淮南市城市保障性住房条例

（2010年4月28日淮南市第十四届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过 2010年6月29日安徽省第十一届人民代表大会常务委员会第十九次会议批准）

第一章 总 则

第一条 为加强政府在住房领域的社会保障职能，逐步解决城市中低收入家庭的住房困难，促进和谐社会建设，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市城市保障性住房的规划、建设、分配和管理。

本条例所称保障性住房，是指政府提供优惠，限定住房面积、租金标准和销售价格，向符合条件的城市住房困难家庭，以出租或者出售方式提供的，具有保障性质的政策性住房，包括廉租住房、经济适用住房以及其他用于保障用途的住房。

第三条 保障性住房实行统一规划、统一建设、统一分配、统一管理。

保障性住房的分配和管理应当遵循公开、公平、公正的原则，实行严格的准入与退出机制。

第四条 解决本市城市居民的住房困难是人民政府的重要职责。

市人民政府应当优先解决城市低收入家庭住房困难，并根据经济社会发展状况和财政承受能力，合理设定条件，逐步扩大保障范围和提高保障标准。

第五条 市房地产行政主管部门具体负责本市保障性住房工作的实施和管理。

市人民政府有关行政管理部门和区、街道办事处（镇人民政府）在各自职责范围内做好保障性住房相关工作。

市人民政府根据需要设立保障性住房经办机构，负责办理保障性住房申请受理、审核、分配、收回、回购、运营管理等事务。

第六条  任何单位和个人有权举报违反本条例规定的行为。有关部门对举报事项应当依法进行调查、核实和处理，并及时向举报人反馈处理结果。

第二章 保障性住房规划和年度计划

第七条 市房地产行政主管部门应当会同有关部门编制保障性住房发展规划、年度计划，报市人民政府批准后，向社会公布，并纳入国民经济和社会发展规划及年度计划。

第八条 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、土地和资金安排以及规划实施措施和工作机制等内容。

第九条 保障性住房年度计划应当包括保障性住房的土地供应和资金使用安排、保障性住房的建设数量和区域分布、保障对象的范围和标准等内容。

第十条 市人民政府应当每年向市人民代表大会常务委员会报告保障性住房年度计划的执行情况。

第三章 保障性住房的筹集与定价

第十一条 保障性住房来源包括：

（一）政府投资建设的住房；

（二）政府购买、租赁的住房；

（三）政府依法收回、没收的住房；

（四）企业或者其他组织按照与政府约定建设的住房；

（五）城市危旧房改造配建的住房；

（六）社会捐赠的住房；

（七）其他途径筹集的住房。

市房地产行政主管部门应当建立保障性住房房源管理制度。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应当及时向社会公布。

第十二条 保障性住房建设资金和住房租赁补贴资金按下列渠道筹集：

（一）年度财政预算安排的专项资金；

（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；

（三）土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排的资金；

（四）中央和省级财政预算安排的保障性住房专项补助资金；

（五）保障性住房出租和出售的收入；

（六）保障性住房购房人上市交易缴纳的土地收益等相关价款；

（七）保障性住房融资款；

（八）捐赠资金；

（九）其他方式筹集的资金。

保障性住房资金应当专户储存，专款专用，依法接受审计、监察等有关部门的监督。

第十三条 保障性住房应当选择在交通便利、基础设施和公共配套设施比较完善的区域建设，保证居民享有适宜的生活环境。

第十四条 保障性住房建设用地应当纳入本市年度土地供应计划，确保优先供应。

第十五条 保障性住房建设应当坚持标准适度、功能齐全、经济适用、便利节能的原则，严格执行国家规定的建筑工程质量、安全、节能、环保的标准和建筑工程勘察、设计、施工的技术规范以及住宅产业化技术要求。

第十六条 政府在出让商品住宅用地时，可以按照保障性住房年度计划确定的比例和数量，与土地使用权受让人约定在该宗土地内建设一定比例的保障性住房。

土地使用权受让人建设保障性住房的，土地使用权出让合同应当明确约定保障性住房的数量、户型、面积、建设标准、交房时间等；约定由政府收购的，还应当明确收购价格。保障性住房应当优先安排施工。

