展经济适用住房的若干意见 (9)
(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 (13)
(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 (17)
(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 (18)
(1998年12月31日)
- 经济适用住房开发贷款管理暂行规定 (19)

- (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 (26)
- (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 (31)
- (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 (33)
- (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 (38)
- (2000 年 9 月 11 日)
- 经济适用住房价格管理办法 (41)
- (2002 年 11 月 17 日)
- 中华人民共和国城市房地产管理法 (45)
- (1994 年 7 月 5 日)

二、部分地方的相关规定

- 关于加快经济适用住房建设的若干规定(试
行) (57)
- (1998 年 10 月 18 日)
- 北京市房屋土地管理局关于经济适用住房项
目利用划拨国有土地使用权抵押贷款办理
登记有关问题的通知 (60)
- (1998 年 12 月 24 日)
- 北京市城近郊八区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 暂行规定	(63)
(1999 年 9 月 29 日)	
北京市已购公有住房和经济适用住房上市出 售管理办法	(65)
(1999 年 10 月 7 日)	
北京市经济适用住房小区物业管理服务收费 办法(试行)	(70)
(2000 年 3 月 27 日)	
北京市国土资源和房屋管理局关于已购公有 住房和经济适用住房抵押登记有关问题的 通知	(74)
(2002 年 11 月 2 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	(75)
(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)	(78)
(2001 年 4 月 23 日)	
北京市经济适用住房买卖合同	(81)
海南省职工购买公有住房和购建经济适用住 房土地使用权登记发证办法	(84)
(1998 年 5 月 20 日)	
海口市已购公有住房和经济适用住房上市交 易暂行办法	(87)
(1999 年 10 月 24 日)	
海南省积压商品房转化为经济适用住房管理 办法	(90)

(1999 年 12 月 7 日)

青岛市购买经济适用住房及租住廉租住房暂

行办法 (92)

(1998 年 12 月 31 日)

青岛市经济适用住房价格管理暂行办法 (94)

(1999 年 5 月 24 日)

青岛市经济适用住房管理办法 (97)

(2001 年 11 月 16 日)

威海市经济适用住房建设管理暂行办法 (101)

(1998 年 7 月 3 日)

威海市市区房改房和经济适用住房上市交易

管理暂行办法 (105)

(1999 年 9 月 14 日)

淄博市已购公有住房和经济适用住房上市交

易管理办法 (111)

(1999 年 10 月 29 日)

临沂市已购公有住房和经济适用住房上市交

易管理暂行办法 (115)

(1999 年 12 月 25 日)

山东省城市经济适用住房建设管理办法 (121)

(2000 年 4 月 24 日)

福建省经济适用住房建设管理暂行规定 (129)

(1998 年 12 月 21 日)

福建省经济适用住房价格管理办法 (133)

(1999 年 4 月 26 日)

福建省已购公有住房和经济适用住房上市交

易管理暂行办法 (140)

(1999 年 11 月 12 日)

福建省省直单位个人购买经济适用房暂行规定	(146)
(1999 年 12 月 27 日)	
福建省人民政府关于加快经济适用住房和廉租房建设的通知	(149)
(2001 年 11 月 23 日)	
陕西省人民政府关于加快经济适用住房建设的决定	(152)
(1998 年 9 月 28 日)	
黑龙江省经济适用住房建设实施方案	(157)
(1999 年 1 月 19 日)	
新疆维吾尔自治区建设厅、计委、土地局关于大力发展经济适用住房建设实施办法	(162)
(1998 年 10 月 8 日)	
长沙市经济适用住房示范小区建设方案	(167)
(1998 年 8 月 12 日)	
武汉市经济适用住房价格管理暂行规定	(172)
(1997 年 1 月 2 日)	
荆门市城区已购公有住房和经济适用住房上市交易管理办法	(175)
(2000 年 5 月 18 日)	
苏州市经济适用住房价格管理实施细则	(180)
(1997 年 3 月 21 日)	
无锡市经济适用住房建设出售管理办法	(183)
(2002 年 4 月 12 日)	
南京市人民政府、市房产局关于建设经济适用住房优先解决低收入家庭住房困难的实施意见	(189)

