

上海市长宁区人民政府办公室关于转发区住房保障工作领导小组办公室制定的《长宁区廉租住房实物配租管理暂行办法》的通知

区政府各委、办、局，各街道办事处，新泾镇政府：

区住房保障工作领导小组办公室制定的《长宁区开展经济适用住房工作方案》《长宁区落实市政府〈本市发展公共租赁住房的实施意见〉的工作意见》已经 2010 年 11 月 4 日区住房保障领导小组会议讨论通过，现转发给你们，请认真按照执行。

二〇一〇年十二月十五日

长宁区开展经济适用住房工作方案

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)、建设部等七部门关于《经济适用住房管理办法》的通知(建住房„ 2007“ 258 号)、上海市人民政府《关于本市解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》的实施意见(沪府发„ 2007“ 45 号)和上海市人民政府关于印发《上海市经济适用住房管理试行办法》的通知(沪府发„ 2009“ 29 号)等文件精神,落实市、区政府关于开展经济适用住房分配管理工作要求,特制定本工作方案。

一、指导思想

以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导,全面贯彻落实科学发展观和构建社会主义和谐社会的重大战略思想,以解决中低收入居民住房困难为工作重点,建立健全分层次、多渠道的住房保障体系,满足群众多层次的住房需求,切实保障中低收入住房困难家庭的基本居住条件,促进和谐长宁建设。

二、组织机构

(一) 区级机构设置

1. 成立领导小组(已成立)

成立区住房保障工作领导小组,由区长任组长,分管城建和民政的副区长任副组长。成员单位由区建设交通委、房管局、民政局、监察局、发展改革委、公安分局、社工办、编办、人社局、财政局、信访办、规土局、区政府法制办、区残联和各街道(镇)等部门组成,负责讨论、决定全区保障性住房工作的重大事项。

2. 成立工作办公室(已成立)

领导小组下设区住房保障领导小组办公室，办公室设在区住房保障和房屋管理局，由区房管局局长任办公室主任，区房管局、民政局、社工办、监察局、残联分管领导任办公室副主任。区住房保障工作办公室负责全区保障性住房工作的日常协调、管理、指导工作。

（二）各街道（镇）机构设置

各街道（镇）的主要负责人是区住房保障领导小组成员，对各街道（镇）住房保障工作负总责。各街道（镇）成立住房保障工作办公室（已成立），为街道住房保障工作办事协调机构，由分管民政的副主任直接领导。民政科是住房保障工作的职能科室，社区事务受理服务中心负责住房保障工作的日常管理，区房管局下属办事处、公安派出所作为成员单位按各自职能承担相应责任。

三、各部门工作职责

（一）区房管局（经济适用住房工作的牵头协调单位）

1. 负责协调各街道（镇）和相关部门，做好经济适用住房和廉租住房政策宣传工作。
2. 负责对各街道（镇）住房保障工作人员的业务培训、指导和实绩考核。
3. 负责对申请家庭住房面积情况的核查和认定。
4. 对由各街道（镇）住房保障工作办公室完成初审和首次公示后的经济适用住房申请材料，进行复审和“二次公示”工作，并报市住房保障机构备案。
5. 结合经济适用住房的供应情况，采用公开摇号方式，对在规定时间内登记的申请家庭进行排序，并建立轮候名册。
6. 对轮候选房前已登记的申请家庭进行随机抽查和定期核查，不符合申请条件的，取消其登记资格。

