

宁夏回族自治区廉租住房和经济适用住房保障办法

(2008年11月4日宁夏回族自治区人民政府令第9号公布 根据2011年11月1日《关于废止和修改部分自治区政府规章的决定》第一次修正 根据2017年10月9日《自治区人民政府关于废止和修改部分政府规章的决定》第二次修正 根据2022年12月27日《自治区人民政府关于修改部分政府规章的决定》第三次修正)

第一章 总 则

第一条 为解决城镇低收入家庭住房困难,依据国家有关规定,制定本办法。

第二条 在本自治区行政区域内实施廉租住房和经济适用住房保障制度,适用本办法。

第三条 自治区人民政府对市、县(市)人民政府落实廉租住房和经济适用住房保障工作实行目标责任制管理。

第四条 市、县(市)人民政府应当履行下列廉租住房和经济适用住房保障工作职责:

(一) 建立城镇低收入住房困难家庭住房档案;

(二) 制订解决城镇低收入家庭住房困难的工作目标、发展规划和年度计划，纳入本地区经济社会发展规划和住房建设规划，并向社会公布；

(三) 落实廉租住房保障的各项资金；

(四) 落实廉租住房和经济适用住房建设用地；

(五) 建立健全廉租住房保障和经济适用住房管理制度；

(六) 每年公布一次本行政区域廉租住房实际保障和经济适用住房的实际供应情况；

(七) 其他廉租住房和经济适用住房保障工作职责。

第五条 县级以上人民政府建设或者房地产行政主管部门（以下统称住房保障部门），负责廉租住房和经济适用住房保障的组织实施和监督管理工作。

县级以上人民政府发展改革、财政、民政、自然资源、税务等部门，负责做好职责范围内的廉租住房和经济适用住房保障工作。

第二章 保障对象和保障方式

第六条 具有本自治区城镇户籍的低收入住房困难家庭，可以申请廉租住房保障或者购买经济适用住房。

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、住房困难标准等，由市、县（市）人民政府按照本行政区域

城镇居民人均可支配收入、人均住房面积的一定比例确定，实行动态管理，每年公布一次。

第七条 廉租住房保障方式为租赁补贴和实物配租。

本办法所称租赁补贴，是指市、县（市）人民政府向符合条件的城镇低收入住房困难家庭发放租赁补贴，由其自行承租住房的方式。

本办法所称实物配租，是指市、县（市）人民政府向符合条件的城镇低收入住房困难家庭提供住房，并按规定标准收取租金的方式。

第八条 租赁补贴每平方米标准，由市、县（市）人民政府根据本行政区域的经济发展水平、市场平均租金和保障对象的经济承受能力等综合因素确定。

实物配租的住房租金标准实行政府定价，其标准由市、县（市）人民政府确定。

租赁补贴额度和实物配租住房面积的计算方法，执行国家有关规定。

第九条 城镇低收入住房困难家庭申请廉租住房保障，只能选择一种保障方式。

第十条 申请领取租赁补贴的家庭应当与住房保障部门签订租赁补贴协议，并依据房屋租赁合同到户口所在地的市、县（市）住房保障部门领取租赁补贴。

第十一条 承租廉租住房的家庭应当与房屋产权单位签订租赁合同，按期交纳租金。

廉租住房租金标准原则上由房屋维修费和管理费两个项目构成。具体标准和管理办法由市、县（市）价格主管部门会同同级住房保障部门核定，报同级人民政府批准后执行。

廉租住房租金收入实行收支两条线管理，纳入同级财政预算，专项用于廉租住房的维护和管理。

第十二条 有下列情形之一的城镇低收入住房困难家庭，优先安排廉租住房：

- （一）无房的；
- （二）有 60 周岁以上老年人的；
- （三）有严重残疾人的；
- （四）共同居住的家人患大病的；
- （五）承租危房或者现住房面临征收的；
- （六）可以优先安排廉租住房的其他情形。

第十三条 廉租住房保障对象有下列情形之一的，可以适当减收、免收实物配租租金或者提高租赁补贴标准：

- （一）系城镇居民最低生活保障家庭的；
- （二）残疾人全部或者部分丧失劳动能力的；
- （三）因长期患病致使全部或者部分丧失劳动能力的；
- （四）赡养人、抚（扶）养人死亡或者正在监狱服刑的；

(五) 家庭发生灾难性事故或者突发危重病的;

(六) 可以适当减收、免收实物配租租金或者提高租赁补贴标准的其他情形。

第十四条 符合购买经济适用住房条件的家庭,可以购买一套经济适用住房,购买面积原则上不得超过核准面积。

第十五条 有下列情形之一的城镇低收入住房困难家庭,可以优先供应经济适用住房:

(一) 划拨经济适用住房建设用地涉及的住房被征收家庭;

(二) 重点工程建设涉及的住房被征收家庭;

(三) 旧城改造和风貌保护涉及的外迁家庭;

