

891	995	5

保山市保障性住房建设管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为健全保山市住房保障体系，调整住房供应结构，有效增加保障性住房供给，多渠道解决城镇中低收入家庭以及新就业人员、进城务工人员等群体的住房困难问题，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）、《国务院办公厅关于保障性住房安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）、《云南省人民政府关于大力推进保障性安居工程建设的意见》（云政发〔2011〕64号）等有关规定，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 本细则适用于本市行政区域内保障性住房规划、建设、准入、配租、租赁、退出及监督管理。

第三条 本细则所称保障性住房，是指政府投资或企业和其他机构在政策支持下投资建设，限定套型面积，按政府指导价出租、出售的政策性住房，包括廉租住房、公共租赁住房、棚户区改造等。

第四条 保障性住房供应，适应不同家庭住房支付能力的差异和保障需求，实行先租后售，租售并举。

第五条 保障性住房租售，实行申请、审核、公示、轮候制度。

第六条 市、县（区）住房城乡建设（住房保障）部门负责

本行政区域内的保障性住房监督管理工作，并对开发区（园区）、企业保障性住房建设和管理进行指导、监督。发展改革、公安、监察、民政、财政、人力资源社会保障、国土资源、审计、税务、工商、教育、卫生、金融等有关部门按照各自职责负责保障性住房建设管理的相关工作。

县（区）政府负责本辖区内保障性住房供应对象申请的受理、审核、复核、公示及监督检查工作。

第二章 规划建设

第七条 保障性住房建设年度计划由市住房城乡建设部门会同发展改革、国土资源、财政等部门，根据上级部门下达的任务和全市的住房需求情况确定，报市政府同意并经上级部门批准后执行。市发展改革部门按照年度建设任务、土地供应计划和配套建设规模，积极组织申报，确保住房保障项目纳入全省保障性住房建设计划。

第八条 保障性住房建设应充分考虑住房困难群体对交通、就业、就学、就医等要求，合理安排区位布局。

第九条 保障性住房通过以下渠道筹集：

（一）市、县（区）政府直接投资新建、收购、改建、在市场长期租赁等；

（二）在普通商品住房、棚户区（危旧房）改造、征迁安置房等项目中配建；

- (三) 开发区、园区投资筹集;
- (四) 企业、学校等利用自用土地建设或闲置房屋改建;
- (五) 机构投资者或房地产企业投资筹集;
- (六) 其他渠道。

第十条 保障性住房建设用地纳入年度建设用地供应计划并优先保障。收回使用权的国有土地和储备土地，优先安排用于保障性住房建设。保障性住房建设用地可以划拨方式供应，也可以出让方式供应。

在普通商品住房、征迁安置房等项目中配建保障性住房的，应在土地出让条件中对配建套数、户型面积等予以明确。

第十一条 新建保障性住房单套建筑面积严格执行国家、省的有关规定，其中：廉租住房以 50 平方米左右户型为主，公共租赁住房户型控制在 40 平方米—60 平方米，以 50 平方米的户型为主，公共租赁住房产权按照“谁投资、谁所有”的原则确定。保障性住房的设计必须遵循科学合理、因地制宜原则，在满足最基本居住要求的前期下，合理设计建设不同类型户型，满足不同层次人群的需求。

第三章 资金和优惠政策

第十二条 保障性住房资金通过以下渠道筹集：

- (一) 上级安排的专项补助资金;
- (二) 财政年度预算安排的资金;

- (三) 土地出让收入的 5%;
- (四) 房地产开发税收中提取 10%;
- (五) 公积金增值净收益扣除风险准备金和管理费用后的余额;
- (六) 政府债券资金;
- (七) 企业债券;
- (八) 银行贷款;
- (九) 保障性住房租、售收入;
- (十) 其他资金。

第十三条 保障性安居工程建设免收城市基础设施配套费、异地安置人防费等行政事业性收费和政府性基金。

机构投资者或房地产企业投资建设用于长期运营的保障性住房，享受本条规费减免政策。

第十四条 保障性住房建设、买卖、经营等环节涉及的土地使用税、土地增值税、契税、印花税、营业税、房产税等，按照国家有关规定予以减免。

第十五条 保障性安居工程建设用地以有偿方式出让的，不计提土地出让平均纯收益、农业土地开发资金、土地收益基金、廉租住房保障资金、失地农民养老保障风险准备金以及云南省规定在土地出让金中计提的其他各项资金。

