

ᠤᠯᠠᠳᠤ ᠲᠤ ᠵᠢ ᠨᠠ ᠵᠢ ᠨᠠ ᠵᠢ ᠨᠠ ᠵᠢ ᠨᠠ ᠵᠢ ᠨᠠ ᠵᠢ ᠨᠠ ᠵᠢ ᠨᠠ

# 乌拉特中旗人民政府办公室文件

乌中政办发〔2015〕61号

## 关于印发《乌拉特中旗保障性住房实行统筹建设并轨运行管理的实施细则》的通知

各苏木镇人民政府，同和太种畜场，牧羊海牧场，旗直及驻旗相关单位：

《乌拉特中旗保障性住房实行统筹建设并轨运行管理的实施细则》经旗人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

附件：《乌拉特中旗保障性住房实行统筹建设并轨运行管理的实施细则》

乌拉特中旗人民政府办公室

2015年5月21日

# 关于乌拉特中旗保障性住房实行统筹建设 并轨运行管理的实施细则

## 第一章总 则

第一条 为加快完善我旗城镇住房保障体系，有效解决中低收入住房困难家庭的基本住房需求，根据《内蒙古自治区人民政府关于进一步加强和完善城镇保障性住房建设和管理的意见》（内政发[2013]70号）、《关于保障性住房实行统筹建设并轨管理的意见》（巴政办发[2014]79号）精神，有关规定，结合我旗实际，制定本细则。

第二条 从保障和改善民生出发，加快推进保障性住房统筹建设、并轨运行，优化保障性住房供应结构，逐步建立符合我旗实际并可持续发展的城镇住房保障模式，最大限度地满足城镇中低收入住房困难群体的差异性需求。按照“统筹建设、租补分离、增租控售、统一管理”的原则，充分发挥市场机制作用，最大限度满足中低收入家庭住房需求，将现行的廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房、限价商品住房合并，统称保障性住房。保障性住房并轨前，已经通过发改部门立项的廉租住房的申请审核、配租、配售等仍按原有政策执行。并轨后，现行廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房、限价商品住房的保障对象统一纳入保障性住

房保障范围。本旗辖区范围内保障性住房的建设、配租、配售、运营、退出管理适用本细则。

**第三条** 本细则所称保障性住房，是指限定建设标准、租金和售价，面向本辖区范围内符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员配租或配售的住房。

保障性住房通过新建、改建、配建、收购、长期租赁等多种方式筹集，可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持，社会力量投资合作，按照“谁投资、谁持有、谁经营、谁受益”的原则，政府投资的项目产权归政府所有，社会机构投资的项目产权归社会机构所有，在不改变使用性质的前提下，投资者权益可依法转让。

一是政府通过资本金注入、投资补助、土地作价入股等方式与企业或其他社会机构共同出资建设的保障性住房，项目竣工后，经审计部门确定成本价，政府按照优惠政策和资金投入比例，享有产权份额，并明确具体房号和套数。属企业产权的公共租赁住房必须严格按照本细则经营管理。

二是企业和其他社会机构建设的单位租赁住房，必须经自治区住建厅核准备案。供应对象可优先用于本单位职工，其认定标准由企业提出申请，报旗住房保障管理部门核定后，由房屋所有权单位负责运营。

保障性住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。

**第四条** 乌中旗房屋产权交易登记中心作为全旗住房保障管理部门。负责本行政区域内公共租赁住房管理工作。旗发改、住建、规划、国土资源、环保、消防、人防、气象、财政、民政、人社、公安、税务、金融、审计、监察等部门按照职责分工，负责公共租赁住房的有关工作。

