

将乐县人民政府文件

将政〔2012〕22号

将乐县人民政府关于 城区保障性安居工程建设和管理的意见

古镛镇、水南镇人民政府，县直有关单位：

为全面推进我县城区保障性安居工程建设，进一步加强和规范保障性住房建设与管理，切实解决中低收入家庭住房困难，根据《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）和《福建省人民政府关于保障性安居工程建设和管理的意见》（闽政〔2011〕88号）精神，结合我县实际，提出如下意见：

一、加强组织领导，明确工作职责

保障性安居工程是一项重大的民生工程，各责任乡镇及相关部门要认真学习领会国务院、省政府关于保障性安居工程建设和

管理的文件精神，各司其职，各负其责，密切配合，切实加强组织领导、创新机制、完善政策、落实责任，促进我县保障性安居工程建设和管理工作有序开展。各单位分工如下：

（一）县城乡规划建设局。主管全县城区保障性安居工程工作，会同有关部门提出保障性安居工程的规划和工作计划，根据工作计划提出县级配套资金的建议，组织实施保障性安居工程建设，监管建设工程质量，监督检查规划和计划执行情况，统计保障性安居工程工作情况。在县城乡规划建设局内设立保障性住房管理中心，作为全县保障性安居工程建设和管理的专门工作机构，工作人员和工作经费由县城乡规划建设局内部调剂。

（二）县发展和改革局。会同有关部门申报中央预算内投资补助，编制和下达预算内投资计划，制定有关支持政策。

（三）县民政局。会同有关部门制定低收入家庭认定办法，指导城区低收入家庭收入审核认定工作。

（四）县财政局。会同有关部门确定保障性安居工程建设资金规模和相关支持政策，申报中央财政专项补助资金，审核中央投资预算，加强对财政补助资金的监管。

（五）县监察局。会同有关部门监督检查保障性安居工程建设情况，查处违法违纪行为。

（六）县国土资源局。拟定保障性安居工程的土地供应方案，监督落实保障性安居工程用地计划，加强项目用地审批与开发利用管理。

（七）县审计局。负责对保障性安居工程资金筹集、管理、

使用和安全运行的审计监督。

（八）人民银行将乐县支行、三明银监分局将乐办事处。执行保障性安居工程项目信贷政策，拓宽保障性安居工程项目融资渠道。引导银行业金融机构加大对符合信贷条件的保障性安居工程的信贷支持力度，并做好相关金融服务。

（九）县公安局、工商局、国税局、地税局、劳动与社会保障局、市住房公积金管理中心将乐管理部、各金融机构。积极配合县民政局对申请家庭收入（财产）状况进行核查，及时提供核查信息。

（十）古镛镇、水南镇人民政府。收集申请人的书面申请，通过书面审查、入户调查、信息查证、邻里访问以及信函索证等方式，对申请人收入、资产、住房状况进行调查核实，提出初审意见并在户籍所在地和实际居住地公共场所张榜公布，公示无异议的，将申请材料 and 初审意见报送县城乡规划建设局。

二、规范工作流程，健全管理机制

规范保障性安居工程管理工作是确保保障性住房分配公平的重要保障。要明确准入标准，严格保障性住房资格审核，健全保障性住房租赁、使用、退出等各项管理机制，确保保障房源、分配过程、分配结果向全社会公开，并接受全社会监督，做到公开、公平、公正。

（一）调整准入标准

1.将乐县城区廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房等各类保障性住房的申请对象为我县城区5个社区的非农村居民，且

符合相应的准入条件。廉租住房原则上按年度进行申请，经济适用住房按项目进行申请。

2.将乐县城区廉租住房保障对象准入标准调整为：

(1) 家庭人均年收入低于当年城镇居民最低生活保障标准 3 倍；

(2) 家庭人均财产 2.5 万元以下；

(3) 家庭人均住房建筑面积低于 13m^2 (含 13m^2)。

3.将乐县城区公共租赁住房准入标准另行制定。

4.将乐县城区经济适用住房申购对象的准入标准调整为：

(1) 家庭人均年收入低于统计部门确认的上一年度将乐县城区居民人均年可支配收入的 80%，单身申请人年收入低于统计部门确认的上一年度将乐县城区居民人均可支配收入的 110%；

