丰顺县城镇住房保障实施细则

（征求意见稿）

**第一章 总 则**

1. 为进一步健全和完善我县住房保障制度，加强保障性住房建设和管理，规范住房保障申请、审核程序，保障公平分配，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《城市低收入家庭认定办法》（民发〔2008〕156号）《广东省城镇住房保障办法》（广东省人民政府令第181号）《梅州市住房保障制度改革创新实施方案》（梅市府办〔2012〕37号）等有关规定，结合本县实际，制定本实施细则。
2. 本县行政区域内城镇保障性住房的筹集、申请、受理、审核和管理等工作，适用本实施细则。
3. 县人民政府统一领导、组织、协调城镇住房保障工作及保障性住房建设工作。
4. 本实施细则所称城镇住房保障，是指符合条件的城镇住房困难家庭或者个人通过申请租住保障性住房或者领取廉租住房租赁补贴，满足基本居住需求。

本实施细则所称保障性住房（以下简称保障房），是指政府在实行分类保障过程中所提供的限定建设标准、供应对象、租金标准，具有社会保障性质的住房。主要包括：

（一）廉租住房。廉租住房是指政府在住房领域实施社会保障职能，向符合规定的城镇低保住房困难家庭提供的租金相对低廉的普通住房。

县城范围内的廉租住房保障对象，采用廉租住房实物配租和廉租住房租金补贴相结合的方式进行保障。在县城范围以外尚未建设保障性住房之前，县城范围以外的廉租住房保障对象，实施发放租金补贴。

1. 公共租赁住房。公共租赁住房（以下简称公租房），是指由政府主导投资、建设和管理，或由政府提供政策支持、其他各类主体投资建设、纳入政府统一管理，限定建设标准和租金水平，向符合规定条件的城镇住房保障对象出租的保障性住房。
2. 县住房和城乡建设局是本县的住房保障主管部门，负责本县行政区域内城镇住房保障的组织实施、监督管理和指导协调等工作。

发展和改革、公安、民政、财政、人力资源和社会保障、自然资源、市场监管、政务服务数据管理、税务、住房公积金等部门按照各自职责，协助做好城镇住房保障工作。

1. 住房保障实施机构负责承办城镇住房保障等日常工作，主要包括：

（一）住房保障需求的调查、分析、统计；

（二）住房保障申请的审核；

（三）保障房选配、收回、回购和租赁补贴发放、调整、终止等事务的执行；

（四）保障房的运营管理和维修养护；

（五）保障房入住、退出和使用情况的登记和检查；

（六）建立健全住房保障服务网络；

（七）其他住房保障有关事务。

1. 县各有关部门应当按照各自职责分工做好住房保障工作：
2. 县住房和城乡建设部门负责拟订保障性住房各类管理规定，制订工作目标、发展规划和年度计划并组织实施，抓好保障性住房的建设和房源筹备工作，抓好住房保障对象的入住、退出等日常事务的管理工作；
3. 县发展和改革部门负责建设项目的立项审批，将住房保障计划纳入国民经济和社会发展计划，按规定制定、调整保障房租金等工作；
4. 县财政部门负责住房保障资金筹措、使用管理和监督，落实免收行政事业性收费和政府性基金等优惠政策；
5. 县民政部门负责城镇保障性家庭收入的认定工作；
6. 县自然资源部门负责保障性住房建设用地优先供应并对土地使用情况进行监督；
7. 县税务部门负责住房保障税收优惠政策的执行和监督；
8. 县审计部门负责住房保障资金使用等情况的审计监督；
9. 县公安、人力资源和社会保障、住房公积金、金融管理等有关部门，依法提供申请人户籍、收入、资产等证明材料和有关情况；
10. 镇人民政府和社区居民委员会应当协助有关部门和机构，做好城镇住房保障相关工作。