## **第二章建设管理**

**第五条** 旗住房保障管理部门会同发改、规划、国土资源等部门，根据保障性住房发展规划和社会需求，编制我旗公共租赁住房建设年度计划，报旗人民政府批准后实施。

**第六条** 新建保障性住房应当统筹规划、合理布局、配套建设，充分考虑住房困难家庭对交通、就业、就学、就医等基础设施条件的要求。项目内保障性住房平均面积要控制在60平方米左右，集体宿舍标准应符合住建部颁布的《宿舍建筑设计规范》等相关规定。

**第七条** 保障性住房建设用地纳入当地年度土地供应计划，并优先保障供应。政府投资建设的保障性住房建设用地实行划拨方式供应。

**第八条** 保障性住房建设，应当积极推广应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备，推动节能、省地、节水、节材及环境保护工作，提高住宅建设整体水平。

**第九条** 保障性住房项目的建设程序严格执行国家有关住宅建设的强制性标准,确保保障性住房的工程质量。至少要达到一星级绿色建筑评价标准。

### **第三章资金筹集与使用**

**第十条** 政府主导建设保障性住房保障资金来源主要包括:

- (一) 中央和自治区专项补助资金;
- (二) 中央代地方政府发行的债券资金;
- (三) 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全部余额;
- (四) 土地出让成交价的 5%-7%;
- (五) 旗财政年度预算安排资金;
- (六) 住房公积金支持保障性住房项目贷款;
- (七) 金融机构发放的公共租赁住房中长期贷款;
- (八) 经政府批准可用于公共租赁住房建设的廉租住房保障资金或其他保障性安居工程建设资金;
- (九) 配租和配售保障性住房及配套设施回收的资金。

**第十一条** 保障性住房的租金和出售收入由旗住房保障部门专户储存,实行“收支两条线”管理,专项用于保障性住房的建设及贷款、管理费用、维修资金、空置期的物业管理费用,不足部分从保障性住房保障资金中列支。

### **第四章准入、退出管理**

## 第十二条 申请廉租住房保障

### (一) 低保家庭需同时具备以下条件：

申请家庭具有海流图镇城镇户口，经民政部门认定享受城镇低保时间满一年以上的低保家庭，并在海流图镇实际居住6个月以上，且无自有住房或自有住房人均建筑面积不足15平方米（含15平方米），同时，未享受任何保障性住房。

### (二) 低收入家庭需同时具备以下条件：

申请家庭具有海流图镇城镇户口，经民政部门认定，在海流图镇落户五年以上的低收入家庭，并在海流图镇实际居住6个月以上，且无自有住房或自有住房人均建筑面积不足15平方米（含15平方米），同时，未享受任何保障性住房。

申请家庭成员之间应具有法定的赡养、抚养或者扶养关系，且共同生活；符合住房保障条件的家庭只能申请一套保障性住房。

### (三) 申请廉租住房所需提供资料：

#### 1、上一年度已享受廉租住房租赁补贴家庭：

需提供家庭成员身份证、户口簿、结婚证原件（婚姻证明）低保领取证及低保一卡通、承租房屋的家庭提供出租人身份证、产权证（自有住房提供自有住房产权证）。人口、收入和住房情况有变动，应提供新的人口、收入和住房情况证明到海流图镇所在社区委员会进行年度复核。

#### 2、新申请廉租住房保障家庭：

申请廉租住房保障原则上以家庭户主为申请人，户主不具备完全民事行为能力的，申请家庭推举具有完全民事行为能力的家庭成员提出申请。申请家庭应当向海流图镇所在社区委员会提出申请，并提供下列申请材料：

申请书、家庭成员的身份证、户口簿、结婚证（婚姻证明）低保领取证及低保一卡通、承租房屋的家庭提供出租人身份证、产权证（自有住房提供自有住房产权证）。

### 第十三条 申请公共租赁住房保障

（一）城镇中低收入家庭需同时具备以下条件：

申请家庭具有甘其毛都镇或海流图镇城镇户口且在当地实际居住一年以上，经民政部门认定的中等偏下收入家庭，且无自有住房或自有住房人均建筑面积 15 平方米以下，同时，未享受任何保障性住房。

（二）新就业职工和外来务工人员需同时具备以下条件：

1、申请家庭在甘其毛都镇或海流图镇有稳定的劳动关系并实际居住一年以上，经民政部门认定的中低收入家庭。在申请之日前已与居住地用人单位签订劳动（聘用）合同；无任何形式的住宅建设用地和自有住房，同时，未享受任何保障性住房。

