

开平市人民政府文件

开府〔2008〕7号

关于切实解决城镇低收入家庭 住房困难的实施意见

各镇人民政府、办事处，市有关单位：

为贯彻落实《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）和广东省《关于切实解决城镇低收入家庭住房困难的实施意见》（粤府〔2008〕3号）、江门市《关于切实解决城镇低收入家庭住房困难的实施意见》（江府〔2008〕4号）精神，根据《廉租住房保障办法》（第162号令）和《关于印发〈经济适用住房管理办法〉的通知》（建住〔2007〕258号），为进一步完善我市城镇（包括建制镇，下同）住房保障制度，切实解决城镇低收入家庭的住房困难问题，现结合我市实际，提出如下意见：

一、明确基本原则和主要任务

(一) 基本原则。积极完成上级政府提出的社会住房保障工作任务目标，满足城镇低收入住房困难家庭的基本住房需要；以城镇低收入住房困难家庭为对象，充分调查，立足市情、统筹规划，分步解决；政府主导，社会参与；统一政策，因地制宜，积极创新。

解决城镇低收入家庭住房困难工作由市计划统筹，统一建档、统一标准、统一建设、统一分配、统一管理，市、镇两级政府共同承担解决。

(二) 主要任务

1、廉租住房保障工作。2008 年底，全市城镇要对符合廉租住房保障条件、申请廉租住房租赁补贴及实物配租的城镇低保家庭基本做到应保尽保；2008 年底，全市城镇的廉租住房保障范围要由住房困难的城镇低保家庭扩大到城镇低收入家庭。

2、改进和规范经济适用住房建设和管理。在以往我市经济适用住房（安居房）建设、分配、管理、运作的基础上，进一步规范建设标准以及申请、审批、公示、轮候、上市等管理工作，我市将根据实际需求适当供应经济适用住房，以解决城镇低收入住房困难家庭基本住房需要。

3、逐步改善其他城镇住房困难群体的居住条件。“十一五”期末，旧住宅区综合整治取得一定成效，农民工及外来务工人员居住条件得到逐步改善。

二、合理确定廉租住房保障对象和经济适用住房供应对象

(一) 纳入廉租住房保障的城镇低收入家庭，按照省政府和

江门市政府的划定范围，结合我市城镇经济发展水平、存量住房的租赁水平和财政承受能力，其家庭收入标准线按照最低生活保障线的 150% 左右划定，住房困难标准为人均住房建筑面积低于 13 平方米。

（二）纳入经济适用住房供应的城镇低收入家庭，按照省政府和江门市政府划定的范围，结合我市城镇经济发展水平和存量住房的购买价格水平，并与廉租住房保障对象相衔接。其家庭收入标准线按照最低生活保障线的 250%—300% 划定，住房困难标准为人均住房建筑面积低于 15 平方米。

（三）廉租住房保障对象和经济适用住房供应对象的认定。民政部门负责对家庭收入情况进行审查核实，房产部门负责对家庭住房困难情况进行审查核实。民政和房产部门要会同街道办事处和镇政府，通过申请、审核、公示、申诉、复审等程序做好廉租住房保障对象和经济适用住房供应对象的认定工作。具有当地城镇户口，符合条件的城镇低收入住房困难家庭，可申请廉租住房保障或经济适用住房，但不得同时享受廉租住房保障和经济适用住房政策。

（四）廉租住房保障对象和经济适用住房供应对象的家庭收入标准和住房困难标准实施动态管理，由房产部门会同民政、建设、财政、统计等部门根据以上原则确定，报市政府审批后，统一由市房产和市民政部门每年 1 月份（2008 年于 3 月前）向社会公布一次，并分别报江门市房产局、民政局备案。

（五）城镇低收入家庭住房状况的调查核实及建立档案工

作。市、镇民政、房产部门会同有关单位开展城镇低收入家庭住房状况的调查。于 2008 年 3 月底前建立城镇低收入家庭住房档案，并于 2008 年 6 月前建立住房保障管理信息系统。

三、进一步健全城镇廉租住房制度

(一) 廉租住房保障面积标准。廉租住房保障面积标准按照人均住房建筑面积 10—15 平方米掌握，但原则上每户家庭不得超过建筑面积 50 平方米，具体由房产部门会同建设、民政、财政、统计部门根据我市家庭平均住房水平，财政承受能力以及城镇低收入家庭的人口数量、结构，以户为单位确定，报市政府审批后，统一由市房产局每年 1 月份（2008 年于 3 月前）向社会公布一次。

