

# 九江市住房和城乡建设局 九江市财政局 文件

九住建字〔2020〕 号

---

## 关于印发《九江市中心城区公共租赁住房 租赁补贴实施办法》的通知

各县（市、区）人民政府，九江经济技术开发区、庐山西海风景名胜  
名胜区、八里湖新区管委会，市政府有关部门，市直及驻市有关  
单位：

《九江市中心城区公共租赁住房租赁补贴实施办法》已经  
2020年9月17日市政府第48次常务会议研究通过。现印发公  
布，请认真贯彻执行。

九江市住房和城乡建设局

九江市财政局

2020年9月28

日

## 九江市中心城区公共租赁住房租赁补贴 实施办法

第一条 为支持符合条件的住房困难群体通过市场租赁解决住房困难问题，进一步优化住房保障供应结构，根据住建部、财政部《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》（建保〔2016〕281号）和江西省住建厅、发改委、财政厅、自然资源厅、民政厅联合印发的《关于加强城镇保障性住房管理工作的指导意见》（赣建字〔2019〕4号）精神，结合中心城区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称公共租赁住房租赁补贴（以下简称“租赁补贴”），是指政府向公共租赁住房保障家庭给予货币化补贴，支持其租赁市场住房解决住房困难的一种住房保障方式。

已享受公共租赁住房实物配租的家庭，不再享受租赁补贴。

第三条 本办法适用于九江市中心城区，包括浔阳区、濂溪区、经济技术开发区、八里湖新区。柴桑区过渡期满后适用。

第四条 市住房和城乡建设局是负责中心城区租赁补贴工作的主管部门，市住房保障中心、区住建（住房保障）部门、区民政部门及街道社区等共同承担中心城区租赁补贴家庭资格和补贴资金需求的核定工作。

市、区财政部门承担补贴资金的统筹和发放工作。

第五条 公共租赁住房租赁补贴准入条件依照市政府最新公布的市中心城区公共租赁住房准入条件文件执行。申请审核按现行的公共租赁住房申请审核程序执行。

第六条 租赁补贴的家庭保障总建筑面积不低于 30 平方米，不高于 60 平方米。具体为：1 人户家庭保障 30 平方米；2-3 人户家庭保障 45 平方米；4 人及以上户家庭保障 60 平方米。

第七条 根据住房保障家庭的困难程度和支付能力，租赁补贴分两档实施差别化补贴，其中城镇低保对象、城镇特困人员和支出型贫困低收入家庭补贴标准为 12 元 /平方米·月·户，其他家庭补贴标准为 8 元/平方米·月·户。

第八条 租赁补贴每户每月具体发放金额，按以下方式计算：

租赁补贴发放金额 = 家庭补贴标准 × 家庭保障总建筑面积

第九条 租赁补贴标准结合我市中心城区住房租赁市场的租金水平、补贴申请家庭支付能力以及政府财力水平等因素进行动态调整，并适时向社会公布。

第十条 申请家庭取得住房保障资格后，按以下程序发放租赁补贴。

#### (一) 资格确定

没有享受实物配租的住房保障资格家庭，且在市场上租赁住房的，可以确定为租赁补贴家庭。当租赁补贴家庭数量大于年度租赁补贴计划数量时，采取摇号的方式确定租赁补贴保障家庭；当租赁补贴家庭数量小于年度租赁补贴计划数量时，可不经摇号，

直接确定租赁补贴保障家庭。年度租赁补贴计划数量每年向社会公布。

### （二）协议签订

已确定租赁补贴保障家庭，应与房屋产权人或其委托人签订书面租赁合同，并及时将租赁合同、房屋权属证明等材料提交区住建（住房保障）部门审核，区住建（住房保障）部门审核后，与租赁补贴保障家庭签订租赁补贴发放协议，明确补贴标准、发放期限和停发补贴事项及违约责任等，并登记租赁补贴保障家庭个人账户信息。租赁补贴发放协议一式三份、市（区）两级住房保障部门、租赁补贴保障家庭各一份。

### （三）信息备案

区住建（住房保障）部门将租赁补贴保障家庭房屋材料审核情况、租赁补贴发放协议上报市住房保障中心，市住房保障中心汇总中心城区租赁补贴发放名单，向市财政部门提交资金使用需求。租赁补贴原则上按月计算，按季发放。

### （四）资金发放

市财政部门根据租赁补贴资金计划指标和市、区住建（住房保障）部门审核通过的资金使用需求，向区财政部门拨付资金。区住建（住房保障）部门、区财政局按照财政规范程序直接发放到租赁补贴保障家庭个人账户。