2、申请家庭成员之间应具有法定的赡养、抚养或者扶养关系，且共同生活；符合住房保障条件的家庭只能申请一

套保障性住房。申请甘其毛都镇公共租赁住房的家庭应到甘其毛都镇进行申请，申请海流图镇公共租赁住房的家庭应到海流图镇所在社区委员会进行申请。

### （三）申请公共租赁住房所需提供资料

1、城镇中低收入家庭申请公共租赁住房时，申请家庭应向实际居住地镇及其社区委员会提出申请，并提交下列材料：

- （1）申请书和《公共租赁住房申请审批表》；
- （2）家庭成员身份证件，户口簿；
- （3）收入证明；
- （4）婚姻状况证明；
- （5）住房情况证明；
- （6）住房保障部门规定的其他材料。

2、新就业职工和外来务工人员申请租赁公共租赁住房的，申请家庭应向实际居住地镇及其社区委员会提出申请，并提交下列材料：

- （1）申请书和《公共租赁住房申请审批表》；
- （2）申请人员身份证、户口簿(户籍证明)、劳动(聘用)合同、社会保险缴纳证明等；
- （3）收入证明；
- （4）婚姻状况证明；
- （5）住房情况证明；



(6) 住房保障部门规定的其他材料。

#### 第十四条 审核流程

(一) 甘其毛都镇、海流图镇及社区委员会收到申请家庭提交的申请材料后，应当对其提供的家庭人口、住房状况、收入证明或就业情况等材料进行初审，提出初审意见或复核意见。不符合条件的，应及时告知申请家庭；符合条件的，进行公示，公示期限为7天。公示无异议的将申请资料转交房委办。

(二) 房委办收到申请材料后，及时组织协调各联动审核部门进行联审并提出审核意见。对不符合条件的，应书面告知申请家庭；符合条件的，公示7天。无异议的建立档案，轮候配租。

#### 第十五条、审核职责

根据《巴彦淖尔市人民政府办公厅转发市住建委关于推进住房保障家庭准入退出审核联动机制意见的通知》（巴政办发[2014]26号）文件，各联动审核部门要确定专人负责，按照保障性住房有关规定和审核职责，对申请保障家庭相关情况提出审核意见。

(一) 镇政府组织其社区委员会负责对本辖区内申请住房保障家庭的申请受理，并对其申请资料 and 实际居住状况进行审核，提出初审或复核意见。

(二) 民政部门负责对申请住房保障家庭收入情况、婚

姻情况以及利用居民家庭经济信息管理系统查询的就业、养老保险缴纳、车辆购置等情况进行认定，为住房保障有效实施提供准确信息。

（三）房产中心负责对申请住房保障家庭房产情况进行认定，及时准确反映申请保障家庭的住房变化情况。各联动审核部门要按照审核工作要求，及时完成相关信息核查，并及时签署审核意见后反馈。

**第十六条** 保障性住房实行年度复查制度。复查工作由住房保障部门具体实施，相关部门积极配合，负责相对应的复查工作。对中等偏下收入的承租人，主要对其申报的家庭收入、人口及住房变动情况进行复查；对新就业和外来务工的承租人，由用人单位向住房保障部门提供材料，配合做好复查工作。

**第十七条** 复查后仍符合保障性住房申请条件的，可以继续承租至合同期满；合同期满时仍符合租赁条件并愿意继续承租的，应在合同期满前3个月重新提出申请，并重新与住房保障部门签订租赁合同。

**第十八条** 保障性住房承租人不得擅自对住房进行二次装修、改变原有使用功能和内部结构。承租人可根据生活需要添加生活设施，自行添加的生活设施在退租时不予补偿。

**第十九条** 保障性住房承租人有下列情形之一的，解除租赁合同，收回其承租的公共租赁住房，拒不退出保障性住

房的,住房保障部门可依法申请人民法院强制搬迁,5年内不得享受我旗住房保障政策。

(一) 采用虚报隐瞒户籍、家庭人口、收入、住房及就业等欺骗方式取得租赁保障性住房资格的;

