

安康市人民政府办公室文件

安政办发〔2012〕47号

安康市人民政府办公室关于 印发安康市保障性住房管理实施办法的通知

各县区人民政府，市政府各工作部门、直属机构：

《安康市保障性住房管理实施办法》已经市政府审定同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

二〇一二年四月二十八日

安康市保障性住房管理实施办法

第一章 总 则

第一条 为加快推进城乡统筹发展，完善我市住房保障体系，根据国务院办公厅《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》国办发〔2011〕45号、陕西省人民政府关于印发《陕西省保障性住房管理办法（试行）》的通知（陕政发〔2011〕42号）、安康市委办公室、市政府办公室《进一步加快保障性住房建设的实施意见》（安办发〔2010〕31号）精神，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内保障性住房的规划、建设、分配、退出、运营和监督等管理。保障性住房是指廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房、限价商品住房。

第三条 廉租住房和公共租赁住房实行并轨建设和管理。

第四条 市人民政府对本市保障性住房工作负总责，并对市级有关部门和各县区人民政府实施目标责任制管理。

县、区人民政府负责本行政区域内保障性住房的建设和管理。

第五条 市住房保障行政主管部门负责编制全市保障性住房建设规划，并会同发展改革、国土、财政、民政、林业等部门，按照各自职责，指导和监督全市保障性住房管理工作。

县、区住房保障行政主管部门具体负责本区域保障性住房工作的实施和管理，并会同相关部门制定本区域保障性住房工作具体的规划、计划和落实措施，完善规章制度，规范管理程序，健全准入和退出机制。

第二章 项目管理

第六条 保障性住房目标任务应当纳入项目投资计划管理。

发展改革部门会同住房保障部门、财政部门按照上级政府下达的保障性住房目标任务，积极落实项目，加快前期工作，编报年度投资计划，并按要求逐级上报。

第七条 所有保障性住房建设项目要严格按照国家和省上的有关规定，履行审批程序，及时办理项目立项审批、规划、土地、环评、节能等手续。

第八条 市住房保障部门会同市财政、发展改革部门对各县上报的新建公租房、廉租房购改租项目进行审查，对审查通过的项目纳入全市年度项目计划，上报申请中省资金补助。

第九条 市、县区发展改革部门会同住房保障、财政等部门对本区域经济适用住房、限价商品房目标任务内的项目及时立项，并报上级主管部门备案。

第十条 列入计划的项目，应足额按时建成，不得多报少建。项目计划原则上不得调整，确需调整的，必须按程序报原项目批准部门核准。

第三章 规划与设计

第十一条 市、县区人民政府应当编制保障性住房建设规划、年度计划，明确保障性住房建设规模、土地、资金安排、项目布局、套型结构和工作机制等内容，并向社会公布。

第十二条 保障性住房建设项目应当依据经批准的土地利用总体规划、城乡规划，选择在地质条件安全可靠、环境适宜、公共交通相对便利和商业、教育、医疗、文化等公共设施及市政配套相对完善的区域，本着节约集约用地的原则，充分利用储备土地、闲置土地，挖潜利用存量土地和产业结构调整土地。

第十三条 保障性住房的建筑设计应当符合节能、省地、环

保要求，积极推广应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备。

第十四条 新建的廉租住房和公共租赁住房建筑面积，平均户型面积为 50 平方米左右，以二室一厅一厨一厕户型为主，其他户型为辅。地面和内外墙粉刷为普通标准，达到入住条件。

第四章 土地管理

第十五条 保障性住房建设用地应当纳入年度土地供应计划，指标单列，应保尽保。市、县区人民政府应当进一步提高审批效率，对于急需建设的保障性住房项目应当优先使用政府储备土地，采取即报快批方式，缩短审批时限，加快供地速度。

