

晋中市人民政府文件

市政发〔2012〕94号

晋中市人民政府 关于印发晋中市保障性住房建设 管理实施办法及五个实施细则的通知

各县（区、市）人民政府，开发区管委会，市直有关单位：

《晋中市保障性住房建设管理实施办法》、《晋中市保障性住房运营管理实施细则》、《晋中市廉租住房配租与退出管理实施细则》、《晋中市公共租赁住房配租与退出管理实施细则》、《晋中市经济适用住房供应与退出管理实施细则》、《晋中市限价普通商品住房供应管理实施细则》已经2012年12月12日市政府第8次常务会议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

晋中市人民政府

2012年12月23日

晋中市保障性住房建设管理实施办法

第一章 总 则

第一条 为推进保障性住房建设，规范保障性住房建设行为，根据《山西省保障性住房建设管理办法》等有关规定，结合晋中实际，制定本实施办法。

第二条 本市行政区域内保障性住房建设的规划、计划、实施和监督管理适用于本实施办法。

第三条 本实施办法所称保障性住房，是指政府组织，按照基本住房标准建设和筹集，满足中、低收入家庭自住需要的住房。包括廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房、各类棚户区改造安置住房和限价普通商品住房。

第四条 保障性住房建设坚持分散建设与集中建设相结合、建设规模与保障需求相匹配、建设标准与经济社会发展水平相适应的原则。根据我市经济社会发展水平和各类保障性住房需求情况，合理安排建设廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房、各类棚户区改造安置住房和限价普通商品住房，构建多层次解决城市中、低收入住房困难家庭住房基本需求的供应体系。

第五条 市及县（区、市）人民政府和开发区管委会是保障性住房建设的责任主体，具体负责保障性住房建设的组织实施和管理。

市人民政府负责对各县（区、市）人民政府、开发区管委会

的保障性住房建设实施情况进行监督。

第六条 市直各有关部门应当认真履行工作职责，各司其职，各负其责，通力合作，密切配合。

住房城乡建设（房地产）主管部门负责拟定保障性住房相关政策，统筹协调保障性住房建设工作；

规划部门配合住房城乡建设部门搞好保障性住房建设规划和年度计划，并做好保障性住房规划审批工作；

发展改革部门负责项目立项和申报，组织实施国有重点煤矿棚户区改造，牵头组织申请中央预算内投资补助工作；

监察机关牵头负责保障性住房建设的监督检查工作；

财政部门负责资金落实、资金使用监管，牵头组织申请中央专项补助资金工作；

国土资源部门负责安排用地，落实土地保障政策工作；

环保部门负责保障性住房建设项目环境影响评价工作；

农业部门负责组织实施国有垦区棚户区改造工作；

林业部门负责组织实施国有林区棚户区改造工作；

审计部门负责保障性住房建设项目的审计监督工作；

税务机关负责保障性住房建设税收优惠政策落实工作；

统计部门负责保障性住房建设统计工作；

价格主管部门负责保障性住房价格的制定和监管工作。

金融办负责金融信贷政策支持工作。

第二章 建设规划和年度计划

第七条 市及县（区、市）人民政府和开发区管委会根据经济社会发展水平、居民住房状况、保障性住房需求情况、财政支付能力、资源环境条件以及人口规模和结构等因素，编制保障性住房建设规划，“十二五”期末，保障性住房覆盖面达到 20%以上。

保障性住房建设规划内容包括：现状分析、未来预测、保障目标、住房供应总量、建设用地总量、资金需求总量，各类保障性住房建设规模、空间布局、住宅套型结构比例和分年度实施计划等。

第八条 市及县（区、市）人民政府、开发区管委会按照保障性住房建设规划，根据年度保障对象复核情况和轮候家庭户数等因素，统筹考虑通过新建、改建、购买、长期租赁等渠道筹集保障性住房房源，合理确定保障性住房年度建设计划。

保障性住房年度建设计划内容包括：保障性住房资金和土地安排、项目类型、项目名称、具体地块、住宅套型结构比例、建设标准、建设方式、项目进度、实施措施、监督管理等。

第三章 资金保障和税费优惠

第九条 廉租住房建设资金主要通过以下渠道筹集：中央政府补助资金，省级政府补助资金，市、县财政安排的专项建设资金，不低于 20%的土地出让净收益，住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后的余额，中央代地方发行的债券，出售、出租廉租住房所得的收益，一定比例的行政事业性收费，企业未按照规定配建廉租住房缴纳的建设资金，银行贷款，企业

债券，社会捐赠等。

第十条 政府投资的公共租赁住房建设资金主要通过以下渠道筹集：中央政府补助资金，省级政府补助资金，市、县财政安排的专项建设资金，住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后的余额，住房公积金贷款（试点城市），中央代地方发行的债券，租金收入，银行贷款，企业债券，社会捐赠等。

社会组织、个人投资的公共租赁住房建设资金主要通过以下渠道筹集：自筹资金、银行贷款、企业债券、社会捐赠等。

第十一条 经济适用住房建设资金主要通过以下渠道筹集：自筹资金，银行贷款，预（销）售资金，企业债券，住房公积金贷款（试点城市），社会捐赠等。

第十二条 城市棚户区改造资金按照政府主导、市场运作的方式进行筹集。

国有重点煤矿、国有工矿、国有林区和垦区棚户区改造资金通过中央政府补助，地方政府配套，企业自筹和被改造住户合理负担等渠道筹集。

第十三条 市和有条件的县（区、市）人民政府争取设立保障性住房建设投资公司，或者利用其他政府融资平台，筹措保障性住房建设资金。

第十四条 鼓励和引导民间资本通过直接投资、间接投资、参股、委托代建等多种方式参与保障性住房建设，按规定或合同约定的租金、价格面向政府核定的保障性住房对象出租、出售。

第十五条 保障性住房建设资金应当实行专项管理、分账核算、专款专用。中央和省级政府补助资金应当严格按照规定的用

途使用，不得截留、挤占、挪作他用。

市、县两级财政筹集、配套的保障性住房建设资金应当及时、足额到位。土地出让净收益、住房公积金增值收益、行政事业性收费等渠道筹集的保障性住房建设资金有结余的，应当将资金滚存使用。

第十六条 市、县两级财政部门应当加强对保障性住房建设资金筹集情况的监督检查，审计部门应当加强对保障性住房建设资金使用情况的审计监督，监察机关应当加强对保障性住房建设资金筹集与使用效率的监察。

第十七条 保障性住房建设涉及的城镇土地使用税、城市维护建设税、教育费附加等税种，按照国家有关规定予以减免；廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、棚户区改造安置住房建设，免收各种行政事业性收费和政府性基金；经营性收费按下限减半收取。

参与建设保障性住房的企业（单位）纳税确有困难的，可以按照规定申请延期缴纳税款。

第四章 建设用地和项目规划

第十八条 保障性住房建设项目用地指标由国土资源部门在年度用地计划中单列，应供尽供。

第十九条 储备和收回使用权的国有土地，应当优先安排用于保障性住房建设。

在符合城市总体规划的前提下，企（事）业单位可以把富余

存量土地纳入市及县（区、市）人民政府和开发区管委会保障性住房年度建设计划用地，统筹使用，所建保障性住房优先用于解决本单位符合住房保障条件职工的住房困难，剩余住房由市及县（区、市）人民政府和开发区管委会统一调剂，面向本地区符合条件的保障对象供应。

国有工矿、国有林区、垦区棚户区改造应当本着原址改造和异地建设相结合的原则，符合城市总体规划的工业、农业、林业用地，可以变更为住宅用地；远离城镇，且布局分散、不宜就地改造的国有工矿、国有林区和垦区棚户区改造安置住房用地，可以采取增减挂钩置换的方式，调整到城市近郊或者周边。

市、县两级国土资源部门应当积极盘活工矿企业废弃用地，加大整治和复垦力度，通过城乡用地增减挂钩和市内占补平衡等方式，确保棚户区改造用地需要。

第二十条 廉租住房、经济适用住房、棚户区改造安置住房、政府投资的公共租赁住房建设用地上，保障性住房项目中配套建设的教育、医疗等公共服务设施用地以行政划拨方式供应。其他方式投资建设的公共租赁住房，建设用地可以采用出让、租赁或者作价入股等方式有偿使用。

保障性住房项目中配套建设的商业、服务业用地，应当以招拍挂形式公开出让。

限价普通商品住房应当由国土资源部门会同规划、住房城乡建设（房地产）和价格主管部门在土地公开出让前设置前置条件，按照“竞地价、竞房价”要求，明确销（预）售价格、套型面积、户型比例、供应对象等内容。

第二十一条 市、县（市）和开发区国土资源部门应当在商品住房项目用地合同中设置配建保障性住房等条款，并将其作为土地出让前置条件予以明确。配建廉租住房的，应当明确配建比例、建设总面积、套数、套型比例、建设标准等内容；不配建或不宜配建的项目，应当明确按照规定配建面积缴纳廉租住房建设资金的内容。配建经济适用住房或者公共租赁住房的，应当明确建设总面积、套数、套型比例、建设标准和建成后移交或者回购等内容。

经济适用住房项目配建公共租赁住房和廉租住房的，应当将其作为土地划拨的前置条件，并在建设用地划拨决定书中明确配建比例、建设总面积、套数、套型比例、建设标准和建成后移交或者回购等内容。

第二十二条 列入保障性住房建设储备用地范围的土地，非经法定程序不得改变用途；严禁以划拨方式取得的保障性住房建设用地，改变用途建设商品住房。

第二十三条 保障性住房项目的选址、规划、设计应当遵循国家及本省有关法律法规，技术标准、规范、规程和技术导则。集中建设的保障性住房项目，应当选择基础设施和公共服务设施完善的地段，或者同步配套建设基础设施和公共服务设施，充分考虑居民就业、就医、就学和出行等需要，方便群众生产、生活。

保障性住房建设项目应尽量避免开自然保护区、风景名胜区、森林公园、重要湿地、饮用水源保护区、基本农田、泉域重点保护区等环境敏感区域，并应远离产生有毒有害污染的工业厂矿区。现有焦化、化工、机械加工（含电镀）、农药等工业企业废

弃地转住宅用地的保障性住房建设项目，应当组织开展土壤风险评估及修复。修复后经相关部门检测符合住宅用地标准要求的，方可选址作为保障性住房建设用地。

第二十四条 规模较大的居住小区，编制修建性详细规划时，应当将普通商品住房和保障性住房统筹考虑，分区建设，共享配套基础设施和公共服务设施。

普通商品住房建设项目，应当按照建筑面积配建 5% 的廉租住房，所配建的廉租房，依照该项目用地合同约定条款，由住建部门会同监察、物价部门聘请具有相关资质的中介组织，对其建设成本予以认定后，由保障性住房建设主管部门以成本价回购，房屋产权归政府所有；不配建或不宜配建的项目，按照该项目商品住房平均销售价格向保障性住房建设主管部门缴纳应配建廉租住房面积部分的建设资金。经济适用住房建设项目，应当按照建筑面积配建 10% 的廉租住房，由政府按照核定的经济适用住房基准价格回购。

