

索引号:	11220000013544357T/2007-00278	分类:	城乡建设、环境保护、城乡建设（含住房）；意见
发文机关:	吉林省人民政府	成文日期:	2007 年 09 月 30 日
标题:	吉林省人民政府关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见(吉政发〔2007〕37 号)		
发文字号:	吉政发〔2007〕37 号	发布日期:	2007 年 10 月 11 日

吉林省人民政府关于解决
城市低收入家庭住房困难的实施意见

吉政发〔2007〕37 号

各市（州）人民政府，长白山管委会，各县（市）人民政府，省政府各厅委、各直属机构：

为进一步解决全省城市低收入家庭住房困难问题，不断改善住房条件，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）精神，结合实际，现提出以下实施意见：

一、指导思想、工作目标和基本原则

（一）指导思想。以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，深入贯彻落实科学发展观，按照全面建设小康社会和构建社会主义和谐社会的目标要求，把解决城市（包括县城，下同）低收入家庭住房困难问题作为维护群众利益的重要工作和各级政府公共服务的一项重要职责，围绕城市棚户区改造，着力深化住房制度改革，规范运行机制，扩大保障覆盖面，全面建立以廉租住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。

（二）工作目标。结合城市棚户区改造，2007 年底前，所有设区的城市要对已经掌握的符合规定住房困难条件、申请租赁补贴的城市低保家庭基本做到应保尽保；2008 年底前，要覆盖到所有县城。“十一五”期末，全省廉租住房制度保障范围要由城市最低收入住房困难家庭扩大到低收入住房困难家庭。

（三）基本原则。

- 1 坚持全省统一领导、统一组织、加强协调的原则。
- 2 坚持属地化实施、分级负责的原则。
- 3 坚持统筹规划、分步实施、因地制宜的原则。

- 4 坚持政府主导与社会参与相结合的原则。
- 5 坚持棚户区改造与建立住房保障的长效机制相结合的原则。
- 6 坚持在房地产开发项目中配建与集中建设相结合的原则。
- 7 坚持购房与租房相结合的原则。

二、建立健全城市廉租住房制度

（四）合理确定廉租住房保障对象和保障标准。各城市人民政府要遵循因地制宜的原则，按照本地区统计部门公布的家庭人均可支配收入和人均住房水平，并结合城市经济发展水平和住房价格水平等情况，合理确定廉租住房保障对象的家庭收入标准、住房困难标准、保障面积标准、租赁住房补贴标准并实行动态管理，由各城市人民政府每年向社会公布一次。

家庭收入标准分为最低收入家庭和低收入家庭。最低收入家庭即低保户，是指家庭人均收入低于当地最低生活保障标准的城市家庭；低收入家庭由城市人民政府按照当地家庭人均可支配收入的一定比例，结合城市经济发展水平确定。

住房困难户的标准是指人均住房建筑面积低于当地人均住房建筑面积 40 % 以下的城市家庭。

住房保障面积标准，应根据当地家庭人均住房水平、经济承受能力、住房状况，结合家庭人口结构等因素，在满足基本使用功能的前提下，不低于当地住房最低面积控制标准，套型建筑面积控制在 50 平方米以内，由各地自行确定。

租赁住房补贴，原则上可按住房保障对象现住房与保障面积标准的差额、每平方米租赁住房补贴标准确定。每平方米租赁住房补贴标准根据当地经济发展水平、市场平均租金、保障对象的经济承受能力等因素确定。

（五）健全廉租住房保障方式。城市廉租住房保障实行货币补贴和实物配租相结合的方式，主要通过发放租赁补贴，增强低收入家庭在市场上承租住房的能力。对符合条件的城市低保户，可按本地区廉租住房保障面积标准和市场平均租金给予补贴。

（六）多渠道筹集廉租住房房源。各城市人民政府要通过新建、收购旧住房、腾空、改建公有住房以及社会捐赠等方式多渠道筹集房源。新建廉租住房要在满足基本使用功能的前提下，主要在普通商品住房、经济适用住房项目中配建，也可适当集中建设。原则上，享受廉租住房的家庭占城市家庭总户数的比例，应与廉租住房的配建量占当地住房项目建设总量的比例相适应。配建廉租住房的项目，应当在用地规划、土地使用权出让合同中明确约定廉租住房配建数量、布局、套型、建设标准等事项。

（七）建立稳定的廉租住房制度资金来源渠道。各城市人民政府要根据廉租住房工作的年度计划，切实落实廉租住房保障资金：一是住房公积金增值收益计提贷款风险准备金和管理费用后的余额全部用于廉租住房建设。二是将土地出让净收益不低于10%的比例用于廉租住房保障，各地还可根据实际情况进一步适当提高比例。三是地方财政要将廉租住房保障资金纳入年度预算，对上述两项资金在提高比例后仍不足的要予以安排。省财政预算内投资和专项补助资金对困难的市县予以补助。四是一次性处理无籍房的收益和廉租住房租金收入以及其他渠道筹集的资金。五是金融部门的信贷支持。六是积极争取国家中央预算内投资补助和中央财政廉租住房保障专项补助资金。

