吴堡县保障性住房租售管理办法

第一章　总　则

**第一条** 为规范保障性住房配售管理工作，解决我县居民住房困难问题，根据中省市社会保障性住房相关规定，结我县实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于我县行政区范围内保障性住房的租售管理工作。

**第三条** 本办法所称的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。

廉租住房：供应对象为城镇低收入住房困难家庭。

公共租赁住房：供应对象为无力通过市场租赁或购买来解决住房的中等偏下收入家庭、新就业大学生、新职工、外来务工人员。

经济适用住房：供应对象为城镇低收入家庭，并与廉租住房保障对象衔接。

限价商品住房：供应对象为城镇中等收入住房困难家庭。

**第四条** 保障性住房套型建筑面积标准：

廉租住房在50平方米以内；

公共租赁住房在50平方米左右；

经济适用住房在60平方米以内；

限价商品住房在80—120平方米。

**第五条** 县住建局负责全县保障性住房建设、租赁、销售和后续管理工作。

发展改革、国土、财政、监察等部门按照职责分工，协助做好保障性住房配售与管理相关工作。

镇政府（街道办）、社区居委会根据本办法组织实施保障性住房的申请受理工作。

**第六条** 保障性住房配售管理坚持公开、公平、公正、透明原则，并接受社会监督。

第七条 保障性住房应满足居民的基本住房需求，遵循适用、经济、简朴的原则，一次装修到位，禁止豪华装修。

第二章 廉租住房租售管理

**第八条** 申请条件

（一）具有吴堡县城镇居民户口6个月以上；

（二）人均住房建筑面积低于我县上年度城镇人均住房建筑面积的60%；

（三）低收入家庭，家庭人均年收入低于当年县政府确定的低保家庭收入线的1.5倍；

（四）优先解决住房特困户和孤、老、病、残以及其他急需救助的住房困难家庭；

（五）县政府规定的其他条件。

**第九条** 申请材料

（一）申请人身份证、户口本等；

（二）申请人及家庭成员收入证明、住房情况；

（三）相关部门出具的低保、特困、残疾、军烈属等证明；

（四）其他家庭成员作为申请人的，出具其他具有完全行为能力的家庭成员共同签名的书面委托书；

（五）家中有重大疾病患者的，需提交县级以上医院出具的诊断及住院证明；

（六）县政府规定的其他需要提供的材料。

**第十条** 审核程序

申请人向户口所在地居委会、街道办或镇政府提出书面申请，经审查，符合申请条件的申请人予以公示，经公示无异议或异议不成立的，报县住建局。住建局会同有关部门，对申请人提交的申请材料进行审核。经审核，对符合申请条件的申请人予以公示，经公示无异议或者异议不成立的，登记为廉租住房轮候对象，并向社会公开；对不符合申请条件的申请人，书面通知并说明理由。

申请人对审核结果有异议，可以向住建局申请复核。住建局会同有关部门进行复核，并在15个工作日内将复核结果书面告知申请人。

**第十一条** 分配管理

廉租住房房源确定后，住建局制定分配方案，报县政府批准后向社会公布。

分配方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积、租金标准、住房售价、补助标准、供应对象范围、意向登记时限等内容。

**第十二条** 分配方案公布后，轮候对象可以按照分配方案，到住建局进行意向登记，填写《吴堡县城镇低收入家庭廉租住房实物补贴申请表》。

住建局会同有关部门，在15个工作日内对意向登记的轮候对象进行复审。对不符合条件的，应当书面通知并说明理由。

**第十三条** 对复审通过的轮候对象，住建局可采取综合评分、随机摇号等方式，确定分配对象及排序。

综合评分办法、摇号方式及评分、摇号的过程和结果向社会公开。

**第十四条** 分配对象按照配租排序选择房号，分配结果向社会公开。

**第十五条** 已确定为分配对象家庭自动放弃住房分配的，住建局两年内不再受理其住房需求申请。

**第十六条** 廉租住房分配分为租赁和出售两种形式。廉租住房租赁是指政府向城镇低收入住房困难家庭租赁廉租住房，并按照政府规定的廉租住房租金标准收取租金；廉租住房出售是指政府向城镇低收入住房困难家庭出售廉租住房，出售价为廉租住房的建设成本价或收购价减去中省市县配套补助资金。