第五章 建设方式和建设程序

第二十五条 廉租住房由市及县（区、市）人民政府和开发区管委会组织建设，或由政府委托建设，建成后由政府按合同约定回购。

第二十六条 公共租赁住房采取多种方式进行建设，鼓励社会组织、个人投资建设公共租赁住房。

政府投资的公共租赁住房由市、县（区、市）人民政府和开

发区管委会组织建设。或由政府委托建设，建成后由政府按合同约定回购。

社会组织、个人投资建设或者经济适用房中配建的公共租赁住房按照政府组织协调、市场运作的原则，由投资单位组织建设。

外来务工人员集中的开发区、产业园区及企业（单位），应当按照集约用地的原则，统筹规划，集中建设单元型或宿舍型公共租赁住房。

第二十七条 经济适用住房应当采用项目法人招标方式选择具有相应资质的和良好社会信誉的房地产开发企业实施，或者由保障性住房管理机构直接组织实施。

第二十八条 城市、国有重点煤矿、国有工矿、国有林区和垦区棚户区改造按照政府组织协调、市场运作的原则，采用项目法人招标方式选择具有相应资质的和良好社会信誉的房地产开发企业实施，或者由企业（单位）组织实施。

第二十九条 限价普通商品住房应当采取“竞地价、竞房价”的办法，以公开招标方式确定开发建设单位。

第三十条 保障性住房建设应当实行项目管理制度，落实项目法人责任制。

政府投资或者以政府投资为主的保障性住房建设项目应当成立项目指挥部，负责按照有关规定对建设资金、参建单位及其建设行为进行指导、监督和管理，并对工程质量和安全负责。

第三十一条 政府投资或者以政府投资为主的保障性住房建设项目，由项目指挥部负责组织公开招标，确定参建单位或者项目管理单位。

经济适用住房和棚户区改造项目，由市及县（区、市）人民政府、开发区管委会或者由政府委托的机构组织面向房地产开发企业公开招标。

其他由社会组织、个人投资建设的保障性住房建设项目应当按照国家和省、市有关规定组织公开招标。

第三十二条 项目指挥部应当强化对参建单位的合同管理，明确违约条款和处罚措施，并通过行政和司法渠道保证参建单位严格履行合同约定。

第三十三条 市及县（区、市）人民政府和开发区管委会应当将保障性住房建设项目纳入重点工程，建立审批绿色通道，加快立项、环评、规划、建设等手续的审批进度。

第六章 建设标准和质量安全

第三十四条 保障性住房建设应当严格执行勘察、设计、图审、施工、监理、验收等技术标准、规范、规程和技术导则，推广新材料、新技术、新工艺、新设备等“四新”成果，积极采用住宅产业化技术。

第三十五条 保障性住房建设应当符合国家及本省有关建筑节能的政策，鼓励和支持有条件的地方及单位按照绿色建筑标准进行建设，配备节水、节电装置，同步建设太阳能光热系统。鼓励超过10万平方米的保障性住房项目配备中水回用设施。

第三十六条 保障性住房建设项目应当根据国家及本省有关规定，合理确定套型结构和建筑面积，原则上按2人以下（含

2人)户安排单间套或宿舍型、3人户安排两间套、4人以上(含4人)户安排两居室或三间套标准设计。

廉租住房套型建筑面积控制在50平方米以内;

公共租赁住房套型建筑面积控制在60平方米以内,以套型建筑面积40平方米左右的小户型为主;

经济适用住房套型建筑面积控制在60平方米以内;

棚户区改造安置住房应当以中小户型为主,套型建筑面积原则上控制在45平方米至90平方米;

限价普通商品住房应当以中小户型为主,套型建筑面积应当符合普通住房标准,60平方米以下小户型的比例不低于15%,60-90平方米中户型的比例不超过70%,90平方米以上(但不得超过144平方米)大户型的比例不超过15%。

第三十七条 廉租住房和公共租赁住房建设应当达到如下标准:室内水泥地面,内墙面普通涂料,户内安装木制门,入户安装普通防盗门,符合节能标准的普通窗户,普通卫生洁具,水、电、暖、气四表出户,分户计量。

第三十八条 住房城乡建设主管部门应当将保障性住房建设项目作为质量监管重点,建立保障性住房建设质量上下联动的层级监管机制,加强对参建单位执行国家、省有关建筑工程质量法律法规、技术标准及规程情况和质量行为、质量保证体系的监督检查,建立保障性住房建设质量投诉举报制度,公开举报电话。

第三十九条 保障性住房参建单位应当科学把握工程建设进度,积极进行技术革新,创新管理措施和工作方式,精心规划设计,科学组织施工,严格建筑原材料和部件质量检测,严格执

行建筑节能强制标准。

参建施工企业应当在施工现场设立专职质量管理机构，配备专职质量管理人员和专职质量检查员，健全质量管理组织，完善质量管理体系。

第四十条 建立保障性住房定期监督检查制度。各县（区、市）人民政府、开发区管委会每月对保障性住房项目进行一次全面质量普查；市级每季度对全市范围内保障性住房项目进行质量抽查。

第四十一条 建立保障性住房建设项目质量报告制度。建设单位应当按照工程进度及时向工程项目所在地住房城乡建设主管部门报送由建设单位工程质量负责人和监理单位负责人签字填报的工程质量报告。

第四十二条 保障性住房建设项目应当严格执行住宅工程质量分户验收制度，依法办理竣工验收备案手续。未进行竣工验收、办理备案手续的项目，不得交付使用。

分散配建的保障性住房，应当和商品住房同时规划设计、同时施工、同时竣工交付使用。

第四十三条 保障性住房工程质量实行责任主体终身负责制，建设、勘察、设计、施工、监理单位的法定代表人、工程项目负责人、工程技术负责人、注册执业人员应当按照各自职责，对所承担工程项目的质量终身负责。

保障性住房竣工验收合格后，建设单位应当在建筑物明显部位设置永久性质量责任标牌，载明建设、勘察、设计、施工、监理等工程质量责任主体的名称及主要负责人的姓名。

第四十四条 住房城乡建设（房地产）主管部门应当建立健全保障性住房建设诚信体系，将保障性住房建设项目参建单位的违法违规等不良行为记入企业信用档案，并依照《中华人民共和国招标投标法实施条例》的相关规定进行处理。

第七章 监督管理和考核评价

第四十五条 市人民政府对各县（区、市）人民政府、开发区管委会的保障性住房建设工作进行监督，实行目标责任制管理和绩效考核，年度考核结果纳入政府领导班子和主要领导干部工作综合考核评价内容。

各县（区、市）人民政府、开发区管委会应当在每年年末向市人民政府书面报告保障性住房建设工作情况。市人民政府按照年初确定的目标任务对各县（区、市）、开发区进行考核，并将考核结果向全市通报。

第四十六条 市人民政府建立约谈问责机制，对项目资金土地不落实、政策措施不到位、建设进度缓慢的县（区、市）人民政府相关负责人进行约谈；对没有完成年度目标任务的县（区、市）人民政府相关负责人进行问责。

第八章 附 则

第四十七条 各县（区、市）人民政府、开发区管委会应当结合本地实际，制定其实施办法，并报市人民政府备案。

第四十八条 本实施办法自印发之日 30 日后起施行。

晋中市保障性住房运营管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为切实加强保障性住房的使用、维修、养护管理，规范保障性住房的物业服务活动，根据《山西省保障性住房运营管理办法》等有关规定，结合晋中实际，制定本实施细则。

第二条 本市行政区域内廉租住房、公共租赁住房和经济适用住房运营管理适用于本实施细则。

第三条 本实施细则所称保障性住房运营管理，是指归集廉租住房、公共租赁住房和经济适用住房住宅专项维修资金，并对以上保障性住房实施物业服务和监督管理等活动。

第四条 市及县（区、市）人民政府和开发区管委会应研究廉租住房和经济适用住房保障对象并轨，租售并重，保障对象愿购则购、愿租则租，逐步探索廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房保障对象并轨，三类住房统一建设，三类保障对象统筹配租、配售的运行机制。

第五条 市及县（区、市）人民政府和开发区管委会负责本行政区域的保障性住房运营管理工作。市、县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门负责组织实施本行政区域保障性住房运营管理工作。市及县（区、市）、开发区有关部门，应当依照本实施细则的规定和职责分工，互相配合，共同做好保障性住房运营管理工作。

住房城乡建设（房地产）主管部门负责选聘前期物业服务企

业，监督、指导住宅专项维修资金的交存、使用和管理。

财政部门负责监督管理廉租住房和公共租赁住房租金归集及使用情况，配套设施设备经营收入交存及使用情况，住宅专项维修资金归集及使用情况。

审计机关负责审计监督廉租住房和公共租赁住房租金交存及使用情况，配套设施设备经营收入交存及使用情况，住宅专项维修资金归集及使用情况。

价格主管部门负责核定并公布保障性住房物业服务费标准、廉租住房与公共租赁住房租金标准、经济适用住房销售价格。

第六条 市住房城乡建设主管部门应当会同市财政、审计、价格等有关部门，加强对保障性住房运营管理工作的监督指导。

第二章 租 金

第七条 廉租住房和公共租赁住房的租金标准由价格主管部门按照国家及省有关规定确定和调整。

租金标准的确定和调整情况，应当通过政府门户网站、政府公报、政务信息公开栏等形式向社会公布。

第八条 廉租住房和公共租赁住房租金，实行收支两条线管理，由财政部门监督管理，住户应当按时足额缴纳。廉租住房和公共租赁住房租金，由市、县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门或者委托公房管理单位、物业服务企业应当按时足额收取，存入财政部门设立的廉租住房和公共租赁住房租金交存专户。委托公房管理单位或物业服务企业收取租金的，应当在合同中明确委托费用及相关事项。

第九条 存入交存专户的租金支出主要用于以下几方面：

（一）廉租住房与公共租赁住房物业服务补贴；

（二）商品房或者其他项目配建的廉租住房、公共租赁住房与其他住房之间公共部位、共用设施设备的维修、更新、改造应当由廉租住房、公共租赁住房业主承担的费用；

（三）集中建设的廉租住房、公共租赁住房与非住宅之间公共部位、共用设施设备的维修、更新、改造应当由廉租住房、公共租赁住房业主承担的费用。

第十条 承租人无正当理由，不按时缴纳廉租住房、公共租赁住房租金的，由受委托的公房管理单位或物业服务企业催缴，并在所属物业服务区域公告栏内公告；拒不缴纳的，报县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门按有关规定强行收回住房。