**第二章 规划与建设**

1. 保障房以公租房为主体。逐步将直管公房、廉租住房和公租房等保障性住房统筹管理、并轨运行，统一归类为公租房。县住房保障主管部门应当定期开展城镇居民住房状况调查，根据经济社会发展水平和住房保障的需求，编制住房保障规划和年度计划。

住房保障规划应充分考虑承租对象交通、就业、就学、就医等基本需求，合理安排区位布局。新建的公租房，单套建筑面积严格控制在60平方米以下，以40～50平方米为主。户型包括单间、一室户和两室户，并按照“经济、节能、环保”原则进行简易装修。以集体宿舍形式建设的公租房，应符合宿舍建筑设计规范的有关规定，人均住房建筑面积不低于5平方米。

1. 县住房保障主管部门应当确定保障房项目的建筑面积、套型结构、室内装饰装修标准和配套设施。按照城市规划要求配套建设道路交通、学校、医院、文体等基础设施、公共服务设施和商业服务设施，同期交付使用。
2. 政府投资建设的保障房建设用地以划拨方式供应，储备土地和收回使用权的国有土地，优先安排用于保障性住房建设。

保障房建设用地纳入土地利用年度供应计划和住房保障规划年度实施计划，在申报年度用地供应指标时单独列出，予以重点保障。

1. 在商品住房开发以及“三旧”（旧城镇、旧厂房、旧村庄）改造中的商品住房项目中，按不低于项目总建筑面积5％的比例配建公租房，并在土地出让合同中约定。配建的公租房应与所在项目统一规划、同步建设、同步配套和同步交付使用。

自然资源主管部门应当在建设项目用地出让条件中明确配套建设的保障房总建筑面积、分摊的土地面积、单套建筑面积、套数、套型比例、建设标准、房屋权属等事项，并在土地出让合同中约定。

1. 保障房的房源主要包括：
2. 政府投资建设、购买、租赁或者收回、回购、没收的住房；
3. 机关企事业单位在符合城乡规划的前提下，经县政府批准，利用自用土地建设的公租房；
4. 各类企业和其他机构以独资、集资或股份制的方式投资建设公租房；
5. 开发区、工业园区以及有条件的企业等为外来务工人员集中兴建的职工公寓和职工集体宿舍；
6. 在商品住房开发以及“三旧”（旧城镇、旧厂房、旧村庄）改造中的商品住房项目中按有关规定标准不低于项目总建筑面积5％的比例配建公租房；
7. 廉租住房、县直管公房、单位自管公房等按照有关规定转为公租房；
8. 社会捐赠及其他渠道筹集的公租房。

单位建设、产业园集中配套建设的公租房，筹建单位和产业园内部保障对象享有优先分配权。

1. 对保障房建设筹集、经营管理所涉及的城镇土地使用税、印花税、契税、土地增值税、房产税、增值税、个人所得税等，以及城市基础设施配套费等政府性基金、行政事业性收费，按规定落实优惠政策。
2. 县人民政府投资建设保障房的资金来源主要包括：
3. 中央和省、市安排的专项补助资金；
4. 县财政年度预算安排资金；
5. 每年提取土地出让净收益10％以上的资金；
6. 住房公积金增值收益减去提取贷款风险准备金和管理费用后的余额，使用和管理根据财政部《关于住房公积金财务管理补充规定的通知》（财综字〔1999〕149号）等规定执行；
7. 社会捐赠的资金；
8. 其他可纳入公租房筹集使用的资金。

保障房建设资金实行专款专用，不得挪作他用。

**第三章 申请及轮候**

1. 保障房只供住房保障对象自住，不得转租、转让、闲置、出借、抵押。
2. 申请政府建设的保障房的家庭和个人，应符合下列条件：

**（一）**住房困难的城镇分散供养特困人员、城镇低保住房困难家庭申请廉租住房或廉租住房租金补贴，应同时具备下列条件：

1.申请人及共同申请的家庭成员具有本县申请辖区城镇户籍，并在本辖区工作或常住；申请人的配偶及子女非本县申请辖区城镇户籍，但随申请人一起生活居住的，可作为共同申请家庭成员；

