

防城港市保障性安居工程工作领导小组

办 公 室 文 件

防保障办发〔2014〕14号

关于印发《防城港市保障性住房管理实施细则》 的通知

各县（市、区）住建局、房产局、房改办：

经市人民政府同意，现将《防城港市保障性住房管理实施细则》印发给你们，请结合实际，认真组织实施。

附件：《防城港市保障性住房管理实施细则》

防城港市保障性安居工程
工作领导小组办公室

2014年9月1日

附件

防城港市保障性住房管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为贯彻《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》(国办发〔2011〕45号)、《广西壮族自治区人民政府办公厅关于印发广西壮族自治区保障性住房管理暂行办法的通知》(桂政办发〔2013〕77号),进一步加强我市保障性住房的管理,根据国家和自治区有关政策规定,结合实际,制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于防城港市行政区域内保障性住房的规划设计、建设、分配、退出、运营和监督等管理活动。

本实施细则所称保障性住房包括廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房、限价商品住房(含城市棚户区、国有工矿棚户区、国有林区棚户区、国有垦区棚户区、侨区危房和城中村改造,以及旧住宅小区危房改造等方式建设的保障性住房)。

第三条 市人民政府对市直各有关部门和各县(市、区)人民政府实行目标责任制管理。

县(市、区)人民政府负责本行政区域内保障性住房的建设和管理。

街道办事处(乡镇人民政府)负责保障性住房申请的受理及初审工作。

第四条 市住房保障和房产管理部门负责编制全市保障性住房建设规划,会同发展改革、国土资源、财政、监察、审计、

住建、民政等部门按照各自职责，指导和监督全市保障性住房管理工作。

县（市、区）住房保障主管部门具体负责本行政区域保障性住房工作的实施和管理，并会同相关部门制定本行政区域保障性住房工作具体的规划和落实措施，完善规章制度，规范管理程序，健全准入和退出机制。

第五条 县（市、区）人民政府应当将住房保障主管部门工作人员（含街道办事处、社区）经费和工作经费纳入财政预算，保证工作的正常开展。

第二章 项目管理

第六条 保障性住房目标任务应当纳入项目投资计划管理。发展改革、国土资源、财政、住建、住房保障、环保等部门加强配合，加快行政审批时效，简化前置审批条件，建立保障性住房建设项目行政审批“绿色”通道，提高保障性住房建设项目各阶段行政审批效率；根据上级政府下达的保障性住房目标任务，按照各自职能，积极落实项目，加快项目前期工作。

第七条 市发展改革部门要按照中央和自治区下达廉租住房、公共租赁住房、国有工矿棚户区、林区棚户区、垦区棚户区改造等保障性安居工程直接配套基础设施项目投资规模计划，会同市住房保障和房产管理部门共同编报申请中央预算内补助投资计划，逐级上报并及时分解下达。

第八条 市住房保障和房产管理部门会同市财政部门对各县（市、区）上报的廉租住房、公共租赁住房、廉租住房租赁补贴（含购改租）和城市棚户区改造项目进行审查，将审查通过的

项目纳入全市年度项目计划，上报自治区申报年度中央、自治区补助资金计划并及时下达。

第九条 市、县发展改革部门会同住房保障主管部门对本区域经济适用住房、限价商品住房目标任务内的项目及时立项，并报上级主管部门备案。

第十条 列入计划的项目，应按时按量建成，不得多报少建。项目计划原则上不得调整，确需调整的，必须按程序报原项目批准部门核准。

第三章 规划与设计

第十一条 市、县（市、区）住房保障主管部门会同相关职能部门定期开展保障性住房需求调查，编制保障性住房的发展规划和年度计划。报本级人民政府批准后每年向社会公布一次，并逐级上报上级人民政府备案。

保障性住房规划应当包括保障性住房的发展目标、总体要求、筹集和供应渠道、土地和资金安排、项目的空间布局、套型结构和工作机制等内容。

保障性住房的年度计划应当包括建设规模、土地供应和资金使用安排、建设区域分布、保障对象范围等内容。

第十二条 保障性住房建设应当符合土地利用总体规划、城市总体规划，坚持发展节能、省地、环保型住宅，遵循经济适用、生活设施配套齐全、满足基本使用功能等要求，优选规划设计方案。

