

# 福鼎市人民政府办公室文件

鼎政办〔2021〕28号

## 福鼎市人民政府办公室关于印发 福鼎市保障性住房管理暂行规定的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，龙安管委会，市政府各部门、各直属机构：

经市政府研究同意，现将修订后的《福鼎市保障性住房管理暂行规定》印发给你们，请认真组织实施。

福鼎市人民政府办公室  
2021年7月20日



（此件主动公开）

# 福鼎市保障性住房管理暂行规定

(修订)

## 第一章 总 则

**第一条** 为了进一步加强和规范我市保障性住房配租配售的资格审查和后期管理工作，根据国家、省、市相关文件的有关规定，结合本市实际，特再次修订本暂行规定。

**第二条** 本规定适用于福鼎市区范围内保障性住房的规划、建设、分配、使用和监督等管理与服务工作。

**第三条** 本规定所称保障性住房，是指政府提供优惠，限定建设标准、供应对象、租金标准和销售价格，以出租或者出售方式提供的具有保障性质的政策性住房。

保障性住房具体包括以出租为主的公共租赁住房（廉租住房）和以出售为主的经济适用住房、限价商品住房。

**第四条** 保障性住房实行统一配租配售和管理。保障性住房分配管理坚持公开、公平、公正的原则，实行严格的准入与退出机制。

**第五条** 市国投公司作为保障房管理部门负责组织保障性住房的建设及后期运营和小区管理等工作，履行政府住房资产管理和对住房保障家庭公共服务的职责。

市住建局为保障性住房工作的行政主管部门，具体负责建立健全保障性住房申请、审核、公示、轮候、配租配售等制度和工作机制。并会同市不动产登记、房产交易、住房公积金等

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、写字楼等非住宅）和现住房状况、房产上市交易情况、住房公积金缴存情况，以及享受过房改和住房保障优惠政策等情况进行审核。

民政局负责建立健全保障性住房申请家庭的收入、资产核定工作机制。市民政局以及街道办事处负责申请家庭收入、资产的核定管理以及具体工作，并出具家庭收入、资产核定证明；社区负责申请人家庭收入、资产、私下房产交易未到不动产部门申请变更而实际入住的情况及对申请家庭是否存在无产权证房屋的情况进行核查，并出具核查证明；街道办事处对社区核查情况进行复核。房管、不动产登记、交警、人行、税务、社保、公积金等部门应积极配合，建立部门信息共享机制。

## **第二章 规划与建设**

**第六条** 市政府统筹规划、合理布局、配套建设保障性住房，并向社会公布年度保障性安居工程建设计划、项目开工和竣工情况，以及项目名称、建设地址、建设方式和建设总套数等。

**第七条** 保障性住房建设用地应当纳入本市土地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出，确保优先供应。

经济适用住房、公共租赁住房（廉租住房）建设用地依法采取划拨方式供应；限价商品住房建设用地主要采取公开招标拍卖挂牌方式出让；工业园区、企业等各类投资主体可以在符合有关土地政策和片区建设规划、土地政策条件下利用自有土地建设公共租赁住房（包括外来工公寓、农民工公寓、候工楼、

集体宿舍等)；经依法批准，农村集体经济组织可利用集体建设用地集中建设面向外来务工人员的公共租赁住房。

**第八条** 市政府通过新建、配建、棚户区(危旧房)改造、改建、回购、收购、租赁(租赁期5年)等途径筹集保障性住房房源。

**第九条** 保障性住房建设坚持经济、实用、安全的原则，提高规划设计水平，优化户型设计，满足基本使用功能。

经济适用住房单套建筑面积控制在60平方米左右(含公摊)，公共租赁住房(廉租住房)单套建筑面积控制在60平方米以内(高层不超过10%，含公摊)，限价商品住房单套建筑面积控制在90平方米左右(含公摊)。