第三章 住房专项维修资金

第十一条 经济适用住房购买人应当按照购买面积缴存住宅专项维修资金，每平方米建筑面积缴存首期住宅专项维修资金的数额应为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的 3%~5%。

市、县（区、市）人民政府应当按照略低于商品住房交存比例的原则，确定公布具体的交存标准。

第十二条 经济适用住房住宅专项维修资金，在小区业主大会成立前，由市、县（区、市）住房城乡建设（房地产）主管部门代管，委托所在地银行开立专户，以项目为单位设账，按房屋

户门号设分户账。

业主大会成立后，业主大会应当委托所在地国有银行开立住宅专项维修资金专户，按房屋户门号设分户账。业主委员会应当书面通知市、县（区、市）住房城乡建设（房地产）主管部门。

市、县（区、市）住房城乡建设（房地产）主管部门应当在收到通知后 30 日内，通知专户管理银行将该项目业主交存的住宅专项维修资金账面余额划转至业主大会开立的账户，并将有关账目移交业主委员会。

市、县（区、市）住房城乡建设（房地产）主管部门应当加强业主大会开立经济适用住房住宅专项维修资金账户的监督。

第十三条 物业服务企业或者相关业主申请使用住宅专项维修资金的维修、更新、改造工程，应当符合国家、省有关招标投标规定，并与中标的施工企业签订工程施工合同或协议。

第十四条 经济适用住房项目住宅专项维修资金划转业主大会管理前需使用的，按照以下程序办理：

（一）物业服务企业根据维修、更新、改造项目提出使用建议；

（二）住宅专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主讨论通过使用建议；

（三）物业服务企业或者相关业主组织实施使用方案；

（四）物业服务企业或者相关业主持上述（一）至（三）项材料，向市、县（区、市）住房城乡建设（房地产）主管部门申请列支；

(五)市、县(区、市)住房城乡建设(房地产)主管部门审核同意后,向专户管理银行发出划转使用通知;

(六)专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至物业服务企业。

第十五条 经济适用住房项目住宅专项维修资金划转业主大会管理后需使用的,按照以下程序办理:

(一)物业服务企业提出使用方案;

(二)业主大会讨论通过使用方案;

(三)物业服务企业组织实施使用方案;

(四)物业服务企业持有关材料,向业主委员会申请列支;

(五)业主委员会依据使用方案审核同意,并报市、县(区、市)住房城乡建设(房地产)主管部门备案;

(六)业主委员会向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知;

(七)专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至业主大会。

第十六条 廉租住房、公共租赁住房产权人,应当按照住房建筑面积交存住宅专项维修资金。

集中建设的廉租住房、公共租赁住房项目,每平方米建筑面积缴存首期住宅专项维修资金的数额应为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的3%~5%。

商品房或者其他项目配建的廉租住房、公共租赁住房,每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的标准,按配建项目其它住房的存交标准交存。

廉租住房、公共租赁住房住宅专项维修资金续缴标准与办法，由市、县（区、市）人民政府制定。

第十七条 集中建设的廉租住房、公共租赁住房住宅专项维修资金，由市、县（区、市）财政部门建立专户存储，按照产权单位设账，按照项目和幢设立分账。

商品房及其他项目配建的廉租住房、公共租赁住房住宅专项维修资金，与配建项目的住宅专项维修资金由住房城乡建设（房地产）主管部门会同财政部门统一监督管理。

第十八条 集中建设的廉租住房、公共租赁住房项目维修、更新、改造，需使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

（一）物业服务企业根据维修、更新、改造项目提出使用建议和方案；

（二）物业服务企业将使用建议和方案报市、县（区、市）住房城乡建设（房地产）主管部门，经现场勘查、资料审核，符合规定要求的，报请同级财政部门批准；

（三）物业服务企业按照批准方案组织实施；

（四）物业服务企业持有关材料，向市、县（区、市）财政部门申请列支；

（五）市、县（区、市）财政部门审核同意后，从本项目住宅专项维修资金专户划转至物业服务企业。

商品房及其他项目配建的廉租住房、公共租赁住房维修、更新、改造，需使用住宅专项维修资金的，按商品房住宅专项维修资金使用的程序办理。

第四章 物业服务及其他费用缴纳和收取

第十九条 经济适用住房、廉租住房、公共租赁住房的物业服务费标准，由市、县（区、市）、开发区价格主管部门会同同级住房城乡建设（房地产）主管部门制定等级基准价和浮动幅度。业主（业主委员会）与物业服务企业根据等级基准价和浮动幅度，确定物业服务费标准，经价格主管部门备案后，在物业服务合同中约定。

物业服务企业应当按照当地政府价格主管部门的规定，实行明码标价，在物业服务区域内的显著位置，将服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等有关情况进行公示。

第二十条 保障性住房使用人应当按照物业服务合同（前期物业服务合同）、租赁协议的约定按时足额缴纳物业服务费。物业服务费由物业服务企业收取。

第二十一条 居住人无正当理由，不按时缴纳物业服务费的，由物业服务企业催缴，并在所属物业服务区域公告栏内公告。

拒不缴纳物业服务费的廉租住房、公共租赁住房承租人，由物业服务企业报县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门按违反租赁合同约定行为等有关规定处理。

拒不缴纳物业服务费的经济适用住房居住人，物业服务企业可以向人民法院起诉。

第二十二条 居住人属于特困家庭、身患残疾的，可向市、县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门提出申请，经审核符合条件的，可在所居住小区安排服务事项冲抵部分

或全部物业服务费。

第二十三条 垃圾处理费、水费、电费、供热费、燃气使用费、通信费、宽带上网费、有线电视收视维护费等应当由个人承担的费用，由有关部门（单位）向保障性住房居住人直接收缴。

第二十四条 承租人按规定退出或自愿退出保障性住房的，退出时应当结清租金、物业服务费、垃圾处理费、水费、电费、供热费、燃气使用费、通信费、宽带上网费、有线电视收视维护费等应当由个人承担的费用。

第五章 物业服务与配套设施管理

第二十五条 市、县（区、市）和开发区住房城乡建设（房地产）主管部门应当监督指导建设单位制定保障性住房小区业主（住户）临时管理规约，依法约定如下事项：

- （一）物业的使用、维护和管理；
- （二）业主的共同利益；
- （三）业主应当履行的义务；
- （四）违反临时管理规约应当承担的责任。

第二十六条 保障性住房竣工交付住户使用前，受聘物业服务企业应当与建设单位完成物业公用部位和共用设施设备的承接查验工作，并签订物业承接查验协议。

第二十七条 保障性住房小区业主、业主大会选聘物业服务企业之前，应当由市、县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门监督指导建设单位采取招投标的方式选聘物业服

务企业，并签订前期物业服务合同。

业主委员会与物业服务企业签订物业服务合同后，前期物业服务合同终止。

第二十八条 承接保障性住房物业服务的企业，应当具有相应资质；并按合同约定履行维护小区环境卫生、安全保卫、车辆管理和共用部位、共用设施设备的维修、养护、管理等职责。

第二十九条 物业服务企业应当增强服务意识，规范服务行为，提高服务质量。在小区内公开服务项目、服务标准、服务收费标准、临时管理规约等内容，定期收集住户的意见和建议，对发现的违章搭建、改变房屋用途或者擅自拆改房屋等行为的，及时制止并报告当地规划和住房城乡建设（房地产）主管部门；发现保障性住房转租、转借、转让、出租、调换、经营等情形，应当及时报告当地住房城乡建设（房地产）主管部门。

第三十条 廉租住房和公共租赁住房项目配建的经营性用房、配套公共设施设备及场所的广告、租赁等经营事项，应当由市、县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门或者委托物业服务企业经营管理。

经济适用住房项目配建的经营性用房由产权单位负责经营管理，配套公共设施设备及场所的广告、租赁等经营事项委托物业服务企业经营管理，并签订委托合同。

第三十一条 廉租住房、公共租赁住房配建经营性用房及配套公共设施设备的经营收入和经济适用住房配建公共设施设备公有产权部分的经营收入，应当存入财政部门设立的保障性住房经营收入专户，由财政部门统筹安排使用。

经济适用住房配建公共设施设备业主共有产权部分的经营收入，应当用于补充本项目住宅专项维修资金，按照比例存入各业主的分户账户。

第三十二条 审计部门应当定期对廉租住房和公共租赁住房租金缴存及使用、配套设施经营性收入缴存及使用、专项维修资金的归集及使用等情况进行审计。

第三十三条 市住房城乡建设局设立 12319 城市便民服务热线，受理保障性住房使用、管理、服务投诉。各县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门应当设立保障性住房使用、管理、服务投诉电话，畅通住户反映诉求的渠道。

第六章 附 则

第三十四条 各县（区、市）人民政府、开发区管委会应当结合本地实际，制定实施细则，并报市人民政府备案。

第三十五条 本实施细则自印发之日 30 日后起施行。

晋中市廉租住房配租与退出管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为切实规范全市廉租住房申请、审核、登记、轮候程序，加强廉租住房配租与退出的监督与管理，根据《山西省廉租住房配租与退出办理办法》等有关规定，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 本市行政区域内的廉租住房配租与退出管理和监督适用本实施细则。

第三条 本实施细则所称廉租住房配租，是指县（区、市）人民政府、开发区管委会向符合申请廉租住房条件的城镇居民家庭提供廉租住房，满足其自住需求，并按照当地廉租住房规定面积和租金标准收取租金的保障方式。

本实施细则所称城市低收入住房困难家庭，是指家庭人均可支配收入低于当地上年度城镇居民人均可支配收入80%，人均住房建筑面积低于当地上年度人均住房面积60%或者无住房的家庭。

第四条 具有当地城镇非农业户口，家庭收入、财产、住房情况符合当地廉租住房保障条件的城市低收入住房困难家庭，可申请廉租住房配租保障。

已按房改政策购买公有住房和购买本单位、本系统集资建房的，不得享受廉租住房配租保障。

各县（区、市）人民政府、开发区管委会可根据本地经济社会发展情况、低收入住房困难家庭情况和廉租住房筹集情况，确

定并适时调整配租保障范围和保障对象的收入线标准、住房困难条件，并向社会公布。

第五条 廉租住房配租与退出，应当遵循申请条件公开、审核程序透明、轮候规则公正、配租结果公平的原则。

第六条 各县（区、市）人民政府、开发区管委会负责本行政区域的廉租住房配租与退出管理工作。县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门负责组织实施本行政区域的廉租住房配租与退出管理工作。各县（区、市）、开发区有关部门和街道办事处（乡、镇人民政府）、社区居委会，应当依照本实施细则的规定和职责分工，互相配合，共同做好廉租住房配租与退出管理工作。