第十一条 租赁补贴保障家庭经中心城区公共租赁住房实物配租摇号获实物配租后，自交房通知发布次月起停止发放租赁补

贴。

第十二条 租赁补贴保障优惠政策对象。

对符合条件的城镇特困人员、城镇最低生活保障对象和支出型贫困低收入家庭实行“应保尽保”。对符合条件的见义勇为人员、省部级以上劳模、重点优抚人员（即中心城区城镇户籍且享受国家定期抚恤、定期定量生活补助的残疾军人、烈士遗孤遗孀、病故军人遗孤遗孀、参战参试军人）、退役军人、消防救援人员，孤老病残，计划生育特困家庭，进城农村建档立卡贫困人员，重点水域禁捕退捕渔民，环卫、公交等公共服务行业员工和青年医生、教师等专业技术人员予以优先保障。

第十三条 市、区两级住建（住房保障）部门分别对照住房保障档案管理相关规定，按“一户一档”的原则，完善租赁补贴对象纸质档案并建立电子档案，确保其完整、准确、安全和有效利用。根据住房保障对象的审核（年审）等变动情况，应及时更新租赁补贴对象档案资料。各类住房保障档案之间应彼此关联，相互印证。

第十四条 租赁补贴资金由市级财政统筹，主要来源有：

- （一）中央财政城镇保障性安居工程专项资金。
- （二）省级财政配套的保障性安居工程补助资金。
- （三）市、区财政年度预算安排。
- （四）住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用之后的余额。

(五) 土地出让净收益用于保障性安居工程的部分。

第十五条 租赁补贴发放实行动态年审制，年审分为住房保障资格审核和租赁行为审核。

市住房保障中心通过已建立的租赁补贴保障家庭档案，对中心城区租赁补贴保障家庭人口、住房等信息变动情况进行住房保障资格复审。租赁行为审核由区住建（住房保障）部门会同街道和社区对辖区内领取租赁补贴家庭的房屋租赁情况进行实地核查。

对不再符合保障资格的家庭，应从审定不符合资格次月起停发租赁补贴。符合保障资格的，继续发放租赁补贴。对家庭生活条件变化，需调整租赁补贴发放金额的家庭，从发生改变的次月起调整补贴标准，并重新签订租赁补贴发放协议。

对实地核查发现不符合租赁补贴家庭资格的，应从审定次月起停发租赁补贴。

第十六条 租赁补贴保障家庭人口、收入、住房、资产等发生变化，应在发生变化后 30 日内主动向区住建（住房保障）部门申报。申报情况由区住建（住房保障）部门进行核查，再报市住房保障中心审定。

第十七条 市不动产登记部门依据市住房保障中心出具的书面名单，对租赁补贴正在保障家庭申请不动产权属登记的，应予以暂缓办理并及时通报市住房保障中心。

第十八条 租赁补贴保障家庭采取隐瞒事实情况、提供虚假

资料、伪造证明材料等不正当手段骗取租赁补贴的，一经发现，立即取消租赁补贴保障资格，并责令其限期退还违规领取的补贴资金，申请人及共同申请人 5 年内不予受理其住房保障申请，并记入公共租赁住房诚信档案，依法依规追究其相关责任；涉嫌犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第十九条 相关部门工作人员在租赁补贴审核发放过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由同级纪检监察机关依法依规追究其责任；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

第二十条 各县（市）可结合实际，参照本办法执行。

第二十一条 本办法自公布之日起施行，凡以前规定与本办法规定不一致的，以本办法为准。

九府办发〔2019〕12号

九江市人民政府办公室关于印发九江市本级  
保障房申报准入、审核分配及优惠  
办法（修订）的通知

浔阳区、濂溪区人民政府，九江经济技术开发区、八里湖新区管  
委会，市政府各部门，市直及驻市各单位：

《九江市本级保障房申报准入、审核分配及优惠办法（修订）》  
已经2019年3月19日市政府第30次常务会议研究通过，现印  
发给你们，请认真贯彻执行。

2019年5月29日

# 九江市本级保障房申报准入、审核分配及优惠办法

(修订)

## 一、市本级公共租赁住房申报审核及分配流程

### (一) 申请报名。

以公共租赁住房网上申报平台为依托，申报对象可网上自主申报，常年接受申请报名。

### (二) 审核、公示。

审核方式：社区受理，街道、区、市三级联合审核。

公示方式：公租房申报对象在三级联合审核合格后进行一榜公示；廉租房申报对象依审核程序分别在街道、区、市进行公示即三榜公示。公示无异议或异议不成立的，发放住房保障资格证明，住房保障资格有效期为3年。

### (三) 房屋配租。

在实物配租前，依据房屋分配情况将可再次分配房源统一向社会公布。具有住房保障资格的对象，可在资格有效期内，参与所有批次的摇号分配，直至中签为止。

#### （四）摇号分配。

在公证、监察、群众监督员、电脑信息专家等监督部门及监督专业人员现场监督下，对可分配房源进行公平、公正、公开的电脑摇号分配。

## 二、市本级公共租赁住房准入条件

### （一）公共租赁住房准入条件。

1. 申请人须年满 18 周岁，且具有租金支付能力，已婚的必须与配偶共同申请。以家庭为单位申请的，自主选择一名符合条件的家庭成员为申请人，其他共同申请人须为与申请人或其配偶有法定赡养、抚养、扶养关系的家庭人员。