7. 及时发布经济适用住房供应信息，组织看房，并根据房源供应的类型，按照轮候次序，分期分批组织申请家庭采用摇号等方式确定申请家庭选房顺序。

8. 根据房源数量分批组织开展选房活动，确定家庭购买或者承租的经济适用住房。

9. 与 购买或者承租经济适用住房的申请家庭签订选房确认书。

10. 做好与购买或者承租经济适用住房的申请家庭的签约工作。

11. 做好全区经济适用住房受益户的档案和信息管理工作。

12. 做好对经济适用住房使用行为的监督和回购等工作。

13. 做好每年将经济适用住房工作所需相关经费纳入部门预算。

（二）区民政局

1. 负责做好区居民经济状况核对中心的建立和日常管理工作。

2. 负责做好经济适用住房申请家庭的收入和财产核对工作。

3. 负责做好对烈属、因公牺牲军人家属，一至四级残疾军人身份的认定工作。

4. 负责做好对各街道（镇）收入和财产核对工作人员的业务指导。

（三）区监察局

负责做好经济适用住房的建设成本核算定价、受理审核、摇号排序以及轮候选房、签约、回购等全过程的监督工作。

（四）区发展改革委

负责做好经济适用住房建设项目的立项等工作。

（五）区规土局

负责做好对保障性住房建设项目的审批工作。

（六）区公安分局

1. 负责做好对经济适用住房申请家庭户籍人口的核定工作。
2. 负责经济适用住房和其它保障性住房集中申请和供应期间的安全工作。

（七）区社工办

负责街道（镇）落实住房保障工作中的相关事务协调。

（八）区编办

负责落实区和各街道（镇）住房保障专职工作人员的编制。

（九）区人社局

负责指导做好对申请人的劳动用工、公共就业、劳动保障、社会保险情况的核实认定工作。

（十）区财政局

负责按照经人大审核通过的经济适用住房工作专项资金纳入房管局部门预算，结合专项资金管理的要求，加强经费使用的监督管理。

（十一）区残联

负责做好对经济适用住房申请家庭中，残疾人持证信息的核实以及残疾等级的确认工作。

（十二）各街道（镇）（经济适用住房的具体实施单位）

1. 设立住房保障工作窗口，配备工作人员。
2. 负责住房困难家庭的咨询、受理和初审工作。
3. 初审对符合条件的家庭进行公示，不符合条件家庭书面告知。
4. 负责做好本辖区内住房保障政策的宣传、解释工作。
5. 负责做好本辖区内居住和经济困难家庭摸底调查工作。

6. 配合区房管局做好经济适用住房的供应信息发布、看房、摇号、选房、签约等工作。

7. 负责开展咨询、受理工作时的场地提供、后勤安保等工作。

8. 负责做好经济适用住房分配管理中的信访和稳定工作。

四、人员配备

1. 住房面积核定工作人员：区房管局应配备街道（镇）负责住房面积核定的工作人员，满足对居民住房面积核定的工作需求。

2. 收入核对工作人员：区民政局成立区居民经济状况核对中心，和街道（镇）共同合作，满足对居民家庭收入和财产的认定需求。

3. 窗口接待人员：各街道（镇）应整合收入核对员和廉租窗口接待人员共同组成窗口接待人员。

4. 设置受理窗口：街道（镇）设立经济适用住房接待窗口，窗口数量满足接待需求。每个窗口依统一要求结合原有条件增添必要设备（具体设备设施配置见附件）。

五、房源供应和价格确定

按照市政府对开展经济适用住房分配管理工作的要求，首批分配房源由市住房保障事务中心在市筹保障性住房基地中统筹。经过积极协商沟通，市住房保障中心原则上已为本区筹备了位于江桥（1000套）、上广电（200套）、浦江（700套）和华星（600套）等地的房源，供应量能基本满足首批供应需求。市筹房源最后价格的确定由市房管局委托专业机构作评估，再作面上综合平衡后报市发改委和市政府批准。

六、操作办法

（一）申请条件

家庭成员之间具有法定赡养、抚养或者扶养关系并且共同生活的本市城镇家庭，符合下列全部条件的，可以申请购买或租赁经济适用住房：

1. 家庭成员具有本市常住城镇户口 7 年以上，并且在申请所在区 5 年以上；

2. 人均住房建筑面积 15 平方米以下；

3. 人均月可支配收入 2,900 元以下，人均财产 9 万元以下（申请家庭人口在 2 人或以下的收入和财产标准可上浮 10%）；

4. 申请经济适用住房前 5 年内未发生过交易住房行为；

5. 年龄在 30 岁以上的单身人士符合上述条件的，也可以单独申请经济适用住房。结合徐汇、闵行的试点经验比对本区摸底情况，预测本区符合条件的申请家庭约为 2,500 户。

