

莆田市涵江区人民政府文件

涵政综〔2011〕1号

莆田市涵江区人民政府关于印发 《涵江区廉租住房管理实施细则》的通知

各乡镇、街道、管委会，区直有关单位：

《涵江区廉租住房管理实施细则》已经2010年10月11日区党政联席会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

二〇一一年一月十日

涵江区廉租住房管理实施细则

第一章 总则

第一条 为完善廉租住房制度，保障低收入住房困难家庭的基本住房需求，规范廉租住房建设和管理，逐步完善城镇居民住房供应体系和社会保障体系，改善我区低收入家庭的住房条件，根据国务院《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）、省政府《关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》（闽政〔2007〕32号）、建设部等九部门联合发布的《廉租住房保障办法》（第162号令）和《莆田市廉租住房管理规定》（莆政综〔2008〕153号）、《莆田市进一步加快廉租住房建设实施方案的通知》（莆政综〔2010〕59号）、《莆田市廉租住房出售管理实施细则》（莆建房〔2010〕51号）等规定，结合我区实际，特制定本实施细则。

第二条 我区廉租住房保障水平应当以保障低收入住房困难家庭基本住房需求为原则，根据财政承受能力和居民住房状况合理确定。

符合规定条件的城市低收入住房困难家庭可以申请廉租住房。

第三条 城市低收入住房困难家庭廉租住房保障方式以发放租赁补贴为主，实物配租为辅。

本实施细则所称租赁补贴方式，是指区住房保障中心向符合规定条件的申请家庭按照规定的标准发放住房租金补贴，由其自行租赁住房。

本实施细则所称实物配租方式，是指区住房保障中心向符合规定条件的申请家庭提供廉租住房，租金实行政府定价。

对已承租政府直管公房的城市低收入家庭，参照实物配租方式实施保障，对住房保障面积标准范围内的租金予以适当减免。

第四条 廉租住房保障资金以财政预算安排为主，多渠道筹措并举的原则。保障资金主要包括：

（一）市、区财政预算安排的廉租住房保障资金；

（二）提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益余额；

（三）土地出让净收益中不少于 10% 的部分；

（四）政府直管公房出售后的部分净收益归集资金；

（五）社会捐赠的廉租住房保障资金；

（六）其他资金。

廉租住房资金实行财政专户管理，专项用于廉租住房的建设、改建、收购和发放租赁补贴，不得挪作他用。

第五条 区住房保障中心负责廉租住房保障管理工作。区发改、监察、民政、财政、国土资源、规划、税务、物价、统计等有关部门和相关金融机构按照职责分工做好相关工作。

第二章 房源筹集

第六条 廉租住房房源供应实行统一的计划管理，由政府采取新建和改建、购置、租赁等多渠道筹集。主要包括：

（一）政府出资建设的廉租住房；

（二）政府出资收购的住房；

（三）腾退的公有住房；

（四）社会捐赠的住房；

（五）其他渠道筹集的住房。

第七条 新建的廉租住房用地实行行政划拨方式供应，免收行政事业性收费和政府性基金；配建的廉租住房由政府按规定价

格回购，并按规定的租金标准向符合条件的家庭出租的，按有关规定享受税收优惠。

第八条 新建廉租住房坚持集中建设和在经济适用住房、商品住房、棚户区改造项目中配建相结合。

新建廉租住房，单套建筑面积控制在 50 平方米以内，并根据城市低收入住房困难家庭的居住需要，合理确定套型结构。

配套建设廉租住房的经济适用住房或普通商品住房项目，应当在用地规划、国有土地划拨决定书或国有土地使用权出让合同中明确配套建设的廉租住房总建筑面积、套数、布局、套型以及建成后的移交或回购等事项。

第九条 廉租住房租金收入严格实行“收支两条线”管理，专项用于廉租住房维护和管理，不足部分在一般预算中安排。

第十条 优化廉租住房户型设计，加大建筑节能技术的推广运用，力求在较小的户型内满足基本居住需要，努力做到功能齐全、布局合理、节能环保和经济适用。

新建廉租住房应依托一个小区实行物业统一管理，对入住廉租住房的低保家庭予以免收物业管理费，其物业管理费从廉租住房租金中列支。

第三章 供应对象

第十一条 租赁补贴或实物配租的保障对象为城市低收入住房困难家庭和全日制大中专毕业生。

城市低收入住房困难家庭的申请人应同时符合以下条件：

（一）申请人必须具有本区城镇户籍，并在本区生活居住满 2 年以上；

（二）申请家庭收入符合市政府公布的当年廉租住房保障对象的家庭收入标准；

(三) 申请家庭人均住房面积符合市政府公布的当年廉租住房保障对象的住房困难标准。

全日制大中专毕业生的申请人应同时符合以下条件：具有我区常住居民户口，已在我区内就业并连续缴交（不含补交）住房公积金和社会养老金满 6 个月（在我区行政机关、事业单位就业的提供连续缴交住房公积金证明），同时月收入低于 2800 元，单身无住房。

