

夏邑县人民政府文件

夏政〔2014〕43号

夏邑县人民政府 关于印发夏邑县廉租住房租住（出售）管理办法和 实施细则的通知

各乡（镇）人民政府，县政府各部门：

现将《夏邑县廉租住房租住（出售）管理办法和实施细则》
印发给你们，请结合实际，认真遵照执行。

2014年6月5日

夏邑县廉租住房租住（出售）管理办法和实施细则

第一章 总 则

第一条 为发挥廉租住房建设资金使用效能，促进廉租住房建设滚动发展，切实解决我县低收入家庭住房困难问题，根据《廉租住房保障办法》（建设部第162号令）、《河南省人民政府关于贯彻国发〔2007〕24号文件切实解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》（豫政〔2007〕72号）、《关于印发加强廉租住房管理和规范产权处理的指导意见（试行）的通知》（豫建〔2010〕26号）、《河南省人民政府办公厅关于加强廉租住房和公共租赁住房入住管理的指导意见》（豫政办〔2012〕158号）、《商丘市人民政府办公室关于做好2013年城乡居民最低生活保障和农村五保供养工作的通知》（商政办〔2013〕36号）等文件精神，结合我县实际，特制定本法。

第二条 本办法适合用于我县城镇低收入非农业住房困难家庭的廉租住房的租住（出售）申请、审核、公示、退出及管理。

第三条 廉租住房租（售）管理工作应当坚持下列原则：

- （一）公开、公平、公正的原则；
- （二）自愿购买、有限产权的原则；
- （三）积极稳妥、因地制宜的原则。

第四条 成立夏邑县廉租住房租（售）工作领导小组，领导小组成员单位按照各自职责负责全县廉租住房租（售）相关工作，领导小组下设办公室。

第二章 出售管理

第五条 城镇范围内凡符合以下条件之一的家庭（以下简称保障家庭），按下列申请先后顺序，可购买廉租房。

（一）申请条件

1. 享受城市最低生活保障，并且没有自有住房的家庭；
2. 享受城市最低生活保障且人均住房面积不足18平方米的家庭；
3. 人均月收入900元以下且无自有住房；
4. 人均月收入低于900元的家庭且人均住房面积低于18平方米；
5. 其他需要特殊照顾的困难家庭。

（二）条件确认

1. 申请家庭的认定

依据申请人所持公安部门核发的户口簿或出具的户籍证明给予认定。

2. 人口计算

申请家庭成员属于城市低保家庭的，按民政部门核发的《夏邑县城市居民最低生活保障金额领取证》上标明的人口认定，不享受城市最低生活保障的其他申请家庭成员按下列人员认定：

- （1）配偶；
- （2）与申请人实际共同生活居住的父母；
- （3）未成年子女或虽已成年但不能够独立生活的子女；
- （4）父母双亡且由祖父母或外祖父母作为监护人的未成年

人或者已成年但不能独立生活的孙辈；

(5) 其他应认定为家庭成员的。

(三) 住房面积认定

下列住房认定为其住房面积：

1. 家庭成员的私有住房（含已购公有住房）；
2. 离异家庭的房产，以法院判决为依据认定其现住房面积；
3. 已购置、继承等尚未办理过户手续的房产。

(四) 家庭收入计算办法

家庭成员上年度全部收入总和。

第六条 廉租住房实行优惠价格出售，采取政府定价。具体出售价格由廉租（售）住房工作领导小组根据廉租住房房源、房屋建设成本、保障家庭经济承受能力等因素确定，报物价部门审核、备案。

廉租住房成本价格构成包括以下七个因素：

1. 用地的征地和拆迁补偿、安置费；
2. 设计和前期工程费；
3. 工程成本；
4. 住宅小区基础设施建设费（含小区内非营业性配套公建费）；
5. 以上四项之和为基数的3%的管理费；
6. 贷款利息；
7. 税金。

第七条 保障家庭购买廉租房，必须一次性付清购房款，购房户不付清房款，不得入住。

第八条 已享受住房租赁补贴的保障家庭购买廉租住房后不再享受租赁补贴。

第九条 购买廉租住房涉及的相关税费按国家规定的优惠政策执行，免收各项行政事业性收费，经营服务性收费按收费标准下限执行。

第十条 保障家庭购买廉租住房时，应与廉租住房租（售）工作领导小组办公室签订《廉租房买卖合同》。购房合同除按购买普通商品房购房合同示范文本约定外，还应约定上市交易的约束条件，物业管理以及不符合条件强制收回住房等内容。

第十一条 购买人按购房合同交清房款后，即可申请办理《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”和“有限产权”字样。购买人家庭内的成员可作为共有权人进行登记。

