

张掖市廉租住房保障实施办法

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为促进我市廉租住房制度建设,逐步解决城市低收入家庭住房困难,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》和国家九部委制定的《廉租住房保障办法》以及《甘肃省廉租住房保障实施办法》等有关规定,结合实际,特制定本办法。

第二条 在本市行政区域内,城市低收入住房困难家庭的廉租住房保障及其监督管理,适用本办法。

第三条 本办法所称城市低收入住房困难家庭,是指家庭成员人均收入和家庭财产状况符合县区人民政府规定的低收入标准且家庭成员现有住房建筑面积在当地上年度人均住房建筑面积60%(含)以下的城市居民家庭。

第四条 城市低收入家庭的收入标准和住房困难标准实行动态管理,每年1月31日前公布一次。具体标准分别由县区民政部门和建设行政主管部门会同财政、统计、发改等部门,根据当地商品住房价格、居民家庭和城市居民人均可支配收入、居住水平和家庭人口结构等因素制定,经县区人民政府审定并报市人民政府备案后公布执行。

第五条 各县区人民政府要定期编制解决城镇低收入家庭住房困难发展规划和年度计划,明确廉租住房保障工作目标、措

施，并纳入本级国民经济与社会发展规划和住房建设规划。

第六条 廉租住房保障工作是各级人民政府的重要职责，市人民政府负总责，县区人民政府抓落实，并纳入目标责任制进行考核管理。

市**建设行政主管部门**负责全市廉租住房保障工作的政策指导和协调、监督管理。

县区**建设行政主管部门**具体负责本行政区域内廉租住房保障管理工作。

县区民政部门负责城市低收入家庭的审核认定工作。

市、县区政府发改、监察、财政、住建、自然资源、税务、统计、审计、发改、公积金管理中心等部门和单位在各自职责范围内做好廉租住房保障的有关工作。

街道办事处（乡镇人民政府）负责廉租住房保障的调查审核工作。

社区居委会根据街道办事处（乡镇人民政府）的委托，承担廉租住房保障的日常服务等具体工作。

第二章 保障对象、保障方式和标准

第七条 申请廉租住房保障对象应当同时符合下列条件：

（一）家庭成员具有本地城市常住居民户口，并至少有1人取得本地常住居民户口3年以上；

（二）民政部门认定的低收入家庭；

（三）无自有住房，或者家庭成员人均现有住房建筑面积在当地上年度人均住房建筑面积60%（含）以下；

（四）申请家庭成员之间具有法定的赡养或扶（抚）养关系并在一起实际居住；

（五）申请家庭成员在申请之日前3年内没有购买或出售过自有住房。

家庭成员包括配偶、实际共同居住的子女、父母和其他法定抚（扶）养、赡养关系的人员。

第八条 申请对象的条件认定

（一）低收入家庭认定。家庭成员人均收入和家庭财产状况符合当地人民政府规定的低收入标准的城市家庭；

（二）家庭认定。以户口簿为准，实行一薄一户认定。婚后无房，与父母同住且在同一个户口簿内，人均建筑面积10平方米以下的，按分户认定。无配偶、父母和子女的单身人员，且达到晚婚年龄的，按一户认定。

（三）享受人员数量认定。申请人、配偶、未婚子女、烈属父母以及因入托、求学等原因与父母短期内不能共同居住的未成年子女可计入。已入住社会福利院（敬老院）的人员不计入。

