

# 荥阳市人民政府文件

荥政文〔2013〕92号

## 荥阳市人民政府 关于进一步加强全市保障性住房 准入退出管理的通知

各乡镇人民政府，各街道办事处，市人民政府各部门，各有关单位：

为加强我市保障性住房管理，建立规范有序、公开透明的管理新机制，根据《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）、《郑州市人民政府关于印发〈郑州市廉租住房保障办法〉的通知》（郑政〔2008〕25号）、《郑州市经济适用住房管理办法》（郑州市人民政府令第189号）、

《郑州市人民政府关于进一步加强保障性住房准入退出管理的通知》（郑政文〔2012〕213号)等，结合我市实际，现就进一步加强我市保障性住房准入退出管理有关问题通知如下：

### 一、强化保障性住房准入管理

#### （一）申购我市经济适用住房应同时符合以下条件：

1.具有我市城镇居民户口的家庭或在我市工作生活并符合条件的进城落户农民和农村进城务工人员以及外地来荥工作人员（具有固定的经营场所或稳定收入，近2年连续缴纳荥阳市城镇基本养老保险、荥阳市城镇基本医疗保险费等）。

2.家庭人均月收入低于我市上一年度城市居民最低生活保障（以下简称“城镇低保”）标准的4倍（2012年度标准为310元/人/月，下同），单身人员申请的月收入应低于我市上一年度城镇低保标准的6倍。

3.现人均拥有住房面积低于我市统计部门提供的最新的城市家庭人均住房面积标准（2011年为38.3m<sup>2</sup>/人），且家庭住房建筑面积小于115m<sup>2</sup>（多套住房的应累计），一年内无其它房屋交易登记记录。

4.申请家庭无车辆或申请家庭只拥有一辆价值十万元以下车辆，且半年内无其它车辆交易信息。

5.未婚单身人员申请购买经济适用住房时，需达到法定婚龄（男满22周岁，女满20周岁）。

6.取得硕士及硕士以上学位在荥阳市工作的人员，且同时符

合前款2、3、4、5项规定。

7.市人民政府规定的其他条件。

(二) 申请我市廉租住房应同时符合以下条件：

1.荥阳市非农业户口或在我市务工2年以上的荥阳户籍农民（凭劳动合同和基本养老保险、基本医疗保险费缴纳证明）。

2.持有市民政部门发放的《城市居民最低生活保障金领取证》，或家庭人均月收入低于我市城镇低保标准2.5倍的低收入家庭认定证明；申请人员为1人的，须持有月收入低于我市城镇低保标准4倍的市民政部门认定证明。

3.在市区无住房或家庭人均住房建筑面积低于20m<sup>2</sup>。

4.申请人及共同申请人无车辆登记信息或只拥有一辆农用车且经市民政部门认定符合条件的。

5.市人民政府规定的其他条件。

申请保障性住房应当以家庭为单位，家庭成员间具有法定的赡养、扶养和抚养关系，包括申请人及其配偶、子女、父母等。申请家庭应当推举具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人。

## 二、强化退出管理

(一) 申购资格动态管理

1.建立市住房保障、民政、公安、社保、工商、税务、金融、住房公积金等多部门协作信息共享机制。对申请保障性住房家庭成员户籍、婚姻状况、房产、收入、财产等情况进行联合核查，

对申请人及共同申请人的工作单位、婚姻状况、住房、收入、财产等信息进行公示。

2.对取得住房保障资格的家庭实行动态管理。市住房保障机构不定期进行复核，对于不再符合住房保障条件的，取消保障资格。

3.申请人家庭人口、家庭收入、住房和婚姻等状况发生变化的，申请人应当自发生变化之日起30日内如实向户籍所在地街道（乡镇）或所属社区居委会提交书面材料，户籍所在地街道（乡镇）或所属社区居委会应当根据实际情况重新审核资格条件，并按规定程序报市住房保障机构核准。