第十三条 保障性住房建设项目应当依据经批准的土地利用总体规划、城市总体规划，选择在地质条件安全可靠、环境适

宜、公共交通相对便利和商业、教育、医疗、文化等公共设施及市政设施配套相对完善的区域，本着节约集约用地的原则，充分利用存量土地，做到科学规划、合理布局。

第十四条 以出让方式取得国有土地使用权的保障性住房项目，建设单位持建设项目批准、核准、备案文件和国有土地使用权有偿出让合同、经依法审定的设计方案总平图，向城乡规划主管部门申请核发建设用地规划许可证；以划拨方式取得国有土地使用权的保障性住房项目，建设单位持建设项目批准、核准、备案文件、项目选址意见书和经依法审定的设计方案总平图，向城乡规划主管部门申请核发建设用地规划许可证。

保障性住房项目建设单位持使用土地的有关证明文件、项目批准文件、经依法审定的建设工程设计方案，向城乡规划主管部门申请建设工程规划许可证。

第十五条 积极推广、应用包括绿色建筑技术在内的先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备，把保障性住房建成节能、节地、节水、节材和环保型工程。

第四章 土地管理

第十六条 保障性住房建设用地应当纳入年度土地供应计划，指标单列，应保尽保。市、县（市、区）人民政府应当进一步提高审批效率，对于急需建设的保障性住房项目应当优先使用政府储备土地，采取即报快批方式缩短审批时限；保障性住房的划拨供地直接报当地人民政府审批，以加快供地速度。

在进行老城区、老厂矿、老城中村的危旧住房改造过程中，在符合城市规划的前提下，用地单位承诺按规划的总建筑面积

30%以上比例建设公共租赁住房等保障性住房的，经当地住房保障主管部门和国土资源部门同意后，报经市人民政府批准，可以将工业、仓储、办公等闲置用地变更为商品房开发或经营性用地。国土资源部门应与用地单位签订变更原供地合同有关土地用途限制的协议，并依法办理土地用途变更手续。

严禁改变保障性住房用地性质。县（市、区）人民政府与上级人民政府签订住房保障工作责任目标后，当地保障性住房建设项目用地没有全部落实到地块前，不得出让其他商品住房用地（配套建设保障性住房的商品住房除外）。

第十七条 市、县（市、区）人民政府要对列入保障性住房年度建设计划的建设用地实行统征统迁。

第十八条 廉租住房、政府投资的公共租赁住房建设用地采用划拨方式供地。其他方式投资的公共租赁住房建设用地可以采用出让、租赁或作价入股等供地方式有偿使用。

限价商品住房建设用地，应当在市、县（市、区）人民政府限定房价的基础上，通过招、拍、挂方式出让。

第五章 资金管理

第十九条 各级政府应当确保保障性住房建设资金，可以按下列渠道筹集：

- （一）各级财政预算安排的保障性安居工程资金；
- （二）提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益余额；
- （三）土地出让总收入用于保障性安居工程建设的比例不得低于 5%；

(四) 保障性住房建设融资 (包括银行贷款、非银行贷款和住房公积金贷款等);

(五) 政府投资的保障性住房及其商业配套设施的出租出售收益;

(六) 中央代发的地方政府债券;

(七) 地方政府融资平台公司发行的企业债券等;

(八) 其他方式筹集的资金。

第二十条 相关单位的 management 职责:

(一) 各级财政部门负责政府直接投资的保障性安居工程项目资金及财政投资补助资金、贷款贴息资金的筹集、拨付及资金使用的财政监督和财务管理等工作。

(二) 各级住房保障主管部门负责保障性住房建设资金预决算编制工作; 负责保障性租赁住房的购、改房资金预决算编制工作。同时负有对预算资金 usage 情况进行监督检查的责任。