2. 持有县民政部门核发的《低保证》，家庭资产净值符合本县公布的标准；

　 3.申请人及共同申请人无自有住房，或者自有住房家庭人均住房建筑面积低于15平方米；

4.申请人及共同申请的家庭成员在申请之日前5年内没有购买、出售或赠与等房地产交易情形。

**（二）**城镇低收入住房困难家庭申请公租房，应同时具备下列条件：

1.申请人及共同申请的家庭成员具有本县申请辖区城镇户籍，并在本辖区工作或常住；申请人的配偶及子女非本县申请辖区城镇户籍，但随申请人一起生活居住的，可作为共同申请家庭成员；

2.家庭月人均收入水平在县民政部门规定的最低生活保障标准线的150％内，家庭资产净值符合本县公布的标准；

3.申请人及共同申请人无自有住房，或者自有住房家庭人均住房建筑面积低于15平方米；

4.申请人及共同申请的家庭成员在申请之日前5年内没有购买、出售或赠与等房地产交易情形。

**（三）**城镇中等偏下收入住房困难家庭申请公租房，须同时具备下列条件：

1.申请人及共同申请的家庭成员具有本县申请辖区城镇户籍，并在本辖区工作或常住；申请人的配偶及子女非本县申请辖区城镇户籍，但随申请人一起生活居住的，可作为共同申请家庭成员；

2.家庭月人均收入高于县民政部门规定的最低生活保障标准线的150％、低于本县上年度城镇居民月人均可支配收入的60%，家庭资产净值符合本县公布的标准；

3.申请人及共同申请人无自有住房，或者自有住房家庭人均住房建筑面积低于15平方米；

4. 申请人及共同申请的家庭成员在申请之日前5年内没有购买、出售或赠与等房地产交易情形。

5.没有享受其他住房保障政策。

**（四）**在城镇新就业的无房职工申请政府建设的公租房，须同时具备以下条件：

1.申请人及共同申请的家庭成员具有本县申请辖区城镇户籍，并在本辖区工作或常住；申请人的配偶及子女非本县申请辖区城镇户籍，但随申请人一起生活居住的，可作为共同申请家庭成员；

2.家庭月人均收入高于本县上年度城镇居民月人均可支配收入的60%、低于本县上年度城镇居民月人均可支配收入的80%，家庭资产净值符合本县公布的标准；

3.经本县人力资源和社会保障部门招聘录用、办理正式手续的机关、企事业单位干部职工；

4. 申请人提出申请前，已与本县用人单位签订3年以上劳动（聘用）合同，并在本地同一用人单位连续工作满1年以上；

5. 申请人提出申请前，就业单位连续6个月为申请人缴纳了社会养老保险。

6.申请人及共同申请人在就业所在地无自有产权住房，且申请人及其配偶的直系亲属在就业所在地无住房资助能力；

7.申请人及共同申请的家庭成员在申请之日前5年内没有购买、出售或赠与等房地产交易情形。

**（五）**政府投资建设的保障房，房源充足时可兼顾解决在城镇稳定就业的异地务工人员住房问题。

在城镇稳定就业的异地务工人员，申请政府建设的公租房，应同时具备下列条件：

1. 持有本县城镇居住证明；

　　2．在本县城镇工作，并在同一用工单位连续工作满2年以上（含2年），并签订了劳动（聘用）合同；

3．收入、财产低于规定的标准；

4. 就业单位连续为申请人缴纳社会保险满2年以上（含2年）；

5. 申请人及其配偶、未婚子女在就业所在地无自有房产；

6. 申请人及共同申请的家庭成员在申请之日前5年内在本县没有购买、出售或赠与等房地产交易情形。

1. 各年度的城镇家庭人均收入标准、家庭资产净值标准等住房保障对象条件，由县住房保障主管部门报县人民政府确定后向社会公布。
2. 申请政府建设的公租房原则上以家庭为申请单位，申请公共租赁住房的家庭，应当指定一名具有完全民事行为能力的家庭成员为申请人，其他共同居住的家庭成员作为共同申请人。