第四章 准入条件

第十六条 申请住房租赁补贴或租赁廉租住房的家庭应当同时具备下列条件:

- (一) 申请家庭成员具有保山市城镇户口;
- (二) 廉租住房保障对象收入条件原则上为城镇人均月收入低于 980 元;
- (三) 申请家庭人均住房面积在 13 平方米以下;
- (四) 申请家庭成员之间有法定的赡养、扶养或者抚养关系。

第十七条 申请公共租赁住房的对象原则上为人均住房建筑面积低于 13 平方米, 并符合本细则规定收入条件的下列群体:

- (一) 城镇中等偏下收入或者低收入住房困难家庭、单身人士、新就业职工;
- (二) 在城镇有稳定职业 1 年以上的保山籍农业转移人口或者外来务工人员;
- (三) 在城镇有稳定职业 3 年以上的非保山籍外来务工人员;
- (四) 收入条件原则上为: 单身人士月收入不高于国家规定的“个人所得税工资、薪金所得减除费用标准”的 85%; 2 人以上(含 2 人) 家庭月收入按照不高于家庭实际人数乘以国家规定的“个人所得税工资、薪金所得减除费用标准”的 85% 计算。具体数额由财政部门根据规定核算, 并每年公布 1 次。

第十八条 一个家庭或者单身人士只能申请租赁 1 套公共租赁住房。以家庭为单位申请公共租赁住房的, 需要确定 1 名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

身人士申请公共租赁住房的，本人为申请人。公共租赁住房申请人应当年满 18 周岁，且具备完全民事行为能力。

第十九条 公共租赁住房的申请人可以向户口所在地或者工作所在地的县（市、区）住房城乡建设（住房保障）部门申请公共租赁住房，但不得同时在户口所在地和工作所在地申请。

第二十条 属下列情形之一的，不得申请保障性住房：

（一）已享受福利分房、廉租住房实物配租、经济适用住房等保障性住房的家庭的。

（二）在申请前 5 年内转让自有住房、且超过本细则第十六条、第十七条规定的住房困难条件的，但因特殊原因将原住房转让造成家庭住房困难的除外。

第二十一条 符合住房保障条件的家庭，有下列情形之一的优先予以保障：

（一）城乡最低生活保障家庭；

（二）房屋征收范围内无经济能力回购产权调换房屋的被征收人家庭；

（三）具有本市城镇户籍、在房屋征收范围内居住，因公共利益被征收后，在本市内无其他住房的；

（四）政府引进的特殊专业人才和在保工作的市级以上劳模、全国英模、荣立二等功以上的复转军人、烈军属、四级以上残疾人员家庭；

第二十二条 开发区、园区、企业投资筹集的保障性住房，

优先面向辖区、企业内符合条件的人员供应。

机构投资者或房地产企业投资筹集的保障性和租赁住房，面向所有符合条件的人员供应。

第五章 配租管理

第二十三条 本市城乡户籍家庭申请保障性住房，向所在的社区（村）提出，并提交下列材料：

（一）《云南省廉租住房申请表》或《云南省公共租赁住房申请表》；

（二）家庭成员身份证件、户口簿复印件和婚姻状况证明；

（三）工作单位提供的工作收入证明或者劳动合同、营业执照、纳税证明，社会保险经办机构提供的社会保险缴费证明；

（四）申请人所在单位或者居住地街道办事处（乡镇人民政府）出具的住房情况证明；

（五）其他需要提供的材料。

社区（村）经初审公示后报街道（乡镇、办事处）、县（区）政府逐级审核公示。

第二十四条 新就业无房人员和来保务工人员申请公共租赁住房的，向所在单位提出，并提交如下材料：

（一）《云南省公共租赁住房申请表》；

（二）申请人身份证、户籍证明文件、劳动（聘用）合同、社会保险缴纳证明等；

(三) 其他需要提供的相关材料。

第二十五条 市、县(区)住房城乡建设(住房保障)部门对申请材料应当按照有关规定进行审核,对审查合格的申请人资格在当地媒体进行不少于15日的公示,公示无异议的,申请人进入轮候库。