2. 申请家庭在市中心城区无住房或家庭人均住房建筑面积在 20 平方米以下，且无资助住房（有资助住房是指直系亲属在市中心城区有两套或两套以上住房且人均住房面积在 40 平方米以上）。

3. 申请人为市中心城区城镇常住户籍；申请人为外来就业人员的，申报时须办理市中心城区居住证，并在市中心城区已连续

缴纳 6 个月以上城镇职工基本养老保险；申请人为外来创业人员的，申报时须有中心城区的工商营业执照和税务登记。（中央和省级直管单位，工作地在九江市中心城区的，需提供上级主管单位开具的在九江市中心城区的工作证明）

## （二）廉租住房（即申请租金补贴）准入条件。

1. 申请人须为市中心城区城镇常住户籍满 2 年以上的法定成年人。已婚必须与配偶共同申请；单身申请的，申请人为男性须年满 30 周岁，女性须年满 28 周岁。以家庭为单位申请的，自主选择一名符合条件的家庭成员为申请人，其他共同申请人须为直系亲属。

2. 享受民政部门认定的市中心城区城镇低保对象、城镇特困人员和支出型贫困低收入家庭。

3. 申请家庭在市中心城区无住房，或家庭人均住房建筑面积在 10 平方米以下且无资助住房（有资助住房是指直系亲属在市中心城区有两套或两套以上住房且人均住房面积在 40 平方米以上）。计算家庭人均住房面积时，需计算申请人同户籍其他未列入共同申请人的家庭成员。

4. 有以下情形的不得申报我市廉租住房：

（1）已享受了房改房或集资房；

(2) 处置私房或公房不满 2 年；

(3) 离异人员在离婚前不符合廉租住房保障条件，且离婚未满 2 年；

(4) 拥有营业性非住宅、消费性车辆或在工商部门注册企业。

### 三、申请市本级公共租赁住房优惠政策

对获得廉租房保障资格的家庭、见义勇为人员、省部级以上劳模、重点优抚人员（即市中心城区城镇户籍且享受国家定期抚恤、定期定量生活补助的残疾军人、烈士遗孤遗孀、病故军人遗孤遗孀、参战参试军？）和取得住房保障资格的棚改拆迁对象，优先进行实物保障。

### 四、其他

1. 上述时间界定以审核时为准。

2. 发放的住房保障资格证明，有效期 3 年。

3. 上述准入条件以批复后公告之日起实施，已获得住房保障资格的家庭参照老标准执行。

九江市人民政府办公室秘书科

2019年5月29日印发

# 九江市人民政府办公室文件

九府办发〔2019〕13号

## 九江市人民政府办公室关于印发 九江市中心城区已购经济适用住房 回购及上市交易管理实施细则的通知

各县（市、区）人民政府，庐山管理局，九江经济技术开发区、庐山西海风景名胜区、八里湖新区、鄱阳湖生态科技城管委会，市政府有关部门，市直及驻市有关单位：

经市政府同意，现将《九江市中心城区已购经济适用住房回购及上市交易管理实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。



8138057

2019.6.17

# 九江市中心城区已购经济适用住房 回购及上市交易管理实施细则

第一条 为进一步规范我市中心城区已购经济适用住房退  
管理，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）和建设部、发改委、监察部、财政部、  
国土资源部、人民银行、税务总局《关于印发〈经济适用住房  
管理办法〉的通知》（建住房〔2007〕258号）、住建部《关于加强  
经济适用住房管理有关问题的通知》（建保〔2010〕59号）等有关  
定，结合我市实际，制定本细则。

第二条 本细则所称已购经济适用住房，是指政府提供政  
优惠，限定套型面积和销售价格，按照合理标准建设，面向城  
低收入住房困难家庭供应，并由个人购买的具有有限产权的保  
性住房（含利用经济适用住房货币补贴购买的住房）。经济适用指  
房是政策性住房，购房人拥有有限产权。

第三条 本细则适用于市中心城区已购经济适用住房的  
及首次进入市场交易的管理。

第四条 市住房保障部门负责市中心城区已购经济适用住  
的回购及上市交易的管理工作。市财政、自然资源、发改、税  
等部门，根据各自职责协同配合，共同做好相关工作。