住房城乡建设（房地产）主管部门负责受理街道办事处（乡、镇人民政府）上报资料，审核申请人家庭住房情况，会同民政、监察、公安等相关部门联合审查申请人资格。

民政部门负责以联合办公等形式组织公安、人社、税务、工商、金融等部门审核申请人家庭收入、财产情况。

监察机关负责复核投诉事项，监察审核、配租程序及行政效能。

公安机关负责审核申请人家庭人口情况，向民政部门提供申请人及共同申请的家庭成员车辆、户籍登记核查信息。

人社部门负责向民政部门提供申请人各项社会保险缴纳信息。

税务机关负责向民政部门提供申请上年度的报税、完税信息。

工商行政管理机关负责向民政部门提供申请人从事个体工商登记或者投资办企业等信息。

金融办负责协调相关金融机构审核申请人申报的持有股票、基金、期货信息，商业储蓄型保险投保和缴费信息以及存款账户信息；报民政部门核实情况。

残联负责核实申请人家庭重度残疾人员信息。

其他需要提供申请人家庭收入、财产情况的单位向民政等部门提供相关信息。

街道办事处（乡、镇人民政府）和社区居委会负责申请人家庭人口、收入、财产、住房情况核实和配租保障资格初审工作。

第七条 市人民政府对各县（区、市）人民政府、开发区管委会廉租住房配租与退出管理工作进行监督，实行年度目标责任制管理和绩效考核。

市住房城乡建设主管部门会同市民政、监察、公安等有关部门，加强对廉租住房配租与退出管理工作进行监督指导。

第二章 资格审查与登记

第八条 廉租住房配租保障的申请人应当为户主。户主不具有完全民事行为能力的，申请家庭应当推举具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人。申请人非户主的，应当出具其他具有完全民事行为能力的家庭成员共同签名的书面委托书。

申请人应当如实申报家庭人口、收入、财产、住房状况及其他有关信息，并对申报材料的真实性负责。

第九条 申请廉租住房配租保障的家庭，应当到社区居委会

领取、填写《廉租住房配租保障申请表》，由户主向户口所在地社区居委会提出申请，按要求提交相关证件与资料原件、复印件。

第十条 申请配租廉租住房的家庭，应当提交以下证件与资料：

（一）《廉租住房配租保障申请表》；

（二）户口本及同户籍家庭成员身份证；

（三）申请人婚姻情况证明材料；

（四）家庭收入情况证明材料：属城市居民最低生活保障家庭的，出具低保证；属低收入家庭，有工作单位的，提供所在单位出具的收入证明；无工作单位的，本人出具收入报告；

（五）家庭财产情况证明材料；

（六）家庭住房情况证明材料；

（七）优抚对象证明材料；

（八）特殊困难以及急需救助情况证明材料：属有老人、重残人员、患重病人员等情况的，需提供县（区、市）及以上相关部门或者医院出具的证明；属居住危房的，需提供房屋安全鉴定部门出具的鉴定为 c、d 级危房的鉴定报告；

（九）申请人授权审核机构查询、核实、公示其申报信息的授权书；

（十）同意由政府收购其原有住房的承诺书；

（十一）县（区、市）人民政府、开发区管委会规定的其他证明材料。

第十一条 各县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门和街道办事处（乡、镇人民政府）、社区居委会应当设

立专门的窗口或者指定专人负责受理廉租住房配租申请事宜。

申请资料齐全的，受理单位应当予以受理，向申请人出具书面受理凭证。申请资料不齐全、不正确的，受理单位应当一次性书面告知按前述第十条规定补正相关材料。

受理时间、受理事项和申请人家庭人口、住房、收入、财产等基本情况，应当在受理后 2 日内在受理单位公告栏、申请人户口所在地社区、居住地社区同时进行公告。

第十二条 社区居委会受理申请之后，应当就申请人的家庭人口、收入、财产、住房状况，采取入户调查、组织听证等方式进行调查核实，10 日内提出初审意见，并在户口所在地和居住地社区公告栏进行公示，公示期为 7 日。

初审符合条件，经公示无异议或者异议不成立的，将初审意见和申请材料一并上报街道办事处（乡、镇人民政府）审核。

初审不符合条件的，书面通知申请人，并说明理由。

第十三条 街道办事处（乡、镇人民政府）应当对上报资料的真实性和有效性进行审查，核查原件，留存复印件并加盖原件审核章。采取邻里访问、信函索证等方式对申请事项进行调查核实，在 10 日内提出审核意见并在户口所在地和居住地社区进行公示，公示期为 7 日。

审核符合条件，经公示无异议或者异议不成立的，将审核意见和申请材料一并上报当地住房城乡建设（房地产）主管部门。

审核不符合条件的，书面通知申请人和社区居委会并说明理由。

第十四条 各县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）

主管部门收到申报材料后，应当在 3 日内将申请人家庭收入、财产、人口等相关证明材料分送民政部门和公安机关，并对申请人家庭住房情况进行审核，10 日内提出审核意见。

民政部门应当以联合办公等形式会同公安、人社、税务、工商、金融等部门对申请人家庭收入（缴纳社会保险、报税与完税）、财产（车辆、个体工商登记或者投资办企业、购买股票、基金、期货、商业储金型投保及缴费、银行存款）情况进行审核，10 日内提出审核意见。

公安机关应当对申请人家庭人口情况进行审核，10 日内提出审核意见。

残联应当对申请人家庭重残人员情况进行审核，10 日内提出审核意见。

民政部门、公安机关和残联出具审核意见后，住房城乡建设（房地产）主管部门应当以联合办公或者召开联席会议等形式，会同民政、监察、公安等相关部门对申请人家庭是否符合廉租住房配租保障条件进行联合审查，5 日内提出审核意见并在户口所在地和居住地社区进行公示，公示期为 7 日。

第十五条 公示期间有异议的，由监察机关牵头，同级住房城乡建设（房地产）、民政、公安等相关部门配合进行复核，复核工作应当在公示期满后 10 日内完成。申请人对审核结果有异议的，可以向监察机关申诉。

不符合条件的，县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门书面通知街道办事处（乡、镇人民政府）和申请人，并说明理由。

第十六条 经公示无异议或者异议不成立的申请人，县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门应当通过媒体向社会公示其家庭基本信息。公示内容包括：申请人姓名、照片、身份证号、住址、家庭人口、收入、财产、住房等全部家庭情况。

第十七条 经媒体公示无异议或者异议不成立的，县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门将其作为廉租住房配租对象予以登记，书面通知申请人，登记结果通过媒体向社会公布。

第三章 轮候与配租

第十八条 各县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门应当组织街道办事处（乡、镇人民政府）、社区居委会及申请人代表召开征求意见会，遵循程序公开、过程公开、结果公开的原则确定配租顺序。

（一）根据家庭住房困难程度确定配租顺序；

（二）根据家庭人口、收入、财产和住房情况综合量化评分确定配租顺序，积分相等的可用抽签方式确定顺序；

（三）采取随机摇号的方法确定配租顺序。

第十九条 登记为廉租住房配租对象的家庭，符合下列条件之一的，可以优先轮候。

（一）无房户；

（二）危房住户；

（三）55 岁以上的孤寡老人；

（四）现役军人、服现役或者退出现役的残疾军人以及复员

军人、退伍军人、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、现役军人家属等优抚对象；

（五）持有《中华人民共和国残疾人证》的一级、二级重度残疾人；

（六）无劳动能力的重病、大病患者。

第二十条 配租对象轮候顺序确定后，县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门应当通过媒体向社会公示确定轮候对象姓名、照片、身份证号、住址、家庭人口、收入、财产、住房等全部家庭信息。

第二十一条 公示无异议的，由县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门与配租对象签订廉租住房租赁合同予以配租。

配租合同应当载明廉租住房房屋概况、租赁期限、房屋面积、租金标准、腾退住房方式、双方的权利、义务、责任及违约处置等内容。

第二十二条 县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门应当在配租工作结束后5日内，将配租结果通过当地政府网站、电视台等主要媒体，向社会公布。

第二十三条 承租人在承租廉租住房城市的原有住房，政府应当在配租廉租住房时收购，房屋收购价格由房地产估价机构评估，收购价款直接支付给原有住房所有人即廉租住房承租人。

第二十四条 承租人在承租廉租住房过程中，愿意购买的，可按当地当年的经济适用住房价格申请购买；未参加住房制度改革，可按住房制度改革购买公有住房的政策购买。

第二十五条 廉租住房只能用于保障对象自住，不得转借、转租、空置，不得擅自拆改、故意损坏所承租的廉租住房，不得在承租的廉租住房内从事商业经营或者违法违规活动。

第四章 复核与退出

第二十六条 已配租廉租住房的保障对象，应当在每年4月底前主动向户口所在地社区居委会、街道办事处（乡、镇人民政府）如实申报上年度家庭人口、收入、财产和住房变化等情况。不按时申报的，责令限期申报，规定期限内仍未申报的，按不再符合廉租住房配租条件处理。

尚未配租的轮候对象，应当按前款规定申报上年度家庭人口、收入、财产和住房等情况。不按时申报的，按自动放弃轮候资格处理。

不再符合廉租住房配租保障条件的，应当主动向户口所在地社区居委会、街道办事处（乡、镇人民政府）申报。

第二十七条 社区居委会、街道办事处（乡、镇人民政府）应当采取定期走访、抽查等方式，及时掌握廉租住房配租保障对象家庭人口、财产、收入和住房等变动的动态信息，按要求复核申报事项，在户口所在地和居住地社区进行公示，并将复核结果报县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门。

第二十八条 各县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门应当会同同级民政、监察、公安等相关部门，对街道办事处（乡、镇人民政府）上报的廉租住房配租保障对象家庭人口、财产、收入和住房等变化情况进行复核，提出复核意见，

并将复核结果在当事人户口所在地、居住地社区进行公示，适时作出复核决定。

第二十九条 已配租廉租住房的保障对象，其人均月收入、财产、住房发生变化，不再符合保障条件的，由县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门会同民政、监察、公安等相关部门作出终止廉租住房配租资格决定。

第三十条 保障对象家庭收入等不再符合保障条件，愿意购买的，可按当年的经济适用住房价格申请购买；未参加住房制度改革，可按住房制度改革购买公有住房的政策购买。已购买商品住房、限价普通商品住房、经济适用住房或通过继承其他方式获得住房的，不得购买。

终止廉租住房配租资格而没有申请购买的，承租人应当在终止资格之日起2个月内退出住房，仍按廉租住房标准缴纳和收取租期内的租金。

不再符合租赁廉租住房保障条件而符合公共租赁住房条件的，按租赁公共租赁住房的程序办理，给予配租公共租赁住房。

2个月内退出住房确有困难，又不符合租赁公共租赁住房条件的，经向当地住房城乡建设（房地产）主管部门申请，经审核，可延期6个月退出住房，须按照同区域普通商品住房市场租金标准缴纳收取租金。6个月后，无正当理由仍不退出住房的，从次月起按照前述标准的1.2倍收取租金。