廉租住房租售方式采取保障户自愿选择的原则。

**第十七条** 租赁管理

（一） 廉租住房产权属国家所有，保障家庭只有使用权，不得将其承租的廉租住房转借、转租、转让，也不得改变房屋的使用用途、结构，并保证水、电、门窗等室内设施的完好。

（二） 租赁期间发生的水、电、暖、气、物业服务等费用由承租家庭承担。

（三） 廉租住房租赁期限为一年，允许提前申请退房。廉租住房承租人迁移出我县行政区或因故消亡后承租人或亲属必须在3个月内退回廉租住房；在规定时间内未退回的，由住建局收回；住建局难以收回时，可申请人民法院强制执行。

（四） 廉租住房租赁实行年度复核制度。

租赁廉租住房的保障家庭应当按年度向住建局如实申报家庭收入、住房、人口变动情况。住建局应会同有关部门对申报情况进行复核。复核合格的，继续承租；不符合条件的，应收回廉租住房。

（五） 享受租赁保障的家庭对年度复核结果有异议的，可向复核部门或其上级主管部门提出申诉，受理机关应当在受理申请之日起20日内予以书面回复。

**第十八条** 出售管理

（一） 廉租住房产权由国有产权和私有产权两部分组成。国有产权由中央预算内投资补助资金和省、市、县财政配套资金组成，由县住建局负责管理。私有产权由保障对象通过购买廉租住房产权取得，产权比例根据双方出资比例确定。

（二）购买廉租住房的保障对象同时为廉租住房使用人。

（三） 保障对象需与县住建局签订《吴堡县廉租住房实物配租（销售）合同》，并办理相关手续。

《吴堡县廉租住房实物配租（销售）合同》应明确以下内容：

1、购房价格，购房款的支付方式和支付时间；

2、产权比例划分；

3、上市交易条件；

4、按份共有人的权利、义务；

5、违约责任及争议解决办法；

6、其他约定。

（四） 廉租住房国有产权份额部分，由县住建局代表县政府按国有资产进行管理，实行零租金。

（五）购买共有产权廉租住房后，购房人按规定办理房屋权属登记，免征房屋契税、房产税等税金。

产权部门办理权属登记时，将房屋性质和共有份额在房屋登记簿上注记，标明国有和私有产权的面积份额。

（六）购房人可以一次性以政府定价购买全部廉租住房产权，也可以在购买共有产权廉租住房之日起6年内按原购买价格购买国有产权部分，6年后，则需按市场价格购买。

购房人在取得全部产权后即可自由上市。将所购廉租住房上市交易的家庭不得再次申请住房保障。

**第十九条** 购买旧房作为廉租住房和在其他住房中配建廉租住房收购（回购）价格的确定，由县住建局会同财政局、国土局、监察局、物价局等有关部门，根据住房位置、结构、装修程度、建成时间等因素共同确定；新建廉租住房价格由工程最终决算价、土地成本、建设前期费等费用组成；廉租住房租金标准由住建局、民政局、物价局等有关部门共同确定。

确定的廉租住房价格和租金标准，报县政府批准后实施。

廉租住房租金标准应当向社会公布，每年进行一次调整。

第三章 公共租赁住房配租管理

**第二十条** 申请条件

（一）在本地无住房或者住房面积低于规定标准；

（二）收入低于我县上年度城镇居民家庭人均可支配收入的80%；

（三）在我县有1年以上稳定的劳动关系或在我县缴纳社会养老保险1年以上；

（四）县政府规定的其他条件。

**第二十一条** 申请材料

（一）家庭成员身份证件、户口本等；

（二）用人单位证明、劳动用工合同或社保证明；

（三）所在单位或者居住地镇人民政府（街道办）出具的收入和住房情况证明；

（四）县政府规定的其他需要提供的材料。

**第二十二条** 审核程序

申请人向所在地居委会、街道办（镇政府）或所在单位提出书面申请，经审查，符合申请条件的申请人予以公示，经公示无异议或异议不成立的，报县住建局。住建局会同有关部门，对申请人提交的申请材料进行审核。经审核，对符合申请条件的申请人予以公示，经公示无异议或者异议不成立的，登记为公共租赁住房轮候对象，并向社会公开；对不符合申请条件的申请人，书面通知并说明理由。