第十七条 保障性住房出租和出售实行政府定价。市价格行政主管部门应当会同市房地产行政主管部门制定房屋租金标准和销售价格，报市人民政府批准公布后执行。

保障性住房出租的政府定价应当根据社会经济发展状况、物价变动情况和住房保障水平等适时进行调整。

第四章 保障性住房的申请与分配

第十八条 保障性住房实行公开申请、严格审核、广泛公示、轮候解决的制度。

符合规定条件的家庭只能租赁或者购买一套保障性住房。

第十九条 申请租赁保障性住房的家庭，应当符合下列条件：

(一)家庭成员具有[本市](http://www.chinesetax.cn/fagui/fagui/difangfagui/huainan/" \t "_blank)城市常住户口，其中至少有一人实际居住五年以上；

(二)家庭收入（资产）低于市人民政府规定的租赁保障性住房的标准；

(三)没有住房或者家庭住房面积(含私房或者租住的公有住房)低于市人民政府规定的住房困难标准；

(四)家庭成员二人以上的，成员之间有法定的赡养、扶养或者抚养关系。

第二十条 申请购买保障性住房的家庭，应当符合下列条件：

(一)家庭成员均具有本市城市常住户口；家庭成员为一人的，男性应当在三十五周岁以上，女性应当在三十周岁以上；

(二)家庭人均年收入不超过市人民政府规定的购买保障性住房的收入标准；

(三)没有住房或者家庭住房面积低于市人民政府规定的住房困难标准；

(四)家庭成员中未购买过房改房等政策性住房，未参加集资建房，未领取住房货币补贴；承租公有住房的已将所承租的公有住房退回原产权单位。

第二十一条 保障性住房申请每年进行一次。市房地产行政主管部门应当提前三个月发布受理申请的公告。公告应当载明现有房源的基本状况、申请条件、申请时间、申请程序、申请人所需提交的材料和审核方法等事项。

市房地产行政主管部门应当会同有关部门，建立健全住房保障多级联动审核机制。申请家庭应当接受有关部门的调查核实。

第二十二条 未租赁保障性住房且符合本条例第十九条规定条件的住房困难家庭，可以申请货币补贴。

第二十三条 申请保障性住房的，由户主或者其他具有完全民事行为能力的成年家庭成员作为申请人，以家庭为单位提出申请。

申请保障性住房的，按照下列程序办理：

（一）申请人向户籍所在地社区居民委员会提出申请；

（二）社区居民委员会受街道办事处（镇人民政府）的委托，对申请家庭的人口、户籍、收入（资产）、住房等情况进行调查核实并在社区内公示，公示期不少于七日；

（三）街道办事处（镇人民政府）对申请材料及申请家庭收入（资产）、家庭住房状况是否符合规定条件进行审查。区人民政府房地产行政主管部门对申请家庭的资格进行审核，汇总后报送市房地产行政主管部门；

（四）市房地产行政主管部门对申请家庭进行认定，并将认定结果通过报纸、网站等媒体公示，公示期为十五日。对不符合条件的，取消轮候资格，书面通知申请人并说明理由。申请人对认定结果不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第二十四条 市房地产行政主管部门应当建立保障性住房轮候册，将经审查符合规定条件的申请家庭列入轮候册，按轮候号先后顺序配租或者配售。