(三) 建设单位负责项目投资及平衡方案的初步测算, 项目投资计划的执行、控制和分析报告, 配合财政部门筹措项目建设资金, 按期汇总编报项目建设进度和资金使用计划; 对保障性住房建设工程款拨付申请进行初审; 对代建单位建设资金 usage 情况进行监督、检查; 做好项目竣工决算工作。

(四) 代建单位负责按照批准的建设规模、建设内容和建设标准组织项目实施, 协助建设单位有效做好项目控制投资, 按期编报项目建设进度和资金使用计划, 项目建设资金实行专账管理, 专款专用, 及时配合建设单位报审项目竣工财务决算资料, 做好完工资产交付使用手续。

第二十一条 公共租赁住房 (含廉租住房)、租赁补贴和城

市棚户区改造由市住房保障部门审查通过并纳入全市年度项目计划，市财政部门按计划任务申报并分解下达中央和自治区专项补助资金。

第二十二条 公共租赁住房（含廉租住房）、国有工矿棚户区、林区棚户区、垦区棚户区改造等保障性安居工程直接配套基础设施的建设补助资金，由市财政部门根据市发展改革部门会同市住房保障部门审定的年度投资计划，分解下达中央和自治区投资补助资金预算；

第二十三条 各级财政部门按照和上级政府签订的目标责任书确定的任务，以及市住房保障、发展改革、财政等部门联合审定的项目批复计划，在项目立项审批后可以预拨 10%—20% 的资金，其余保障性住房建设资金按照实施进度拨付。

纳入中央和自治区专项资金补助的保障性住房项目取得施工许可证后，按项目实施计划拨付中央和自治区专项补助资金；建设单位根据施工进度将建设资金向施工单位予以足额拨付。

第二十四条 各级财政部门要切实加强保障性安居工程资金的使用管理，按国库资金管理有关规定执行，严格按照规定用途使用，不得截留、挤占、挪作他用，不得用于平衡本级预算。市住房保障、发展改革、财政等部门根据审定的项目批复计划，对县（市、区）资金使用管理情况进行定期审计及不定期检查。审计部门负责对保障性住房资金的来源和使用情况进行审计监督。

第二十五条 符合租、购保障性住房条件的职工家庭可用住房公积金支付保障性住房价款、租金。

第六章 建设管理

第二十六条 保障性住房建设应当严格执行基本建设程序、国家有关技术标准和强制性规定。开工项目和竣工项目信息应在开工和竣工验收后，及时按项目逐个向社会公开。

第二十七条 保障性住房来源包括：

- (一) 政府投资建设的住房；
- (二) 政府购买、改造、租赁的住房；
- (三) 政府依法收回、没收的住房（含腾退的公有住房）；
- (四) 企业或者其他组织按照与政府约定建设的住房；
- (五) 住房建设中配建、代建的保障性住房；
- (六) 社会捐赠和其他途径筹集的住房。

产权存在争议或者纠纷、存在质量安全隐患或者不符合保障标准的房屋，不得作为保障性住房房源。

第二十八条 以配建方式建设廉租住房、公共租赁住房的，配建的建筑面积、建设标准、收回和收购条件、价格等内容应当作为取得国有建设用地的前置条件，并在国有建设用地划拨决定书或者国有建设用地使用权出让合同中明确约定。

配建廉租住房、公共租赁住房的具体办法，由市、县（市、区）人民政府制定。

第二十九条 保障性住房套型建筑面积应当按下列标准控制：廉租住房在 50 平方米以下；公共租赁住房单套建筑面积以 40 平方米左右为主，控制在 60 平方米以下；经济适用住房单套建筑面积控制在 60 平方米以内；限价商品住房单套建筑面积以 90 平方米以下为主，控制在当地普通商品住房面积范围内。

第三十条 市、县住建部门依法对保障性住房的工程质量及

造价等工程建设活动进行监督管理。开发建设单位应当对其开发的保障性住房实行分户验收，在合理使用寿命内承担质量责任。在住房建筑上设置质量责任永久性标识，接受社会监督。