保障性住房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和环境。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。项目法人对住房建设质量负永久责任，其他参建单位按照工程质量管理规定负相应责任。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，提倡在住房建筑上设置责任永久性标识制度，接受社会监督。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。

**第十条** 新建保障性住房可以按一定比例配建商业店铺，不计入保障性住房建设成本，用于出租出售。采用划拨地建设的保障性住房，其配建的商业店铺按市场价出售，出售时应按规定缴交土地出让收益，其分摊的相应面积的土地使用权按出让方式确权给购买者。出租出售收入用于弥补保障性住房建设和运营成本。

**第十一条** 保障性住房建设资金按下列渠道筹集：

- （一）财政预算安排的专项建设资金；
- （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）实际入库的土地出让收入按 2%的比例安排的资金；
- （四）中央和省安排的专项补助资金；
- （五）保障性住房建设融资款；
- （六）社会捐赠资金；
- （七）出售性质保障性住房上市交易缴纳的土地收益等相关价款；
- （八）其他方式筹集的资金。

**第十二条** 保障性住房建设资金应当专项用于下列支出：

- （一）新建、改建、回购、收购保障性住房；
  - （二）保障性住房分配前、分配后所需的维护和管理；
  - （三）实施廉租住房保障，支付发放租赁住房补贴所需资金。
- 保障性住房建设资金支出国家另有规定的，按照国家有关规定执行。

**第十三条** 保障性住房建设资金实行专项管理、分账核算、专款专用。

保障性住房建设资金的筹集、拨付、使用、管理和租金收支，接受审计机关的审计监督和有关部门的监督。

### **第三章 申请和分配**

**第十四条** 纳入住房保障家庭的收入标准、住房困难标准和住房保障面积标准由保障性住房管理部门会同有关部门制定，并根据实际适时调整，报政府批准后向社会公布。逐步实现各类住房保障方式之间的相互衔接。已申请但未实物配租配售的保障性住房申请家庭，凭其书面申请报告，经联合审核符合资格的，在公共租赁住房（廉租住房）、经济适用住房之间可直接转换申请类型并参与下一批次的配租配售电脑公开摇号；对于已配租公共租赁住房（廉租住房）和已配售经济适用住房（在签订购房合同前）申请家庭之间互相协商一致自愿调换各自保障房的，可向住建局提出书面申请，经联合审核符合资格后准予其自愿调换。

城市居民家庭申请保障性住房应出具书面诚信承诺和提交书面授权书，声明同意审核机关调查核实其家庭住房和资产等情况。

经济适用住房保障中等及中等偏下收入家庭，即保障人均年收入低于统计部门公布的上一年度城镇居民人均可支配收入 1.5 倍、资产 20 万元以下的无房户或家庭人均住房建筑面积低于 15 平方米的住房困难户。

公共租赁住房保障中等偏下及低收入住房困难家庭,即保障人均年收入低于统计部门公布的上一年度城镇居民人均可支配收入 1.5 倍、资产 20 万元以下的无房户或家庭人均住房建筑面积低于 13 平方米的住房困难户。

限价商品住房保障中等及中等偏下收入家庭,即保障人均年收入低于统计部门公布的上一年度城镇居民人均可支配收入 2.0 倍、资产 40 万元以下的无房户或家庭人均住房建筑面积低于 15 平方米的住房困难户。

住建局会同有关部门,根据本市人均可支配收入水平变化等,对准入标准及时进行动态调整。

**第十五条** 具有下列情形之一的,不得申请保障性住房:

- (一) 申请人具有福鼎市区城镇户籍但未满二年的;
- (二) 申请之日前三年内有房产转让行为的;
- (三) 已享受过房改和住房保障优惠政策购房的(领取住房工龄补贴的除外);
- (四) 上级文件和市政府规定的其他情形。