第十二条 对已售廉租住房上市交易实行准入制度。购房人在交清房款并申办《房屋所有权证》且居住满五年，在补足国有土地使用权出让金后，可以上市交易。未住满五年的廉租住房，却有特殊原因（如重大疾病等）需要上市交易的，由县政府按原价收回。

第十三条 购买廉租住房家庭取得《房屋所有权证》的，其合法继承人可依法继承。

第十四条 所购廉租住房上市交易后，不得再次申请购买政府廉租房。

第三章 申请租住（购买）程序

第十五条 拟租住（购买）廉租住房的家庭，由户主作为申请人住房保障领导小组办公室提出书面申请。

申请租住（购买）程序：

（一）申请

申请应由户主作为申请人，户主不具有完全民事行为能力的，可由具有完全民事行为能力的其他家庭成员作为申请人。

申请人向廉租住房租（售）工作领导小组办公室提出申请，领取《夏邑县租住（购买）廉租住房申请审批表》，申请人如实填报家庭的基本情况，并提交以下申报材料：

1. 申请人租住（购买）申请书。

2. 申请人的身份证和申请家庭的户口簿。

3. 婚姻状况证明。

4. 民政部门出具的正在享受最低生活保障证明，有关部门或所在单位出具的收入证明：

（1）申请家庭成员属行政、事业、企业单位工作人员的，由所在单位的劳资部门核定加盖劳资专用章和单位公章的工资收入证明；

（2）申请家庭成员属个体工商户，提供营业执照和上一年度相关税费缴交凭证；

（3）申请家庭属城镇、居委会的由户籍所在地乡镇居委会出具的核定收入证明。

5. 家庭现住房情况证明材料

除家庭成员所在单位、居委会或有关部门出具的住房证明外，还需提供符合下列分类要求的相关材料：

(1) 自有住房的：提供《房屋所有权》；

(2) 租赁住房的：

租赁私房的：提供《租赁许可证》、出租人的身份证明；

租赁公房的：提供《租赁许可证》、出租单位的《房屋所有权证》、机构代码证；

借住房屋的：提供出借人的身份证、《房屋所有权证》、出借人出示借助原因的证明材料。

6. 家庭成员之间赡养、抚养、扶养关系证明材料：

(1) 隔代抚养的：由所在居委会出具的证明；

(2) 扶养关系的：由民政部门出具的认定书。

7. 廉租住房租（售）工作领导小组办公室审核申请人是否符合租住廉租住房条件。

8. 对符合廉租住房条件的申请家庭向社会公示，公示期限为15天。

9. 抽签（摇号）按照购买顺序进行。

10. 委托办理的，需提供委托书和代理人的身份证明。

11. 需要提供的其他证明材料。

第十六条 廉租住房租（售）工作领导小组办公室受理申请后，应依据规定条件对申请人综合情况进行调查核实，结果向社会公示，公示期15天。经公示无异议或异议不成立的确定为认购对象，廉租住房租（售）工作领导小组办公室对确定的认购对象登记注册，以备轮候。审核公示有异议的在5日内进行复核，并对不符合申请条件的家庭书面告知不符合原因。

第十七条 采取轮候方式确定出售对象时，按符合本办法第

五条先后顺序轮候，同等条件下按一下规定轮候：

（一）根据廉租住房房源情况、申请家庭收入水平、住房困难程度、家庭人口数量、申请顺序和住房保障证明所载的批准时间等因素确定，实施轮候。

1.申请家庭轮候选房顺序按照申请登记日期的先后顺序确认，同一日申请登记的按同日申请登记的先后顺序确认；

2.对特殊原因需优待确定为租住（购买）廉租住房对象的，由相关单位向廉租住房租（售）工作领导小组办公室提出意见，经县廉租住房租（售）工作领导小组研究后决定；

3.廉租住房租（售）工作领导小组办公室按照轮候顺序，向其发出《廉租住房租住（出售）轮候通知书》。

（二）轮候期间申请家庭的收入、人口、住房等情况发生变化的，申请人应当及时告知廉租住房租（售）工作领导小组办公室，由廉租住房租（售）工作领导小组办公室及时对申请家庭的变化情况进行核实，做出变更登记或取消其轮候资格等决定。

第十八条 经轮候取得抽签（摇号）资格的家庭需缴10000元的抽签（摇号）保证金。中签（摇中）并购买中签（摇中）房源的，抵扣售房款；中签（摇中）但不购买中签房源的，保证金不予退还；未中签的10000元退回。

第十九条 对符合购房条件的申请人，由廉租住房租（售）工作领导小组办公室依据申请人的数量与房源总量及其他规定的条件进行公开抽号（摇号）。因申请家庭数超过当次拟出售房源总量而未中签（未被摇中）的家庭实行排队轮候。抽签前10天向社会公告以下事项：