2007 年 8 月 7 日（国发〔2007〕24 号）文件印发后取得《建设工程规划许可证》的新建廉租住房项目，套型建筑面积应控制在 50 平方米以内，之前取得《建设工程规划许可证》的新建廉租住房项目，套型建筑面积可适当放宽。

(二) 廉租住房保障方式。廉租住房保障实行货币补贴和实物配租相结合方式，在增加廉租住房供应的同时，主要通过发放租赁住房补贴，增强低收入家庭在市场上承租住房的能力。

政府鼓励城镇居民将空置住房出租给符合廉租住房保障条件的家庭。积极发展住房租赁市场，鼓励房地产开发企业开发建设中小户型住房面向社会出租。现阶段，为尽快解决孤老病残等特殊困难低收入家庭和其他急需救助低收入家庭的住房困难，可加快建设一批廉租住房，优先采取实物配租方式。

采用货币补贴方式的，对于符合领取租赁住房补贴的低保住

房困难家庭，按照廉租住房保障面积标准和市场平均租金实行全额补贴；对于低收入住房困难家庭，符合领取租赁住房补贴条件的，可根据家庭收入情况以全额补贴为基础实行反向递减。具体补贴标准由物价部门会同财政、民政、建设、房产等部门核准，报市政府批准后，统一由市物价局每年1月份（2008年于3月前）向社会公布一次。

采用实物配租方式的，对于低保住房困难家庭，继续实行最优惠租金；对于低收入住房困难家庭，租金标准按照维修费、管理费两项因素制定；租金标准由物价管理部门会同财政、民政、建设、房产等部门核准，报市政府批准后，统一由市物价局每年1月份（2008年于3月前）向社会公布一次。实物配租住房的租金，按照配租面积（即廉租住房建筑面积）和规定的租金标准确定。

房产部门牵头制订有关文件，对城镇低收入家庭廉租住房货币补贴和实物配租的具体办法做出规定。

（三）用于实物配租的廉租住房房源。实物配租房源可采用政府新建廉租住房、购买符合标准的普通商品住房和存量住房、利用腾退的公有住房、按照土地出让合同约定由开发企业提供新建普通商品住房以及鼓励社会捐赠等方式筹集。所利用的腾退公有住房及收购的存量住房不符合廉租住房标准的，应予以改建。

新建廉租住房纳入住房建设规划，按照基本建设程序办理相关手续，并采取配套建设与相对集中建设相结合的方式，主要在经济适用住房以及普通商品住房项目中配建，并在用地规划、国有土地划拨决定书或者国有土地使用权出让合同中，明确配套建

设的廉租住房总建筑面积、套数、布局、套型以及建成后的移交或回购等事项。

（四）廉租住房保障资金和廉租住房收入管理

根据国家有关规定，廉租住房保障资金主要来源为：

- 1、将土地出让纯收益 10% 用于廉租住房保障资金；
- 2、住房公积金增值收益扣除计提住房公积金贷款风险准备金、管理费等费用后的余额；
- 3、市、镇（办事处）财政预算安排的资金；
- 4、社会捐赠方式筹集的资金；
- 5、其他资金。

财政部门在安排廉租住房保障资金支出预算时，应将筹集的前两项资金全部用于廉租住房保障，仍不足的由市、镇（办事处）财政通过本级预算以及上级补助予以安排。财政比较困难的镇，应积极争取江门市财政和省财政廉租住房制度保障专项资金的支持。廉租住房保障资金实行专户管理和项目预算管理，专项用于收购、改建和新建廉租住房开支以及发放租赁补贴开支。

廉租住房租金收入严格实行“收支两条线”管理，专项用于廉租住房维护和管理。

房产部门要按照财政部门的规定编制项目支出预算，并按照财政部门批复的预算和财政国库管理的有关规定，加强预算管理，专款专用。廉租住房保障资金与廉租住房租金不得混同安排使用。