同区域普通商品住房市场租金标准由当地价格主管部门核定，实行动态管理。

第三十一条 享受廉租住房配租保障的家庭有下列情形之

一的，由县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门会同民政、监察、公安等相关部门作出责令退出决定，收回承租的廉租住房。

（一）在承租的廉租住房内进行违法违规活动的；

（二）故意损坏所承租廉租住房的；

（三）擅自改变所承租廉租住房用途，拒不整改的；

（四）将承租的廉租住房转借、转租的；

（五）无正当理由连续6个月空置廉租住房的；

（六）无正当理由在每年4月底前不按规定申报有关信息，经催告后仍不申报的；

（七）其他违反廉租住房租赁合同约定行为的。

第三十二条 住房城乡建设（房地产）主管部门作出责令退出决定后，应当在5日内书面通知当事人。

承租人收到责令退出决定后，必须无条件退出住房。拒不退出的，由住房城乡建设（房地产）主管部门或者具体实施机构依照《中华人民共和国合同法》等有关法律法规规定处置。处置结果通过媒体向社会公布，计入不良信用档案，不得再申请配租公共租赁住房。

第三十三条 对退出决定有异议的，当事人可在退出决定书书面通知送达后5日内向作出退出决定的部门申诉，监察机关应牵头组织住房城乡建设（房地产）、民政、公安等相关部门对申诉事项进行复核，10日内作出复核决定，并书面通知当事人。

当事人对复核决定仍有异议的，可向当地人民政府申请行政复议，或者依法向人民法院提起行政诉讼。

第三十四条 未如实申报家庭人口、收入、财产、住房等状况，骗租廉租住房的，一经查实，县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门要会同民政、监察、公安等相关部门作出收回住房与追缴租金决定，收回承租的廉租住房，按照不低于同区域普通商品住房市场租金标准的 2 倍追交承租期间的租金，并通过媒体向社会公布，计入不良信用档案，不得再申请廉租住房配租。

第三十五条 有关单位和个人，应当积极配合廉租住房配租保障申请、审核工作，如实出具相关证明材料。

为廉租住房配租保障申请家庭出具虚假证明材料的单位和个人，依法承担相应的责任。

第五章 档案与信息管理的

第三十六条 各县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门应当做好廉租住房配租档案资料、文件的收集、整理、归档、保存等工作。

廉租住房配租管理档案包括：配租家庭名单、租金收缴情况及相关文件、报表、图册等。廉租住房配租保障对象档案包括：申请人收入、财产及住房证明、登记及轮候记录、配租合同等。

第三十七条 各县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门应当将廉租住房配租保障申请、审核、配租等情况逐项录入住房保障信息管理系统，并根据登记、年度复核、退出等有关情况，及时更新系统有关数据。

第六章 附 则

第三十八条 各县（区、市）人民政府、开发区管委会应当结合本地实际，制定实施细则，并报市人民政府备案。

第三十九条 本实施细则自印发之日 30 日后起施行。

晋中市公共租赁住房配租与退出管理 实施细则

第一章 总 则

第一条 为切实规范公共租赁住房申请、审核、登记、轮候程序，加强公共租赁住房配租与退出的管理与监督，根据《山西省公共租赁住房配租与退出管理办法》等有关规定，结合晋中实际，制定本实施细则。

第二条 本市行政区域内的公共租赁住房配租与退出管理适用本实施细则。

第三条 本实施细则所称公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和外来务工人员出租，满足其自住需求的中小套型住房。

本实施细则所称城镇中等偏下收入住房困难家庭，是指家庭人均可支配收入在当地上年度城镇居民人均可支配收入的80%至100%之间，人均住房建筑面积低于当地上年度人均住房面积60%或者无住房的城镇家庭。

本实施细则所称新就业无房职工，是指学校毕业或者部队复退不满5年，具有就业地户籍且无住房的从业人员。

本实施细则所称外来务工人员，是指在就业城镇人力资源和社会保障部门进行劳动用工备案1年以上并缴纳社会保险，无就业地户籍的从业人员。

第四条 具有当地城镇非农业户口，家庭收入、财产、住房

情况符合当地公共租赁住房配租保障条件的城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇就业一定年限的外来务工人员，可申请租赁公共租赁住房。

廉租住房保障对象和经济适用住房保障对象，亦可申请租赁公共租赁住房。

县（区、市）、开发区可根据本地经济社会发展情况、中等偏下收入住房困难家庭情况和公共租赁住房筹集情况，确定并适时调整配租保障范围、保障对象收入线标准和住房困难条件，并向社会公布。

第五条 公共租赁住房配租与退出，应当遵循申请条件公开、审核程序透明、轮候规则公正、配租结果公平的原则。

第六条 各县（区、市）人民政府、开发区管委会负责本行政区域的公共租赁住房配租与退出管理工作。县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门负责组织实施本行政区域的公共租赁住房配租与退出管理工作。市、县（区、市）和开发区的有关部门及街道办事处（乡、镇人民政府）、社区居委会，应当依照本实施细则的规定和职责分工，互相配合，共同做好公共租赁住房配租与退出管理工作。

住房城乡建设（房地产）主管部门负责受理街道办事处（乡、镇人民政府）上报资料，审核申请人家庭住房情况，会同民政、监察、公安等相关部门联合审查申请人资格。

民政部门负责以联合办公等形式组织公安、人社、税务、工商、金融等部门审核申请人家庭收入、财产情况。

监察机关负责复核投诉事项，监察审核、配租程序及行政效

能。

公安机关负责审核申请人家庭人口情况，向民政部门提供申请人及共同申请的家庭成员车辆、户籍登记核查信息。

人社部门负责向民政部门提供申请人各项社会保险缴纳信息。

税务机关负责向民政部门提供申请人上年度的报税、完税信息。

工商行政管理机关负责向民政部门提供申请人从事个体工商或者投资办企业等登记信息。

金融办负责协调相关金融机构审核申请人申报的持有股票、基金、期货信息，商业储蓄型保险投保和缴费信息以及存款账户信息；报民政部门核实情况。

其他需要提供申请人家庭收入、财产情况的单位向民政等部门提供相关信息。

街道办事处（乡、镇人民政府）及社区居委会负责申请人家庭人口、收入、财产、住房情况核实和配租保障资格初审工作。

第七条 市人民政府对各县（区、市）人民政府、开发区管委会公共租赁住房配租与退出管理工作进行监督，实行目标责任制管理和绩效考核。

市住房城乡建设主管部门应当会同市民政、监察、公安等有关部门，加强对公共租赁住房配租与退出管理工作的监督指导。

第二章 资格审查与登记

第八条 公共租赁住房申请人应当为户主。户主不具有完全民事行为能力的，申请家庭应当推举具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人。申请人非户主的，应当出具其他具有完全民事行为能力的家庭成员共同签名的书面委托书。新就业无房职工、外来务工人员申请公租房的，申请人为其本人。

申请人应当如实申报家庭人口、收入、财产、住房状况及其他有关信息，并对申报材料的真实性负责。

第九条 申请配租公共租赁住房的家庭，应当到社区居委会领取、填写《公共租赁住房配租申请表》，由户主向户口所在地社区居委会提出申请（外来务工人员向暂住地社区居委会提出申请，新就业职工由所在单位向居住地社区居委会申请），按要求提交相关证件与资料原件、复印件。

企事业单位利用自有土地建设的公共租赁住房或通过改建、购买、租赁方式筹集的公共租赁住房，供应对象可优先用于本单位职工，其认定标准由企事业单位提出申请，报所在地住房城乡建设（房地产）、民政部门核定后，由企事业单位安排符合核定标准的供应对象办理入住手续。

第十条 申请配租公共租赁住房的家庭，应当提交以下证件与资料：

- （一）《公共租赁住房配租申请表》；
- （二）户口本、共同承租的家庭成员身份证、居（暂）住证；
- （三）申请人婚姻情况证明材料；
- （四）家庭收入情况证明材料；
- （五）家庭财产情况证明材料；

(六) 家庭住房情况证明材料;

(七) 外来务工人员应当提交劳动合同、缴纳社会保险凭证等材料;

(八) 申请人授权审核机构查询、核实、公示其申报信息的授权书;

(九) 申请人为引进的青年科技人才、新就业无房职工, 申请家庭现有住房为危房的, 需提供相应证明材料;

(十) 同意由政府收购其在承租公共租赁住房城市的原有住房的承诺书。

第十一条 各县(区、市)、开发区住房城乡建设(房地产)主管部门和街道办事处(乡、镇人民政府)、社区居委会应当设立专门的窗口或者指定专人负责受理公共租赁住房配租申请事宜。

申请资料齐全的, 受理单位应当予以受理, 向申请人出具书面受理凭证。申请资料不齐全、不正确的, 受理单位应当一次性书面告知按前述第十条规定补正相关材料。

受理时间、受理事项和申请人家庭人口、住房、收入、财产等基本情况, 应当在受理后 2 日内在受理单位公告栏、申请人户口所在地社区、居住地社区同时进行公告。

第十二条 社区居委会受理申请之后, 应当就申请人的家庭人口、收入、财产、住房状况, 采取入户调查、组织听证等方式进行调查核实, 10 日内提出初审意见, 并在户口所在地和居住地社区公告栏进行公示, 公示期为 7 日。

初审符合条件, 经公示无异议或者异议不成立的, 将初审意见和申请材料一并上报街道办事处(乡、镇人民政府)审核。

初审不符合条件的，书面通知申请人并说明理由。

第十三条 街道办事处（乡、镇人民政府）应当对上报资料的真实性和有效性进行审查，核查原件，留存复印件并加盖原件审核章。采取邻里访问、信函索证等方式对申请事项进行调查核实，在10日内提出审核意见并在户口所在地和居住地社区进行公示，公示期为7日。

审核符合条件，经公示无异议或者异议不成立的，将审核意见和申请材料一并上报县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门。

审核不符合条件的，书面通知申请人和社区居委会并说明理由。

第十四条 各县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门收到申报材料后，应当在3日内将申请人家庭收入、财产、人口等相关证明材料分送民政部门和公安机关，并对申请人家庭住房情况进行审核，10日内提出审核意见。

民政部门应当以联合办公等形式会同公安、人社、税务、工商、金融等部门对申请人家庭收入（缴纳社会保险、报税与完税）、财产（车辆、个体工商登记或者投资办企业、购买股票、基金、期货、商业储蓄型保险投保及缴费、银行存款）情况进行审核，10日内提出审核意见。