保障性住房申请人应当如实申报家庭住房、收入和财产状况,声明同意审核机关调查核实其家庭住房和资产等情况。审核机关调查核实申请人住房、金融资产、车辆、工商注册、社会保险、缴税等情况的,有关机构应当依法提供便利。配租给中等偏下收入住房困难的农业转移人口或者外来务工人员等群体的公共租赁住房时,住房城乡建设(住房保障)部门应当邀请相应的工会组织和街道、社区协助做好配租管理工作。

第二十六条 对符合条件的申请人,按照申请的时间段、选择的保障性住房地点和相对应的户型面积摇号配租,并向获得配租的申请人发放配租确认通知书。对第一轮摇号未能获得配租的申请人,进入下一轮摇号配租;两次未摇到号的申请人,第三次可直接配租;若两次未摇到号的申请人较多、房屋不够直接配租时,县(区)住房城乡建设(住房保障)部门可以采取按照申请人员困难程度、申请顺序等方式进行合理配租。配租结果应当及时在当地媒体上公布。

第二十七条 领取配租确认通知书的申请人应当在收到当地住房城乡建设(住房保障)部门发出入住通知书后30日内签订《云

南省廉租住房租赁合同》或《云南省公共租赁住房租赁合同》。未按期签订合同的，视为自动放弃，本次名额、指标作废，但可以按照程序重新申请。

第二十八条 市、县（区）人民政府引进的特殊专业人才，行政区域内符合条件的残疾人和老年人家庭，在行政区域工作的全国和省部级劳模、全国英模、荣立二等功以上的复转军人家庭、军队随军家属以及县级以上政府表彰的见义勇为人员等，符合公共租赁住房租赁（不含廉租住房）条件的，应当优先配租。

第六章 租赁管理

第二十九条 保障性住房租赁合同期限一般为 3 至 5 年。租赁期满需要续租的，承租人应当在合同期满 3 个月前重新提出申请，经审核符合条件的，应当重新签订租赁合同。

第三十条 保障性住房租赁合同应当明确下列内容：

- （一）房屋的位置、面积、结构、附属设施和设备状况；
- （二）租金及其支付方式；
- （三）物业管理、水电气、通讯、电视、电梯等费用的支付方式；
- （四）房屋用途和使用要求；
- （五）租赁期限；
- （六）房屋维修责任；
- （七）停止住房保障的情形；

(八) 违约责任及争议解决办法;

(九) 其他约定。

第三十一条 承租人享有按照合同约定使用公共租赁住房的权利。

第三十二条 公共租赁住房经营实施统一管理、分级定租。公共租赁住房租金以建设成本为基础，根据承租人收入状况和市场租金水平分级核定。租金原则上不得高于同地段同档次市场租金的 70%。具体分级租金标准由县(区)人民政府结合当地实际、区分不同保障对象研究制定，每年定期向社会发布 1 次，并报市人民政府和住房城乡建设、发展改革部门备案。

公共租赁住房的租金可以从承租人住房公积金个人帐户中支付。具体办法、标准等由市住房公积金管理委员会确定。

第三十三条 开发区、园区、企业投资筹集建设、面向园区和本企业职工出租的保障性生活，由其自行组织审核、公示、配租，租金自主确定。配租情况应当报市住房保障机构备案，纳入全市保障性住房信息系统统一管理。

第七章 物业管理

第三十四条 成片建设的保障性住房小区，物业管理服务由营运机构组建或选聘的专业物业服务公司或专业管理机构承担。物业管理服务机构在选聘物业服务人员时，同等条件下，优先聘用小区住户。

第三十五条 承租人应爱护并合理使用房屋及附属设施，不得擅自对房屋进行装修。因使用不当造成房屋或附属设施损坏的，应负责维修或赔偿。

第三十六条 保障性住房的业主、承租人应当按照物业服务合同、租赁协议的约定按月足额交纳物业服务费用。保障性住房物业管理收费标准，参照本县（区）同种户型物业管理收费标准适当下调，经市发展改革部门认可后执行。生活确有困难的廉租住房承租户，可以按规定向住房保障部门申请物业服务费用减免或补贴。