廉租住房保障对象的家庭收入标准、住房困难标准、租赁补贴标准、配租面积等相关数据，根据居民收入、居住水平、住房价格等因素适时研究确定，每年上半年向社会公布，实行动态管理。

第十二条 申请人须如实提供以下材料原件及复印件，所需复印件一式三份。

城市低收入住房困难家庭的申请人应提供：

- (一) 申请人及家庭成员的身份证、户口簿；
- (二) 已婚家庭成员的婚姻证明；
- (三) 按要求填写并经有关部门认定的《申请表》；
- (四) 申请人户籍所在地及实际居住地的住房情况证明；
- (五) 申请人上一年度收入证明（工资收入含基本工资、各类补贴或其他收入，应由所在单位提供；无工作单位的到户籍所在地社区居委会和街道办事处办理书面证明；未就业的，提供失业证或其他相关证明）；

(六) 申请人的家庭中有优抚对象的，须提供区级以上民政、工会部门核发的优抚证件；

(七) 低保家庭须提供民政部门核发的低保证明。

全日制大中专毕业生的申请人应提供：《莆田市大中专毕业生廉租住房申请表》；申请人的身份证、户口簿、毕业证；未婚

或离婚证明；其他相关证明（指前六个月缴交住房公积金和社会养老金证明等）。

以上材料应当提交原件核对，需留存的复印件，收件人应加盖校对章，申请人应在复印件上签名。

第十三条 申请人家庭成员之间应具有法定的赡养、扶养或者抚养关系，包括申请人及其配偶、子女、父母等。但申请人的家庭成员中已享受廉租住房政策或已作为其他家庭的成员参与廉租住房申请的人员，不得再次参与申请。

第十四条 家庭住房面积是指全部家庭成员名下拥有的私有住房面积和承租的公有住房面积之和。申请家庭住用其父母、子女自有或承租的住房，家庭人均住房使用面积符合廉租住房申请标准的，可按无房户配租廉租住房。

第十五条 家庭收入包括家庭成员的工资、奖金、津贴、补贴、储蓄存款利息、各类社保金及其他应当计入家庭的收入。

第十六条 申请人的家庭成员所在单位要为相应的家庭成员出具住房、收入情况证明，并在《申请表》的相应栏目中签署意见、盖章。

家庭成员无工作单位的，由户口所在地的街道办事处或乡镇人民政府通过入户调查、邻里访问及信函索证等方法，对其住房、收入进行核定，并出具书面意见。

第四章 审核与分配

第十七条 区住房保障中心要会同有关部门完善廉租住房申请、审核、公示、轮候、配租程序，确保廉租住房配租过程公开透明，配租结果公平公正。

第十八条 对申请廉租住房的家庭（全日制大中专毕业生）资格审核实行三级审核、两级公示制度。

（一）申请。申请家庭应当向户口所在地的街道（乡镇）提出申请，按要求如实完整填写《莆田市城市居民廉租住房申请表》一式三份。并按本实施细则第十二条的规定提交相关材料。

（二）初审。街道（乡镇）在收齐申请人提交的材料后，应当在 5 个工作日内受理，并向申请人出具收件单和受理通知单。

1、申请材料不齐的，应当在 5 个工作日内一次性书面告知。受理时间从申请人补齐相关材料之日起计算。逾期不告知的，自收到申请材料 5 个工作日后即算为受理。

2、申请材料齐全的，街道（乡镇）应当自受理申请之日起 20 个工作日内通过入户调查、邻里访问以及信函索证等方式对申请人家庭人口、收入和住房状况是否符合规定条件进行审核，提出初审意见并张榜公布（公布期限 10 天）。公布期满无异议的，将初审意见、入户调查表、申请材料报区住房保障中心。人户分离的家庭应当在户口所在地和实际居住地同时进行公布。

（三）复审。区住房保障中心应当自收到申请材料之日起 10 日内，就申请人的家庭住房状况是否符合规定条件提出审核意见，并将符合条件的申请材料转区民政局。区民政局应当在收到申请材料之日起 10 个工作日内，就申请家庭的收入是否符合规定条件提出审核意见，并反馈区住房保障中心。经审核符合规定条件的，区住房保障中心提出初步配租意见，并将配租意见和申请材料报送市住房保障中心。

（四）公示和批准。市住房保障中心在收到申请材料之日起 5 个工作日内，根据区住房保障中心的复审意见，在莆田建设信息网站上对申请家庭人口、住房、收入情况及配租方案进行公示，期限为 15 日。经公示无异议或异议不成立的，予以登记，并发放《莆田市廉租住房保障资格证》。