（四）住房面积认定。

1.住房面积以建设行政主管部门核发的房屋所有权证标注的建筑面积为准，改变住房用途的，仍按原住房建筑面积计算认定；

2.申请家庭有两处及两处以上房屋的，住房面积合并计算认定；

3.申请家庭在申请之日起，前3年内出售、转让房屋的，按

出售、转让的房屋建筑面积计算认定。

4.家庭成员下列房产（包括住宅与非住宅）纳入申请家庭现有住房面积的核定范围：

（1）私有房产（包括批地建房面积及房屋拆迁的安置面积）；

（2）未交付使用的拆迁安置房；

（3）承租的公有住房；

（4）已享受的住房货币补贴面积；

（5）原房屋被拆迁以货币补偿安置的补贴面积；

（6）婚姻状况变动前，夫妻双方已享受的实物分房面积均按全部核定。实物分房以外的房产，属共有的，夫妻双方均按全部面积核定；明确所有份额的，夫妻双方按各自份额核定；

（7）搭建的违章建筑，其违章建筑在拆除后可不纳入核定范围。

5.下列房产面积不核定为申请家庭现有住房面积：

（1）集体宿舍或借住的办公用房；

（2）承租的私有住房；

（3）兄弟姐妹、朋友、邻居的住房。

第九条 享受过按房改成本价或标准价购买公有住房，享受过购买安居房、经济适用住房、单位内部集资建房、落实侨房政策专用房等购房优惠政策的家庭，不能申请廉租住房保障。

第十条 廉租住房保障实行实物配租和货币补贴相结合的方式。

实物配租是指县区人民政府向申请廉租住房保障的城市低

收入住房困难家庭提供住房，并按规定标准收取租金。

实物配租优先面向孤、老、病、残等特殊困难家庭、最低生活保障家庭及其他急需救助的家庭。

货币补贴是指县区人民政府向申请廉租住房保障的城市低收入住房困难家庭发放租赁住房补贴，由其自行承租住房。

第十一条 采取实物配租方式的，配租面积为城市低收入住房困难家庭现住房面积与保障面积标准的差额。

实物配租住房租金标准由县区人民政府确定。有条件的县区，对低收入家庭可以免收实物配租住房中住房保障面积标准内的租金。对承租公房的城市低收入家庭，可以对住房保障面积范围内租金，按规定给予适当减免。

第十二条 采取租赁住房补贴方式的，按照下列规定予以补贴：

（一）对获得最低生活保障的城市低收入住房困难家庭，按照廉租住房保障面积标准和每平方米租赁住房补贴标准给予全额补贴；

（二）对获得最低生活保障以外的城市低收入住房困难家庭，按照城市低收入住房困难家庭现住房面积与保障面积标准的差额、每平方米租赁住房补贴标准确定补贴额度。

第十三条 城市廉租住房保障的面积标准原则上不超过人均住房建筑面积 15 平方米。

城市低收入家庭保障面积标准、租赁补贴标准实行动态管理，由县区人民政府根据本地经济发展水平、市场平均租金、保

障对象的经济承受能力等因素确定，每年向社会公布一次，并根据保障对象的收入水平实行分档补贴，支持保障对象能够租赁到适宜的住房，满足保障对象多样化的住房需求。

第三章 保障资金与房屋来源

第十四条 廉租住房保障资金采取多种渠道筹措。廉租住房保障资金来源包括：

- （一）年度财政预算安排的廉租住房保障资金；
- （二）提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益余额；
- （三）土地出让净收益中安排比例不低于 10% 的廉租住房保障资金；
- （四）政府的廉租住房租金收入；
- （五）社会捐赠及其他方式筹集的资金；
- （六）中央预算内投资补助和中央财政廉租住房保障专项补助资金以及省级财政补助资金。

廉租住房保障资金实行专项管理、分账核算、专款专用，专项用于廉租住房保障开支。

第十五条 实物配租的廉租住房来源主要包括：

- （一）政府新建、改建、收购的住房；
- （二）腾退的公有住房；
- （三）新建商品房、经济适用房和棚户区改造、危旧房改造项目中配建、合建、共有产权等方式筹集的廉租住房；
- （四）社会捐赠的住房；

(五) 其他渠道筹集的住房。

第十六条 新建廉租住房，应当将单套的建筑面积控制在50平方米以内，并根据当地财政能力、土地供应及城市低收入住房困难家庭的居住需要等情况，合理确定套型结构。

第十七条 新建住宅小区应根据廉租住房年度建设计划按以下要求配建廉租住房。

(一) 新建经济适用住房小区按照建筑面积10%的比例配建；

(二) 新建商品房住宅小区按照建筑面积5%的比例配建；

(三) 建设单位在新建住宅小区时，应在首期建设中配套建设廉租住房。

规划管理部门在审批新建住宅小区规划时，应严格审查建设单位是否规划配套建设廉租住房，在与建设单位签订的《住宅建设项目责任合同》中，明确配建廉租住房的面积、套数及建设标准，并将合同送自然资源管理部门和建设行政主管部门备案。