第三十一条 对廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房和棚户区改造安置住房，要切实落实现行建设、买卖、经营等环节税收优惠政策，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。

电力、通讯、市政公用事业等企业要对保障性住房适当减免入网、管网增容等经营性收费。

第三十二条 市、县（市、区）住房保障主管部门应当建立住房保障信息管理系统，建立申领和退出廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房、限价商品住房以及廉租住房租赁补贴发放的个人信息、各类保障性住房建设项目信息等内容的电子档案，及时更新和维护数据，健全保障性住房档案检索体系，做好档案的录入、管理、使用、移除等工作。

第三十三条 保障性住房参建各方要建立健全工程质量管理体系，将加强工程质量监管贯穿于建设全过程。严格按照法律法规和强制性标准规定进行招投标、勘察、设计、施工、监理和验收，加大对工程质量和施工安全的监督检查力度。对存在违规行为和工程质量不符合强制性标准的工程项目，要责令整改。

第三十四条 市、县（市、区）住房保障主管部门要统筹安排开工建设，科学把握建设进度，保证工程建设的合理周期和造价。督促参建各方加大技术革新力度，创新管理模式和方式，提高效率。严把建筑原材料和部件质量关。

第七章 分配管理

第三十五条 保障性住房供应对象为城镇低收入、中等偏下收入住房困难家庭。市、县人民政府应当结合当地社会经济发展、居民收入和住房水平,按照当地统计部门公布的家庭人均可支配收入和人均住房水平的一定比例,合理确定城镇居民低收入和中等偏下收入住房困难家庭的收入标准和住房困难标准。

保障性住房保障对象的家庭收入标准、住房困难标准和保障面积标准实行动态管理,由市、县人民政府每年向社会公布一次,并报上级人民政府,抄送上级住房保障部门备案。

第三十六条 市、县人民政府应当根据中、低收入住房困难家庭的不同需求实行分类保障,不同类型的保障性住房的保障对象分别是:

廉租住房保障对象为当地城镇低保和低收入住房困难家庭。

公共租赁住房保障对象为城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员。

经济适用住房保障对象为当地城镇低收入住房困难家庭,并逐步与廉租住房保障对象衔接。

限价商品住房保障对象为当地城镇中等偏下收入及以下住房困难家庭。

第三十七条 1 个家庭只允许申请 1 套保障性住房。单身人士申请购买限价商品住房的必须年满 25 周岁以上(含 25 周岁)。申请租赁或购买廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房等保障性住房按国家、自治区和防城港市现行有关规定执行。

第三十八条 申请保障性住房的家庭应当推举 1 名具有完全民事行为能力的成员作为申请人。

申请人向户籍所在地街道办事处(乡镇人民政府)提出申请。申请人为外来人员的由用人单位或本人向住地街道办事处(乡镇人民政府)提出申请。

第三十九条 保障性住房的分配实行“三审两公示”制度。首先是向当地的街道(乡镇人民政府)申请,街道办事处(乡镇人民政府)对申请人的情况进行第一次审查,20个工作日内将情况在所住的街道和社区进行公示,公示期为5天。公示期没有接到反对意见,由街道办事处(乡镇人民政府)将审核意见和申请材料一并报所在县级住房保障主管部门,由其会同同级民政、公安、工商、税务、公积金管理等部门按照有关规定程序,对申请人家庭经济状况(家庭收入状况、家庭财产状况)等情况进行第二次审核。若符合条件,当地住房保障主管部门对前两次审核获取的信息进行第三次综合审查,5个工作日内拟定具备参与分配资格的名单。经过第三次审查之后,符合条件的申请者名单将在当地政府网站或住房保障主管部门网站上进行公示。

各级主管部门在“三审两公示”期间要透明化管理,积极接受社会各界的监督,及时呈报材料,迅速采取措施,按时反馈信息,确保分配公平。对执行不力的部门的负责人要进行问责。

