



红河县人民政府
关于印发红河县廉租住房先租后售
管理办法的通知

红政发〔2012〕159号

各乡镇人民政府，县直各办、局：

《红河县廉租住房先租后售管理办法》已经县第十三届人民政府第三十三次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2012年4月25日

红河县廉租住房先租后售管理办法

第一条 根据《红河州人民政府办公室关于印发红河州廉租住房先租后售管理办法（试行）的通知》（红政办发〔2010〕7号）、《红河县廉租住房出售和管理实施意见（试行）》及相关文件精神，结合本县实际，制定本办法。

第二条 城镇廉租房是指政府在住房领域实施社会保障职能，向具有城镇常住居民户口的低收入家庭提供的租金相对低廉的普通住房。

第三条 廉租住房先租后售是指县人民政府向具有城镇常住居民户口的低收入家庭提供廉租住房后，租房人有购买廉租住房的意愿和具备经济能力，可以将廉租住房出售给租房人。

第四条 廉租住房先租后售的基本原则

坚持以人为本、积极稳妥、因地制宜、先租后售、自愿购买、有限产权和公开、公平、公正的原则。

第五条 廉租住房先租后售的对象和售房范围

廉租住房先租后售对象只能对达到廉租住房规定条件，且具备一定经济支付能力的廉租住房住户定向销售。

售房范围：（一）政府出资建设的廉租住房；（二）政府购买改建的廉租住房；（三）在普通商品房和经济适用住房建设项目

中配建的廉租房。

第六条 出售价格实行政府定价。原则上成本价格或略低于成本价，成本价由县发改局会同县住建局、县财政局、县地税局、县监察局、县审计局、县检察院根据所出售廉租住房建设成本、配套设施建设费用、管理费用等各项费用，确定出售价格后报县人民政府批准，并向社会公布。

第七条 付款办法及优惠政策

（一）购买廉租住房，可以一次性付款，也可以分期付款。一次性付款给予 10% 的优惠。无力一次性付款的，原则上首付比例不得低于总房价的 50%，剩余部分可通过分期付款的方式解决，分期付款的期限不得超过三年（三十六个月）。

（二）申请购买廉租住房的保障对象，在与县住房保障部门签订《购房合同》后，规定期限三年内不能付清全部房款的，由县住房保障部门收回已售房屋，并转为廉租住房由住户继续租住，对已收取的售房款，按租住廉租住房的规定计算收取租金后余款退还购房人。

（三）申请购买廉租住房的保障对象与县住房保障部门签订《购房合同》后，房款未缴清前，按未交房款产权比例缴交廉租住房租金。

（四）办理房屋所有权证仅收取所有权登记费。

第八条 上市交易准入条件

(一)保障对象购房款交清后,即可办理《房屋所有权证》。房屋权属登记部门须在《房屋所有权证》“附记”栏中注明“廉租住房”和“有限产权”字样。办理《房屋所有权证》后居住满五年且居住条件改善的,按所购房屋总价的10%补足土地收益价款后可办理全产权。

(三)已出售的廉租住房实行上市准入制度,购买廉租住房的保障对象在办理《房屋所有权证》后五年内不得上市交易,包括出售、出租、转让、继承、捐赠等。办理《房屋所有权证》后居住满五年上市交易的,按发生交易当年同等地段土地出让价格补足土地出让金和优惠税费后方可办理交易手续。

(三)将所购廉租住房上市交易的家庭,不得再次申请保障性住房(包括货币配租)。五年内确有特殊原因需上市交易的,由县住房保障部门按原售价扣除折旧后回购,回购后的廉租住房用于住房保障房源。

第九条 销售管理

(一)保障对象购买廉租住房时,应与县住房保障部门签订购房合同。购房合同中应就保障对象自愿购房的行为、首付款比例、购房款的支付、上市交易条件、物业管理、强制收回住房等内容予以明确。

(二)本着便民利民的原则,应严格制定和落实出售廉租住房的申请、登记、审核和轮候等制度,提高廉租住房保障工作规范化管理水平。

第十条 售房资金管理

(一)县住房保障部门要设立廉租住房保障资金使用账户,建立完备的租赁补贴、出售廉租住房、实物配租保障方式的三级明细账。按照廉租住房资金的收入和支出进行分户核算。并健全廉租住房专项资金的财务核算制度。

(二)县住房保障部门出售廉租住房获得全部资金,严格实行收支两条线管理,必须全额存入住房保障部门开设的出售廉租住房资金专户,用于保障性住房建设和管理资金。

(三)已售出的廉租住房按照《住宅专项维修资金管理办法》的规定,从售房款中按5%的比例统一由县住房保障部门代扣住房维修资金,并建立维修资金分户账。

第十一条 廉租住房建设周转资金筹措

县政府统一向金融机构或住房公积金管理部门担保,县政府贷款或借款,解决建设资金周转困难问题,还款纳入县财政预算。

第十二条 监督管理

(一)对在廉租住房销售工作中以权谋私、玩忽职守的,要依法依规追究有关责任人的行政和法律责任。

(二)对擅自将廉租住房按商品房出售、出租或改作其他用途的,房地产管理等部门应根据有关规定不得为其办理相关手续,并依照法律法规进行查处,追究相关责任人员的责任。

(三)对弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件骗购廉租住房的个人,已入住廉租住房的由县住房保障部门无条件限期收回所购住房,同时责令其按市场平均租金补交房租;未入住的由县住房保障部门无条件收回所购住房及转作购房款的住房租赁补贴,并依照有关规定追究责任。对出具虚假证明的,依法追究相关单位责任人的责任。

第十三条 廉租住房租金以建设成本为基础,由县住房保障部门根据红政办发〔2008〕25号文件精神提出具体标准后由县发改局审核,并报县人民政府批准实施。。

第十四条 教育、卫生系统及其他单位建盖的廉租住房可根据系统内部廉租住房管理实际情况确定先租后售范围;出售价格应根据需出售廉租住房的成本价和住户购买支付能力具体确定,并报县人民政府批准后实施;廉租住房出售收入纳入县财政统一管理。

第十五条 进城务工人员、城镇中等偏下收入和低收入住房困难家庭、新就业职工、在城镇有稳定职业1年以上本县籍农业转移人口和在城镇有稳定职业3年以上外籍务工人员适用本办法。

第十六条 其他未尽事宜根据国家、省、州有关规定执行。

第十七条 本办法自 2012 年 6 月 1 日施行。