申请人对审核结果有异议，可以向住建局申请复核。住建局会同有关部门进行复核，并在15个工作日内将复核结果书面告知申请人。

**第二十三条** 公共租赁住房房源确定后，住建局制定配租方案，报县政府批准后向社会公布。

配租方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积、租金标准、供应对象范围、意向登记时限等内容。

企事业单位投资的公共租赁住房的供应对象范围，可以规定为本单位职工。

**第二十四条** 配租方案公布后，轮候对象可以按照配租方案，到住建局进行意向登记，填写《吴堡县公共租赁住房配租申请表》。

住建局会同有关部门，在15个工作日内对意向登记的轮候对象进行复审。对不符合条件的，应当书面通知并说明理由。

**第二十五条** 对复审通过的轮候对象，住建局可采取综合评分、随机摇号等方式，确定配租对象及配租排序。

综合评分办法、摇号方式及评分、摇号的过程和结果向社会公开。

**第二十六条**　配租对象按照配租排序选择公共租赁住房，配租结果向社会公开。

**第二十七条** 已确定为配租对象的家庭自动放弃公共租赁住房分配的，住建局两年内不再受理其住房需求申请。

**第二十八条** 县住建局会同财政局、国土局、监察局、物价局等有关部门和单位，按照同地段住房市场租金水平的60%确定公共租赁住房租金标准。确定的公共租赁住房租金标准，报县政府批准后实施。

公共租赁住房租金标准应当向社会公布，每年进行一次调整。

**第二十九条**　 公共租赁住房租赁合同一般应当包括以下内容：

（一）合同当事人的名称或姓名；

（二）房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施设备以及使用要求；

（三）租赁期限、租金数额和支付方式；

（四）房屋维修责任；

（五）物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责任；

（六）退回公共租赁住房的情形；

（七）违约责任及争议解决办法；

（八）其他应当约定的事项。

**第三十条**　公共租赁住房租赁期限一般不超过5年。

第四章 经济适用住房销售管理

**第三十一条** 申请条件

（一）具有吴堡县城镇居民户口6个月以上；

（二）无房户或人均住房建筑面积低于我县上年度城镇人均住房建筑面积的60%；

（三）低收入家庭，家庭收入低于当年县政府确定的低保家庭收入线的1.5倍；

（四）县政府规定的其他条件。

**第三十二条** 申请材料

（一）家庭成员身份证件、户口本等；

（二）家庭成员婚姻状况证明、收入证明；

（三）用人单位证明、劳动用工合同或社保证明；

（四）所在单位或者居住地镇人民政府（街道办）出具的住房情况证明；

（五）县政府规定的其他需要提供的材料。

**第三十三条** 审核程序

申请人向户口所在地居委会、镇政府（街道办）或所在单位提出书面申请，经审查，符合申请条件的申请人予以公示，经公示无异议或异议不成立的，报县住建局。住建局会同有关部门，对申请人提交的申请材料进行审核。经审核，对符合申请条件的申请人予以公示，经公示无异议或者异议不成立的，登记为经济适用住房轮候对象，并向社会公开；对不符合申请条件的申请人，书面通知并说明理由。