自然资源管理部门根据《住宅建设项目责任合同》，在与建设单位签订《商品住宅小区建设用地使用权出让合同》时，明确配建廉租住房回购方式。

建设行政主管部门在办理房屋预售手续时，应审查建设单位履行廉租住房配套建设协议的情况，并具体负责接收在新建住宅小区中配套建设的廉租住房。

第十八条 廉租住房建设用地，应当在土地供应计划中优先安排，并在申报年度用地指标时单独列出，采取划拨方式，保证供应。廉租住房建设用地的规划布局，应当考虑城市低收入住房

困难家庭居住和就业的便利。

第十九条 廉租住房建设应当符合国家质量安全标准。应当坚持经济、适用原则，提高规划设计水平，满足基本使用功能，应当按照发展节能省地环保型住宅的要求，推广新材料、新技术、新工艺。

第二十条 廉租住房建设免收各种行政事业性收费和政府性基金，并享有经济适用住房开发建设的其他各项优惠政策。

鼓励社会捐赠资金用于廉租住房建设或捐赠住房作为廉租住房房源。政府或经政府认定的单位新建、购买、改建住房、社会捐赠住房作为廉租住房房源或社会捐赠资金用于廉租住房建设的，其税收优惠政策按照国家有关规定执行。

第四章 申请与核准

第二十一条 申请廉租住房保障，应当以家庭为单位，实行家庭成员全名制。一般以持《低保证》或**其他证明**载明的户主为申请人。申请廉租住房保障应当提交以下资料：

- （一）廉租住房保障申请表；
- （二）申请人及家庭成员身份证、户口簿或户籍证明；
- （三）《低保证》；

（四）申请人及家庭成员已婚的，提供结婚证；离异的，提供离婚协议书、离婚证或民事调解书（判决书）；未婚的，由户口所在地民政部门出具证明；丧偶的，提供死亡证明。

前款规定的材料所涉及各类证件、证明等材料，应当提交经申请人签字确认的复印件，并提供原件核对。

第二十二条 申请廉租住房保障，按照下列程序办理：

（一）申请。符合条件的申请人由户主向户籍所在地街道办事处（**乡镇人民政府**）提出书面申请。如实填写《廉租住房保障申请表》，并如实提供相关证明材料。

（二）审核。街道办事处（**乡镇人民政府**）应当在受理申请之日起 30 日内，采取书面审查、入户调查、组织评议、邻里访问以及信函索证等方式，完成对申请人的户口、收入、住房等申报情况的调查和初审，并将符合条件的申请人家庭人口、现居住地点、工作单位等情况予以公示，公示期限 **5** 天；申请人户籍所在地和实际居住地不一致的，实际居住地街道办事处（**乡镇人民政府**）应配合调查、核实，实际居住地和户籍所在地街道办事处（**乡镇人民政府**）应当同时进行公示。对公示有异议的组织和个人，应当书面向街道办事处（**乡镇人民政府**）提出，街道办事处（**乡镇人民政府**）自接到异议之日起 10 日内重新调查核实。

对公示无异议或经核实异议不成立的，将其申请资料和审核意见报送县区建设行政主管部门。

街道办事处可委托社区居委会代为受理申请人提交的申请表及相关资料并进行初步审核。

（三）复核。建设行政主管部门应当自收到初审资料起 **5** 日内就申请人的家庭住房状况是否符合规定条件提出审核意见，并将符合条件的申请人的申请材料转同级民政部门。

民政部门应当自收到申请材料之日起 **20** 日内，就申请人的家庭收入是否符合规定条件提出审核意见，并反馈**建设行政主管**

部门。

（四）批准。建设行政主管部门将经复核符合资格条件的申请人姓名、工作单位、现住房地址、现住房条件、家庭人口、家庭人均居住面积（人均建筑面积）、家庭年可支配收入、受理单位及保障方式等予以公示，公示期限5天。对公示有异议的组织和个人，应书面向建设行政主管部门提出异议，建设行政主管部门应当自接到异议之日起10日内重新调查核实。

经审核符合条件或核实异议不成立的，建设行政主管部门批准申请人取得廉租住房保障资格，作为廉租住房保障对象予以登记，书面通知申请人，并向社会公开登记结果。

经审核，不符合规定条件的，建设行政主管部门应当书面通知申请人，说明理由。申请人对审核结果有异议的，可以向建设行政主管部门申诉。

第二十三条 对轮候到位的城市低收入住房困难家庭，建设行政主管部门应当按照已确定的保障方式，与其签订租赁住房补贴协议或者廉租住房租赁合同，予以发放租赁住房补贴或者配租廉租住房。发放租赁住房补贴和配租廉租住房的结果，应当向社会公布。