三、改进和规范经济适用住房制度

（八）规范经济适用住房供应对象。经济适用住房供应对象为城市低收入住房困难家庭，与廉租住房保障对象相衔接。经济

适用住房供应对象的家庭收入标准和住房困难标准，由各城市人民政府实行动态管理，每年向社会公布一次。符合供应条件的家庭，可以申请购买一套与其享受标准面积相对应的经济适用房。已购买经济适用住房的家庭又购买其他住房的，原经济适用住房由政府按规定收回或回购。回购的经济适用住房，仍用于解决其他低收入家庭的住房困难。

（九）合理确定经济适用住房的标准。新建经济适用住房的建筑面积和套数等要求，要作为用地规划和土地供应的前置条件，并在“国有土地划拨决定书”中明确约定。应根据当地经济发展水平、住房状况、家庭结构等因素，合理确定住房的套型面积和各种套型比例，建筑面积要控制在60平方米左右，具体由各地自行确定。经济适用住房的建设可由相应资质和信誉良好的房地产开发企业实施，也可由城市人民政府确定的实施经济适用住房管理的非营利性机构直接组织建设。

（十）严格经济适用住房上市交易管理。经济适用住房属于政策性住房，购房人拥有有限产权。购房不满5年的，不得直接上市交易，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5年，购房人可转让经济适用住房，但应按照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向政府交纳土地收益等价款，具体交纳比例由城市人民政府确定，政府可优先回购；购房人向政府交纳土地收益等价款后，也可以取得完全产权。上述规定应在经济适用住房购房合同中予以明确。政府回购的经济适用住房，继续向符合条件的低收入住房困难家庭出售。

（十一）加强单位集资合作建房管理。单位集资合作建房只能由距离城区较远的独立工矿企业和住房困难户较多的企业，在符合城市规划前提下，经城市人民政府批准，并利用自用土地组织实施。单位集资合作建房纳入当地经济适用住房供应计划，其建设标准、供应对象、产权关系等均按照经济适用住房的有关规定执行。在优先满足本单位住房困难职工购买基础上，房源仍有多余的，由城市人民政府统一向符合经济适用住房购买条件的家庭出售，或以成本价收购后用作廉租住房。单位集资合作建房不得向非经济适用住房供应对象出

售。各级国家机关一律不得搞单位集资合作建房，否则将严肃追究有关单位主要领导的责任。

四、逐步改善其他住房困难群体的居住条件

（十二）着力解决农民工等进城务工人员的居住问题。按照集约用地的原则，由用工单位比照经济适用住房建设的有关规定，集中建设面向农民工出租的集体宿舍，但不得出售。同时，要积极培育规范住房租赁市场，对农民工等进城务工人员承租住房较多的区域，有关部门要加强管理，及时发布租赁房源、租金价格信息，方便进城务工人员承租住房。

（十三）继续做好城市棚户区 and 危旧房改造工作，积极推进旧住宅区综合整治。要继续把城市棚户区和危旧房改造作为解决城市低收入家庭住房困难问题的重要举措，扎实推进。按照政府组织、居民参与的原则，积极开展旧住宅区综合整治，做好房屋养护、配套设施完善、环境整治和建筑节能改造等工作。在旧住宅区整治工作中，要以改善低收入家庭居住环境和保护历史文化街区为宗旨，力戒大拆大建。

五、建立完善工作机制

（十四）加强领导，完善组织保障体系。省政府成立“吉林省保障性住房工作领导小组”，领导小组办公室设在省建设厅，负责制定住房保障政策、资金筹集、补贴分配和监管、组织实施、指导监督、考核、协调以及各地住房保障项目规划、计划的审查等工作。各地要加强对住房保障工作的领导，完善组织保障体系。设区城市的房地产管理局（处），统一更名为房地产管理和住房保障局（处），负责房地产管理以及廉租住房、经济适用住房等住房保障制度建设工作；各县（市）房地产管理部门也要增加廉租住房和经济适用住房管理职能。各市（州）、县（市）要整合房地产管理部门现有事业机构编制资源，成立廉租住房和经济适用住房管理中心，作为非营利性事业机构，具体负责廉租住房的购建、维修管理、租赁住房补贴发放、经济适用住房项目前期准备和销售代理等工作。各级政府应为住房保障管理部门及其工作机构提供必要的工作经费和工作条件。

