

陕县人民政府办公室文件

陕政办〔2009〕62号

陕县人民政府办公室 关于印发陕县廉租住房租（售）管理暂行办法的 通 知

各乡、镇人民政府，县政府各部门：

《陕县廉租住房租（售）管理暂行办法》已经县政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻实施。



陕县廉租住房租（售）管理暂行办法

为切实解决城镇低收入家庭住房问题，建立廉租住房流转机制，加快推进保障性住房建设，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）和《三门峡市人民政府办公室关于印发三门峡市廉租住房租（售）管理暂行办法的通知》（三政办〔2009〕45号）精神，结合实际，特制定本办法。

一、基本原则

按照“积极稳妥、因地制宜、自愿租买、租售并举、完善管理”的原则，逐步实现城镇低收入住房困难家庭“住有所居”的目标。

二、组织实施

县房地产管理部门具体负责廉租住房的租（售）管理工作；县发展改革、财政、国土资源、监察、民政、统计、物价、税务等部门按照职责分工，做好相关工作。

三、租（售）房范围

- （一）政府出资新建的廉租住房；
- （二）政府出资购买的廉租住房；
- （三）在普通商品房和经济适用住房建设项目中配建的廉租住房；
- （四）其他方式取得的廉租住房。

四、租(售)对象

凡符合陕县廉租住房保障条件的城镇低收入住房困难家庭，均可自主选择承租或申请购买廉租住房。廉租住房房源不足时，应采取轮候或摇号方式确定承租或购买对象。

五、购房优惠措施

住房保障对象购买廉租住房的，可以一次性付款，也可以分期付款，但分期付款的期限不得超过三年。

(一) 一次性付款的可享受总房款10%的优惠，并办理产权登记；

(二) 分期付款的，首付80%购房款即可入住（不享受一次性付款优惠），余款在三年内付清后，可办理产权登记；

(三) 享受廉租住房租赁补贴的保障对象，自房屋交付当月起，该保障对象不再享受租赁补贴。

六、租金标准和出售价格

(一) 廉租住房租金标准。

- 1、住房保障面积标准以内的暂按1元/平方米·月收取；
- 2、住房保障面积标准以外的暂按2元/平方米·月收取；
- 3、楼层租金差价：1层为基准价，2、3、4层增加5%，5层减5%，顶层减10%。

(二) 出售价格

廉租住房的出售价格实行政府定价，按照成本价或低于

成本价的优惠价格原则制定出售价格。由县物价部门会同县房地产管理部门，根据廉租住房建设成本价格构成、住房保障家庭经济承受能力等因素，确定廉租住房出售价格，经县政府批准后向社会公布。县房地产管理部门应根据实际情况，以成本价或低于成本价的价格出售给自愿购买的住房保障对象。

- 1、楼层差价：按照各楼层价差代数和为零的原则执行。对6层以下的多层住宅，5层增减率为0%，1层增加5%，2、3、4层增加10%，6层减15%，地下室减20%。

2、房款计算

总房款= 住房保障标准以内面积 × (成本价-中央补贴)
+ 住房保障标准以外面积 × 成本价;

一次性优惠价= 总房款 × 10%;

出售房款=总房款-一次性优惠价。

七、申请购买、承租廉租房程序

(一) 已取得住房保障对象资格的家庭，持购买申请、民政部门出具的城镇低收入家庭认定证明、房管部门出具的住房状况证明、家庭成员身份证、户口簿等相关证明材料向县房地产管理部门申请;

(二) 县房地产管理部门受理申请后，应依据规定条件对申请人有关申请材料进行审核，提出初审意见后并进行公示。经公示无异议或异议不成立的予以登记，并书面通知申

请人；

(三) 县房地产管理部门根据登记家庭的实际情况、房源供应情况等，按轮候顺序实施。在轮候期间，申请人家庭基本情况发生变化的，申请人应及时申报，不符合申请条件的，取消轮候；

(四) 住房保障家庭购买廉租住房时，应与县房地产管理部门签订《廉租住房购房合同》，合同中应明确保障对象自愿购买的行为、购买房款的支付方式、上市交易、约束条件、物业管理等内容，并对产权证的办理事项进行约定；

(五) 住房保障家庭承租廉租住房时，应与县房地产管理部门签订《房屋租赁合同》。已享受实物配租家庭申请购买廉租住房的，向县房地产管理部门提出书面申请，售房价格应按销售时的成本价格结合有关优惠政策计算。

八、售房资金的管理

廉租住房出售收入，提取5%作为公共部位维修资金，其余售房资金全部上缴县财政。廉租住房售房资金实行收支两条线管理，存入专户，封闭运行，专项用于廉租住房保障开支，不得挪作他用。

廉租住房维护和管理经费，由房地产管理部门编制预算，财政部门审核后列入财政预算。

九、物业管理和权属登记

(一) 承租户和购房户应按时缴纳物业服务费；

(二) 已出售的廉租住房应按照《住宅专项维修资金管理辦法》的有關規定，建立健全維修資金制度。購房戶按成本造價2%的標準繳納公共部位、公用設施設備維修資金。維修資金統一由縣房地產管理部門在保障對象購房時代扣，並按照規定進行監督管理；

(三) 廉租住房保障對象繳清購房款和維修資金後，辦理《房屋所有權證》。房屋所有權登記機構必須在《房屋所有權證》上註明“廉租住房”字樣。

十、上市交易

(一) 為保證廉租住房房源的穩定，已出售的廉租住房實行上市准入制度。五年內不得上市交易，確有特殊原因（如重大疾病等）需出售或不再使用的，由縣房地產管理部門按原購房款扣除折舊後回購或收回，作為廉租住房房源；

(二) 所購廉租住房已取得《房屋所有權證》的，其合法繼承人可依法繼承；未取得《房屋所有權證》購房人死亡的，廉租住房由縣房地產管理部門收回，其已繳納房款退還給繼承人；

(三) 所購廉租住房上市交易後，不得再申請購買政府保障性住房。

十一、監督管理

(一) 住房保障對象不得以任何理由將廉租住房認購資格進行轉讓；已購廉租住房保障對象不能再次享受廉租住房

保障;

(二) 对在廉租住房出售工作中以权谋私、玩忽职守的, 依法依规追究相关责任人的行政和法律责任;

(三) 对擅自将廉租住房按商品房出售、出租或改作其他用途的, 县房地产管理部门应依据有关规定进行查处, 追究相关责任人的责任;

(四) 对弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件购买廉租住房的个人, 已入住的由县房地产管理部门无条件限期收回所购住房, 同时责令其按市场平均租金标准补交房租; 未入住的由县房地产管理部门无条件收回住房。对出具虚假证明的单位, 纪检监察机关要依法追究单位责任人的责任。

十二、其他

本办法自发布之日起施行。

主题词: 城乡建设 房地产 办法 通知

抄送: 县委办公室、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。

陕县人民政府办公室

2009年9月21日印发