公安机关应当对申请人家庭人口情况进行审核，10日内提出审核意见。

民政部门和公安机关出具审核意见后，住房城乡建设（房地产）主管部门应当以联合办公或者召开联席会议等形式，会同民

政、监察、公安等相关部门对申请人家庭是否符合公共租赁住房配租保障条件进行联合审查，5日内提出审核意见并在户口所在地和居住地社区进行公示，公示期为7日。

第十五条 公示期间有异议的，由监察机关牵头，同级住房城乡建设(房地产)、民政、公安等相关部门配合进行复核，复核工作应在公示期满后10日内完成。申请人对审核结果有异议的，可以向监察机关申诉。

不符合条件的，住房城乡建设(房地产)主管部门书面通知街道办事处(乡、镇人民政府)和申请人，并说明理由。

第十六条 经公示无异议或者异议不成立的申请人，县(区、市)、开发区住房城乡建设(房地产)主管部门应当通过媒体向社会公示其家庭基本信息。公示内容包括：申请人姓名、照片、身份证号、住址、工作单位、家庭人口、收入、财产、住房等全部家庭情况。

第十七条 经公示无异议或者异议不成立的，县(区、市)、开发区住房城乡建设(房地产)主管部门将其作为公共租赁住房配租对象予以登记，书面通知申请人，登记结果通过媒体向社会公布。

第三章 轮候与配租

第十八条 各县(区、市)、开发区住房城乡建设(房地产)主管部门应当组织社区居委会、街道办事处(乡、镇人民政府)及申请人代表召开征求意见会，遵循程序公开、过程公开、结果

公开的原则确定配租顺序。

(一) 根据家庭人口、收入、财产和住房情况综合量化评分确定配租顺序，积分相等的可用抽签方式确定顺序；

(二) 采取随机摇号的方法确定配租顺序。

第十九条 登记为公共租赁住房配租对象的家庭，符合下列条件之一的，可以优先轮候。

(一) 危房住户；

(二) 引进的青年科技人才；

(三) 新就业无房职工；

(四) 残疾人。

第二十条 配租对象轮候顺序确定后，各县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门应当通过媒体向社会公示确定轮候对象姓名、照片、身份证号、住址、工作单位、家庭人口、收入、财产、住房等全部家庭信息。

第二十一条 公示无异议的，由各县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门与配租对象签订公共租赁住房租赁合同予以配租。

配租合同应当载明公共租赁住房房屋概况、租赁期限、房屋面积、租金标准、腾退住房方式、双方的权利、义务、责任及违约处置等内容。

第二十二条 各县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门应当在配租工作结束后5日内，将配租结果通过当地政府网站、电视台等主要媒体，向社会公布。

第二十三条 承租人在承租公共租赁住房城市的原有住房，

政府应当在配租公共租赁住房时收购，房屋收购价格由房地产估价机构评估，收购价款直接支付给原有住房所有人即公共租赁住房承租人。

第二十四条 公共租赁住房只能用于保障对象自住，不得转借、转租、空置，不得擅自拆改、故意损坏所承租的公共租赁住房，不得在承租的公共租赁住房内从事商业经营或违法违规活动。

第四章 复核与退出

第二十五条 已配租公共租赁住房的保障对象，应当在每年4月底前主动向户口所在地（外来务工人员和新就业职工向其申请地）社区居委会、街道办事处（乡、镇人民政府）如实申报上年度家庭人口、收入、财产和住房变化等情况。不按时申报的，责令限期申报，规定期限内仍未申报的，按不再符合公共租赁住房配租条件处理。

尚未配租的轮候对象，应当按前款规定申报上年度家庭人口、收入、财产和住房等情况。不按时申报的，按自动放弃轮候资格处理。

不再符合公共租赁住房配租条件的，应当主动向户口所在地（申请地）社区居委会、街道办事处（乡、镇人民政府）申报。

第二十六条 社区居委会、街道办事处（乡、镇人民政府）应当采取定期走访、抽查等方式，及时掌握公共租赁住房配租对象、轮候对象的家庭人口、财产、收入和住房等变动的动态信息，

按要求复核申报事项，在户口所在地和居住地社区进行公示，并将复核结果报县(区、市)、开发区住房城乡建设(房地产)主管部门。

第二十七条 各县(区、市)、开发区住房城乡建设(房地产)主管部门应当会同同级民政、监察、公安等相关部门，对街道办事处(乡、镇人民政府)上报的公共租赁住房配租对象、轮候对象家庭人口、收入、住房等变化情况进行复核，提出复核意见，并将复核结果在当事人户口所在和居住地社区进行公示，适时作出复核决定。

第二十八条 已配租公共租赁住房的保障对象，其人均月收入、财产、住房发生变化，不再符合保障条件的，由各县(区、市)、开发区住房城乡建设(房地产)主管部门会同民政、监察、公安等相关部门作出终止公共租赁住房配租资格决定。

第二十九条 终止公共租赁住房配租资格的，承租人应当在终止资格之日起2个月内退出住房，仍按公共租赁住房标准缴纳和收取租金。

2个月内退出住房确有困难的，经向当地住房城乡建设(房地产)主管部门申请，可延期6个月退出住房，按照同区域普通商品住房市场租金标准缴纳和收取租金。6个月后，无正当理由仍不退出住房的，从次月起按照前述标准的1.2倍收取租金。

同区域普通商品住房市场租金标准由当地价格主管部门核定，实行动态管理。

第三十条 享受公共租赁住房配租保障的家庭有下列情形之一的，由各县(区、市)、开发区住房城乡建设(房地产)主管部

门会同民政、监察、公安等相关部门作出责令退出决定，收回承租的公共租赁住房。

- (一) 在承租的公共租赁住房内进行违法违规活动的；
- (二) 故意损坏所承租公共租赁住房的；
- (三) 擅自改变配租公共租赁住房用途，拒不整改的；
- (四) 将承租的公共租赁住房转借、转租的；
- (五) 无正当理由连续 6 个月空置公共租赁住房的；
- (六) 无正当理由在每年 4 月底前不按规定申报有关信息，经催告后仍不申报的；
- (七) 其他违反公共租赁住房租赁合同约定行为的。

第三十一条 住房城乡建设（房地产）主管部门作出责令退出决定后，应当在 5 日内书面通知当事人。

承租人收到责令退出决定后，必须无条件退出住房。拒不退出的，由住房城乡建设（房地产）主管部门或者具体实施机构依照《中华人民共和国合同法》等有关法律法规规定处置。处置结果通过媒体向社会公布，计入不良信用档案，不得再申请配租公共租赁住房。

第三十二条 对退出决定有异议的，当事人可在退出决定书面通知送达后 5 日内向作出退出决定的部门申诉，监察机关应牵头组织住房城乡建设（房地产）、民政、公安等相关部门对申诉事项进行复核，10 日内作出复核决定，并书面通知当事人。

当事人对复核决定仍有异议的，可向当地人民政府申请行政复议，或者依法向人民法院提起行政诉讼。

第三十三条 未如实申报家庭人口、收入、财产、住房等状

况，骗租公共租赁住房的，一经查实，县(区、市)、开发区住房城乡建设(房地产)主管部门要会同民政、监察、公安等相关部门作出收回住房与追交租金决定，收回承租的公共租赁住房，按照不低于同区域普通商品住房市场租金标准的2倍追交承租期间的租金，并通过媒体向社会公布，计入不良信用档案，不得再申请配租公共租赁住房。

第三十四条 有关单位和个人，应当积极配合公共租赁住房配租保障申请、审核工作，如实出具相关证明材料。

为公共租赁住房配租保障申请家庭出具虚假证明材料的单位和个人，依法承担相应的责任。

第五章 档案与信息管理的

第三十五条 各县(区、市)、开发区住房城乡建设(房地产)主管部门应当做好公共租赁住房档案收集、整理、归档、保存等工作。

公共租赁住房配租管理档案包括：配租家庭名单、租金收缴情况及相关文件、报表、图册等。公共租赁住房配租保障对象档案包括：申请人收入、财产及住房证明、登记及轮候记录、配租(续租)合同等。

第三十六条 各县(区、市)、开发区住房城乡建设(房地产)主管部门应当将公共租赁住房配租申请、审核、配租等情况逐项录入住房保障信息管理系统，并根据登记、年度复核、退出等有关情况，及时更新系统有关数据。

第六章 附 则

第三十七条 各县（区、市）人民政府、开发区管委会应当结合当地实际，制定实施细则，并报市人民政府备案。

第三十八条 本实施细则自印发之日 30 日后起施行。

晋中市经济适用住房供应与退出管理 实施细则

第一章 总 则

第一条 为切实规范经济适用住房申请、审核、购买（租赁）程序，加强经济适用住房供应与退出的监督与管理，根据《山西省经济适用住房供应与退出管理办法》等有关规定，结合晋中实际，制定本实施细则。

第二条 本市行政区域内的经济适用住房供应与退出管理适用本实施细则。

第三条 本实施细则所称经济适用住房，是指政府组织建设，面向城市低收入住房困难家庭供应，满足其自住需求的中小套型住房。

本实施细则所称城市低收入住房困难家庭，是指家庭人均可支配收入低于当地上年度城镇居民人均可支配收入 80%，人均住房建筑面积低于当地上年度人均住房面积 60%或者无住房的家庭。

第四条 具有当地城镇非农业户口，家庭收入、财产、住房情况符合当地经济适用住房供应条件的城市低收入住房困难家庭，可申请购买（租赁）经济适用住房。符合廉租住房保障条件的家庭，亦可申请购买（租赁）经济适用住房。

租赁公共租赁住房或者公有住房的，购买（租赁）经济适用

住房时，应当退出租住的公共租赁住房 and 公有住房。已按房改政策购买公有住房和购买本单位、本系统集资建房的，不得再购买（租赁）经济适用住房。

各县（区、市）、开发区可根据本地经济社会发展情况、低收入家庭收入和住房情况，制定并适时调整经济适用住房供应对象条件，向社会公布。

第五条 经济适用住房供应与退出，应当遵循供应标准公正、供应程序公开、配售结果公正的原则。

第六条 各县（区、市）人民政府、开发区管委会负责本行政区域的经济适用住房供应与退出管理工作。县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门负责组织实施本行政区域的经济适用住房供应与退出管理工作。县（区、市）人民政府、开发区管委会有关部门和街道办事处（乡、镇人民政府），应当依照本实施细则的规定和职责分工，互相配合，共同做好经济适用住房供应与退出管理工作。