（二）申请和审核程序

1. 申请家庭申请经济适用住房的，全体成员为共同申请人，应当推举一名具有完全民事行为能力的成员作为 申请人代表。单身人士申请经济适用住房的，本人为申请人。申请人代表和单身申请人（以下合称申请人）应当向户籍所在地的街道（镇）社区事务受理服务中心如实填报申请文书，提交户籍、身份证、房地产权属证明、租用公房凭证、收入和财产证明等资料，并签署同意接受住房与经济状况核查且核查结果予以公示的书面文件。

2. 经济适用住房的审核实行“两级审核、两次公示”。各街道（镇）住房保障工作办公室负责初审，其中，申请人的收入和财产状况由区民政局下属的区居民经济状况核对中心核查，住房状况由区房管局下属的房管办事处进行核

查。经初审符合条件的，应当在申请人的户籍所在地和实际居住地进行公示。公示通过的，应当报区住房保障事务中心复审，经复审符合条件的，应当通过指定媒体向社会公示。公示通过的，应当以申请户为单位予以登记，出具登记证明，并报市住房保障机构备案，接受监督抽查。

3、供应操作流程

七、工作步骤

（一）准备阶段

1. 制订《长宁区开展经济适用住房工作方案》；
2. 建立住房保障组织机构：
 - （1）收入核对中心的建立；
 - （2）区住房保障中心的扩编和办公场地的扩大；
 - （3）各街道（镇）完善工作办公室、工作窗口的建立和人员的到位；
3. 确定房源及其销售价格；
4. 制定咨询受理方案；
5. 参加政策培训；
6. 制作宣传单和告知单。

（二）资格认定阶段

1. 公布房源；
2. 咨询宣传月；
3. 受理、审核；
4. 公示；
5. 资格登录。

（三）轮候供应阶段

1. 制定摇号排序工作方案；
2. 组织摇号排序工作；
3. 摇号排序结果公告；
4. 制定选房活动方案；
5. 准购家庭选房活动培训；
6. 房源信息公告；
7. 组织选房；
8. 选房确认；
9. 签订合同。

八、工作要求

（一）加强领导

做好经济适用住房分配管理试点工作是关系民生的一件大事，各级领导小组、办公室要按照市委、市府的工作要求和区委、区政府的工作部署，切实加强领导。各街（镇）要根据经济适用住房的工作要求，结合本街道（镇）的实际，制定具体工作方案，上报区住房保障工作领导小组办公室，认真、有效地做好经济适用住房分配管理工作。

（二）加强协作

各相关部门要明确职责，密切配合、通力合作，在实际工作中遇到新情况、新问题，应及时沟通、协调，不推诿、不随意开口子，要以关注民生为出发点，以帮助住房困难家庭为己任，在工作中及时总结经验，确保经济适用住房分配管理工作有序、有效开展。

(三) 加强监督

加强对经济适用住房建设、管理和使用情况的监督检查，并通过以下环节完善监督机制：

1. 规范操作程序

本着公平、公正、公开的原则，加强在申请、受理、审核、公告、复核、轮候、选房等环节的管理，规范操作口径、优化工作程序。

2. 严格执行政策

加强经济适用住房相关政策的检查落实和监督管理，严格把握政策，统一口径，规范操作，切实将开展经济适用住房管理工作落到实处。

3. 健全监督机制

健全经济适用住房的管理组织机构，在审核的环节中，建立完善的分级审核机制，强化流程管理。同时，加大对工作人员的业务培训和思想教育的力度，强化公事公办、廉洁自律的工作作风，在工作中加强政策宣传和信息公开，区监察局全程监督，提高经济适用住房分配管理工作的成效。

九、年度考核

按照市房管局和区政府的工作要求，由区住房保障工作领导小组对各街道（镇）住房保障工作进行工作实绩考核，考核的具体办法由区住房保障工作领导小组办公室制定报区住房保障工作领导小组批准，考核结果将纳入区政府对各街道（镇）的年度考核指标范围内。

长宁区住房保障领导小组办公室

二〇一〇年十一月四日