## （二）有下列情况的应退出住房保障

1.瞒报家庭成员收入、住房、车辆等情况，开具虚假证明，以欺骗手段获取住房保障资格的。

2.申请人及共同申请人开办企业，出资额在10万元以上（含10万元）的。

3.根据经济适用住房申请人及共同申请人住房公积金、纳税等记录推算出家庭人均月收入超过上一年度我市城镇低保标准的4倍，或单人申请的月收入高于我市上一年度城镇低保标准的6倍。廉租住房保障家庭人均月收入高于我市城镇低保标准4倍。

4.经济适用住房申请人及共同申请人拥有车辆且价值在10万元以上（含10万元）的。廉租住房申请人及共同申请人在取得廉租住房保障资格后，拥有非农用车辆的，取消廉租住房保障资

格并退回已购廉租住房或自拥有车辆之日起领取的廉租住房补贴；

5. 申请人及共同申请人拥有商业性质房产的。

6. 已购买经济适用住房，又购买其他房产的。廉租住房申请人及共同申请人在享受保障后又购买其他房产的，取消保障资格并退回已购廉租住房或退回违规领取的廉租住房租赁补贴。

7. 取得完全产权前或未满5年（以合同签订日期为准,下同）私自转让保障性住房的。

已经购买经济适用住房，经核查不再符合购买条件的必须办理经济适用住房退出手续，由政府回购或者通过缴纳差价款取得完全产权。差价款缴纳标准为：购买南苑春光保障性住房小区一期经济适用住房的，差价款缴纳比例为原购房价的20%；购买南苑春光保障性住房小区二期经济适用住房及以后购买经济适用住房房源的，差价款缴纳比例为原购房价的30%，购买福泽家园经济适用住房小区的按照届时交易评估价与原购房价价差的70%缴纳土地收益的等价款取得完全产权，或由政府优先回购，回购价格按照原购房价格并考虑折旧和同期银行贷款利息等因素综合确定，且5年内不得再次申请购买经济适用住房。

经核查须退出廉租住房保障的，所购廉租住房由政府回购或购房人补足土地收益（含土地出让金）等相关差价款（以下简称差价款）取得完全产权。取得完全产权的，仍须满5年才能上市交易。差价款缴纳标准为购买廉租住房时核准面积房价的30%。

差价款专项用于住房保障资金。

### （三）加强保障性住房交易管理

1.保障性住房上市交易时,须由市住房保障机构对政府是否行使优先回购权、购房人差价款缴纳金额出具书面意见。未经出具意见的,市房屋登记机构不得办理保障性住房产权转移和变更登记等有关手续。

2.保障性住房为有限产权。购买不满5年不得上市交易,但购房人可以在缴纳差价款后,取得完全产权;取得完全产权的,仍须满5年才能上市交易。差价款全额上缴市政府财政,专项用于住房保障资金。

3.已购保障性住房上市交易后,原申请家庭不得再申请保障性住房。

4.经济适用住房、廉租住房取得完全产权前用于出租、经营或无故闲置六个月以上的,责令限期改正,并处以2000元以上5000元以下罚款,或退出住房保障。

### （四）建立政府回购制度

1.政府回购保障性住房,由市住房保障机构负责组织实施,所需资金由市财政部门从住房保障资金中予以安排。

2.保障性住房有以下情形之一的,由政府优先回购:

- （1）申请人自愿退出保障性住房的;
- （2）因特殊原因购房时间不满5年确需转让的;
- 3）已购买保障性住房未取得完全产权,又购买其他住房的;

(4) 因继承、离婚析产等原因需要转移保障性住房所有权,被转移人不符合保障性住房购房条件的或未通过缴纳差价款取得完全产权的;

(5) 申请人已享受住房保障后,购买车辆且车辆价值超出规定价值的;

(6) 法律、法规规定的其它情形。

3.政府回购价格按照原购房价格并考虑折旧和同期银行贷款利息等因素,由市住房保障、财政、物价部门共同确定。

4.回购后的保障性住房,以回购价格继续供应给具有保障性住房购房资格的家庭,或作为其它形式的保障性住房。

5.自愿退出保障性住房并由政府回购的家庭,凡符合我市住房保障有关政策规定的,可再申请保障性住房。

荥阳市人民政府

2013年5月10日