建设部门负责综合协调、组织推进和指导工作。会同发展改革、财政、民政等部门制定全省解决低收入和最低收入家庭住房困难的工作目标、发展规划和年度计划；会同财政、监察、审计等部门负责资金使用监督工作；会同监察部门负责对违法违规行为以及对保障性住房项目建设的全过程监督检查工作。

民政部门负责制定城市低收入和最低收入家庭资格认定办法等工作，并协助建设部门做好住房状况的调查、核实、认定等工作。

国土部门负责制定住房保障项目土地供应计划和执行情况的监督、检查工作。

发展改革、财政部门负责住房保障的资金筹措工作。各级发展改革委会同建设部门抓紧做好中央预算内投资对新建廉租住房项目的立项、审查、申报等工作。

财政、地税等部门负责研究制定廉租住房建设、经济适用住房建设和住房租赁的税收支持政策。人民银行长春中心支行负责研究制定保障性住房项目的相关金融信贷优惠政策支持的指导意见。

（十五）落实工作责任。省政府对全省解决城市低收入家庭住房困难工作负总责，按照属地化管理、分级考核的原则，对各市（州）人民政府实行目标管理，并签订目标责任书，纳入政绩考核之中。城市人民政府要把解决城市低收入家庭住房困难工作摆上重要议事日程，加强领导，切实抓好各项工作的落实。同时，要对所属县（市）人民政府实行目标责任制管理，纳入政绩考核。要接受人民群众的监督，每年在向人民代表大会所作的《政府工作报告》中，报告解决城市低收入家庭住房困难年度计划的完成情况。

（十六）开展低收入家庭住房状况调查。各城市人民政府要在城市棚户区改造的基础上，全面开展低收入家庭住房状况调查摸底工作，建立低收入住房困难家庭住房档案，提高住房保障工作的针对性和有效性。2007年11月15日前城市人民政府要将当地低收入家庭住房状况调查情况上报省政府。

（十七）制定工作目标、发展规划和年度计划。各地要制定解决城市低收入家庭住房困难的工作目标、发展规划和年度计划，纳入当地经济社会发展规划和住房建设规划。2007年11月15日前上报省政府，并向社会公布。

（十八）建立健全工作制度。各城市人民政府要合理确定住房保障对象和保障标准。保障对象的家庭收入标准、住房困难标准和保障面积标准实行动态管理，由城市人民政府每年向社会公布一次，并上报省政府备案。要建立规范廉租住房和经济适用住房的申请、审核、公示、轮候、建档、年度复核、退出等制度。各地要将组织机构名单和实施细则于2007年10月31日前上报省政府。

（十九）切实落实好各项优惠政策。一是廉租住房和经济适用住房建设、棚户区和危旧房改造、旧住宅区整治一律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，减半征收经营性收费。二是廉租住房和经济适用住房建设用地实行行政划拨方式供应。三是对廉租住房和经济适用住房建设用地，各地要切实保证供应。要根据住房建设规划，在土地供应计划中予以优先安排，并在申报年度用地指标时单独列出。四是社会各界向政府捐赠廉租住房房源的，执行公益性捐赠税收扣除的有关政策。五是社会机构投资廉租住房或经济适用住房建设、棚户区和危旧房改造、旧住宅区整治的，可同时给予相关的政策支持。六是住房保障项目建设，给予税收优惠政策支持。七是住房公积金管理机构要在防范风险的前提下，适度放宽低收入住房困难家庭的个人住房贷款条件，以满足其合理的资金需求。

（二十）加强监督检查。省政府要定期组织开展专项检查，重点检查工作规划、年度计划的制定和实施情况、低收入家庭住房档案建设以及资金投入和土地供应落实情况。对在解决城市低收入家庭住房困难工作中，成绩突出的单位和个人予以表彰奖励；对以权谋私、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；对完不成目标任务的城市要予以通报批评，问题严重的追究政府有关责任人的责任。

（二十一）加大宣传力度。各城市人民政府要采取多种形式广泛宣传解决城市低收入家庭住房困难的目标任务和政策措施，稳定市场和居民心理预期。要定期向社会发布解决低收入家庭住房困难工作的最新进展情况，使这项工作更好地接受社会 and 群众的监督，增加工作的透明度。

（二十二）深入贯彻落实国家各项房地产市场宏观调控措施。

各城市人民政府要认真落实《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》（国办发〔2006〕37号）要求，引导合理的住房消费，建立完善多层次的住房保障体系和符合国情的住房建设和消费模式。加快解决城市无籍房问题，不断活跃房地产市场。

（二十三）本意见未尽事宜，以《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）为准。凡省政府过去文件规定与本意见不一致的，以本意见为准。各地根据本意见，制定具体实施细则。

二〇〇七年九月三十日