住房城乡建设（房地产）主管部门负责受理街道办事处（乡、镇人民政府）上报资料，审核申请人家庭住房情况，组织民政、监察、公安等相关部门联合审查申请人资格。

民政部门负责以联合办公等形式组织公安、人社、税务、工商金融等部门审核申请人家庭收入、财产情况。

监察机关负责复核投诉事项，监察审核、配租程序及行政效能。

公安机关负责审核申请人家庭人口情况，向民政部门提供申请人及共同申请的家庭成员车辆、户籍登记核查信息。

人社部门负责向民政部门提供申请人各项社会保险缴纳信息。

税务机关负责向民政部门提供申请人上年度的报税、完税信息。

工商行政管理机关负责向民政部门提供申请人从事个体工商户或者投资办企业等登记信息。

金融办负责协调相关金融机构审核申请人申报的持有股票、基金、期货信息，商业储蓄型保险投保和缴费信息以及存款账户信息；报民政部门核实情况。

其他需要提供申请人家庭收入、财产情况的单位向民政等部门提供相关信息。

街道办事处（乡、镇人民政府）负责申请人家庭人口、收入、财产和住房情况核实和购买资格初审工作。

第七条 市人民政府应当加强对县（区、市）人民政府、开发区管委会经济适用住房供应与退出管理工作的监督，实行目标责任制管理和绩效考核。

市住房城乡建设主管部门应当会同市民政、监察、公安等有关部门，加强对经济适用住房供应与退出管理工作的监督指导。

第二章 资格审查与登记

第八条 申请购买（租赁）经济适用住房的申请人应当为户主。户主不具有完全民事行为能力的，应当推举一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，并出具其他家庭成员共同签

名的书面委托书。

申请人应当如实申报家庭人口、收入、财产、住房状况及其他有关信息，并对申报材料的真实性负责。

第九条 申请购买（租赁）经济适用住房的家庭，应当到街道办事处（乡、镇人民政府）领取、填写《购买（租赁）经济适用住房申请表》，由户主向街道办事处（乡、镇人民政府）提出申请，按要求提交相关证件与资料原件、复印件。

第十条 申请购买（租赁）经济适用住房的家庭，应当提交以下证件与资料：

- （一）《购买（租赁）经济适用住房申请表》；
- （二）户口本及同户籍家庭成员身份证；
- （三）申请人婚姻情况证明材料；
- （四）家庭收入情况证明材料；
- （五）家庭财产情况证明材料；
- （六）家庭住房情况证明材料；
- （七）申请人授权审核机构查询、核实其申报信息的授权书；
- （八）同意由政府收购原有住房的承诺书。

第十一条 各县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门、街道办事处（乡、镇人民政府）应当设立专门的窗口或者指定专人负责受理购买（租赁）经济适用住房申请事宜。

申请资料齐全的，受理单位应当予以受理，向申请人出具书面受理凭证。申请资料不齐全、不正确的，受理单位应当一次性书面告知按前述第十条的规定补正相关材料。

受理时间、受理事项和申请人家庭人口、住房、收入、财产

等基本情况，应当在受理后 2 日内在受理单位公告栏、申请人户口所在地社区、居住地社区同时进行公告。

第十二条 街道办事处（乡、镇人民政府）应当对申请资料的真实性和有效性进行审查，核查原件，留存复印件并加盖原件审核章。采取邻里访问、信函索证等方式对申请人的家庭人口、收入、财产、住房状况进行调查核实，在 10 日内提出审核意见，并在户口所在地和居住地社区进行公示，公示期为 7 日。

审核符合条件，经公示无异议或者异议不成立的，将审核意见和申请材料一并上报县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门。

审核不符合条件的，书面通知申请人和社区居委会并说明理由。

第十三条 各县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门收到申报材料后，应当在 3 日内将申请人家庭收入、财产、人口等相关证明材料分送民政部门和公安机关，并对申请人家庭住房情况进行审核，10 日内提出审核意见。

民政部门应当以联合办公的形式会同公安、人社、税务、工商、金融等部门对申请人家庭收入（缴纳社会保险、报税与完税）、财产（车辆、个体工商登记或者投资办企业、购买股票、基金、期货、商业储蓄型保险投保及缴费、银行存款）情况进行审核，10 日内提出审核意见。

公安机关应当对申请人家庭人口情况进行审核，10 日内提出审核意见。

民政部门和公安机关出具审核意见后，住房城乡建设（房地

产)主管部门应当以联合办公或者召开联席会议等形式,会同民政、监察、公安等相关部门对申请人家庭是否符合经济适用住房供应条件进行联合审查,5日内提出审核意见并在户口所在地和居住地社区进行公示,公示期为7日。

第十四条 公示期间有异议的,由监察机关牵头,同级住房城乡建设(房地产)、民政和公安等相关部门配合进行复核,复核工作应在公示期满10日内完成。申请人对审核结果有异议的,可以向监察机关申诉。

不符合条件的,住房城乡建设(房地产)主管部门书面通知街道办事处(乡、镇人民政府)和申请人,并说明理由。

第十五条 经公示无异议或者异议不成立的申请人,县(市、区)、开发区住房城乡建设(房地产)主管部门应当通过媒体向社会公示其家庭基本信息。公示内容包括:申请人姓名、照片、身份证号、住址、家庭人口、收入、财产、住房等全部家庭情况。

第十六条 经公示无异议或者异议不成立的,各县(区、市)、开发区住房城乡建设(房地产)主管部门将其作为经济适用住房供应对象予以登记,书面通知申请人,登记结果通过媒体向社会公布。

第三章 轮候与配售(配租)

第十七条 轮候时间超过一年的,各县(区、市)、开发区住房城乡建设(房地产)主管部门应当在供应住房前会同同级民政、监察、公安等相关部门对拟供应对象是否符合供应条件进行复核。

轮候期间，申请人家庭人口、收入、财产、住房等情况发生变化的，应当主动向县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门报告变化情况。

第十八条 各县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门应当采取摇号方式确定购买（租赁）顺序。

采取摇号方式确定购买（租赁）顺序，应当邀请监察机关、供应对象代表和媒体参与，公证机构公正，通过电视直播、网络视频播报等形式公开摇号全过程，接受社会各界的监督。

第十九条 登记为经济适用住房购买（租赁）对象的家庭，符合下列条件之一的，可以优先购买（租赁）。

（一）无房户；

（二）危房住户；

（三）廉租住房保障对象；

（四）所居住房屋在征收范围内或者房屋已被征收处于过渡期内的。

第二十条 购买（租赁）顺序确定后，各县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门应当向媒体公示确定购买（租赁）对象姓名、照片、身份证号、住址、家庭人口、收入、财产、住房等全部家庭信息。

第二十一条 公示无异议或者异议不成立的，由各县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门通知申请人选购一套与核准面积、标准相对应的经济适用住房，并与供应对象签订购买合同。

申请部分购买、部分租赁经济适用住房的，各县（区、市）、

开发区住房城乡建设(房地产)主管部门应当根据本地经济适用住房供求状况,按照核准的购买面积、租赁面积,与申请人签订部分购买、部分租赁协议,并提供相应面积标准的经济适用住房。承租人可以在承租过程中,按已购买部分的价格购买承租部分。

申请租赁经济适用住房的,县(区、市)、开发区住房城乡建设(房地产)主管部门应当根据本地经济适用住房供求状况,按照核准的租赁面积,与申请人签订租赁协议,予以配租经济适用住房。承租人可以在承租过程中,申请购买所承租的经济适用住房。

购买(租赁)合同应当载明经济适用住房的房屋概况、购买(租赁)面积、产权份额、限制交易、双方的权利义务、责任及违约处置等内容。

申请人自动放弃购买(租赁)经济适用住房的,重新进入轮候程序,轮候顺序排在同期轮候对象之后。

第二十二条 经济适用住房销售价格,应当以开发建设成本为基础,由市、县(区、市)人民政府和开发区管委会综合考虑区位、市场、供应对象经济承受能力等因素确定,未经确定公布价格,不得销售。

经济适用住房销售,应当严格执行商品房销(预)售许可制度,向登记的经济适用住房购买对象定向销(预)售,严禁采取团购、认购等方式变相销(预)售。

第二十三条 购买人在购买经济适用住房城市的原有住房,政府应当在出售经济适用住房时收购,房屋收购价格由房地产估价机构进行评估,收购价款可以冲抵经济适用住房部分购房款。

第二十四条 承租人在承租(部分承租)经济适用住房过程

中，愿意购买的，可按当年经济适用住房价格申请购买所承租住房（租赁部分住房）

第二十五条 经济适用住房产权，由购房人和市、县（区、市）人民政府和开发区管委会按份共有。购房人产权份额按照经济适用住房价格占购房时同地段相似普通商品住房价格的比例计算，其他产权份额由市、县（区、市）人民政府和开发区管委会所有。

经济适用住房购买人办理权属登记时，住房城乡建设（房地产）主管部门应当载明经济适用住房、划拨土地、有限产权及产权份额等信息。

第二十六条 2011年6月11日前购买的经济适用住房，不满5年不得直接上市交易，购房人因特殊原因确需转让经济适用住房的，由政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素回购。

购买经济适用住房满5年需要转让的，可以由政府回购或者由购买人按照当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补交土地出让金、土地增值收益和减免的各类收费，取得完全产权后再上市交易。没有补交的，不得上市交易。

2011年6月11日后新购买的经济适用住房，不得自行上市交易，确需转让的，由政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素回购。

第二十七条 购买（租赁）经济适用住房的家庭在取得完全产权以前有下列情形之一的，由市、县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门会同民政、监察、公安等相关部门作出责令退出决定，由政府强制回购（收回）。

(一) 已购买(租赁)经济适用住房的家庭又购买其他住房的;

(二) 在购买(租赁)的经济适用住房内进行违法违规活动的;

(三) 将所购买(租赁)的经济适用住房出租(转租)、出借、擅自转让的;

(四) 在所购买(租赁)的经济适用住房内从事经营活动的。

政府回购(收回)的经济适用住房,继续向符合条件的城市低收入住房困难家庭出售(租赁)。

第二十八条 对退出决定有异议的,当事人可以在退出决定书面通知送达后5日内向作出退出决定的部门申诉,监察机关应牵头组织住房城乡建设(房地产)、民政、公安等相关部门对申诉事项进行复核,10日内作出复核决定,并书面通知当事人。

当事人对复核决定仍有异议的,可向当地人民政府申请行政复议,或者依法向人民法院提起行政诉讼。

第二十九条 对弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件,骗购(骗租)经济适用住房的,由市、县(区、市)、开发区住房城乡建设(房地产)主管部门追回骗购(骗租)的经济适用住房,或者由购买人按照不低于1.2倍的同区域普通商品住房市场价补足购房款,处置情况通过媒体向社会公布,计入不良信用档案,不得再申请购买(租赁)经济适用住房。

第三十条 有关单位和个人,应当积极配合经济适用住房配售保障申请、审核工作,如实出具相关证明材料。

为经济适用住房申请购买(租赁)家庭出具虚假证明材料的

单位和个人，依法承担相应的责任。

第四章 档案与信息管理的

第三十一条 各县(区、市)、开发区住房城乡建设(房地产)主管部门应当做好经济适用住房档案收集、整理、归档、保存等工作。

经济适用住房供应管理档案包括：购买家庭汇总名单、文件、报表、图册等。经济适用住房供应对象档案包括：申请人收入、财产及住房证明、审核记录、登记及轮候记录、购买合同等。