- (2001 年 8 月 21 日)
- 昆明市商品房、已购公有住房和经济适用住房**
土地使用权登记规定 (193)
- (2002 年 4 月 11 日)
- 四川省已购公有住房和经济适用住房上市出**
售管理暂行办法 (198)
- (1999 年 10 月 29 日)
- 重庆市经济适用住房管理办法** (205)
- (2001 年 10 月 26 日)
- 晋城市已购公有住房和经济适用住房上市出**
售管理暂行办法 (210)
- (2001 年 4 月 17 日)
- 赣州市已购公有住房和经济适用住房上市出**
售实施办法 (215)
- (2001 年 4 月 1 日)
- 宁夏回族自治区已购公有住房和经济适用住**
房上市出售暂行办法 (223)
- (1999 年 12 月 29 日)
- 杭州市人民政府办公厅关于杭州市市区经济**
适用住房销售管理的意见 (228)
- (2001 年 2 月 5 日)
- 杭州市人民政府关于杭州市经济适用住房建**
设的实施意见 (232)
- (2001 年 2 月 5 日)
- 甘肃省已购公有住房和经济适用住房上市交**
易管理暂行办法 (236)
- (2000 年 4 月 30 日)

一、部委主要规章

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的。

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。

国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知

(1998年7月3日)

为贯彻党的十五大精神,进一步深化城镇住房制度改革,加快住房建设,现就有关问题通知如下:

一、指导思想、目标和基本原则

(一) 深化城镇住房制度改革的指导思想是:稳步推进住房商品化、社会化,逐步建立适应社会主义市场经济体制和我国国情的城镇住房新制度;加快住房建设,促使住宅业成为新的经济增长点,不断满足城镇居民日益增长的住房需求。

(二) 深化城镇住房制度改革的目标是:停止住房实物分配,逐步实行住房分配货币化;建立和完善以经济适用住房为主的多层次城镇住房供应体系;发展住房金融,培育和规范住房交易市场。

(三) 深化城镇住房制度改革工作的基本原则是:坚持在国家统一政策目标指导下,地方分别决策,因地制宜,量力而行;坚持国家、单位和个人合理负担;坚持“新房新制度、老房老办法”,平稳过渡,综合配套。

二、停止住房实物分配,逐步实行住房分配货币化

(四) 1998年下半年开始停止住房实物分配,逐步实行住房分配货币化,具体时间、步骤由各省、自治区、直辖市人民政府根据本地实际确定。停止住房实物分配后,新建经济适用住房原则上只售不租。职工购房资金来源主要有:职工工资,住房公积金,个人

住房贷款,以及有的地方由财政、单位原有住房建设资金转化的住房补贴等。

(五)全面推行和不断完善住房公积金制度。到1999年底,职工个人和单位住房公积金的缴交率应不低于5%,有条件的地区可适当提高。要建立健全职工个人住房公积金帐户,进一步提高住房公积金的归集率,继续按照“房委会决策,中心运作,银行专户,财政监督”的原则,加强住房公积金管理工作。

(六)停止住房实物分配后,房价收入比(即本地区一套建筑面积为60平方米的经济适用住房的平均价格与双职工家庭年平均工资之比)在4倍以上,且财政、单位原有住房建设资金可转化为住房补贴的地区,可以对无房和住房面积未达到规定标准的职工实行住房补贴。住房补贴的具体办法,由市(县)人民政府根据本地实际情况制订,报省、自治区、直辖市人民政府批准后执行。

三、建立和完善以经济适用住房为主的住房供应体系

(七)对不同收入家庭实行不同的住房供应政策。最低收入家庭租赁由政府或单位提供的廉租住房;中低收入家庭购买经济适用住房;其他收入高的家庭购买、租赁市场价商品住房。住房供应政策具体办法,由市(县)人民政府制定。