第三十七条 建设单位应当依法按照保修期限、范围承担保障性住房的保修责任；可以自行组织维修，也可以委托其他单位进行维修。

第三十八条 保障性住房应当按照规定建立专项维修资金，专项维修资金在租赁期间由县（区）人民政府承担（企业、学校、工业园区等自主建设的，由建设方承担），房屋出售时由购房方承担。专项维修资金收取标准统一按照建筑安装工程平均造价 6% 的标准交纳，建筑安装工程平均造价标准由各县（区）人民政府结合本县（区）建安成本确定并向社会公示。专项维修资金依据相关规定专项用于共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新、改造。

第八章 出售管理

第三十九条 承租保障性住房的家庭，在租住满省政府规定的年限后，可以按政府指导价购买保障性住房。保障性住房销售价格，由市物价部门会同市住房保障部门、市财政部门测算公布。

第四十条 购买保障性住房应当签订书面买卖合同，明确销售价格、付款方式以及双方的权利和义务，付清全部房款后，向房屋登记机构申请办理房屋登记，权属证书附记栏内标注“保障性住房”，享有有限产权。

第四十一条 个人购买的保障性住房出售时，当地政府享有优先回购权。

第四十二条 开发商承建的保障性住房按照本细则规定出租和管理，10年后可以出售，也可以继续出租经营。具体细则由县（区）政府结合实际另行制定。

第九章 退出管理

第四十三条 承租人租赁合同期满需要续租的，应在合同期满前3个月提出续租申请，经审核符合条件的，签订续租合同。

承租人在合同期满没有续租或者终止租赁合同的，应当腾退保障性住房。确有特殊困难的，可以给予3个月过渡期限。拒不腾退或者逾期不腾退的，按照合同约定处理，并在适当范围内公告，必要时出租人可以依法申请人民法院强制执行。

第四十四条 承租人通过购买、获赠、继承等方式在本市内获得其他住房的，或在租赁期内超过政府规定的收入标准的，或

不在本市就业和居住的，应当退出保障性住房。

承租人确有特殊困难不能退出的，经市、县（区）住房保障机构审查同意，可以申请最长不超过6个月的延长期。延长期内，停止发放租金补贴。

第四十五条 保障性住房承租人有下列行为之一且拒不整改的，解除租赁合同，收回保障性住房，其行为记入信用档案，并取消其5年内再次租赁保障性住房的资格：

- （一）采取提供虚假材料等欺骗方式取得保障性住房的；
- （二）转租、出借的；
- （三）擅自改变房屋结构或者使用性质的；
- （四）无正当理由连续闲置6个月以上的；
- （五）拖欠租金或者物业服务费累计6个月以上的；
- （六）在保障性住房中从事违法活动的；
- （七）违反租赁合同其他约定的。

第十章 监督管理

第四十六条 各县（区）人民政府应当在“十二五”期间建立完善住房保障管理信息系统，完善保障性住房和保障对象档案，详细记载规划、计划、建设和住房使用、运营等情况及承租人的申请、审核、轮候、租赁、退出和违法违规情况等有关信息，动态监测住房保障对象家庭人口、住房和经济状况变化等情况。

第四十七条 市、县（区）住房保障机构应当组织对承租或

购买保障性住房人员履行合同约定情况进行监督检查，有关单位和个人应当予以配合，如实提供资料。在监督检查中，住房保障机构有权采取以下措施：

（一）2名以上工作人员在至少1名成年家庭成员在场的情况下，检查保障性住房使用情况；

（二）对违法违规行为予以制止并责令改正。

第四十八条 承租人隐瞒或伪造住房、收入等情况，单位为申请人出具虚假证明材料，骗取保障性住房的，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。

第四十九条 房地产中介机构接受委托，代理保障性住房转借、转租，或者代理未经审核同意的保障性住房转让的，由相关部门依法对其进行处理。

第五十条 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投诉、检举的，应当依照各自职责及时核实并作出处理。

第五十一条 政府投资建设的公共租赁住房租金收入实行收支两条线管理，全部专项用于偿还贷款、日常维护和运营管理。违法违规收取、贪污、挪用公共租赁住房租金收入的，依法予以处理。

第五十二条 住房保障机构及其主管部门、其他有关行政主管部门工作人员违反本细则规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞

弊、索贿受贿或者侵害保障性住房申请人、承租人、购买人合法权益的，由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，移交司法机关依法追究其刑事责任。

第十一章 附 则

第五十三条 本细则自 2012 年 5 月 1 日起施行。