**第十六条** 申请保障性住房的家庭成员之间必须具有法定赡养、抚养或者扶养关系并且共同生活,包括申请人及其配偶、子女、父母等。申请家庭成员的收入、住房面积应当合并计算。

申请人应满十八周岁、并具备完全民事行为能力。未满三十周岁的单身申请人,只能申请租赁保障性住房。

**第十七条** 申请保障性住房,遵照以下程序办理:

（一）城市居民家庭申请保障性住房，应在户籍所在地居民委员会提出申请，市直单位向所在单位提出申请，领取并如实填报申请登记表；提供家庭收入、资产、住房状况等证明材料及书面诚信承诺；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。

（二）居民委员会或所在单位应自申请之日起 15 日内，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 7 日，公示期间无异议的，报所属街道办事处或上级主管单位复核，同时公示 7 日，公示期满且无异议的，将复核意见和申请材料同时报送市住建局受理。

（三）市住建局应自收到申请材料之日起 15 日内，会同自然资源、房产管理（房屋登记）、住房公积金等相关部门，就申请人及共同申请人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，以及享受过房改和住房保障优惠政策等情况进行审核，并将申请家庭名单提交至“福建省民政厅救助申请家庭经济状况核对平台”进行收入、资产审查。

（四）市民政局应自收到申请材料之日起 15 日内，将住建局提交的申请家庭名单提交至省民政厅核查相关信息。公安部门 7 日内提供申请人及共同申请人的家庭成员车辆、户籍登记核查信息，车辆价值作为家庭资产的一部分予以核算，其价值

的认定标准为：新车车辆价值以购置发票或各类保单中车辆较高的价值为准、二手车以保险单保险金额或二手车购置发票金额或二手车评估价值中的一项为准；市场监督管理部门7日内提供申请人个体工商登记或投资办企业等相关信息，并出具实际出资注册金额的证明及时间，未实际到资的不认定为资产；税务部门7日内提供申请人自申请之月前12个月的报税、完税信息；社保部门7日内提供申请人社会保险缴纳信息；人民银行7日内协调各金融机构提供申请人在相关银行账户信息。市民政局根据省核对平台和上述五个机构提供的相关材料，出具符合提交申请人家庭的收入、资产核定证明，交市住建局。

（五）市住建局根据民政局提供的材料，会同相关部门，根据各类保障房的相关规定，对申请人进行复审和复核认定，对符合规定条件的予以公示，7日内公示无异议或者异议不成立的，作为保障对象予以登记，向社会公开登记结果，并通知申请人。

（六）公开配租配售。市住建局应通过组织公开摇号等方式确定申请家庭轮候（个人）顺序，建立轮候名册，并根据房源供应情况和申请轮候顺序，依次确定入住保障性住房资格。配租配售工作应公开进行，并邀请纪检、公证处、人大代表、政协委员等具有公信力的代表，以及申请人代表现场监督，并设立举报电话。配租配售结果应在政府网站、相关媒体和街办事处、社区、用人单位等地公布。

**第十八条** 保障性住房申请家庭在轮候期间，家庭户籍、人口、收入、住房、资产等情况发生变化，对不再符合保障性住房申请条件的，退出轮候。

**第十九条** 工业园区、企业等各类投资主体自行建设的外来工公寓、农民工公寓、候工楼、集体宿舍等公共租赁住房原则上分配安排各自工作单位的保障对象，具体标准由工业园区管委会制定。

#### **第四章 售价与租金**

**第二十条** 保障性住房租金和销售价格依法实行政府动态定价管理，由价格主管部门会同保障房行政主管部门、财政部门审定后向社会公布。

保障性住房租金标准根据当地经济发展水平、市场平均租金、低收入住房困难家庭的经济承受能力等因素确定。集中建设或统一回购的公共租赁住房租金实行政府定价，租金水平根据保障家庭的资产、收入水平分档次阶梯收取，最高租金水平比照同地段同类住房市场租金的80%以下。住房租赁补贴应当按年或季度发放，原则上在联合资格审查完成后于当年年底前要全部发放到位。