(2) 家庭人均财产 4 万元以下，单身申请人 8 万元以下；

(3) 家庭人均住房建筑面积低于 15m^2 (含 15m^2)。

5.申请人有以下情况之一的，不得申请将乐县各类保障性住房：

(1) 享受过房改房、集资建房、经济适用住房、限价商品住房等政策性优惠购房或其他待遇；

(2) 提出申请之日起的前五年内在住房二级市场上有交易行为(含买卖、赠与、继承、离婚析产或委托拍卖等)，因特殊困难发生房产交易行为，经提供相关证明属实的除外；

(3) 申请人家庭成员拥有机动车辆(不含二轮摩托车、三轮摩托车)、店面。

6.其他准入标准仍按《将乐县城区经济适用住房管理规定》（将政文〔2008〕31号）、《将乐县人民政府关于调整城区廉租住房申请条件及标准的通知》（将政文〔2010〕84号）等文件执行。

（二）规范审核流程

建立健全建设、民政、监察、公安、工商、税务、社保、住房公积金、银行、证券、保险等部门及责任乡镇、社区居委会配合的家庭住房和经济状况审核机制，规范受理流程、严格准入审核。对城区居民申请保障性住房的按照以下流程进行审核认定：

1.申请人提出申请。申请保障性住房的申请人应在当年8月1日前（超过此时限顺延至次年申请）向户籍所在地社区居委会提出申请，领取并如实填报申请登记表；提供家庭收入、资产、住房状况、家庭人口等证明材料及书面承诺；提交书面授权书，声明同意审核机关调查核实其家庭住房和资产等情况。

已享受城区保障性住房的居民家庭为年度复核家庭，应在每年8月1日前将家庭收入、资产、住房状况、家庭人口等证明材料提交到社区居委会，做为年度保障资格复核材料。

2.城区两镇人民政府初审。古镛镇、水南镇人民政府应当在受理申请人申请之日起5个工作日内，组织相关社区，通过书面审查、入户调查、信息查证、邻里访问以及信函索证等方式，对申请人家庭收入、资产、住房状况、家庭人口等材料进行调查核实，提出初审意见，并在每年8月10日前在镇政府及社区居委会公告栏上张榜公示7日，公示无异议或异议不成立的，将申请材料和初审意见在每年8月20日前报送县保障性住房管理中心复核

汇总。

3.县保障性住房管理中心复核。县保障性住房管理中心应在收到材料之日起 15 个工作日内，会同房管所、市住房公积金管理中心将乐管理部等相关部门，就申请人及共同申请的家庭成员自有房产（包括店面、车位、写字楼等非住宅）和现住房状况、房产上市交易、住房公积金缴存情况，以及享受房改和住房保障优惠政策等情况进行复核；申请材料不齐全的应书面通知当事人补齐相关资料，并根据实际情况明确补充资料具体时限。县保障性住房管理中心提出复核意见后，将申请材料转送县民政局。同时，县保障性住房管理中心应建立申请人家庭信息登记数据库，并报县城乡规划建设局备案。

4.县民政局审核。县民政局应在收到材料之日起 15 个工作日内，通过函询等方式，会同公安、工商、税务、社保、人民银行、证券、保险等部门核查相关信息。县公安局应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（含首次落户县城区及每次迁移的时间、原因）；县工商局应提供个体工商登记或投资办企业等相关信息；县国税局、地税局应提供申请之月前 12 个月报税、完税信息；县劳动和社会保障局应提供社会保险缴纳信息；人民银行将乐分行及银监办协调各银行业金融机构配合民政局提供相关银行账户信息；东兴证券将乐营业部应提供股票信息；保险部门应提供商业保险投保及缴费信息。相关部门应在收到函询之日起 7 个工作日内将有关信息反馈给县民政局。县民政局在收齐各部门提供的相关材料后，于 5 个工作日内对申请人家庭的收

