

农安县人民政府

关于按份共有产权廉租住房国有产权转让 实施方案

根据《吉林省城镇低收入住房困难家庭廉租住房保障办法》（吉林省人民政府令第204号）、《吉林省人民政府办公厅关于按份共有产权廉租住房国有产权转让工作的指导意见》（吉政办发[2019]43号）等政策规定，现就规范有序推进按份共有产权廉租住房国有产权（以下简称廉租住房国有产权）转让工作，结合我县实际制定本方案。

一、基本原则

按份共有产权廉租住房国有产权转让坚持居民自愿原则。

（一）实施范围：廉租住房国有产权转让，是指政府和廉租住房保障家庭根据出资比例所形成的按份共有产权廉租住房向廉租住房保障家庭出让国有产权份额。

（二）转让价格：依据原《农安县按份共有产权廉租住房购买合同》约定的价格。

（三）税费缴纳：廉租住房国有产权转让涉及的税费，由交易双方按照税法规定各自缴纳。符合条件的，按国家规定享受相关税收优惠政策。住房保障部门承担的税费，可以在廉租住房国有产权转让收入中支付。

（四）产权性质：廉租住房保障家庭按规定价格缴纳廉

租住房国有产权转让全额资金及相关税费后，可办理不动产登记（有限产权）。也可以依法补交土地出让金（**出让金收取标准和程序**）和相关税费后取得全部产权（**费为配套费，不含其它**），取得全部产权后可以自由交易，将所购买的廉租住房上市交易（含离婚析产）的家庭，该房屋的主申请人和共同居住的家庭成员都不能再次申请住房保障。

（五）维修资金：廉租住房转让时，受让人应当按照我县收缴标准足额缴存物业专项维修资金。

（六）滞纳金：按份共有产权廉租住房廉租住房保障家庭已出资部分，涉及税费滞纳金的不再收取。

二、目标任务

（一）2022年10月末完成按份共有产权廉租住房国有产权转让工作。

（二）2022年10月末按份共有产权廉租住房保障家庭未购买国有产权份额的，住房保障管理部门代表县政府对国有产权部分收取租金。

三、转让工作安排

（一）实施方案制定：2019年11月1日-11月30日止。

依据相关政策法规规定，结合我县按份共有产权实际情况制定具体实施方案，于2019年11月30日前上报省住建厅备案。

（二）动员宣传：2019年12月1日-12月31日止。

在县电视台、保障性住房小区、街道等单位集中对按份共有产权廉租住房国有产权转让的相关规定进行宣传。

（三）产权转让：2020年1月1日-2022年10月24日止。

住房保障部门开始廉租住房国有产权转让工作，其他相关部门要依据本部门承担的职责，配合住房保障部门做好廉租住房国有产权转让工作。

四、转让程序：

（一）申请廉租住房国有产权转让需提供的材料。

1. 申请廉租住房国有产权转让申请书；
2. 申请人签署家庭经济、住房状况查询授权书；
3. 申请人需提供同一户籍中家庭成员的信息（夫妻不在同一户籍的也要提供）。

（二）审核

住房保障部门会同街道、民政等相关部门对申请家庭是否符合购买条件（主要审核是否符合住房保障条件）进行审核，符合购买条件的在政府网站公示，接受社会监督举报。

（三）合同签订

公示无异议的购买家庭，签订《农安县按份共有产权廉租住房国有产权转让合同》。

（四）产权登记

签订《农安县按份共有产权廉租住房国有产权转让合

同》并缴纳相关税费后，由申请人自行办理不动产登记（有限产权）。也可以依法补交土地出让金和相关税费后，取得全部产权。

五、其他情况处理

（一）原廉租住房保障家庭自愿退出自有产权份额的，由住房保障部门代表县政府按照原出资价格回购，不计利息。

（二）原廉租住房保障家庭合法继承人符合住房保障条件的，可以按照合同约定购买廉租住房国有产权份额。

（三）合法继承人不符住房保障条件，经核实其名下没有住房的，可以按照合同签订时的同地段、同品质普通商品住房价格购买廉租住房国有产权份额；放弃购买的，按照市场价格缴纳廉租住房国有产权房屋租金。