（一）公告

1. 抽签（摇号）的时间和地点；
2. 拟出售房源的套数、户型、面积、位置、价格等情况；
3. 中签（摇中）的比例和操作规程；
4. 需公告的其他事项。

（二）选房

轮候到位的保障对象由户主代表家庭全体成员办理选房手续。

（三）抽签（摇号）

1. 廉租住房租（售）工作领导小组办公室根据租住（购房）家庭所选择的楼号、楼层分类分批次分时间进行抽签（摇号），具体抽号（摇号）方法如下：

（1）申请租住（购房）家庭在抽签（摇号）日期2日前按《夏邑县廉租住房租住（出售）管理办法和实施细则》的规定缴租住（购买）保证金，不缴或少缴购买（租住）保证金的，不得参与抽签；

（2）根据廉租住房租（售）工作领导小组办公室截止的申请日期，结合申请某一栋楼的抽签时间。廉租住房租（售）工作领导小组办公室通过电视公告或其他方式通知申请人。申请人不按时到指定地点参与抽签的，视为放弃。

2. 未中签（未被摇中）的轮候家庭可递补到其他剩余楼号楼层的抽签（摇号）。

3. 已中签（摇中）的租住（购房）对象在规定的期限内与廉租住房租（售）工作领导小组办公室签订《廉租住房租住（购房）

合同》。

4. 保障对象因楼层、房号不符合自己的意愿，拒绝选房的视为自动放弃，有未中签（未摇号）家庭依次递补。放弃选房的保障对象，廉租住房租（售）工作领导小组办公室在两年内不予接受其再次申请租住（购买）廉租住房。

5. 廉租住房租（售）选房结果向社会公布，公示期限为7天，对公示有异议的应当以书面方式提出复核，廉租住房租（售）工作领导小组办公室在10个工作日内进行核实，复核结果以书面回复异议家庭。

第二十条 抽签（摇号）公开进行，并由县廉租住房租（售）工作领导小组成员单位参加，邀请公证部门全程公证。中签（摇号）的家庭应在规定时间内到廉租住房租（售）工作领导小组办公室签订《廉租住房购房合同》，不在规定时间内签订《廉租住房购房合同》的，视为自动放弃购房，以后不得申请购买廉租住房。

第二十一条 中签（摇号）家庭与廉租住房租（售）工作领导小组办公室签订购房合同后，将购房款直接缴到县财政部门指定的银行专户，廉租住房租（售）工作领导小组办公室凭交款证明办理交房等相关手续。

第二十二条 廉租住房租住标准按每月1元/平方米收取。

第二十三条 廉租住房租（售）的保障对象不得将房屋转租其他人员使用，否则收回所购廉租住房。

第四章 售房资金和物业管理

第二十四条 预留3%的廉租住房售房款作为廉租住房专项维修基金，由县财政部门直接划转县住房维修基金专户。提取售房款的5%作为管理费用，用于廉租住房租（售）工作领导小组办公室人员工资支出及办公费用。其余全部存入县财政廉租住房保障租金专户，专项用于廉租住房保障开支，并优先用于新建廉租住房中央补助项目的资金配套。

第二十五条 用于租住（出售）的廉租住房，应按照《河南省物业管理条件例》规定实施公用部位和公共设施维修。

第五章 监督管理

第二十七条 县人民政府切实加强全县廉租住房租住（出售）工作领导。纪检、监察、审计等部门应加强对廉租住房租住（出售）过程中的监督检查，确保廉租住房租住（出售）工作积极稳妥进行。

第二十八条 对在廉租住房租住（出售）过程中以权谋私、玩忽职守的，要依法依规追究有关责任人的行政和法律责任。

第二十九条 廉租房租（售）的退出机制：如以不正当手段骗取廉租房，一经发现由相关部门核实后，责令限期退回房源，并注销房产证；系公职人员的，由纪律监察部门作出相关处理。

第六章 附 则

第三十条 廉租住房租住（购买）人违反规定出售或改变房

屋用途的，由廉租住房租（售）工作领导小组办公室收回廉租住房。出租已购廉租住房的，责令出租人上交租金收入并收回廉租住房。

第三十一条 因购房人的原因，廉租住房租（售）工作领导小组办公室收回已出售的廉租住房，只退还购房款，不计利息。

第三十二条 本办法由县住房保障领导小组负责解释。

第三十三条 本办法自发布之日起开始实施。

抄送：县委各部门，县人大常委会办公室，县政协办公室，县人武部，县法院，县检察院。

夏邑县人民政府办公室

2014年6月5日印发