第五条 市人民政府对下列已购经济适用住房进行回购：

- （一）已购经济适用住房购房人自愿申请回购的；
- （二）购房人经核查，不再符合住房保障条件或违规使

济适用住房拒不整改，又不愿以补交差价款取得完全产权方式退出的：

(三) 连续四期以上(含四期)未按贷款合同约定偿还贷款本息的；

(四) 购房人采取弄虚作假等方式骗取申购资格的；

(五) 法律、法规规定的其他情形。

第六条 由政府回购的经济适用住房，回购价格按照原价格并考虑折旧、物价水平等因素计算。折旧率按每年2%确定(折旧年限以交付使用之日起计算，不足整年的，按1年计算)，物价水平参照当地上年度的物价指数确定。购房人原已缴付的水、电、气、闭路电视等安装费用，按实际缴付额确定。

计算公式：经济适用住房回购价格=经济适用住房原价格×(1-已经使用年限×2%)×(回购上年度物价指数/购买当年物价指数)+已缴付的水电气闭路电视等安装费用。

第七条 对采取弄虚作假等方式骗购的购房人，其所购经济适用住房除由政府回购外，其不诚信行为将记入个人诚信档案，购房人本人和共同购房人在5年内不得再次申请保障性住房。

第八条 由政府回购的经济适用住房，回购资金由市财政负责筹集。

第九条 经济适用住房购房人申请取得完全产权或上市交易须具备下列条件：

(一) 购买经济适用住房满5年(以办理合同登记备案为准)，并取得不动产权证书或房屋所有权证书；

(二) 购房合同上注明的购房人及所有共同购房人已签署书面同意出售意见;

(三) 已交清购房款和有关税费, 或已按贷款合同规定缴清按揭贷款本息;

(四) 无法律、法规规定禁止出售的其他情形。

第十条 经济适用住房购房人申请取得完全产权或上市交易按以下程序办理:

(一) 申请。购房人向市住房保障部门提出申请, 并提供以下材料:

1. 不动产权证书或房屋所有权证书;
2. 房屋所有权人(含产权证上注明的所有产权人)身份证明;
3. 已购经济适用住房所有购房人同意上市出售的书面意见;
4. 已购经济适用住房已抵押的须提供抵押权人同意上市出售的书面材料;
5. 法律、法规规定的其他材料。

(二) 审批。市住房保障部门在 10 个工作日内对申请资格及需补缴的差价款进行审查核算。经审核符合申请条件的, 出具《已购经济适用住房准予取得完全产权确认书》, 载明应补缴的差价金额、市财政指定银行账户和缴款期限等信息, 以及政府是否行使优先购买权等情况; 经审核不符合申请条件的, 驳回其申请并书面说明理由。

(三) 付款。购房人凭《已购经济适用住房准予取得完全产权确认书》, 在规定期限内将应补缴的差价款缴入市财政部门指

银行账户，市财政部门开具收款确认单。

购房人未在缴款期限内足额补缴差价款的，视为自动放弃本次申购。

（四）登记。购房人凭市住房保障部门出具的《已购经济适用住房准予取得完全产权确认书》、市财政部门的收款确认单及其他必要材料，按照有关规定向不动产登记部门申请办理已购经济适用住房完全产权不动产变更登记或已购经济适用住房上市交易转移登记手续。

第十一条 经济适用住房购房人购买完全产权或上市交易应补缴的差价款标准如下：

差价款的补缴标准，为经济适用住房当年楼面地价与已减免的相关规费之和，减去土地征用拆迁补偿费，计算公式如下：

应补缴差价款=当年经济适用住房楼面地价+相关规费-土地征用拆迁补偿费

第十二条 补缴的差价款应优先用于补缴土地出让金，补缴的土地出让金由市自然资源部门按基准地价的10%确定，剩余部分再上缴市财政保障房资金专户，专项用于回购、建设、管理保障房等事项，不得挪作他用。

第十三条 利用经济适用住房货币补贴方式购买的住房，全额退还所享受的补贴款项后可取得完全产权或上市交易。

第十四条 准予上市交易的经济适用住房，在同等条件下，政府可优先回购。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或出租。

第十五条 经济适用住房取得完全产权或上市交易的税  
国家有关规定执行。

第十六条 已购经济适用住房上市出售后，个人缴交的  
共用部位、共用设施设备的专项维修资金的结余部分不予退  
随房屋产权同时过户，用于该房屋共用部位、共用设施设备  
修。

第十七条 已购经济适用住房上市交易后，原经济适用  
的申请人及共同申请人不得再申请租赁、购买廉租住房、公  
赁住房、经济适用住房等政府提供优惠政策建设的保障性住房

第十八条 经济适用住房取得完全产权后，原经济适用  
保障功能即行消失，其管理、权属登记、交易等均按商品住房  
关规定执行。

第十九条 各县（市、区）可结合实际，参照本细则执行

第二十条 本细则自发布之日起执行，具体应用中的问题  
市住房保障部门负责解释。

附件：九江市中心城区历年经济适用住房小区买完全产权  
上市交易补缴差价款价格表