经济适用住房的销售价格应当以保本微利为原则，企业实施的经济适用住房项目利润率按不高于3%核定。

**第二十一条** 保障性住房购买家庭可一次性支付购房款，也可以办理住房公积金购房贷款或银行按揭贷款，并按照规定享受税收优惠政策。

**第二十二条** 申请人在房源供应的规定期限内不签订租赁合同或者购房合同的，视为放弃当次配租配售权利。

## **第五章 使用管理**

**第二十三条** 保障性住房住户不得违反规定将保障性住房闲置、出租、转租、转借、调换、转让以及从事其他经营活动；不得改变房屋用途，不得损毁、破坏和改变房屋结构、配套设施。违反规定的，依照有关规定处理。

**第二十四条** 保障性住房购买家庭在接到办理入住手续通知后应在6个月内入住，否则保障性住房管理部门有权依合同约定收回；保障性住房租赁时间一般为3年，承租户在接到办理入住手续通知后2个月内未入住的，取消其承租资格，收回房屋；违反本规定，应当退出保障性住房而未办理退出手续的，自应当收回之日起按同地段等面积公共租赁住房（或廉租住房）最高租金的5倍缴纳租金，并仅限于3个月的过渡期。

**第二十五条** 承租人应当按照合同约定合理使用住房，及时缴纳租金和其他费用。承租期间的水、电、燃气、有线电视、电信、卫生、物业管理等费用由承租人承担。

承租人不按期缴纳租金的，保障性住房管理部门有权按规定向其收取滞纳金；累计欠缴租金超过3个月的，公共租赁住房（廉租住房）承租户按市场租金标准计租，累计欠缴租金超过6个月的，按市场租金标准追缴，并收回房屋。

**第二十六条** 保障性住房管理部门、民政局、街道办事处配合加强保障性住房联合管理，对保障性住房使用情况进行日常

监督管理，并建立保障性住房住户、住房档案，将住户入住情况登记造册，及时了解和掌握保障家庭基本情况和保障性住房的使用情况，对物业服务企业发现违反规定使用保障性住房以及住户的家庭人口、收入、住房变化等情况，应当及时做出处理。

**第二十七条** 保障性住房管理部门要加强保障房小区管理，定期对承租公共租赁住房人员履行合同约定的情况进行监督检查，及时掌握入住情况。并督促物业服务企业对进出小区的车辆信息进行实名登记，严禁外来车辆随意进出并长期停放在保障房小区。保障性住房住户有义务配合物业服务企业、保障性房屋管理部门对保障性住房使用情况的核查工作。

## **第六章 退出管理**

**第二十八条** 申请家庭租赁或购买保障性住房的，应当在九十日内退出其原有租赁的优惠政策住房，由房屋产权单位收回。

**第二十九条** 经济适用房拥有有限产权，购买不满五年，不得直接上市交易，购房人因特殊原因确需转让保障性住房的，应当向市住建局提出申请，经批准后，按照原购房价格和考虑装修折旧（评估价）进行回购。市政府出资由相关部门对应实施回购的保障性住房进行回购，作为保障性住房房源，按照回购价格仍用于解决中低收入家庭的住房困难。

购买经济适用住房满五年，购房人上市转让保障性住房的，应当向市住建局提出申请，经济适用房应当按照同地段商品房交易指导价（以税务部门核定的税务系统纳税价格为准）与原

购房价格差价 70%向政府交纳土地收益等相关价款。购房人也可以按照政府所定标准交纳土地收益等相关价款后，取得完全产权。

前两款规定的限制上市交易时间从全额缴清购房款的发票时间之日起计算。

上述规定应当在保障性住房买卖合同中予以载明，并明确相关违约责任。

购买保障性住房在办理不动产所有权证时，应注记保障性住房类型及土地使用性质。

**第三十条** 申请家庭已取得保障性住房后，在未取得完全产权前又拥有其他住房的，应当主动向住建局申报并退出保障性住房。退出公共租赁住房（廉租住房）时，原则上可给予该部分申请家庭适当搬迁过渡期，一般该期限不超过其他住房交房后 6 个月，期间的租金按鼎价〔2013〕17 号文件规定的公共租赁住房保障面积标准外租金标准收取（即按 8.8 元/平方米·月收取），若租金标准有调整的，按最新标准执行；退出经济适用住房时，由市政府指定的资产评估公司按照原购房价格和考虑装修折旧（评估价）进行回购，退出的经济适用住房房源按照回收或者回购的价格进行重新配售。