(四) 家庭成员中有 60 周岁以上老人、严重残疾人员、患有大病人员、优抚对象、复员军人等住房困难家庭;

(五) 可以优先供应经济适用住房的其他特殊情形。

第三章 保障措施

第十六条 廉租住房和经济适用住房建设用地由政府划拨供应,优先安排。

廉租住房和经济适用住房建设应当坚持经济适用、节能和节约集约用地原则,提高规划设计水平,满足基本使用功能,符合国家抗震设防标准和住宅使用质量安全标准。

廉租住房和经济适用住房建设免收城市基础设施配套费等

各种行政事业性收费和政府性基金。

第十七条 廉租住房保障资金主要通过下列渠道筹措：

- （一）年度财政预算安排的资金；
- （二）土地出让净收益提取的 10%以上资金；
- （三）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；
- （四）国家用于西部廉租住房保障的专项补贴资金；
- （五）商业银行廉租住房建设政策性贷款；
- （六）社会捐赠及其他渠道筹集的资金。

第十八条 廉租住房房源主要包括：

- （一）政府新建、改建、收购或者租赁的住房；
- （二）腾退的公有住房；
- （三）按照土地出让合同约定，由政府收回或者回购的在新建商品住房项目中配建的不低于总面积的 5%的廉租住房；
- （四）在经济适用住房建设项目中配建的不低于总面积的 10%的廉租住房；
- （五）社会捐赠住房；
- （六）其他渠道筹集的住房。

前款规定的社会捐赠住房在办理产权过户手续时，执行国家和自治区有关税费优惠政策。

第十九条 市、县（市）人民政府应当根据本地区经济社会

发展水平、居民住房状况和收入水平等因素，合理确定经济适用住房的建设目标、标准、供应范围和供应对象等，并组织实施。

经济适用住房套型面积严格限定在中小套型，具体面积标准执行自治区人民政府的有关规定。

第二十条 经济适用住房的价格坚持保本微利的原则。

房地产开发企业实施的经济适用住房项目利润率不得高于国家规定的标准；市、县（市）人民政府直接组织建设的经济适用住房按成本价销售，不得盈利。

第二十一条 市、县（市）人民政府可以比照经济适用住房建设的相关优惠政策，建设符合农民工和其他住房困难群体特点的住房，并以合理的租金向他们出租。

第四章 申请与核准

第二十二条 城镇低收入住房困难家庭申请廉租住房或者购买经济适用住房，由户主向户口所在地街道办事处或者镇人民政府提交申请书、户口簿和身份证。

街道办事处和镇人民政府应当在办公场所提供申请书样本，供申请人参考。

第二十三条 街道办事处或者镇人民政府应当自收到廉租住房申请书或者购买经济适用住房申请书之日起二十日内，通过入户调查、邻里访问以及信函索证等方式，对申请人的家庭收入

和住房情况进行核实。申请人及有关单位和个人应当予以配合，如实提供情况。

第二十四条 街道办事处或者镇人民政府认为符合享受廉租住房或者购买经济适用住房条件的家庭，应当填写《廉租住房申请审批表》或者《经济适用住房申请审批表》，由街道办事处或者镇人民政府审核并签署同意意见、加盖印章后，报送市、县（市）住房保障部门批准。

第二十五条 市、县（市）住房保障部门应当自收到有关申请材料之日起二十日内，会同民政部门进行审核，对符合享受廉租住房条件的家庭，将其作为廉租住房保障对象予以登记；对符合购买经济适用住房条件的家庭，将其作为经济适用住房供应对象予以登记。

第二十六条 街道办事处或者镇人民政府在报送有关材料批准前，以及住房保障部门在作出给予享受廉租住房或者购买经济适用住房的决定前，应当在申请人所在地的居民委员会和街道办事处、镇人民政府公示其名单。公示时间均不少于十五日。

任何人对公示的内容有异议的，可以向街道办事处或者镇人民政府、市、县（市）住房保障部门举报，受理举报的有关街道办事处或者镇人民政府、住房保障部门应当调查核实。对于符合享受廉租住房或者购买经济适用住房条件的申请人，依照本办法作出报批或者批准的决定；对于不符合的，应当书面说明理由。

第二十七条 街道办事处或者镇人民政府、市、县（市）住房保障部门，在廉租住房和经济适用住房申请的审核、审批过程中，对拟决定不报批或者不批准的申请，应当书面说明理由。

申请人对不予批准享受廉租住房或者购买经济适用住房的决定不服的，可以依法申请行政复议。

第二十八条 已登记为廉租住房保障对象或者经济适用住房供应对象的申请人，由市、县（市）住房保障部门根据房源情况、申请人住房困难程度、提交申请的时间等情况实行轮候保障。轮候顺序确定后，由市、县（市）住房保障部门在辖区范围内的居民委员会和街道办事处或者镇人民政府公布名单。公示时间不少于十日。

