

# 吉林市廉租住房配建管理办法

(2011年7月1日吉林市人民政府令第217号公布 根据2017年12月29日吉林市人民政府令第237号第一次修订 根据2023年2月1日吉林市人民政府令第243号第二次修订 根据2023年12月12日吉林市人民政府令第244号第三次修订)

**第一条** 为加快我市廉租住房保障制度建设，拓宽廉租住房房源筹集渠道，增加廉租住房房源供给，健全廉租住房供应体系，有效解决城镇低收入住房困难家庭住房问题，根据有关规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称廉租住房配建，是指本市城市规划区内2011年1月1日以后取得土地使用权的新建商品房（含以租代售）、经济适用住房、旧城区改建（危旧房改建、棚户区改造项目）（以下统称新建住房项目）中，按照总规划建筑面积扣除安置面积后5%的比例配套建设的廉租住房。独立的非居住建设项目除外。

**第三条** 本市城市规划区范围内按照比例配建廉租住房及其监督管理工作，适用于本办法。

**第四条** 市住房和城乡建设行政主管部门是本市廉租住房配建的主管部门，负责廉租住房配建监督管理工作。主要职责是：

（一）确定廉租住房配建方式及面积；

- (二) 签订廉租住房配建合同；
- (三) 检查、验收及接管配建廉租住房；
- (四) 管理配建廉租住房的分配、入住、使用和退出等；
- (五) 负责廉租住房配建其他相关工作。

市住房和城乡建设行政主管部门所属的住房保障中心具体负责廉租住房配建工作的日常管理。

市发展和改革委员会、财政、规划和自然资源等部门，应当按照各自职责，依法做好廉租住房配建相关工作。

**第五条** 规划和自然资源部门应当按照批准项目的总体规划建筑面积扣除安置面积后5%的比例组织规划设计。核发《建设工程规划许可证》时，应当根据确定的廉租住房配建指标和廉租住房配建合同，明确标注配建廉租住房总建筑面积、套数、套型等事项。

**第六条** 市规划和自然资源部门在国有土地使用权出让时，应当根据规划要求和已经确定的廉租住房配建指标，将按照比例配建廉租住房的各项指标要求，明确告知竞买人。

市规划和自然资源部门应当在国有土地使用权出让合同中约定具体廉租住房配建事宜，在核发的《建设用地批准书》或者《国有土地划拨决定书》中注明配建廉租住房的土地使用性质、应当分摊的占地面积等事项。其中，配建廉租住房划拨建设用地使用权人应当为吉林市住房保障中心。

**第七条** 市住房和城乡建设行政主管部门应当加强廉租住房配建工程建设管理，确保质量安全。核发《建筑工程施工许可证》时，应当注明廉租住房配建总建筑面积、套数、

套型等事项。竣工验收备案时，应当审核项目是否按照要求配建廉租住房。

**第八条** 建筑设计单位必须执行国家规定的廉租住房建筑面积、套型设计标准对新建住房项目进行设计。

**第九条** 开发建设单位在申请办理《商品房预售许可证》或者《商品房现售备案证明》时，应当到市住房和城乡建设行政主管部门确认廉租住房配建情况。

廉租住房配建情况纳入房地产开发企业信用档案。

**第十条** 市住房和城乡建设行政主管部门核发《商品房预售许可证》或者《商品房现售备案证明》时，应当对配建廉租住房情况进行审查，根据《配建廉租住房确认证明》和廉租住房配建合同，将配建的廉租住房相关内容标注，并登记备案，在商品房预售网上备案系统中对配建廉租住房房源数据作单独处理；在办理房屋初始登记时，配建的廉租住房权属登记为吉林市住房保障中心（政府产权）。

**第十一条** 配建廉租住房资金应当按照规定从国有土地使用权出让净收益、住房公积金增值收益中列支；中央及省级安排的廉租住房建设补助资金全部用于统建及配建廉租住房。

**第十二条** 市财政部门根据确定的资金来源，筹措配建廉租住房建设资金，并根据国有土地使用权出让合同及廉租住房配建合同的约定、市住房和城乡建设行政主管部门提供的验收、交接资料，向开发建设单位支付配建廉租住房所需资金。

**第十三条** 按照比例配建廉租住房计划得到落实的项目，由市住房和城乡建设行政主管部门于每年第四季度或者按照规定的时间统一编制实施方案（初步设计），经市发展和改革委员会核准，上报省政府争取保障性安居工程中央及省级预算内投资补助资金，并由市财政部门根据配建廉租住房建设进度拨付补助资金。