保障性住房建设单位未取得原批准职能部门同意，不得改变保障性住房建设用地用途。

第十六条 市、县区人民政府要对列入保障性住房年度建设计划的建设用地实行统征统迁。

第十七条 廉租住房、政府投资的公共租赁住房和经济适用住房建设用地采用划拨方式供地。

其他方式投资的公共租赁住房建设用地可以采取市场方式出让，也可以经过有资质的土地评估机构评估后以租赁或者作价入股等方式有偿使用。

限价商品住房建设用地，应当在市、县区人民政府限定房价的基础上，通过招、拍、挂方式出让。

第五章 资金管理和政策支持

第十八条 限价商品住房和经济适用住房建设资金来源：由符合保障条件的购买对象按政策规定购买。

第十九条 廉租住房和公共租赁住房建设资金来源渠道：

（一）各级财政安排的专项补助资金（含国家代地方发行的债券）；

（二）不低于 3%的土地出让成交价款（含招、拍、挂、协议出让等）；

（三）公积金增值收益扣除风险保证金和管理费后的余额；

（四）保障性住房建设融资（包括银行贷款和住房公积金贷款等）；

（五）保障性住房配建商铺等商业配套设施的出售、出租净收益；

（六）已购公有住房和经济适用住房上市交易的土地收益；

（七）限价商品房、经济适用住房不低于 3%的售价收益；

（八）四房联建中配建的商品房出售净收益；

（九）其它渠道筹集的资金。

第二十条 廉租住房纳入财政预算内基本建设程序管理，市级财政部门根据市级发展改革部门会同市级住房保障部门审定的年度廉租住房投资项目计划下达中省补助资金预算；公共租赁住房由市级住房保障部门会同市级有关部门审查通过并纳入全市年度项目计划，市级财政部门按计划任务下达中省补助资金预算。

第二十一条 各级财政部门要按照上级政府签订的目标责任书确定的任务，以及市住房保障、发展改革、财政等部门联合审定的项目批复计划，按照实施进度拨付保障资金。

纳入中省资金补助的保障性住房项目取得施工许可证后拨付中省补助资金；建设单位根据施工进度将建设资金向施工单位予以拨付。

第二十二条 各级财政部门要切实加强保障性住房资金的使

用管理，及时将中省市县筹集的保障性生活资金全部进入保障性住房资金特设专户，实行“专项管理、专账核算、封闭运行、专款专用”，严格按照规定用途使用，不得截留、挤占、挪作他用，也不得用于平衡本级预算。

市财政部门依据市住房保障、发展改革、财政等部门联合审定的项目批复计划，对县、区资金使用管理情况进行定期和不定期检查。

第二十三条 符合租、购保障性住房条件的职工家庭可用住房公积金支付保障性住房房价款、租金。推进住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作。

第二十四条 廉租房、公租房、经济适用住房建设项目，免征城市基础设施配套费等各类行政事业性收费和政府性基金，经营服务性收费减半收取。

电力、通讯、市政公用事业等企业要对保障性住房适当减免入网、管网等经营性收费。各项税收按照国家规定从低征收。

第六章 建设管理

第二十五条 保障性住房建设必须严格执行基本建设程序、国家有关技术标准和强制性规定。开工项目和竣工项目信息应在开工和竣工验收后 20 个工作日内按项目逐个公开。

第二十六条 保障性住房来源包括：

- （一）政府投资建设的住房；
- （二）政府购买、改造、租赁的住房；
- （三）政府依法收回、没收的住房；
- （四）企业或者其他组织按照与政府约定建设的住房；
- （五）商品住房建设中配建、代建的保障性住房；

（六）其他途径筹集的住房。

产权存在争议或者纠纷、存在质量安全隐患或者不符合保障标准的房屋，不得作为保障性住房房源。

第二十七条 以配建方式建设廉租住房、公共租赁住房的，配建的建筑面积、建设标准、收回和收购条件、价格等内容应当作为取得国有建设用地的前置条件，并在国有建设用地划拨决定书或者国有建设用地使用权出让合同中明确约定。

配建廉租住房、公共租赁住房的具体办法，由市、县区人民政府另行制定。

第二十八条 保障性住房套型建筑面积应当按下列标准控制：

廉租住房和公共租赁住房平均在 50 平方米左右；

经济适用住房在 70 平方米左右；

限价商品住房在 100 平方米左右。

第二十九条 城乡建设规划部门和住建行政主管部门依法对保障性住房的质量及造价等工程建设活动进行监督管理。开发建设单位应当对其开发建设的保障性住房在合理使用寿命内的质量承担责任。

第三十条 市、县区人民政府应当将城镇住房保障工作经费纳入财政预算，保证工作的正常开展。对在城镇住房保障工作中作出显著成绩的单位和个人给予表彰奖励。

第三十一条 市、县区住房城乡建设行政主管部门应当建立住房保障信息管理系统，建立申领和退出廉租住房租赁补贴发放个人信息、保障性住房建设项目信息等内容的电子档案，及时更新和维护数据，健全保障性住房档案检索体系，做好档案的录入、管理、使用、移除等工作。