(八)调整住房投资结构,重点发展经济适用住房(安居工程),加快解决城镇住房困难居民的住房问题。新建的经济适用住房销售价格实行政府指导价,按保本微利原则确定。其中经济适用住房的成本包括征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费(含小区非营业性配套公建费)、管理费、贷款利息和税金等7项因素,利润控制在3%以下。要采取有效措施,取消各种不合理收费,特别是降低征地和拆迁补偿费,切实降低经济适用住房建设成本,使经济适用住房价格与中低收入家庭的承受能力相适应,促进居民购买住房。

(九)廉租住房可以从腾退的旧公有住房中调剂解决,也可以

由政府或单位出资兴建。廉租住房的租金实行政府定价。具体标准由市(县)人民政府制定。

(十) 购买经济适用住房和承租廉租住房实行申请、审批制度。具体办法由市(县)人民政府制定。

四、继续推进现有公有住房改革,培育和规范住房交易市场

(十一) 按照《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》(以下简称《决定》)规定,继续推进租金改革。租金改革要考虑职工的承受能力,与提高职工工资相结合。租金提高后,对家庭确有困难的离退休职工、民政部门确定的社会救济对象和非在职的优抚对象等,各地可根据实际情况制定减、免政策。

(十二) 按照《决定》规定,进一步搞好现有公有住房出售工作,规范出售价格。从1998年下半年起,出售现有公有住房,原则上实行成本价,并与经济适用住房房价相衔接。要保留足够的公有住房供最低收入家庭廉价租赁。

校园内不能分割及封闭管理的住房不能出售,教师公寓等周转用房不得出售。具体办法按教育部、建设部有关规定执行。

(十三) 要在对城镇职工家庭住房状况进行认真普查,清查和纠正住房制度改革过程中的违纪违规行为,建立个人住房档案,制定办法,先行试点的基础上,并经省、自治区、直辖市人民政府批准,稳步开放已购公有住房和经济适用住房的交易市场。已购公有住房和经济适用住房上市交易实行准入制度,具体办法由建设部会同有关部门制定。

五、采取扶持政策,加快经济适用住房建设

(十四) 经济适用住房建设应符合土地利用总体规划和城市总体规划,坚持合理利用土地、节约用地的原则。经济适用住房建设用地应在建设用地年度计划中统筹安排,并采取行政划拨方式供应。

(十五) 各地可以从本地实际出发,制定对经济适用住房建设

的扶持政策。要控制经济适用住房设计和建设标准,大力降低征地拆迁费用,理顺城市建设配套资金来源,控制开发建设利润。停止征收商业网点建设费,不再无偿划拨经营性公建设施。

(十六) 经济适用住房的开发建设应实行招标投标制度,用竞争方式确定开发建设单位。要严格限制工程环节的不合理转包,加强对开发建设企业的成本管理和监控。

(十七) 在符合城市总体规划和坚持节约用地的前提下,可以继续发展集资建房和合作建房,多渠道加快经济适用住房建设。

(十八) 完善住宅小区的竣工验收制度,推行住房质量保证书制度、住房和设备及部件的质量赔偿制度和质量保险制度,提高住房工程质量。

(十九) 经济适用住房建设要注重节约能源,节约原材料。应加快住宅产业现代化的步伐,大力推广性能好、价格合理的新材料和住宅部件,逐步建立标准化、集约化、系列化的住宅部件、配件生产供应方式。

六、发展住房金融

(二十) 扩大个人住房贷款的发放范围,所有商业银行在所有城镇均可发放个人住房贷款。取消对个人住房贷款的规模限制,适当放宽个人住房贷款的贷款期限。

(二十一) 对经济适用住房开发建设贷款,实行指导性计划管理。商业银行在资产负债比例管理要求内,优先发放经济适用住房开发建设贷款。

(二十二) 完善住房产权抵押登记制度,发展住房贷款保险,防范贷款风险,保证贷款安全。

(二十三) 调整住房公积金贷款方向,主要用于职工个人购买、建造、大修理自住住房贷款。

(二十四) 发展住房公积金贷款与商业银行贷款相结合的组合住房贷款业务。住房资金管理机构和商业银行要简化手续,提