**第十四条** 配建廉租住房的新建住房项目，经市住房和城乡建设行政主管部门审核后，可以采取在新建住房项目建设用地范围内建设，或者到开发建设单位已依法取得土地使用权的其他项目建设用地范围内建设，还可以到指定区域（地块）购买符合条件的房屋作为廉租住房等方式配建。

配建的廉租住房由开发建设单位组织施工，廉租住房房屋安全质量由开发建设单位负责。

配建的廉租住房由开发建设单位统一提供上水、下水、供热、供电、道路、绿化等配套设施、设备，并纳入统一管理。

**第十五条** 因安置面积测算不准确或者设计变更等原因造成廉租住房配建指标或者廉租住房配建合同签订的面积少于实际应当配建面积的，在办理配建廉租住房确认时必须补缴费用。按照应当配建廉租住房面积计算，差异在200平方米（含200）以内的，每平方米按照该项目商品房预售的平均价格与该项目实际综合成本差额的1.2倍补缴费用；大于200平方米的，每平方米按照该项目商品房预售的平均价格与该项目实际综合成本差额的2倍补交费用。

**第十六条** 土地招标、拍卖或者挂牌出让成交后，竞得人应当与市住房和城乡建设行政主管部门签订廉租住房配建合同，并持该合同办理土地等相关手续。合同中应当明确以下内容：

- （一）配建廉租住房的配建方式；
- （二）配建廉租住房总建筑面积、套数、套型、具体栋号、单元、房号等；
- （三）建设时限、质量要求、建设成本；
- （四）建设成本资金拨付的具体约定；
- （五）验收标准、交接程序；
- （六）双方的权利与义务及违约责任；
- （七）需要明确的其他内容。

**第十七条** 按照规定配建的廉租住房、经批准配建的公共租赁住房以及由开发建设单位购买的符合条件作为廉租住房的房屋所有权归市人民政府。

**第十八条** 配建廉租住房享受国家、省、市关于廉租住房建设的各项优惠政策，按照有关规定免收各项行政事业性收费和政府性基金。

**第十九条** 配建廉租住房，必须与小区整体规划设计统筹考虑，严格与小区内其他住房建设项目同步设计、同步施工、同步竣工验收。

**第二十条** 配建廉租住房应当坚持经济适用原则，满足设计规范规定和节能规定、满足基本使用功能要求，达到平面布局合理，使用功能完备，建设标准符合要求。注重推广

应用新材料、新技术、新工艺，建设节能省地环保型住宅，并同时符合下列要求：

（一）单套建筑面积严格控制在政策规定的50平方米标准范围内；

（二）按照栋或者单元集中安排；

（三）分期建设的新建住房项目，可以按期进行配建。

**第二十一条** 配建或者到指定区域（地块）购买的廉租住房价格应当综合考虑征收、前期、建安、配套及管理成本等费用确定，不得有利润，不得高于同地段普通商品住宅市场平均综合成本。管理成本原则上按照征收、前期、建安、配套等项目之和的1%确定。具体待房屋竣工验收决算时由财政、规划和自然资源、住房和城乡建设等相关部门组成的联审机构，据实核定。有异议的可以采取由三家评估机构评估取中间值的办法解决。

**第二十二条** 配建的廉租住房必须根据有关法律、法规、规章的要求，实施统一的物业管理。

**第二十三条** 市住房和城乡建设、发展和改革、财政、规划和自然资源等部门按照各自职能对配建廉租住房的情况进行监督和检查，发现未按照规划条件和供地性质进行配建的，责令限期整改，相关部门不得办理相关手续。逾期不改正的，按照楼面地价补交土地出让价款及减免的各项税费；已作为商品房销售的，由开发企业按照应配建面积缴纳配建面积差价款。

**第二十四条** 住房和城乡建设行政主管部门工作人员

在廉租住房配建工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关依法处理。

**第二十五条** 经市人民政府同意暂时不需配建廉租住房的新建住房项目，开发建设单位可以暂不配建。

**第二十六条** 本办法自2011年8月10日起施行。