第三十二条 各县(区、市)、开发区住房城乡建设(房地产)主管部门应当将经济适用住房申请、审核、购买(租赁)、交易等情况逐项录入住房保障信息管理系统。

第五章 附 则

第三十三条 各县(区、市)人民政府、开发区管委会应当结合当地实际，制定实施细则，并市人民政府备案。

第三十四条 本实施细则自印发之日 30 日后起施行。

晋中市限价普通商品住房供应管理 实施细则

第一章 总 则

第一条 为切实规范限价普通商品住房申请、审核、登记、轮候程序，加强限价普通商品住房供应与交易的监督与管理，根据《山西省限价普通商品住房供应管理办法》等有关规定，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 本市行政区域内的限价普通商品住房供应管理适用本实施细则。

第三条 本实施细则所称限价普通商品住房，是指限定套型面积、销售价格、销售对象和竞地价、竞房价的方式开发建设的，面向城市中等收入住房困难家庭供应，满足其自住需求的普通商品住房。

本实施细则所称城市中等收入住房困难家庭，是指家庭人均可支配收入在当地上年度城镇居民人均可支配收入的80%至120%之间，人均住房建筑面积低于当地上年度人均住房面积80%的家庭。

第四条 具有当地城镇非农业户口，家庭收入、财产、住房情况符合当地限价普通商品住房供应条件的城市中等收入住房困难家庭或在当地缴纳社会保险一定年限以上的非本地劳务人员，可申请购买限价普通商品住房。

符合廉租住房、公共租赁住房保障条件或已取得经济适用住房购买（租赁）资格的家庭，在实际未取得或退出上述住房保障

方式时，亦可申请购买限价普通商品住房。

各县（区、市）、开发区可根据本地经济社会发展情况、中等收入住房困难家庭情况和限价普通商品住房建设情况，制定具体的供应范围和供应对象收入线标准、住房困难条件，并向社会公布。

第五条 限价普通商品住房供应，应当坚持程序公开透明，结果客观公正的原则。

第六条 各县（区、市）人民政府、开发区管委会负责本区域限价普通商品住房的供应管理工作。县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门负责组织实施本行政区域的限价普通商品住房供应管理工作。市、县（区、市）和开发区有关部门及街道办事处、社区管委会应当依照本实施细则的规定和职责分工，互相配合，共同做好限价普通商品住房供应管理工作。

住房城乡建设（房地产）主管部门负责受理街道办事处上报资料，审核申请人家庭住房情况；组织民政、监察、公安等相关部门联合审查申请人资格。

民政部门负责牵头组织公安、人社、税务、工商、金融等部门审核申请人家庭收入、财产情况。

监察机关负责复核投诉事项，监察审核、配租程序及行政效能。

公安机关负责审核申请人家庭人口情况，向民政部门提供申请人及共同申请的家庭成员车辆、户籍登记核查信息。

人社部门负责向民政部门提供申请人及共同申请的家庭成员各项社会保险缴纳信息。

税务机关负责向民政部门提供申请人及共同申请的家庭成员上年度的报税、完税信息。

工商行政管理机关负责向民政部门提供申请人及共同申请的家庭成员个体工商登记或者投资办企业等信息。

金融办负责协调相关金融机构审核申请人申报的持有股票、基金、期货信息，商业储蓄型保险投保和缴费信息以及存款账户信息；报民政部门核实情况。

价格主管部门负责测定最高销售限价，并监督开发建设单位执行“一房一价”。

第七条 市人民政府对各县（区、市）人民政府、开发区管委会限价普通商品住房供应管理工作进行监督，实行目标责任制管理和绩效考核。

市住房城乡建设主管部门应当会同市民政、监察、公安等有关部门，加强对限价普通商品住房供应管理工作的监督指导。

第二章 资格审核与登记

第八条 购买限价普通商品住房的申请人，应当为申请家庭推举的具有完全民事行为能力的家庭成员。

申请人应当如实申报家庭人口、收入、财产、住房状况及其他有关信息，并对申报材料的真实性负责。

第九条 申请购买限价普通商品住房的家庭，应当到县（区、市）、开发区社区居委会领取、填写《购买限价普通商品住房申请表》，提出申请并按要求提交相关证件与资料原件、复印件。

第十条 申请购买限价普通商品住房的家庭，应当提交以下证件与资料：

（一）《购买限价普通商品住房申请表》；

（二）户口本及同户籍家庭成员身份证；

（三）家庭收入情况证明材料；

（四）家庭财产情况证明材料；

（五）家庭住房情况证明材料；

（六）非本地劳务人员应当提交劳动合同、在本地缴纳劳动保险凭证等材料；

（七）申请人授权审核机构查询、核实、公示其申报信息的授权书；

（八）同意由政府收购其在当地原有住房的承诺书。

第十一条 申请资料齐全的，受理单位应当予以受理，向申请人出具书面受理凭证。申请资料不齐全、不正确的，受理单位应当一次性书面告知按前述第十条规定补正相关材料。

受理时间、受理事项和申请人家庭姓名、身份证号、工作单位、住址、家庭人口、收入、财产、住房等申报的基本情况，应当在受理后2日内在申请人户口所在地社区和居住地社区同时进行公告。

初审符合条件，经公示无异议或者异议不成立的，将初审意见和申请材料一并上报街道办事处（乡、镇人民政府）审核；不符合条件的，书面通知申请人并说明理由。

第十二条 街道办事处（乡、镇人民政府）应当对上报资料的真实性和有效性进行审查，核查原件，留存复印件并加盖原件

审核章。采取邻里访问、信函索证等方式对申请事项进行调查核实。

经调查核实，无异议的，将审核意见和申请材料一并上报县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门。不符合条件的，书面通知申请人和社区居委会并说明理由。

第十三条 各县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门收到申报材料后，应当以联合办公或者召开联席会议等形式，会同民政、监察、公安等相关部门对申请人家庭人口、收入、财产和住房情况进行审核，15日内提出审核意见并在其户口所在地和居住地社区进行公示，公示期为7日。

公示期间有异议的，由监察机关牵头，同级住房城乡建设（房地产）、民政、公安等相关部门配合进行复核，复核工作应在公示期满后10日内完成，申请人对审核结果有异议的，可以向监察机关申诉。

不符合条件的，住房城乡建设（房地产）主管部门书面通知街道办事处和申请人，并说明理由。

第十四条 经公示无异议或者异议不成立的申请人，县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门应当通过媒体向社会公示其家庭基本信息。公示内容包括：申请人姓名、照片、身份证号、住址、家庭人口、收入、财产、住房等全部家庭情况。

第十五条 经公示无异议或者异议不成立的，县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门将其作为限价普通商品住房供应对象予以登记，书面通知申请人，登记结果通过媒体向社会公布。

第三章 轮候与配售

第十六条 轮候时间超过一年的，县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门应当在供应住房前会同同级民政、监察、公安等相关部门对拟供应对象是否符合供应条件再进行复核。

轮候期间，申请人家庭人口、收入、财产、住房等情况发生变化的，应当主动向县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门报告变化情况。

第十七条 登记为限价普通商品住房购买对象的家庭，符合下列条件之一的，可以优先购买。

- （一）无房户；
- （二）危房住户；
- （三）廉租住房保障对象；
- （四）经济适用住房购买对象；
- （五）公共租赁住房保障对象；

（六）所居住房屋在征收范围内或者房屋已被征收处于过渡期内的。

第十八条 各县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门应当在优先购买对象和其他购买对象两部分申请人中分别采取摇号方式确定购买顺序。

采取摇号方式确定购买顺序，应当邀请监察机关、购买对象代表和媒体参与，公证机构公正，通过电视直播、网络视频播报

等形式公开摇号全过程，接受社会各界的监督。

第十九条 购买顺序确定后，县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门应当向媒体公示确定轮候对象姓名、照片、身份证号、住址、家庭人口、收入、财产、住房等全部家庭信息。

第二十条 购买对象经公示无异议或者异议不成立的，由县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门通知申请人选购一套限价普通商品住房，并由开发建设单位与购买人签订购买合同。

购买合同应当载明限价普通商品住房的房屋概况、限制交易、双方的权利义务、责任及违约处置等内容。

申请人自动放弃购买限价普通商品住房的，重新进入轮候程序，轮候顺序排在同期轮候对象之后。

第二十一条 限价普通商品住房销售，应当严格执行商品房销（预）售许可制度，向登记的限价普通商品住房购买对象定向销（预）售，严禁采取团购、认购等方式变相销（预）售。

第二十二条 购买人在购买限价普通商品住房城市的原有住房，政府应当在出售限价普通商品住房时收购，房屋收购价格由房地产估价机构评估，收购价款可以冲抵限价普通商品住房部分购房款。

第二十三条 限价普通商品住房购买人办理房屋权属登记时，住房城乡建设（房地产）主管部门应当载明限价普通商品住房和限制交易等信息。

第二十四条 购买限价普通商品住房不满 5 年，不得上市交

易。

购买满 5 年，确需转让限价普通商品住房的，转让前应当向当地市、县（区、市）住房城乡建设（房地产）主管部门申报交易价格，经批准并按规定比例缴交部分交易增值收益后，方可进行交易。未申报、申报未批准或未按规定比例缴交部分交易增值收益的，不得交易。转让后，不得再申请购买限价普通商品住房。擅自交易的，由县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门按照不低于同区域普通商品住房市场价格的 1.2 倍追缴购房款，并通过媒体向社会公布，计入不良信用档案，不得再申请购买限价普通商品住房。

交易增值收益缴纳收取的比例，由市、县（区、市）人民政府确定。

第二十五条 对弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件，骗购限价普通商品住房的，由县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门追回骗购的限价普通商品住房或者按照不低于同区域普通商品住房市场价格的 1.2 倍补交购房款，通过媒体向社会公布，计入不良信用档案，不得再申请购买限价普通商品住房。

第二十六条 各县（区、市）、开发区住房城乡建设（房地产）主管部门应当建立限价普通商品住房供应档案。

限价普通商品住房供应管理档案包括：购买家庭汇总名单、文件、报表、图册等。限价普通商品住房供应对象档案包括：申请人收入、财产及住房证明、审核记录、登记及轮候记录、购买合同等。

第四章 附 则

第二十七条 各县（区、市）人民政府、开发区管委会应当结合本地实际，制定实施细则，并报市人民政府备案。

第二十八条 本实施细则自印发之日 30 日起施行。

抄送：市委办公厅，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市中级人民法院，
市检察院，各人民团体，各新闻单位。

晋中市人民政府办公厅

2012年12月24日印发