第二十四条 租赁住房补贴协议应当明确租赁住房补贴额度、停止发放租赁住房补贴的情形等内容。廉租住房租赁合同应当明确下列内容：

（一）房屋的位置、朝向、面积、结构、附属设施和设备状况；

- (二) 租金及其支付方式;
- (三) 房屋用途和使用要求;
- (四) 租赁期限;
- (五) 房屋维修责任;
- (六) 违约责任及争议解决办法, 包括退回廉租住房、调整租金、依照有关法律法规规定处理等;
- (七) 其他约定。

第五章 退出机制

第二十五条 廉租住房保障采取合同制管理方式, 并建立定期复核制度。保障对象签订合同后, 应在每年1月份主动向申请部门或其委托机构如实申报家庭收入、资产、家庭人口和住房变动情况。县区房产、民政等有关部门以及街道办事处(乡镇人民政府), 可以通过入户调查、邻里访问以及信函索证等方式对申请人的家庭收入和住房状况等进行复核。申请人以及有关单位和个人应当予以配合, 如实提供有关情况。

经复核符合廉租住房保障条件的, 重新签订租赁合同或租赁补贴协议; 经复核不再符合廉租住房保障条件的, 取消保障资格。

第二十六条 申请廉租住房保障后出现下列情形的, 保障对象应当主动申报退出廉租住房保障:

- (一) 家庭收入或资产已超过规定标准的;
- (二) 购买或通过其他途径获得住房的;
- (三) 出现不符合廉租住房保障条件的其他情形的。

第二十七条 退出廉租住房保障按下列方式进行

（一）向县区建设行政主管部门或产权单位提出书面申请；并签订《廉租住房保障退出协议》；

（二）领取租赁住房补贴的，给予保障对象1个月过渡期。过渡期满停止发放租赁补贴；

（三）享受实物配租的，应当腾退租住的廉租住房，结清水、电、煤气、电视、电话、物业及其他应当由承租人承担的相关费用；暂时无法腾退的，给予3个月的过渡期；过渡期内按公房租金标准计租；过渡期满，仍不腾退廉租住房的，改按市场租金标准计租。

（四）享受公房租金核减的，停止减免租金，纳入公房管理，按公房管理的有关规定计收租金。

（五）退出廉租住房保障的家庭，符合经济适用住房申购条件的，可按规定购买经济适用住房。

第六章 监督管理

第二十八条 申请人以虚报、瞒报情况或提供虚假证明材料等手段骗取廉租住房保障的，县区建设行政主管部门或产权单位有权解除租赁合同，收回房屋，并按同期市场租金标准追缴占用期间的房屋租金，或追回已发放的租赁住房补贴和已核减的租金。

第二十九条 有下列情形之一的，县区建设行政主管部门或产权单位有权解除租赁合同，收回房屋，或追回已发放的租赁住房补贴和已核减的租金，并依法追究相关人员责任；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任：

- (一) 未如实申报家庭收入、家庭人口及住房状况的；
- (二) 家庭人均收入连续 6 个月以上超出政府规定的低收入标准的；
- (三) 申请人擅自将租住的住房转让、转租、出借、调换的；
- (四) 无正当理由累计 6 个月以上未交廉租房租金的；
- (五) 无正当理由连续 6 个月以上未在所承租的廉租住房居住的；
- (六) 擅自对租住的住房进行装修和扩建、加建、改建、改变房屋结构或改变其使用性质的；
- (七) 故意损坏租住的住房及其附属设备的；
- (八) 违反《房屋租赁管理办法》的有关规定的。

第三十条 对出具虚假证明的组织和个人，县区建设行政主管部门和有关管理部门应当提请其上级主管部门或监察部门依法追究单位主要领导和相关责任人员的责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第三十一条 政府职能部门和街道办事处、镇政府工作人员在资格审查和监督管理中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，追究其行政责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

申请人或共同申请人对申请廉租住房保障工作中的行政管理行为有异议或不服的，可以向有关部门投诉，或依法提请行政复议，也可以向人民法院提起行政诉讼。

第三十二条 本办法自公布之日起施行。