第四十条 对拒不配合调查,申请材料不齐全、不真实或者经审核不符合条件的,初审、复审或者审核部门应当退回其申请,书面告知申请人并说明理由。

申请人如有异议,可以自收到书面告知之日起20日内,向原初审、复审和审核部门申请复核。原初审、复审或者审核部门应当自收到复核申请之日起15个工作日内进行复核,并将复核结果书面告知申请人。

第四十一条 保障性住房实行轮候分配制度，按照抽签、摇号或其他公平、公正的方式确定轮候及分房顺序。不得擅自改变分配对象和轮候次序。

第四十二条 符合住房保障条件，并有下列情形之一的，应予以优先保障：

（一）享受城镇最低生活保障的家庭；

（二）孤寡老人；60 岁以上的老人无法定赡养义务人，或虽有法定赡养义务人，但赡养义务人无劳动能力、无赡养能力、无生活来源的；

（三）家庭成员患有重大疾病（医保界定的重大疾病，须有市、县级医院疾病证明书）或属于残疾丧失劳动能力，无生活来源，且该家庭成员是主要申请人或共同申请人之一的；

（四）家庭成员属于重点优抚对象、涉军及参战群体（部分下岗失业企业军转干部、对越自卫反击战参战民兵）以及获得自治区级以上见义勇为表彰、特殊贡献奖励、劳动模范称号，且该家庭成员是主要申请人或共同申请人之一的；

（五）当地人民政府规定的其他情形。

第四十三条 各县（市、区）住房保障主管部门应当将保障性住房的地段、户型、面积、价格、交付期限及供给对象等信息及时向社会公开。

各县（市、区）住房保障主管部门应当将保障性住房的配租、配售对象的姓名、家庭人口、收入、配租配售的房屋面积等信息及时在当地电视、报纸、政府网站等媒体上公开。

在商品房项目配建的保障性住房，开发企业取得《商品房预售许可证》之日起 10 个工作日内，将许可房源一次性在售楼现

场向社会公示。

第八章 运营管理

第四十四条 保障性住房运营管理的责任主体为保障性住房产权所有部门或单位。

第四十五条 廉租住房租金和经济适用住房售价实行政府定价。廉租住房租金由房屋的维修费和管理费构成，并与城镇低收入家庭的经济承受能力相适应。经济适用住房的价格应当以保本微利为原则，其销售基准价格及浮动幅度，由有定价权的价格主管部门会同经济适用住房主管部门，依据经济适用住房价格管理的有关规定，在综合考虑建设、管理成本和利润的基础上确定并向社会公布。

公共租赁住房租金和限价商品住房售价实行指导价管理。公共租赁住房租金成本由房屋的折旧费、维修费、管理费、贷款利息、税金等构成。

第四十六条 政府投资建设的公共租赁住房只租不售；企事业单位、开发企业等社会机构投资建设的公共租赁住房，按投资主体确定房屋权属，实行“谁投资、谁所有、谁收益”，市、县房屋产权登记机构应当在房屋登记簿和权属证书中注明公共租赁住房及其性质；属于共有份额的，应当注明共有份额。在公共租赁住房性质不变的前提下，投资者权益可依法转让。

公共租赁住房租金标准应当按照略低于同地段住房市场租金水平的原则确定，具体由市、县住房保障主管部门会同有关部门核定，报本级人民政府批准后实施。

公共租赁住房租金标准应当向社会公布，并定期调整。

第四十七条 公共租赁住房出租人与承租人应签订《公共租赁住房租赁合同》，房屋租赁合同期限一般为 3—5 年。合同示范文本由自治区住房城乡建设厅统一制定。

承租人签订合同之日，按规定缴纳租赁保证金，以保证租赁合同的正常履行。租赁合同期满或终止，无违约责任的退还保证金本金，违约的可从保证金中抵扣应承担的相关费用。

第四十八条 集中建设的保障性住房，应选择有相应资质的物业服务企业进行服务管理，物业服务费实行政府指导价，由使用人承担，政府出台扶持政策，鼓励物业服务企业在同等条件下优先聘用小区内的被保障家庭人员。配建的保障性住房纳入该项目统一物业服务管理。