第十九条 符合条件的家庭只能选择一种廉租住房保障方式，其中廉租住房主要配租给已登记为廉租住房保障对象的孤、老、病、残等特殊困难家庭，以及所承租的公房是危房或面临拆迁的其他急需救助的家庭。有原住房的家庭在享受廉租住房保障时，由区住房保障中心按其现住房面积与保障面积标准的差额发放租赁补贴或配租廉租住房。

第二十条 被确定为租赁补贴的家庭，凭《资格证》与区住房保障中心签订《莆田市廉租住房租赁补贴协议》。协议应当明确租赁补贴标准、停止廉租住房租赁补贴的规定及违约责任。

月补贴金额按照廉租住房保障面积标准与现住房人均使用面积的差额计算（差额不足5平方米，按5平方米计发租赁补贴）。计算公式为：申请家庭月租赁补贴数额 = 每人每平方米月补贴额 × （人均住房保障面积标准 - 人均现住房使用面积） × 配租家庭人口数。

配租家庭所租房屋实纳租金超过家庭月租赁补贴数额的，超出部分由配租家庭自行承担；低于月租赁补贴数额的，按规定标准发放租赁补贴。

第二十一条 被确定为实物配租的家庭，凭《资格证》与区住房保障中心签订《莆田市廉租住房租赁合同》，合同应当明确廉租住房情况、租赁期限、房屋面积、租金标准、权利、义务、腾退住房方式及违约责任等内容。逾期不签订《莆田市廉租住房租赁合同》的，视为放弃本次廉租住房实物配租资格。对不按合同约定缴纳租金并经催交无效的，可以通报承租人所在单位并从承租人工资收入中直接划扣。

第二十二条 发放租赁住房补贴和配租廉租住房的结果，应当予以公布。

第五章 出售管理

第二十三条 为盘活廉租住房建设资金，实行廉租住房可租可售。廉租住房出售比例严格控制在廉租住房套数总量的 50%以内。

第二十四条 准入条件。廉租住房只能向有经济能力且自愿申请购买的、符合廉租住房保障条件的对象出售。共同居住家庭成员享受过集资建房、购买过公有住房（含廉价房）或经济适用住房的不得申请购买廉租住房。申请人应按本实施细则第十二条提供相关材料。

第二十五条 出售价格。廉租住房出售价格实行政府定价，以成本价出售给保障对象。成本价组成部分参照经济适用住房的有关规定，根据建设项目的不同地点具体核定，主要包括征地（土地取得相关费用）、拆迁安置补偿费、勘察设计及前期工程费、房屋建筑安装工程费、住宅小区基础设施建设、非营业性公共配套设施建设费等，并适时调整。

第二十六条 申请购买程序。对申请购买廉租住房的家庭资格审核实行三级审核、两级公示制度，具体参照执行本实施细则第十七条规定。根据准予登记家庭的实际情况、房源供应情况，实行轮候顺序制度。选房由区住房保障中心负责组织并主持，选房结果在莆田建设信息网上公告。申请人选房后放弃购房的，取消其本次购房资格，2 年内不得重新申请购买廉租住房。

第二十七条 申购价格。购买面积在核准面积以内的，按核准的价格购买；超过核准面积的部分，不得享受政府优惠，由购房人按照同地段同类普通商品住房的价格补交差价。差价部分款项由区住房保障中心扣除超标部分应缴纳的土地出让金后缴至区财政局，主要用于我区廉租住房建设的补充资金。

第二十八条 付款方式。购买廉租住房，可以一次性付款，也可以分期付款。分期付款的，原则上首付比例不得低于总房价的 30%，剩余部分可通过住房贷款或分期付款的方式解决，分期付款的期限不得超过交房后 5 年。

申请购买廉租住房的保障对象应与廉租住房销售单位签订《莆田市廉租住房购房合同》。

房屋交付后，已享受廉租住房保障的终止实物配租或租赁补偿。

第二十九条 办理房产证。房屋交付使用后，购房对象按《房屋登记办法》规定申请办理房屋产权初始登记，领取《房屋所有权证》。房屋权属登记部门须在《房屋所有权证》“附记”栏中注明“廉租住房”或“有限产权”字样，并注明准予上市交易日期。

廉租住房共有人必须是同一保障家庭内符合保障条件的成员。

第三十条 上市交易。已出售的廉租住房实行上市准入制度。

（一）上市交易：按经济适用住房的有关规定执行。将所购廉租住房上市交易的家庭，不得再次申请保障性住房。

（二）上市抵押：仅获得有限产权的房屋，产权人在抵押时须经共有人同意，且只能抵押其占有的份额；获得完全产权的房屋，产权人可自由行使抵押权。购房人将所购廉租住房抵押，到期后无力偿还债务，银行将廉租住房拍卖或变买时，政府享有优先购买权。