轮候册应当向社会公开。任何单位和个人有权查阅。

第二十五条 符合规定条件的申请家庭有下列情形之一的，应当在同等条件下优先轮候：

（一）本市户籍的家庭成员中含患有一、二级残疾，或者经市人民政府指定的医疗机构确诊患有难以治愈的严重疾病，或者经鉴定为完全丧失劳动能力或者大部分丧失劳动能力的；

（二）家庭成员中有获得市级以上劳动模范或者见义勇为荣誉称号的；

（三）家庭成员中有年龄在七十周岁以上的本市户籍老人的。

第二十六条 申请家庭在轮候期间，应当按照规定定期申报家庭人口、家庭成员基本情况、家庭收入状况、财产状况以及现住房状况。

轮候家庭因收入水平提高、家庭财产或者住房面积增加、家庭成员减少等原因不再符合规定条件的，应当如实向市房地产行政主管部门申报，并退出轮候。

第二十七条 获准享受保障性住房的家庭应当在收到书面通知之日起十五日内与市房地产行政主管部门签订保障性住房合同，明确双方权利、义务及违约责任。

第二十八条 保障性住房由市房地产行政主管部门的管理机构或者委托的物业服务企业进行管理。

管理机构或者受委托的物业服务企业履行下列职责：

（一）对住户入住、退出等进行登记管理；

（二）对住户使用情况进行监督检查；

（三）对房屋及配套设施加以修缮，保证基本居住条件；

（四）协助有关部门或者单位对住户人口、收入（资产）等状况的调查；

（五）协助有关部门建立、更新和维护住房保障家庭档案及保障性住房档案；

（六）其他职责。

第二十九条 保障性住房的分配房源、分配方案及分配结果，由市房地产行政主管部门及时向社会公布，接受监督。

第五章 保障性住房的退出

第三十条 市房地产行政主管部门应当建立保障性住房管理制度。承租或者购买保障性住房的家庭，违反本条例规定和保障性住房合同约定的，市房地产行政主管部门应当解除保障性住房合同，强制收回或者回购保障性住房。

第三十一条 享受住房保障的家庭，因收入（资产）或者住房面积增加等原因不再符合规定条件的，市房地产行政主管部门应当解除保障性住房合同或者货币补贴协议，收回或者回购保障性住房，或者停止发放住房货币补贴。

承租保障性住房的家庭，符合购买保障性住房条件的，可以优先购买其所承租的住房，也可以重新申请轮候购买其他保障性住房。

第三十二条 承租或者购买保障性住房的家庭可以申请解除保障性住房合同，要求政府收回或者回购其所承租或者购买的保障性住房。

第三十三条 依照本条例的规定或者承租人的要求收回保障性住房的，由市房地产行政主管部门无偿收回。承租人在承租期间擅自对住房进行的装修等不予补偿。

原承租或者购买保障性住房的家庭应当自收到解除合同通知之日起三十日内搬迁，并办理相关手续；因正当理由确需延长搬迁期限的，可以向市房地产行政主管部门申请不超过三个月的延长期，并按照商品住房市场租赁价格缴纳延长期间的租金。

第三十四条 依照本条例规定，被强制收回、回购保障性住房，逾期拒不执行的，市房地产行政主管部门可以依法申请人民法院强制执行。

第六章 法律责任

第三十五条 违反本条例规定，申请保障性住房的家庭以隐瞒或者虚报人口、户籍、收入（资产）和住房等状况的方式作假的，由市房地产行政主管部门驳回其申请或者取消其轮候资格；情节严重的，处以五千元罚款，并自驳回其申请之日起三年内不予受理其保障性住房申请。

第三十六条 违反本条例规定，弄虚作假骗取保障性住房或者货币补贴的，市房地产行政主管部门应当解除保障性住房合同或者货币补贴协议，收回保障性住房或者补贴资金，并按照下列情形分别予以处罚：

（一）租赁保障性住房的，按照商品住房市场租赁价格补收租赁期间的租金，并按照补收租金的两倍处以罚款；

（二）购买保障性住房的，按照商品住房市场租赁价格收取自合同签订之日起至搬迁之日期间的租金，并按照收取租金的三倍处以罚款；

（三）领取货币补贴的，按照货币补贴数额的两倍处以罚款。

因前款规定被收回保障性住房的，市房地产行政主管部门自保障对象搬迁之日起五年内不予受理其保障性住房申请；被取消货币补贴的，自解除货币补贴协议之日起五年内不予受理其保障性住房申请。

第三十七条 为保障性住房申请人出具虚假证明材料的，由市房地产行政主管部门予以警告；情节严重的，可以对相关责任人处以五千元以上一万元以下的罚款。

第三十八条 市房地产行政主管部门和其他有关部门的工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予行政处分。

第七章 附 则

第三十九条 保障性住房的轮候、分配、收回、回购的具体办法，由市房地产行政主管部门会同有关部门制定，报市人民政府批准后执行。

第四十条 凤台县保障性住房工作参照本条例执行。

第四十一条 本条例自2010年8月1日起施行。