第四十九条 承租廉租住房、公共租赁住房的家庭除按照合同约定交纳房屋租金外，还须交纳物业管理服务费及水、电、气、热、通讯、有线电视等费用。

第九章 退出管理

第五十条 享受保障性住房的对象有下列情况之一的，由县（市、区）住房保障主管部门作出取消保障资格的决定，保障性住房产权所有部门或单位收回或者回购保障性住房：

（一）虚报隐瞒户籍、家庭人口、收入、财产、住房等情况取得保障性住房的；

（二）违规出售、出租、出借，或者擅自改变住房用途且拒不整改的；

（三）无正当理由连续 6 个月以上未在廉租住房或者公共租赁住房居住的；

(四) 无正当理由累计 6 个月以上未交纳廉租住房或者公共租赁住房租金的;

(五) 家庭的收入、财产、人口、住房等情况发生变化,不再符合廉租住房或者公共租赁住房保障对象条件的;

(六) 其他违反保障性住房管理规定的情形。

第五十一条 已经享受廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房的保障对象购买其他住房的,应当办理保障性住房退出手续。经济适用住房购买不满 5 年的,不得上市交易。满 5 年上市交易的,政府优先回购。

第五十二条 采用梯度保障、租补分离的方式对廉租住房和公共租赁住房逐步进行并轨管理。各县(市、区)住房保障主管部门与财政部门制定廉租住房与公共租赁住房并轨管理实施细则,报本级人民政府批准后实施。

第五十三条 市、县住房保障主管部门作出取消保障资格的决定后,应当书面通知当事人并说明理由。当事人对取消保障资格决定有异议的,可按照有关规定向有关部门申诉;当事人无异议的,应当在规定期限内退回住房。

第五十四条 应当退出而拒不退出廉租住房或公共租赁住房的家庭,其行为记入当地“住房保障信息管理系统”,5 年内不得再受理其任何形式的住房保障申请。

腾退保障性住房给予 3 个月的过渡期,过渡期租金按照同地段的市場租金收取。过渡期满拒不退出的,可以依法申请人民法院强制执行。

第五十五条 承租人在租赁合同执行期间可以提前退房。

第五十六条 承租廉租住房的家庭,当家庭人均收入连续 1

年超过本地居民低收入标准时，由市、县（市、区）住房保障主管部门收回廉租住房，承租家庭应补交市场租金与廉租住房租金的差额。

第十章 监督管理

第五十七条 保障性住房住户不得擅自改变房屋用途，不得损毁、破坏、改变房屋结构和配套设施。

第五十八条 市、县住房保障主管部门应当加强保障性住房的成本控制，实行明码标价，不得在标价之外收取任何费用。

第五十九条 市、县住房保障主管部门应当依法履行监督管理职能，定期或者不定期对保障性住房进行监督检查，监督检查结果要及时向社会公布，并通过设立举报电话、信箱、电子邮箱等方式畅通信访举报渠道，接受社会监督。

第六十条 享受保障性住房的保障对象违反本办法中相关规定，擅自改变房屋用途，损毁、破坏、改变房屋结构和配套设施的，由市、县住房保障主管部门责令限期改正；情节严重、拒不改正的，取消保障资格，收回保障性住房。

第六十一条 违反本办法规定，应当退出保障性住房而拒不退出的，由市、县（市、区）有关行政主管部门依法申请强制执行。

第六十二条 对各相关主管部门的工作人员在住房保障管理工作中玩忽职守、滥用职权的，依法追究责任。

第六十三条 中介机构违规代理出售、出租保障性住房的，由住房保障主管部门会同工商等有关部门依照有关规定予以处理。

第十一章 附 则

第六十四条 本办法未尽事宜，按照国家、自治区有关规定执行。

第六十五条 危旧房改住房改造按照《广西壮族自治区危旧房改住房改造暂行办法》及有关规定办理。

第六十六条 各县（市、区）住房保障主管部门可以根据本办法制定实施细则。

第六十七条 本办法自印发之日起实施。