第五章 监督管理

第二十九条 市、县（市）人民政府应当将解决城镇低收入家庭住房困难的发展规划和年度计划报自治区住房保障和财政部门备案。

自治区住房保障部门应当对市、县（市）廉租住房和经济适用住房保障情况实施指导、协调和监督。

第三十条 街道办事处、镇人民政府和市、县（市）住房保障部门，应当在其办公场所和居民委员会公布涉及廉租住房保障和经济适用住房管理的法规、规章和其他规范性文件。

第三十一条 经济适用住房销售应当实行明码标价。市、县（市）住房保障部门应当向社会公开经济适用住房价格。价格主管部门应当加强经济适用住房成本监审，全面掌握经济适用住房成本及利润变动情况，确保经济适用住房的质量与价格相符。

第三十二条 廉租住房和经济适用住房实行动态管理。

市、县（市）住房保障部门应当采取定期走访、抽查等方式，及时掌握城镇低收入住房困难家庭的人口、收入及住房变动情况。对于不再符合享受廉租住房保障条件的家庭，停止发放其享受的租赁住房补贴或者收回配租的廉租住房；对于购买了经济适用住房的家庭又购买其他住房的，按照国家有关规定回购原经济适用住房。

享受廉租住房或者已购买经济适用住房的家庭因故放弃有关待遇的，住房保障部门应当及时为其办理有关手续。

第三十三条 对于尚未纳入廉租住房保障和经济适用住房供应范围的城镇低收入住房困难家庭，街道办事处或者镇人民政府应当及时为其办理申报手续，住房保障部门应当及时为其办理审批手续。

第三十四条 廉租住房只能由经批准的城镇低收入住房困难家庭自住，不得转租、转借或者改变用途。

享受廉租住房保障的家庭违反前款规定或者有下列行为之一的，由市、县（市）住房保障部门收回廉租住房：

(一)无正当理由连续六个月以上未在所承租的廉租住房居住的;

(二)无正当理由累计六个月以上未交纳廉租住房租金的。

第三十五条 已享受福利分房或者已购买经济适用住房的家庭,不得再申购经济适用住房。

第三十六条 经济适用住房购房人拥有有限产权。

购买经济适用住房不满五年的,不得上市交易,购房人因特殊原因确需转让的,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五年,购房人上市转让经济适用住房的,按照市、县(市)人民政府规定的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交纳土地收益等相关价款,市、县(市)人民政府可以优先回购。购房人也可以按照市、县(市)人民政府规定的标准交纳土地收益等相关价款后,取得完全产权。

个人购买的经济适用住房在取得完全产权以前不得用于出租经营。

第三十七条 任何单位和个人对廉租住房和经济适用住房管理工作有意见建议的,可以向有关人民政府及其主管部门陈述、反映,有关人民政府及其主管部门必须予以研究解决,并将具体做法书面答复有关单位或者个人。

第六章 罚 则

第三十八条 市、县（市）人民政府未能完成本地区廉租住房和经济适用住房保障规划和计划的，依据《宁夏回族自治区行政责任追究办法》的有关规定，追究其主要负责人和其他直接责任人的行政责任。

第三十九条 住房保障和民政部门、街道办事处或者镇人民政府的工作人员在廉租住房和经济适用住房保障工作中有下列行为之一的，给予警告、记过或者记大过处分；情节较重的，给予降级或者撤职处分；情节严重的，给予开除处分：

（一）不认真履行监督管理职责，造成不良社会影响的；

（二）对符合享受廉租住房或者经济适用住房保障条件的城镇低收入住房困难家庭故意不签署同意意见，或者对不符合条件的城镇居民故意签署同意意见的；

（三）滥用职权，贪污、挪用、截留廉租住房保障资金的；

（四）其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，侵害城镇低收入住房困难家庭合法权益和国家利益的行为。

第四十条 城镇居民隐瞒家庭收入、住房情况或者提供虚假材料申请廉租住房保障、经济适用住房的，街道办事处或者镇人民政府、住房保障部门不予受理。

对于采取不正当手段取得廉租住房保障或者经济适用住房

的城镇居民，责令其退还已领取的租赁补贴，或者退出廉租住房，并补交市场平均租金与廉租住房标准租金的差额，或者退回已购买的经济适用住房。

第四十一条 为申请廉租住房保障或者购买经济适用住房的城镇居民出具虚假证明的单位，由市、县（市）住房保障部门提请相关有权机关依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的责任。

第七章 附 则

第四十二条 本办法所称经济适用住房，是指政府提供政策优惠，限定套型面积和销售价格，按照合理标准建设，面向城镇低收入住房困难家庭供应，具有保障性质的政策性住房。

第四十三条 市、县（市）人民政府可以依据国家有关规定和本办法，结合本地区实际情况，制定廉租住房保障和经济适用住房管理实施办法。

第四十四条 本办法自 2009 年 1 月 1 日起施行。