入、资产核定进行审核并出具证明，签署申请人家庭收入及资产是否符合申请条件的审核意见，并将申请材料转送县保障性住房管理中心。

5.县保障性住房管理中心认定。县保障性住房管理中心在收到县民政局材料之日起5个工作日内会同相关部门，根据各类保障性住房的相关规定，对申请人进行复核认定，对符合条件的在县电视台及将乐县房地产网站上进行公示，公示期7日。公示无异议或者异议不成立的，作为保障对象予以登记。

（三）严格租售管理

1.廉租住房配租管理

廉租住房实物配租按困难程度和申请批次轮候。困难程度轮候顺序为：低保残疾双困家庭、低保家庭、其他低收入家庭。同一困难程度的家庭按申请批次确定轮候顺序；相同困难程度且相同申请批次的家庭通过摇号或抽签确定轮候顺序。申请实物配租的家庭，在廉租住房轮候到位之前享受货币补贴。

2.公共租赁住房配租管理办法另行制定。

3.经济适用住房配售管理

（1）经济适用住房按项目组织申购，按规定条件进行评分，按分数高低确定申购顺序，相同分数摇号或抽签确定顺序。评分分值包括基础分和附加分，基础分按《将乐县城经济适用住房管理实施意见》（将建字〔2008〕107号）的评分标准前三项评分，共计100分；附加分在学历评分的基础上，增加残疾人评分和劳模评分，残疾人附加分共10分（其中一级残疾10分，二级残疾

6分，三级及以下残疾3分），劳模附加分共10分（其中获得全国劳动模范、全国先进工作者、中央军委命名的战斗英雄及模范等并保持荣誉的计10分，获得省级劳动模范、省级先进工作者、部队军一级命名的战斗英雄及模范等并保持荣誉的计8分，获得市级劳动模范、市级先进工作者等称号并保持荣誉的计5分），附加分不重复累加计分，取单人最高一项计分。

（2）经济适用住房的户型严格按照《将乐县城区经济适用住房管理规定》（将政文〔2008〕31号）的标准户型执行，县城乡规划建设局在建筑方案审查阶段进行控制。在本文件发布之日（含当日）起销售的经济适用住房按批准的统一基准价格销售（可按规定上下浮动），不划分享受面积。具体销售时间以房源公示的时间为准。

（3）经济适用住房购买不满5年的，不得上市交易，不得受理补交土地收益价款取得完全产权的申请。在取得完全产权前，经济适用住房购房人只能用于自住，不得出售、出租、闲置、转借，也不得擅自改变住房用途。已购买经济适用住房的家庭，再购买其他住房（含非居住用房）的，在其办理经济适用住房退出手续前，房产登记部门不得为其办理房屋权属登记。经济适用住房购买满5年的，购房人可向政府交纳土地收益价款后，取得完全产权。

（4）经济适用住房上市交易后，应补交土地收益款。本意见发布之日前销售的经济适用住房，土地收益款仍按县城乡规划建设局相关规定执行。本意见发布之日后销售的经济适用住房，其

土地收益款按照申请上市交易之日同地段同类普通商品住房价格与原购房价款差价的 80% 收取，同类普通商品住房价格取实际成交价与指导价高者。经济适用住房上市交易税费由申请人按规定另行缴纳。

（5）经济适用住房购买未满五年，申请政府回购的，回购价格为原销售价格加银行存款利息（计算时段为原购房款交清之日起至申请回购之日止，利率为签订房屋转让合同之日的中国人民银行活期存款利率）。

（四）加强使用管理

县保障性住房管理中心负责我县各类保障性住房资产移交、产权产籍管理，租金费用收缴、入住和退出验收、接管、结算，建立使用和维修档案等管理工作。

县保障性住房管理中心和县民政局应当建立健全住房保障管理信息系统，完善保障性住房使用管理档案和保障对象收入审核档案，动态监测保障性住房使用情况和保障对象家庭人口、住房和经济状况变化情况，加强住房保障信息化、网络化建设，积极探索建立符合我县管理模式的住房保障管理软件系统，逐步实现与房产登记、户籍、车管、社保、工商、税务、住房公积金、金融等信息系统联网，提高工作效率。保障对象家庭应当按年度向所在社区居委会如实申报家庭人口、收入、财产、住房的变动情况，未按规定时间申报或经审核不再符合保障条件的，取消保障资格。县保障性住房管理中心、县民政局以及乡（镇）人民政府、社区居委会要定期入户检查保障性住房使用情况，及时发现并制

