

四川省人民政府办公厅关于 认真做好安居工程组织实施工作的通知

一九九五年十月二十五日 川办发〔1995〕108号

根据《国务院办公厅关于转发国务院住房制度改革领导小组国家安居工程实施方案的通知》(国办发〔1995〕6号)和《四川省人民政府关于实施安居工程加快解困解危步伐的通知》(川府发〔1994〕112号)精神,为做好全省安居工程的组织实施工作,特作如下通知:

一、实施安居工程的基本原则

实施安居工程要为推进城镇住房制度改革提供政策示范,实行政府扶持、单位支持、个人负担的原则,充分调动各方面的积极性,优先解决城镇中低收入家庭中的无房户、危房户和住房困难户的住房问题,有计划、有步骤地进行。

二、安居工程的建设规模

我省安居工程1995年建设规模,在原有住房建设规模的基础上,新增安居住宅建筑面积150万平方米,约需投资12亿元。除成、渝两市外,我省其它城市安居工程建设规模纳入省房地产建设投资有限公司。在省总规模控制下,各城市安居工程建设规模应根据本地经济发展水平和住房困难户实际情况合理制定,并根据省核定下达的计划进行建设。1995年以后建设规模,在总结今年实施经验的基础上,根据我省经济发展和各地实施情况确定。

三、安居工程的建设形式和要求

(一)实施安居工程,应由经济技术力量较

强、信誉良好的单位集中统建安居住宅小区或结合旧城改造、推进解危解困兴建安居住宅,并鼓励符合安居工程条件的单位或个人实行集资、合作建房等形式,搞安居工程。安居工程开发建设不以赢利为目的。

(二)安居工程建设要按照城市总体规划,认真编制详细规划,坚持节地、节能和“统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设”的原则,为居民提供方便、安全、优美的居住环境。公共配套项目,无论是经营性的,还是非经营性的,都要与住宅同步建设,同步交付使用。规划、设计方案一经审定批准,必须严格执行,未经原批准部门同意不得随意更改。

(三)抓好安居工程的施工质量。安居工程建设项目要通过招投标方式优选施工队伍,严禁转包。要严格执行国家和省的施工规范和标准,工程质量一次合格率要达到95%以上,优良品率要达到25%以上。省政府责成省建委牵头,在明年上半年要组织一次对城市住宅小区建设、管理的检查,并对检查结果予以通报。

(四)安居工程住宅小区建成后,按照国家有关规定,由各地建设行政主管部门组建物业管理机构,负责小区的售后服务和管理。

四、安居工程实施方案的申报

(一)申请列入实施国家安居工程的城市,

应先将本城市安居工程实施方案报省安居工程领导小组(办公室设在省建委),省安居工程领导小组根据申报城市条件进行考核,决定四川申报实施国家安居工程城市名单。

(二)其它市、地、州、安居工程实施方案和安居住宅小区建设规划的报批程序,按川府发〔1994〕112号文件的规定执行。

(三)安居工程实施方案的内容应包括:

1、城市的住房状况:人均居住面积,危房面积,住房困难户数量等;

2、住房制度改革的进展情况和房改资金总额及使用情况;

3、安居工程五年规划、年度实施计划、政策措施、建设或配套资金的落实情况和小区建设规划(说明书、平面布置图、主要户型平面图、剖面图、概算)等。

五、安居工程建设资金来源

(一)列入实施国家安居工程的城市按国家贷款和城市配套4:6的比例提供配套资金。城市配套资金可从城市住房基金、单位住房基金、住房公积金、售房预收款和其他房改资金中筹集。

(二)其他城市安居工程建设资金来源,按川府发〔1994〕112号文件的规定,多渠道筹集。

(三)国家银行和地方财政用于安居工程建设的专项贷款一律实行抵押贷款,具体按中国人民银行银发〔1994〕313号文件和建设部、中国人民银行建房〔1995〕152号文件规定办理。其贷款期限最长为3年,贷款利率按中国人民银行规定的同期法定利率执行。

六、安居工程住房的出售

(一)安居工程住房由同级安居工程管理部门或其授权单位直接以政府批准的成本价面向中低收入住房困难户出售或预售。在同等条件下,优先售给无房户和离退休职工、教师以及军队转业干部中的住房困难户,不得售给高收入家庭。

安居工程住户的成本价格,按国办发〔1995〕6号文件的规定,由征地拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、小区基础设

施建设费(小区级非营业性配套公建费,一半由城市政府承担,一半计入房价)、1%至3%的管理费、贷款利息、税金等7项经费构成。对小区以盈利为目的的经营性配套建设项目,如商店、营业性娱乐设施等费用,不得摊入住宅建设成本。

(二)搞好住宅专项储蓄,建立个人购房抵押贷款制度。个人购房有困难的,可向承担住宅专项储蓄的银行申请抵押贷款,但个人首次付款的比例要达到房价40%以上。还款期限一般为5年,最长不超过10年。

(三)出售安居工程住房回收的资金,除归还各种贷款外,有地方财政投入的部分,由财政按期收回,如需再建安居工程,应按安居工程的审批程序申请有偿拨付。

(四)安居工程住房出售实行政策、价格、售房对象三公开,接受群众的监督,严禁循私舞弊和高价出售安居工程住房。

七、中低收入住房困难户的核定

中低收入住房困难户是指家庭人均年收入在当地平均年收入以下,且人均居住面积在4平方米以下的拥挤户和无房户。中低收入的具体标准由城市政府根据当地人均收入水平确定,每年公布一次。中低收入住房困难户的住房面积,属租住公房的,以租赁合同注明的承租面积为准核定,属住私房的,以房屋所有权证标明的面积为准核定。中低收入住房困难户人口的计算,以其家庭成员中有本城镇常住户口,并在本城镇其他地方无住房的人数为准。家庭成员中的现役军人、在校学生和劳教人员应计算为家庭人口。

中低收入住房困难户申报登记办法,按川府发〔1994〕112号文件的规定执行。

八、产权登记管理工作

以建设成本价购买的安居工程住宅,产权归个人所有,并按《城市房地产管理法》、《国务院关于进一步深化住房制度改革的决定》及省、市有关房屋产权登记规定,办理产权登记手续。

九、安居工程的组织与管理

(一)四川省实施安居工程领导小组负责全省安居工程组织协调的指导工作。

(二)省级有关部门要各司其职,各负其责。具体分工如下:

1、省计委制订安居工程年度投资计划,并组织下达计划。

2、省建委负责安居工程的具体实施工作,检查、监督、指导各市、地、州安居工程计划的实施和建设工作;

3、省国土局负责安居工程建设用地工作;

4、省人民银行制定安居工程年度信贷计

划,对省有关专业银行下达信贷规模并进行监督检查;

5、省财政厅和省有关专业银行审查、监督城市安居工程资金的落实情况。

(三)各级政府要加强对安居工程实施工作的领导,健全组织协调机构,落实有关部门责任,制订好本地安居工程实施方案,并认真组织实施。各市、地、州每年实施安居工程的进展情况要按季度定期报省安居办备案。