（五）严格规范廉租住房管理。房产部门要抓紧制定有关城

镇低收入家庭廉租住房（含货币补贴和实物配租）管理办法的规范性文件，并于 2008 年 3 月底前向社会公布。严格申请、审批、公示和退出制度，实行动态管理，确保政府财力的合理使用和对廉租住房保障对象应保尽保。

四、改进和规范经济适用住房制度

（一）经济适用住房实行公开申请、严格审核、广泛公示、轮候解决的制度。向符合条件的低收入住房困难家庭供应经济适用住房，应按照国家收入水平、住房困难程度和申请顺序等因素评分并按次序轮候，优先解决相对困难的低收入家庭住房困难。我市的《经济适用住房管理实施办法》要于 2008 年 3 月底前向社会公布。

（二）根据实际需求，供应经济适用住房，严格控制建设标准。我市要根据城镇住房建设和保障规划，加快建设，提前做好经济适用住房项目储备，为逐年滚动开发创造条件。

2007 年 8 月 7 日（国发〔2007〕24 号）文件印发后取得《建设工程规划许可证》的新建经济适用住房项目，套型建筑面积应控制在 60 平方米左右，之前取得《建设工程规划许可证》的新建经济适用住房项目，套型建筑面积可适当放宽。

（三）严格经济适用住房上市交易管理。经济适用住房属于政策性住房，购房人拥有有限产权，只用于符合条件的购房家庭居住，个人购买的经济适用住房在取得完全产权之前不得用于出租经营。

购买经济适用住房不满 5 年，不得直接上市交易，购房人因

各种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进行回购。

购买经济适用住房满 5 年，购房人上市转让经济适用住房的，应按照届时同地段普通商品住房与经济适用住房差价的一定比例（粤府〔2008〕3 号文件中规定不低于 70%）向政府交纳土地收益等相关价款，具体交纳比例由市政府确定，政府可优先回购；购房人也可以按照政府所定的标准向政府交纳土地收益等相关价款后，取得完全产权。上述规定应在经济适用住房购房合同中予以明确。政府回购的经济适用住房继续向符合条件的城镇低收入住房困难家庭出售。

经济适用住房上市出售时交纳的土地收益等价款、回购的经济适用住房再出售的收入等资金，严格实行“收支两条线”管理，将资金收入上缴市财政部门，分别列入“土地出让收入”和“廉租住房保障资金——其他资金”收入，财政部门按有关规定安排用于廉租住房保障资金支出。

（四）对单位集资合作建房的管理。根据有关政策规定和我市实际情况，我市原则上暂时不实行单位集资合作建房。

五、逐步改善其他住房困难群体的居住条件

（一）积极推进旧住宅区综合整治，改善低收入家庭居住环境，保护好历史文化街区。遵循政府组织、居民参与的原则，对房屋、道路和各种管线年久失修、服务设施不配套、环境脏乱差但尚能居住的旧住宅区，实施改善整修，内容包括整修房屋，清理垃圾，补建、改造配套设施，拆除违章建筑，进行建筑节能改造等。

(二) 多渠道改善农民工居住条件。用工单位要按照“谁用工、谁负责”的原则，为招用的农民工提供符合安全标准和基本卫生条件的居住场所。农民工集中的开发区、工业园区和城中村，要按照集约用地的原则，统筹规划，集中建设向农民工出租的宿舍，实行统一管理。

六、切实抓好廉租住房和经济适用住房建设

(一) 编制和落实供应计划。建设部门要根据我市实际，于2008年3月底前，制订解决城镇低收入家庭住房困难工作目标、发展规划和年度计划，纳入当地经济社会发展规划和住房建设规划，为确定年度廉租住房和经济适用住房的建设规模提供指引，并统一由市建设局向社会公布以及报江门市建设局备案。

(二) 落实用地供应。国土部门在编制建设用地年度计划时，应优先安排廉租住房和经济适用住房用地，实行行政划拨方式供应，并在申报年度用地指标时单独列出。

廉租住房和经济适用住房选址时，要根据土地利用总体规划和城镇总体规划的要求，按照便民、利民的原则，科学布局、合理选址，要有一定比例的建设用地安排在城镇中心区域。严禁以廉租住房和经济适用住房建设的名义取得划拨土地后，改变土地用途、变相搞商品房开发。