申请人对审核结果有异议，可以向住建局申请复核。住建局会同有关部门进行复核，并在15个工作日内将复核结果书面告知申请人。

**第三十四条** 经济适用住房房源确定后，住建局制定分配方案，报县政府批准后向社会公布。

分配方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积、住房售价、供应对象范围、意向登记时限等内容。

**第三十五条**　分配方案公布后，轮候对象可以按照分配方案，到住建局进行意向登记，填写《吴堡县经济适用住房购买申请表》。

住建局会同有关部门，在15个工作日内对意向登记的轮候对象进行复审。对不符合条件的，应当书面通知并说明理由。

**第三十六条** 对复审通过的轮候对象，住建局可采取综合评分、随机摇号等方式，确定分配对象与分配排序。

综合评分办法、摇号方式及评分、摇号的过程和结果向社会公开。

**第三十七条** 分配对象按照分配排序选择房号，分配结果向社会公开。

**第三十八条** 已确定为分配对象家庭自动放弃住房分配的，住建局两年内不再受理其住房需求申请。

第三十九条 经济适用住房价格由住建局、财政局、国土局、物价局、监察局等有关部门，根据经济适用住房位置、结构、装修程度、建设成本等综合因素确定。

确定的经济适用住房价格，报县政府批准后实施。

**第四十条** 购买人按规定办理经济适用住房权属登记。房屋发证部门、土地登记部门在办理权属登记时，应当分别注明经济适用住房、划拨用地内容。

 **第四十一条** 已经享受房改政策购房、购买经济适用住房或参加了福利分房、集资建房和单位配租宅基地的人员，不得再购买经济适用住房。

**第四十二条** 经济适用住房购房人拥有有限产权。

购买经济适用住房不满五年的，不得直接上市交易。

购买经济适用住房满五年，购房人上市转让经济适用住房的，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相关价款，政府优先回购；购房人也可以按照政府所定的标准向政府交纳土地收益等相关价款后，取得完全产权。

第五章 限价商品房销售管理

**第四十三条** 申请条件

（一）具有吴堡县城镇居民户口6个月以上。

（二）家庭人均住房面积达不到我县上年度人均住房面积。

（三）家庭人均年收入低于我县上年度城镇居民人均可支配收入。

（四）限价商品房征地、房屋征收过程中涉及的家庭，以及县政府确定其他需要解决住房的家庭。

**第四十四条** 申请材料

（一）家庭成员身份证件、户口本等；

（二）家庭成员婚姻状况证明、收入证明；

（三）用人单位证明、劳动用工合同或社保证明；

（四）所在单位或者居住地镇人民政府（街道办）出具的住房情况证明，房屋所有权证（拆迁户持拆迁补偿协议）；

（五）县政府规定的其他需要提供的材料。

**第四十五条** 审核程序

（一）申请人向镇政府（街道办）或所在单位提交申请材料，经审查，符合申请条件的申请人予以公示，经公示无异议或异议不成立的，报县住建局。住建局会同有关部门，对申请人提交的申请材料进行审核，经审核，对符合申请条件的申请人予以公示，经公示无异议或者异议不成立的，登记为限价商品房轮候对象，并向社会公开；对不符合申请条件的申请人，书面通知并说明理由。

申请人对审核结果有异议，可以向住建局申请复核。住建局会同有关部门进行复核，并在15个工作日内将复核结果书面告知申请人。

（二） 符合购房条件且当年准备购房的家庭，可向县住建局提出登记申请，填写《吴堡县限价商品房购买申请表》。购房申请人及其配偶所在单位（没有单位的由户口所在地街道办事处、镇政府）负责对《申请表》中的收入情况和住房状况进行初审，情况属实的，加盖单位公章予以确认。

（三）住建局会同有关部门，对申请人提交的申请材料进行审核。经审核，对符合申请条件的申请人予以公示，经公示无异议或者异议不成立的，核发《购买限价商品房登记单》（以下简称《登记单》）。

申请人对审核结果有异议，可以向住建局申请复核。住建局会同有关部门进行复核，并在15个工作日内将复核结果书面告知申请人。

（四）申请人持《登记单》到限价商品房开发建设单位购房，签订《商品房买卖合同》；凭《登记单》和其他有关证件到产权交易部门办理商品房产权证书。没有《登记单》的，开发建设单位不予售房，产权交易部门不予办理产权证书。县房管所对限价商品房进行权属登记时，应在房屋所有权证书上注明“限价商品房”字样。

**第四十六条** 已确定为当年购房对象的家庭，当年内未购房的，取消当年获得的购房资格，隔1年后可重新申请。

**第四十七条** 限价商品房在取得房屋所有权证5年内不得出售。售房家庭不得再次申请购买限价商品房。

第六章 　监督管理

**第四十八条**　 申请人弄虚作假、隐瞒户籍、身份关系和住房等情况，经查属实的，5年内不得申购；对已骗购保障性住房的，由住房局责令配售人退回已配租住房或按市场价补足购房款。

对出具虚假证明的单位，由住建局提请监察部门依法追究单位主要领导和相关人员的责任。

**第四十九条**　保障性住房配租管理有关单位的工作人员在保障性住房资格审查和监督管理中，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究其行政责任；构成犯罪的依法追究刑事责任。

第七章 附则

**第五十条**　本办法自颁布之日起施行。