止违规使用保障性住房行为。中介机构违规代理出售、出租保障性住房的，应当依法处罚。

保障性住房小区可以实行住户自我管理、自我服务，也可以聘请专业机构提供物业服务；在其他项目中配建的，应纳入所在项目统一物业管理。

（五）健全退出机制

廉租住房、公共租赁住房承租人经济状况改善，或通过购置、继承、受赠等方式取得其他住房，不再符合相应的住房保障条件的，应当在 2 个月内腾退；逾期不腾退的，应当按原租金标准的 5 倍交纳租金。经济适用住房购房人通过购置、继承、受赠等方式取得其他住房，不再符合经济适用住房保障条件的，应当退出经济适用住房，购买经济适用房未满 5 年的，可由政府回购。对拒不服从退出管理的，可以依照规定或合同约定申请人民法院强制执行。

由于生活条件改善，收入标准已超出所申请保障方式收入要求的，可申请调整保障方式。原为廉租住房保障方式的可以申请调整为公共租赁住房保障，或腾退廉租住房后再申请购买经济适用住房；原为公共租赁住房保障方式的，腾退公共租赁住房后可以申请购买经济适用住房。

县保障性住房管理中心要建立住房保障诚信档案，完善失信惩戒制度。对弄虚作假骗租、骗购保障性住房的，一经查实，收回住房，5 年内不得再次申请保障性住房，对相关责任人要依法依纪处理。

三、强化督查落实，完善监管机制

（一）强化主体意识。县政府作为全县保障性安居工程工作的责任主体，统一负责全县保障性安居工程建设和管理，各责任乡镇及有关部门要各司其职，各负其责，密切配合，按照国务院和省政府的要求，全面落实项目前期工作、用地供应、政府投入、企业债券融资、信贷支持、税费减免等各项支持政策，优化审批程序，简化办事手续，建立健全工程质量监督管理、保障性住房租售管理、使用和售后资金监管等各项机制，确保保障性住房建设与管理高效、有序、公平、公正。

（二）落实质量责任。保障性安居工程建设，要严格履行法定的项目建设程序，强化工程质量保障措施，要严把规划选址关，保障居住者的基本生活条件 and 环境。要严格执行抗震设防和建筑节能等强制性标准。严格建筑材料验核制度，对进入施工现场的建筑材料要严格复验，杜绝使用不合格材料。实行勘察、设计、施工、监理单位负责人和项目负责人责任终身制。相关部门要强化工程质量监管，加大对工程质量安全监督检查力度，落实工程质量责任。要严把竣工验收关，对存在质量问题或隐患的，决不能交付使用。相关部门要加大对工程质量安全监督检查力度，对工程质量不符合强制性标准的工程项目，要责令整改，并实行经济处罚，严重的要清退出市场，对违法行为要依法追究刑事责任。

（三）完善考核机制。在申请审核过程中，各部门应通力合作，认真履职，在规定时限内完成审核，出具意见。如在审核过程中出现推诿，不配合，不按时限要求出具审核意见的，由县城

乡规划建设局或县民政局向县监察局反映，县监察局应及时对反映情况进行核实、干预，直至问责。有关部门要加强对保障性安居工程建设的监督检查，全面落实工作任务和各项政策措施。按照分级考核的原则，县政府将对项目资金土地不落实、政策措施不到位、建设进度缓慢、没有完成年度目标任务的责任单位的负责人进行约谈、问责。对在保障性安居工程建设、分配和管理过程中不认真履职或滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、失职渎职的单位和人员，要严肃追究其责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

上述意见自发文之日起施行。《将乐县城区廉租住房保障管理规定》、《将乐县城区经济适用住房管理规定》等有关规定与本意见不符的，以本意见为准。

将乐县人民政府

2012年8月14日

（此件主动公开）

抄送：县委办公室。人大常委会办公室，县政协办公室。

将乐县人民政府办公室

2012 年 8 月 14 日印发
