HSDR－2019－01004

益赫政办发〔2019〕14号

益阳市赫山区人民政府办公室

关于印发《赫山区政策性住房管理

暂行办法》的通知

各乡、镇人民政府，街道办事处，园区管委会，区直及驻区有关单位：

《赫山区政策性住房管理暂行办法》已经区人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

益阳市赫山区人民政府办公室

2019年6月21日

（此件主动公开）

赫山区政策性住房管理暂行办法

第一章  总 则

第一条 为进一步完善全区住房市场体系和保障体系，推进政策性住房加快建设、规范管理，保障中低收入住房困难居民、棚户区改造和省市重点工程项目被征收（拆）人等群体住有所居，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）等文件精神，结合本区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称政策性住房，是指政府提供政策优惠，向本区中低收入住房困难居民、棚户区改造和省市重点工程项目被征收（拆）人出售、具有保障性质的住房。

第三条 政策性住房建设和管理坚持区政府指导、区住建局主导、统一规划、市场运作、统一管理的原则。

第二章  项目建设

第四条 区住建局在区人民政府指导下，做好政策性住房市场需求分析和预测。

第五条 政策性住房可采取区城投公司直接建设、政府与开发企业合作建设、开发企业自行建设等多种模式。

第六条 政策性住房套型建筑面积主要在90—120平方米，最大套型建筑面积不超过135平方米。

第七条 区住建局根据政策性住房需求量，确定项目建设规模。区人民政府根据住房需求量，组织区自然资源局等部门对拟建政策性住房项目用地进行核实。已办理出让手续的土地，经批准可申请列入政策性住房项目计划。

第八条 政策性住房项目应纳入住房预（销）售监管范围。

第九条 政策性住房必须严格执行《住宅建筑规范》等省市住房建设的强制性标准，应采用成熟适用的新技术、新工艺、新材料和新设备，符合条件的项目要推广使用装配式建筑，提升建设水平。

第十条 政策性住房项目配套的公共服务设施和市政基础设施，应符合相关建设标准，与住宅同步建设并交付使用。应按规定配套物业用房等设施，实行专业化、社会化物业服务。

第三章 申购条件及资格认定

第十一条 政策性住房销售对象主要为本区中低收入住房困难居民、棚户区改造和省市重点工程项目被征收（拆）人等群体，申购应具备下列条件：

（一）中低收入住房困难居民

1.具有本区常住户口3年以上；

2.收入低于本区平均收入水平；

3.无房或租房困难。

（二）棚户区改造和省市重点工程项目被征收（拆）人

1.国有土地上被征收房屋已经拆房腾地或在规定时间内腾房，已实行货币化补偿，且为唯一住房的；

2.集体土地上被征收房屋已经拆房腾地或在规定时间内腾房，已享受购房补助或按照评估方式补偿，且为唯一住房的。

第十二条 已购买政策性住房的居民不得同时享受住房保障补贴。

第十三条 政策性住房申购审核流程：

（一）申请。符合申购条件的申请人，向户籍地乡镇（街道、园区）提出登记申请，按要求提交相关材料，申请人对提交材料的真实性负责。

（二）审核。申购人户籍地乡镇（街道、园区）负责对申购人家庭人员和住房状况等进行调查核实，提出审核意见，并公示15日。

（三）批准。对审核合格且公示无异议的对象，由区住建局登记并发放《益阳市赫山区购买政策性住房准购单》（以下简称“准购单”），获得申购资格。

第四章  价格与销售

第十四条 政策性住房销售价格以项目综合开发成本为基础，具体包括：土地成本、前期费用、应缴纳的各项费税、建安成本、配套建设费用、财务成本、管理费用。原则上，政策性住房销售价格不超过项目周边商品房均价，以“单位综合开发成本+10%合理回报”为销售价格参考，具体价格由项目实施主体参照上述要求根据市场情况自行确定，并报价格监管部门审批。

第十五条 政策性住房应严格执行住房预（销）售，向审核批准的申购对象定向预（销）售。

第十六条 政策性住房销售坚持凭准购单拿号、先拿号者先选房的原则。

第十七条 申购人持准购单、选房顺序号到政策性住房开发建设单位购房，签订政策性住房购买合同，已签订购房合同的房源，项目实施主体不得再对外出售，该过程由区住建局全程监督。

第五章  监督管理

第十八条 购房户有下列行为的，由相关部门依法处理：

对私下交易及虚假材料购买政策性住房的申购人，由相关部门通过法律途径追回损失并追究违约经济责任，其不良记录计入诚信档案，情节严重的，移送司法机关处理。

第十九条 政策性住房开发建设企业有下列行为之一的，由相关部门依法处理，并予以公示：

（一）擅自改变规划设计，扩大政策性住房单套建筑面积、建设用地用途、提高价格或者在销售价格之外收取费用的由相关部门依法查处。

（二）擅自向未获得政策性住房申购资格的对象出售住房的,由区政府依法查处并收回。

第二十条 相关部门单位有下列行为之一的，对单位负责人和直接责任人依法依纪追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理：

（一）向不符合政策性住房购买条件的人员，发放购房资格证的；

（二）为购买政策性住房的个人出具虚假证明材料的;

（三）违规办理政策性住房上市交易的；

（四）其他失职、渎职行为。

第六章  附  则

第二十一条 本办法由区人民政府负责解释。

第二十二条 本办法自发布之日起施行。

抄送：区委办，区人大办，区政协办。

益阳市赫山区人民政府办公室 2019年6月21日印发