(三) 确保规划配套和功能质量。新建廉租住房的基本标准为：房屋结构安全；套型建筑面积不低于30平方米，不高于50平方米；每套独门独户，设有卧室、厨房、卫生间，配备给排水设施、供电、电话、有线电视等设施并能正常使用；室外配有硬底化道路、人行

道、路灯照明、绿化、排水设施和综合管道、公共厕所、垃圾收集点以及无障碍通道、四防装置等附属设施，环境良好。

新建廉租住房、经济适用住房要按照发展节能省地环保型住宅的要求，积极推广应用先进、成熟、节能的新技术、新工艺、新材料、新设备，确保房屋质量和使用寿命。有条件的廉租住房和经济适用住房小区实行物业管理，物业服务收费实行政府定价，为居民营造文明、安全、整洁的生活环境。

（四）落实几项优惠政策。

1、廉租住房和经济适用住房建设、旧住宅区整治一律免征城镇基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金；

2、廉租住房和经济适用住房建设用地实行行政划拨方式供应；

3、单独建设的廉租住房和经济适用住房项目小区外基础设施建设费用不得计入住房建设成本；

4、政府或经政府认定的单位新建、购买、改建住房作为廉租住房，按照国家规定的有关税收政策执行；

5、按照政府规定价格出租的廉租住房租金收入按国家规定享受税收优惠；

6、社会各界按税收政策的有关规定，向国家机关捐赠廉租住房房源或建设资金的，执行公益性捐赠税收扣除的有关政策；

7、经济适用住房的建设和供应严格执行国家规定的各项税费优惠政策；

8、经济适用住房建设单位可以以在建项目作抵押向商业银

行申请住房开发贷款；

9、金融机构在有效控制风险的前提下，对建设贷款和购买经济适用住房家庭的按揭贷款利率执行优惠利率；

10、社会机构投资建设廉租住房或经济适用住房建设、旧住宅区整治的，可给予相关的政策支持；

11、按照国家其他有关优惠政策给予优惠。

（五）经济适用住房销售价格管理。

确定经济适用住房销售价格以保本微利为原则。其销售基准价格及浮动幅度，由物价部门会同建设、财政、民政、房产、公用事业管理等部门，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，并报经市政府批准后，由物价管理部门向社会公布。房地产开发企业实施的经济适用住房项目利润按不高于 3% 核定；市政府直接组织建设的经济适用住房只能按成本价销售，不得有利润。

（六）廉租住房和经济适用住房的建设方式。可采用政府组织、项目代建制建设。也可以采取政府组织协调、企业市场运作的原则，通过项目公开招标，落实项目法人，进行建设。

（七）廉租住房项目核算方式。廉租住房和经济适用住房的建设工程项目分开核算，廉租住房建设工程应按有关法律、法规、基建程序以及《关于印发江门市本级政府投资项目管理办法的通知》（江府〔2007〕19号）等有关规定进行管理，并将工程预算报经财政部门（财政投资评审中心）审核才能确认其具体的支出数额。

七、完善工作机制和配套措施

(一) 落实机构，明确管理职能。

建设、发展改革、财政、民政、规划、国土资源、市政、房产、税务、物价、统计、审计、监察等行政主管部门，街道办事处、镇政府和金融机构等要发挥职能作用，各司其职，互相配合，共同做好廉租住房和经济适用住房建设、分配、管理等各项工作。市有关单位的责任分工如下：

市建设局：负责组织制订解决城镇低收入家庭住房困难发展规划和年度计划并督促检查计划的落实，做好指导、协调、报告等工作。

市发展和改革局：负责牵头审核廉租住房和经济适用住房建设年度计划，并将年度计划纳入全年重点项目总体规划，报政府批准。

市财政局：负责廉租住房保障资金的筹措和专项资金的审批工作，争取上级财政对我市财政困难镇的廉租住房保障工作给予资金上的支持。

市民政局：牵头与市房产局等有关单位开展城镇低收入家庭住房状况的调查核实及建立档案工作。依据《开平市城镇低收入家庭租赁住房租金补贴方案》、《开平市城镇廉租住房申请审核及退出管理细则》和《开平市经济适用住房管理实施办法》等文件的有关规定，协同市房产局等有关部门做好廉租住房保障和经济适用住房分配的联合审批工作。