第七章 资格管理

第三十二条 保障性住房供应对象为城镇低收入、中等偏下收入、中等收入住房困难家庭以及城市规划禁建区内的危房户、无房户。

低收入家庭收入线，根据《陕西省城市低收入家庭认定实施办法》（陕民发〔2009〕57号）的规定，按照当地低保家庭收入线的3倍以下确定。

中等偏下收入家庭收入线按照当地城镇居民家庭人均可支配收入基数确定。

中等收入家庭的收入线按照当地城镇居民家庭人均可支配收入为上线确定。

住房困难家庭按照家庭人均住房建筑面积低于当地城镇人均住房建筑面积的80%确定。

第三十三条 廉租住房保障对象为当地城镇低收入住房困难家庭。

公共租赁住房保障对象为城镇中等偏下收入家庭、新就业职工和外来务工人员住房困难者。

经济适用住房保障对象为当地城镇低收入住房困难家庭，并与廉租住房保障对象衔接。

限价商品住房保障对象为当地城镇中等收入以下住房困难家庭。

第三十四条 申请保障性住房以家庭为申请单位，每个家庭确定1名具有完全民事行为能力的符合申请条件的家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人。单身人士申请保障性住房的本人为申请人。申请人和共同申请人只限申请承租1套保障性住房。

第三十五条 申请保障性住房的，申请人必须是工作或居住

所在地的保障对象；申请廉租住房的，申请人必须是具有本地城镇居民户口和无房住的低保家庭。

第三十六条 申请保障性住房的家庭，应是已列入住房摸底申报的保障对象，在申请保障性住房时，应提交以下材料：

- （一）《保障性住房申请表》；
- （二）身份证或户口簿复印件及婚姻证明；
- （三）用人单位提供的工作收入证明及劳动合同和社会保险经办机构提供的社会保险缴费证明或低保证明；
- （四）住房情况证明；
- （五）新就业人员提供上岗聘书或聘用合同；
- （六）引进的特殊专业人才提供政府文件和有效证章；
- （七）其他需要提供的材料。

第三十七条 申请保障性住房按下列程序进行：

（一）社区应及时受理区域内申请人的申请材料，并将符合条件的申请材料报送办事处（镇人民政府），同时在社区公示申请人名单；

（二）办事处（镇人民政府）对申请材料进行审查，对申请人的家庭收入、住房状况等是否符合规定条件进行认定，并将符合条件的家庭报市、县区住房保障行政主管部门核准。同时在申请人户籍所在地、居住地或工作单位将审核结果公示 15 日，公示内容包括申请人姓名、收入、住房等情况。

（三）市、县区住房保障行政主管部门对公示期满无异议的予以核准。核准结果在申请人户籍所在地、居住地或工作单位公示 15 日，并在当地电视、报纸、政府网站等媒体上公开。

安康中心城市廉租住房和公共租赁住房配租申报审批具体程

序，由市住房保障部门另行制定。

第三十八条 对拒不配合调查，申请材料不齐全、不真实或者经审核不符合条件的，初审、复审或者审核部门应当退回其申请，书面告知申请人，并说明理由。

申请人如有异议，可以自收到书面告知之日起 20 日内，向原初审、复审和审核部门申请复核。原初审、复审或者审核部门应当自收到复核申请之日起 15 个工作日内进行复核，并将复核结果书面告知申请人。

第三十九条 保障性住房实行轮候分配制度，保障对象较多时，可以采取抽签、摇号或者其他公平、公正的方式确定轮候及分配顺序。未经相关程序不得擅自改变分配对象和轮候次序。

第八章 出售与配租管理

第四十条 限价商品住房面向当地城镇中等收入以下住房困难家庭的保障对象出售，购买限价商品住房的保障对象在五年之内不得上市交易，因特殊原因确需上市交易的，缴纳土地增值税及国家相关税费后方可上市交易。

第四十一条 经济适用住房面向当地城镇低收入住房困难家庭的保障对象出售，购买经济适用住房的保障对象在五年内不得上市交易，确有特殊原因需出售的，由政府按原售价扣除折旧后回购，用于保障房源。

居住满五年需上市交易的，缴纳土地增值税及国家相关税费后方可上市交易。

第四十二条 保障对象将已购限价商品住房和经济适用住房进行转让的，保障对象及家庭成员不能再次享受保障性住房。

第四十三条 廉租住房、公共租赁住房面向当地城镇低收入

住房困难家庭的保障对象进行配租，配租面积与申请人的家庭人数相对应，2人以下（含2人）选择建筑面积40平方米左右住房，3人以上（含3人）选择建筑面积50平方米左右住房。

第四十四条 对符合条件并已按程序确定的申请人，按保障性住房房源、地点和相对应的户型面积合理配租，根据年龄、身体状况，在坚持公平、公开、透明的原则下合理确定楼层，并向获得配租的申请人发放配租确认通知书。

第四十五条 市、县区住房保障行政主管部门应当将保障性住房的地段、户型、面积、价格、交付期限及供给对象等信息及时向社会公开。

市、县区住房保障行政主管部门应当将保障性住房的配租、配售对象的姓名、家庭人口、收入、配租配售的房屋面积等信息及时在当地电视、报纸、政府网站等媒体上公开。

第九章 运营管理

第四十六条 保障性住房运营管理的责任主体为保障性住房产权所有部门或单位。

第四十七条 市物价局是市廉租住房和公共租赁住房租金价格的主管部门。廉租住房和公共租赁住房的租金标准实行动态调整，政府可根据廉租住房和公共租赁住房不同保障对象实行相应补贴。具体由市物价部门会同市住房保障行政主管部门研究确定。每两年向社会公布一次。