(二) 经复查不再符合保障性住房申请条件的;

(三) 根据租赁合同的约定或者法律规定应当收回保障性住房的;

(四) 将承租住房转借、转租的;

(五) 擅自改变承租住房居住用途的;

(六) 连续6个月未在承租住房内居住的;

(七) 连续3个月未按期交纳租金的;

(八) 已购买自有住房的或获得其它形式政策性住房保障的。

## 第五章配租管理

**第二十条** 保障性住房租金标准由住房保障部门会同发改、财政等相关部门依据当地经济社会发展水平、供应对象支付能力以及市场租金水平等因素综合确定,并报市住房保障部门审核备案。保障性住房租金标准按年度实行动态调整,每年向社会公布一次。分配过程由旗纪检、检察院、甘其毛都镇、财政、旗房委办、发改、建设、民政、国土、海镇及各社区、公证处、电视台等部门全程参与分配。

(一) 房屋配额划定。根据房源数量情况,对纳入保障

性住房保障范围的中等偏下收入家庭，按照保障家庭收入和住房困难程度，实行轮候配租。纳入保障范围家庭数量超出保障性住房数量的情况下，按照摇号方式确认分配资格，并对取得资格的家庭进行公示，公示无异议后，向取得配租资格的保障家庭发放配租确认通知书。本次摇号未获得配租资格的保障家庭，进入下一批轮候配租。

（二）保障家庭和房源信息录入。邀请纪检、检察院、公证处、电视台、海镇及保障家庭代表全程参与监督，将取得配租资格的保障家庭人员名单和房屋信息，按照程序统一录入电子摇号系统。录入完成，由旗公证处封存保管。

（三）现场分配。按照配租确定的时间、地点，由相关部门和配租家庭代表对密封情况进行检验，无异议后，启封电子摇号系统。按照配租家庭取得的确认通知书序号依次摇号，确定配租家庭楼层及房号。

（四）入住办理。选到房屋的家庭，在规定的时间内到房管部门办理房款长退短补、缴纳相关费用和领钥匙的相关手续。

**第二十一条** 保障性住房租金收入实行专户储存，专项管理。房屋的日常管理、维修费用以及空置期间的物业费用从租金收入中列支。

**第二十二条** 保障家庭确定后，申请人与住房保障部门签订《保障性住房租赁合同》后，办理入住手续。保障性住房承租合同期限为3年。合同中应当明确下列内容：

（一）房屋的位置、朝向、面积、结构、附属设施和设备状况；

（二）租赁期限、租金及其支付方式；

（三）物业管理费、水电暖费、电梯费等费用的支付方式；

（四）房屋用途和使用要求；

（五）房屋维修责任；

（六）停止保障性住房保障的情形；

（七）违约责任及争议解决办法；

（八）其他约定。

**第二十三条** 承租保障性住房的新就业职工和外来务工人员发生变动时，申请单位或申请人应当及时向所在镇或社区以及住房保障部门进行变更登记。

## **第六章 配售管理**

**第二十四条** 保障性住房项目通过租金收入、配建的商业用房出租出售收入仍不能实现项目资金平衡的，允许出售保障性住房，但一个保障性住房项目出售量累计不超过该项目总量的50%，确保租赁性保障房房源的持续增长。

**第二十五条** 按照“先租后售、租售并举、自愿购买、共有产权”的原则，已承租保障性住房一定期限的被保障家庭，可自愿申请购买其承租的保障性住房有限产权。产权比例和出售价格应综合考虑土地出让价款减让、税费优惠以及被保障家庭的支付能力等因素，原则上按照届时同地段、同类别普通商品住房价格合作投资比例确定，具体价格旗住房保障主管部门会同物价、财政等部门测算，报旗人民政府批准，并上报市住房保障部门备案后实施。