市规划局：协助市建设局编写《解决城镇低收入家庭住房困

难发展规划和年度计划》的工作。负责廉租住房、经济适用住房住宅小区的规划选址、小区详细规划的审批等工作。在一般居住小区修建性详细规划中按有关政策进行控制，增加中小型住宅的比例。

市国土资源局：负责廉租住房、经济适用住房、中低价位、中小套型普通商品房住宅建设用地供应工作，办理征地手续，协同规划等职能部门做好选址、规划等工作。

√市房产局：负责廉租住房、经济适用住房年度供应量的预测；按照财政部门的规定编制有关廉租住房保障项目支出预算；牵头与市民政局、建设局、财政局、统计局等确定廉租住房保障面积标准、城镇廉租住房保障对象和经济适用住房供应对象的家庭收入标准和住房困难标准。负责廉租住房、经济适用住房小区的项目可行性研究、建设、分配（包括发放租赁住房补贴和实物配租、管理和统计等实施工作。牵头与市发展改革局、市建设局、市监察局、市民政局、市财政局、市国土资源局、人民银行开平分行、市地税局、市统计局共同制订开平市城镇低收入家庭租赁住房租金补贴、开平市城镇廉租住房的申请审核及退出和开平市城镇经济适用住房管理实施办法等有关文件。与市民政局等有关部门做好廉租住房保障和经济适用住房供应的联合审批工作。配合市民政局开展城镇低收入家庭住房状况的调查核实工作。

市公用事业管理局：作为代建单位，负责廉租住房、经济适用住房工程项目及配套市政设施组织建设实施工作。

市物价局：负责牵头与市建设局、市财政局、市民政局、市

房产局、市公用事业局做好廉租住房、经济适用住房的价格管理工作。

市国税局、地税局：落实廉租住房、经济适用住房建设和住房租赁的税收支持政策。

市环保局：负责廉租住房、经济适用住房住宅小区环境影响评价文件的审批工作。

市统计局：负责统计市区家庭人均可支配收入和人均住房水平。

市审计局：负责廉租住房保障资金、经济适用住房住宅小区建设资金的筹集、使用、管理的审计工作。

市监察局：负责对违纪违规行为予以查处。每年安排一至两次的行政效能监察，纠正违纪违规行为，并追究相关责任。

（二）建立目标责任制，接受人大监督。要把解决城镇低收入家庭住房困难工作纳入政府目标责任制管理和政绩考核，每年市政府和镇政府、办事处，有关各部门由上至下，逐级签订责任书，逐级考核，确保工作目标得以落实。

市政府和各镇政府、办事处，每年在向人民代表大会所作的《政府工作报告》中报告解决城镇低收入家庭住房困难年度计划的完成情况。

（三）市有关部门和各镇政府、办事处，要加强对住房保障工作的监督检查，查处各种违法、违纪、违规行为。对工作不落实、措施不到位、完不成目标任务的予以通报批评，问题严重的，追究有关责任人的责任。对弄虚作假，谎报家庭状况，骗租廉租住房、

骗购经济适用住房、骗取经济适用住房购房贷款，以及将廉租住房
和经济适用住房转租牟利的家庭，取消其住房保障资格，已领取房
地产权证的，依法予以撤销，并依法追究责任人；对出具虚假证明的
单位及责任人，由其上级主管部门进行严肃处理。

（四）进一步落实房地产市场各项调控政策措施。市有关部门和各镇政府、办事处，在认真解决城镇低收入家庭住房困难的同时要进一步贯彻落实关于房地产市场各项宏观调控政策措施。严格执行《转发省府办公厅转发国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》（江府办〔2006〕91号）的相关规定，新审批、新开工的住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上。廉租住房、经济适用住房和中低价位、中小套型普通商品住房建设用地的年度供应量不得低于居住用地供应总量的70%。要加强市场监管，坚决整治房地产市场秩序，维护群众合法权益。要加强房地产价格的监管，抑制房地产价格过快上涨，保持合理的价格水平，引导房地产市场健康发展。

（五）本意见若有和国家新政策规定不一致的，以国家新政策规定为准。



二〇〇八年三月二十一日

主题词：城乡建设 住房 意见

抄送：市委办、人大办、政协办、纪委、武装部、法院、
检察院。

开平市人民政府办公室人秘股

2008 年 3 月 24 日印发