**第三十一条** 公共租赁住房（廉租住房）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，应当在规定期限内腾退；逾期不腾退的，按同地段等面积公共租赁住房最高租金的 5 倍缴纳租金。

因家庭收入增加超过廉租住房申请条件,但未超过申请公共租赁住房条件的,且仍属无房或住房困难,急需租赁住房的,应及时提出申请,经批准可继续承租实行差别租金,即按照公共租赁住房租金水平计租;对核定为不符合承租条件的家庭,由保障性房管理部门负责收回保障性住房。对拒不退房的,产权单位可依据合同约定条款组织强制落实。

城市低收入家庭以及承租公共租赁住房的家庭(个人),应当按年度向户口所在地街道办事处如实申报家庭人口、收入、财产的变动情况;街道办事处对申报情况进行核实、张榜公布,并将申报情况及复核结果报市住建局。

经济适用住房申购家庭轮候阶段住房、收入、资产变化不再符合规定条件的,应立即取消其配售资格;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,或者通过补交土地收益等价款取得完全产权。对拒不服从退出管理的,由保障性住房管理部门依法申请法院强制执行。

承租保障性住房合同期满需继续承租的家庭,应当提前3个月向保障房管理部门提出申请。经审核仍符合承租条件的,续签租赁合同;承租期间,经年度联合资格审核不再符合继续承租资格的,保障房管理部门有权解除合同并收回该住房。

## **第七章 责任追究**

**第三十二条** 保障房管理部门、民政部门以及街道办事处要定期入户检查保障性住房使用情况,对违反规定将保障性住房

出售、转借、出租（转租）、闲置、改变用途且拒不整改的，公租房（廉租房）应当按照有关规定或者合同约定收回；经济适用房由保障房管理部门将其转租记录记入入户调查信用记录档案，并在其申请上市交易或者登记变更完全产权时按照同地段商品房交易指导价与原购房价格差价全额向政府交纳土地收益等相关价款，情节严重的，则由市政府指定相关部门按照原购房价格和考虑装修折旧（评估价）后进行强制回购。对中介机构违规代理出售、出租保障性住房的，依法给予处罚。

**第三十三条** 在资格审核过程中发生异议，申请人不按要求提交相关补充材料、执意不配合或者不及时提供补充材料导致市住建局无法开展资格审查工作的，可认定为其不符合申请资格。对弄虚作假骗租、骗购保障性住房的；在所承租的公租房内从事违法犯罪活动的；应退还所承租的公租房而拒不退出，经法院判决被强制性清退的。一经查实先收回住房，取消其5年内再次申请购买或租赁保障性住房的资格。并记入人民银行企业和个人信用信息基础数据库及有关部门建立的诚信体系。若有相关责任人或者责任单位对弄虚作假提供帮助的，依法依规严肃处理。

**第三十四条** 市住房保障相关部门工作人员在保障性住房建设、供应、售后、租后管理等过程中，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其上级主管部门依法追究有关单位和工作人员行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

## 第八章 附 则

**第三十五条** 符合廉租住房保障条件的低收入家庭，未能安排实物配租的，可按上级相关规定领取租赁住房补贴。

**第三十六条** 本规定由市住建局负责解释。

**第三十七条** 本规定自颁布之日起施行，有效期三年。

---

抄送：市各套班子办公室，市委各工作部门、各群团组织，市法院、检察院，太姥山管委会、福鼎工业园区管委会。

---

福鼎市人民政府办公室

2021年6月22日印发

---