政府全额投资建设的保障性住房，被保障家庭按政府批准实施的价格购买后取得房屋有限产权，其余产权归政府持有。与企业合作建设的保障性住房，政府与企业按照所划分的产权分别拥有租金的收益权，企业如需转让投资者权益，须征得政府同意后，方可转让，受转让人承担原企业所有权利和义务。保障性住房出售时，按照批准的售房价格将合作企业的产权份额配售给保障家庭，政府持有的产权份额仍归政府所有。社会投资建设并以出让方式取得用地的保障性住房项目，租赁使用3年后可以出售。出售时，由政府相关部门提出指导价，在利润不超过3%的前提下，可按限价商品住房的相关政策出售。

**第二十六条** 个人购买的保障性住房在向住房保障主管部门或相关建设单位付清房款满5年后，方可上市转让或者出租。上市交易时，属政府投资建设的，需向政府上交政府

持有产权价款后，可取得全部产权。保障性住房的买受人在取得完全产权前已另行购买拥有住房、全部家庭成员均迁出我旗需要转让所购保障性住房的，所购保障性住房由住房保障主管部门按照在原销售价格基础上综合考虑住房折旧和物价水平等因素确定的价格予以收回。

**第二十七条** 由政府全额出资建设的保障性住房的配售收入或合作建设的保障性住房政府投入部分的配售收入，要存入保障性住房资金专户，实行专户管理，专项用于保障性住房的滚动建设。

## **第七章 优惠政策**

**第二十八条** 对各类保障性住房项目要切实落实现行建设、经营等环节的税收政策，免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。

**第二十九条** 电力、通讯、有线电视、市政公用事业等单位要对保障性住房项目给予支持，保障性住房有线电视、供水、供电、供气、供热、排水、通讯、有线电视、道路等市政公用设施，由各相关单位出资配套建设，减半收取入网、管网增容等经营性收费。

**第三十条** 政府委托建设的保障性住房，通过直接投资、资本金注入、投资补助、贷款贴息等方式，加大对保障性住房建设和运营的投入，需要使用住房公积金贷款的，按照国家有关规定执行。

## 第八章法律责任

**第三十一条** 住房保障主管部门工作人员及其他相关部门审核人员在保障性住房管理工作中玩忽职权、徇私舞弊、索贿受贿或者侵害保障性住房保障对象合法权益的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。相关资金和房源的筹集、使用、管理情况以及租金收支、补贴发放等情况，依法接受审计机关监督和有关部门的监督检查。

**第三十二条** 保障性住房的所有权人及其委托的运营单位有下列行为之一的，根据《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）第34条，由旗住房保障主管部门责令限期改正，并处以3万元以下罚款：

- （一）向不符合条件的对象出租公共租赁住房的；
- （二）未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的；
- （三）改变公共租赁住房的保障性住房性质、用途，以及配套设施的规划用途的。

公共租赁住房的所有权人为行政机关的，按照本办法第三十一条处理。

**第三十三条** 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房的，旗住房保障主管部门不予受理，给予警告，并记入公共租赁住房管理档案。以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，根据《公共租赁



住房管理办法》（住建部令第11号）第35条，由旗住房保障主管部门处以1000元以下罚款，记入公共租赁住房管理档案；登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公共租赁住房的，责令限期退回所承租公共租赁住房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行。

**第三十四条** 承租人有下列行为之一的，根据《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）第36条，由旗住房保障主管部门责令按市场价格补缴从违法行为发生之日起的租金，记入公共租赁住房管理档案，处以1000元以下罚款；有违法所得的，处以违法所得3倍以下但不超过3万元的罚款：

- （一）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；
- （二）改变所承租公共租赁住房用途的；
- （三）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- （四）在公共租赁住房内从事违法活动的；
- （五）无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的。

**第三十五条** 有前第三十三、三十四条所列其中之一行为，五年内不得再次申请公共租赁住房；造成损失的，依法承担赔偿责任。

## 第九章附 则

**第三十六条** 旗住房保障部门要建立健全保障性住房档案管理制度，完善纸质和电子档案的收集、管理及利用等工作，保证档案数据的完整、准确。并根据申请家庭享受住房保障变动情况，及时变更档案，实现保障性住房档案的动态管理。

**第三十七条** 本细则自 2015 年 5 月 15 日起施行。有效期 5 年。