第四十八条 廉租住房租金和经济适用住房售价实行政府定价，租金成本由房屋的维修费和管理费构成，并与城镇低收入家庭的经济承受能力相适应。公共租赁住房租金和限价商品房售价实行指导价管理，租金成本由房屋的折旧费、维修费、管理费、

贷款利息等构成。

第四十九条 政府建设的保障性住房和商品房小区配建的保障性住房物业管理，由市保障性住房管理机构组建或选聘的专业物业服务公司承担；物业服务费由物业服务企业向市物价部门和市保障性住房保障部门备案后收取，廉租住房和公共租赁住房对象的物业服务费减半收取。政府给予适当补贴。

第十章 退出管理

第五十条 承租人租赁合同每年签订一次，需要续租的，应在合同期满 1 个月前重新申请。每三年由市住房保障行政主管部门会同区政府相关部门对其家庭进行复审，经审核符合条件的，重新签订租赁合同；不符合条件的，责令其退出保障性住房。

第五十一条 承租人通过购买、获赠、继承等方式在申请保障性住房地区获得其他住房的，或在租赁期内超过政府规定的收入标准的，应当退出保障性住房。

第五十二条 保障性住房承租人和购买人有下列行为之一的，解除租售合同，收回保障性住房，其行为记入信用档案，5 年内不得申请保障性住房：

- （一）采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得保障性住房的；
- （二）转租、出借的；
- （三）改变保障性住房结构或使用性质的；
- （四）承租人无正当理由连续空置 6 个月以上的；
- （五）拖欠租金累计 6 个月以上的；
- （六）在保障性住房中从事违法活动的；
- （七）违反租赁合同约定的。

第五十三条 住房保障行政主管部门做出取消保障资格的决

定后，应当在 5 日内书面通知当事人，说明理由。当事人对取消保障资格决定有异议的可按照有关规定向有关部门申诉，当事人无异议的应当在规定期限内退回住房。

第五十四条 承租人在租赁合同终止后或不符合保障条件的，应当退出。拒不腾退的，按合同约定处理或由市保障性住房管理部门申请人民法院强制执行。确有困难无法退出的，按市场价收租。

第十一章 监督管理

第五十五条 住房保障行政主管部门应当建立保障性住房档案，详细记载保障性住房规划、计划、建设、住房使用情况，以及承租人和购房人申请、审核、轮候、配租、配售和违法违规情况等有关信息。

第五十六条 住房保障行政主管部门应当组织对承租或购买保障性住房人员履行合同约定的情况进行监督检查，有关单位和个人应予以配合，如实提供资料；在监督检查中，市保障性住房管理机构有权采取以下措施：

（一）2 名以上工作人员可持工作证明，在至少 1 名成年家庭成员在场的情况下，进入保障性住房检查使用情况；

（二）对违法违规行为予以制止并责令改正。

第五十七条 承租人隐瞒或伪造住房、收入等情况，骗取保障性住房和查实社会单位为申请人出具虚假证明材料的，由有关部门对承租人和直接出具虚假证明材料的主管人员及直接责任人依法依规追究责任。

第五十八条 房地产中介机构接受委托代理转让、出租或者转租保障性住房的，由相关部门对房地产中介机构依法处理。

第五十九条 保障性住房的规划、计划、建设、分配、使用和管理工作接受社会监督。有关部门接到对违法违纪行为进行检举和控告的，应当依照各自职责及时核实并作出处理。

第六十条 有关行政管理部门的工作人员在保障性住房规划、计划、建设、分配、使用和管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，未构成犯罪的，根据情节给予政纪或党纪处分，构成犯罪的，依法追究行事责任。

第十二章 附 则

第六十一条 各县区可参照本办法执行，也可另行制定管理办法。

第六十二条 本办法由市住房城乡建设局负责解释。

第六十三条 本办法自印发之日起实施。原《关于印发安康市城镇最低收入家庭廉租住房管理实施办法的通知》（安政办发〔2007〕54号）同日起废止，此前印发的有关文件与本办法不一致的，以本办法为准。

主题词：城乡建设 保障住房 管理办法 通知

抄送：市委各工作部门，市人大常委会办公室，市纪委办公室，市政协办公室，安康军分区。

市中级人民法院、检察院，各人民团体，各新闻单位。

中、省驻安各单位。

安康市人民政府办公室

2012年4月28日印发

共印55份