五年内确有特殊原因需上市交易的，由区住房保障中心按原售价扣除折旧并考虑物价因素后回购，作为住房保障房源。

廉租住房购买人死亡后，廉租住房可以依法继承。已取得完全所有权的廉租住房，继承人可依法继承。未取得完全所有权的廉租住房，且继承人不符合廉租住房保障对象的，政府可通过回

购方式，将被继承人所占廉租住房的份额折价补偿给继承人。回购时应考虑继承人的利益计算相应的投资收益（按同期银行利息）。

第六章 资金管理

第三十一条 区住房保障中心设立廉租住房保障资金使用账户，建立完备的租赁补贴、出售廉租住房、实物配租保障方式的三级明细账。按照城镇低收入家庭保障性住房资金的收入和支出进行分户核算，并健全廉租住房专项资金的财务核算制度。

第三十二条 区住房保障中心出售廉租住房收取的购房款，除预留 3% 作为出售廉租住房公共部位维修基金外，其余的实行“收支两条线”，纳入政府住房基金管理，统筹专项用于我区廉租住房建设。

第七章 监督管理

第三十三条 建设、收购的廉租住房未经政府同意不得转让、抵押。

第三十四条 廉租住房只能用于申请家庭及其成员自住，不得转租、转借、转售或者改变用途。

第三十五条 享受廉租住房保障的家庭，每年 6 月底前向区住房保障中心如实申报家庭人口、收入及住房等变动情况。区住房保障中心会同区民政局、街道（乡镇）、社区等有关部门对其申报情况进行核实、张榜公布，并将申报情况及核实结果书面上报市住房保障中心。同时向申请条件有变动的家庭发放《莆田市廉租住房复核通知单》。

第三十六条 区住房保障中心应当按申报情况及核实结果，适时调整租赁住房补贴金额或实物配租面积、租金等；对不再符合规定条件的，应当停止发放租赁补贴，或由承租人按照合同约定退回廉租住房。

第三十七条 区住房保障中心会同有关部门采取定期走访、抽查等方式，对享受廉租住房保障的家庭人口、收入、住房状况进行检查，及时掌握相关资料，完善档案管理。

第三十八条 享受廉租住房保障的家庭出现下列情形之一的，区住房保障中心应当取消其廉租住房保障资格，停发租赁补贴，或者在合理期限内收回廉租住房。

（一）未如实申报家庭收入、家庭人口、住房状况以骗取廉租住房保障资格的；

（二）家庭人均收入连续1年以上超过规定的人均收入标准的；

（三）因家庭人数减少或住房面积增加，人均住房面积超过规定的住房保障标准的；

（四）擅自改变房屋用途的；

（五）将所承租的廉租住房转借、转租的；

（六）无正当理由累计6个月以上未在廉租住房居住的；

（七）无正当理由连续3个月或累计6个月未交纳房租的；

（八）其他违反合同约定行为的。

第三十九条 区住房保障中心作出取消保障资格的决定后，向享受租赁补贴的家庭下发《莆田市廉租住房租房补贴停止发放通知单》；向实物配租家庭发放《莆田市廉租住房终止配租通知单》，并说明理由。

享受实物配租的家庭，应当自收到《通知单》之日起3个月内将所承租的廉租住房退回区住房保障中心，结清相关费用，逾期不退回的，区住房保障中心可从次月起按同级地段同类性质房屋市场租金标准进行调整，或向人民法院提起诉讼。

第八章 法律责任

第四十条 对违反本实施细则，不如实申报家庭住房、收入、人口状况，骗取审核同意或者获得廉租住房保障、骗购廉租住房的，或擅自将廉租住房转售、转租的，区住房保障中心给予警告，不予办理相关手续。对已经登记但尚未获得廉租住房保障的，取消其登记；已获得廉租住房保障的，责令其退还已领取的租赁补贴，或者退出廉租住房并补交市场租金与廉租住房标准租金的差额，或者无条件限期收回所购住房，构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第四十一条 对为申请人出具虚假证明的单位，由区住房保障中心提请监察机关依法依纪追究单位主要领导和相关人员的责任；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第四十二条 对区住房保障中心及有关部门的工作人员，在廉租住房管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依纪给予纪律处分；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第九章 附则

第四十三条 本实施细则自公布之日起施行，由涵江区经济适用房建设管理领导小组负责解释，未尽事宜另行补充。

抄送：区委、区人大、区政协、区纪委。

莆田市涵江区人民政府办公室 2011年1月10日印发