（四）主申请人死亡，且无合法继承人的，住房保障部门应无偿收回所购房屋（主要针对城市三无人员）。

（五）保障对象拥有有限产权住房，在购房后不得出售、交换、出租、出借、捐赠或擅自改变住房用途等。

（六）廉租住房保障家庭（属于在保家庭）在规定时间内仍未购买国有产权份额的，由住房保障部门代表政府对国有产权部分按照同地段、同品质的商品住房市场价格标准收取租金。

（七）居住人既不不符合继承条件，又不符合住房保障

条件的应退出廉租住房。住房保障管理部门按照原出售价格回购，不计利息，并按照市场价格补交居住期间的租金，住房保障部门也可在返还的原出售价格中予以扣除租金。拒不退出廉租住房的，由住房保障部门依法向人民法院提起诉讼。

(八) 市场价格租金标准和普通商品住房价格的制定。市场价格租金标准由发改部门按照同地段、同品质的商品住房市场价格来确定，普通商品住房价格委托评估机构按照同地段、同品质的商品住房进行评估，由发改、住建、财政、民政、审计和街道办事处联合认定，以政府文件进行确定。

六、保障措施

(一) 组织保障

为了加强领导，确保廉租住房国有产权转让工作顺利完成，决定成立农安县廉租住房国有产权转让领导小组。

组 长：	玄立民	副县长
副组长：	朱宴街	县住建局局长
成 员：	王中伟	县政府办公室主任
	周德库	县发改局局长
	李希隆	县财政政局局长
	韩国利	县民政局局长
	金 平	县审计局局长
	田胜秀	县市场监督管理局局长

梁树槐	县自然资源局局长
李树波	县税务局局长
赵洪才	县公安局政委
胡大政	黄龙街道办事处书记
孙继周	兴农街道办事处书记
刘景艾	和谐街道办事处书记
李俊达	宝塔街道办事处书记
赵克东	铁西社区书记
宫剑锋	县住建局副局长

领导小组下设办公室在县住建局，办公室主任由朱宴街担任、副主任由宫剑锋担任。办公室负责廉租住房国有产权转让工作的组织、实施等工作；负责调度、协调、汇总廉租住房国有产权转让工作进展，并定期向领导小组汇报工作。

各部门职责：

县住建局负责廉租住房国有产权转让工作实施中的产权确认、房屋市场价格的组织评估等。

县发改局负责廉租住房租金、市场租金标准的核定。

县财政局负责审核家庭成员有无财政供养、监督管理国有产权廉租住房转让资金管理及其收支不足部分的保障。

县民政局负责对低保、低收入家庭身份的认证核实。

县审计局负责对国有产权廉租住房转让资金使用的监督。

县市场监督管理局负责审核申请人及其家庭成员工商
注册登记情况，并出具审核意见。

县自然资源局负责国有土地出让金的核定、收缴及不动
产登记办理。

国家税务总局农安县税务局负责交易契税征收。

县公安局负责审核申请人及其家庭成员的户籍信息、车
辆登记信息，并出具审核意见。

各街道办事处、铁西社区负责辖区内低保家庭身份核
定。

（二）责任落实

各单位应严格贯彻落实以人民为中心的发展思想，认真
解决好人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题，提高
政治站位，密切配合县住建局做好廉租住房国有产权转让工
作，认真做好廉租住房国有产权转让工作审核，不得出现漏
报、瞒报、不报、推诿、扯皮等现象。一旦出现上述问题，
将按规定追究相关人员的违纪责任。

（三）资金管理

廉租住房国有产权转让所得依法缴纳相关税费后，净值
作为国有资源（资产）有偿使用收入缴入县级国库，纳入一
般公共预算管理，重点用于公共租赁住房新建、改建、购买、
租赁、和运营管理等支出。廉租住房国有产权转让、回购、
缴费等收支不足部分由县财政予以保障。