未成年人的法定监护人未履行监护职责的，与其共同居住的亲属可作为申请人。

无民事行为能力或患有精神疾病的成年人，由其监护人代为申请。监护人未共同居住的，原则上不安排实物配租，发放租赁补贴。

现租住县直管公房或单位自管公房，人均住房建筑面积超过15平方米的，暂时不能申请保障房。

**第四章 配租程序**

1. 保障房配租实行轮候制度，轮候时间一般为3年。轮候顺序如下：

　　（一）住房困难的城镇分散供养特困人员、持有《低保证》的本县城镇低保住房困难家庭；

　　（二）申请家庭属本县城镇低收入住房困难家庭；

　　（三）申请家庭属本县城镇中等偏下收入住房困难家庭；

　　（四）在本县城镇稳定就业的无房职工；

　　（五）在本县城镇稳定就业的异地务工人员。

依法被征收个人住宅且被征收人符合住房保障条件的，不受轮候限制，县人民政府作出房屋征收决定后应当优先给予住房保障。

新引进高素质人才、军转干部、城镇复员军人、见义勇为人员、征收安置家庭的住房保障问题，其他文件有特别规定的，从其规定。

单位建设、各类园区集中配套建设的保障房，筹建单位和园区内部保障对象享有优先分配权。

1. 在轮候期间，申请人因情况发生变动的，申请人应当主动向住房保障实施机构申报。申请人因情况发生变化不再符合规定条件的，住房保障实施机构应当取消其轮候资格，并书面告知。

轮候超过1年的，县住房保障主管部门应当对申请人是否符合规定条件重新审核，申请人应当予以配合。经审核，申请人仍然符合规定条件的，其原轮候顺序不变；不再符合规定条件的，取消其轮候资格，并书面告知。

1. 由县政府投资建设的保障房申请、审核、轮候分房程序：

（一）申请和受理：

1.住房困难的城镇分散供养特困人员、城镇低保家庭、低收入家庭、中等偏下收入家庭申请住房保障，由申请人到户籍所在社区居委会提出申请；

2.在城镇稳定就业的无房职工，由申请人所在工作单位会同z住房保障实施机构受理。

3.在城镇就业的异地务工人员的申请公租房，由申请人向所在工作单位提出申请；

（二）初审和公示。经初审符合条件的，各社区居委会等受理单位，应在自受理之日起20天内，将申请人基本情况和初审意见在本单位办公场所进行公示，公示时间为10天；公示期满，将通过公示的初审意见和申请人的申请材料一并送**镇民政部门**审核。

（三）核定收入。县民政部门应在收到镇民政部门报送的申请材料之日起20天内，对申请家庭提交的申请材料进行调查核定，签署意见后，将申请材料和核定结果一并移送县住房保障主管部门。

（四）审查和公示。县住房保障主管部门收到县民政部门移送的申请材料后，组织人员或会同有关单位，综合审查申请人的家庭住房等情况。对通过综合审查的申请户，按照“统一、集中、公开”的原则，由受理的镇人民政府和住房保障实施机构，在办公场所、县人民政府网站等媒体上进行公示，公开接受社会和群众的监督，公示期限不少于20日。公示期满，对公示无异议或经查证异议不成立的申请户，列入住房保障对象范围。

（五）确定方案。县住房和城乡建设局根据保障房供求状况等情况，拟定廉租住房实物配租、廉租住房租金补贴和公租房配租等具体方案，报县人民政府批准执行。

（六）抽签分房。县住房和城乡建设局根据县人民政府批准的保障房配租方案，在县纪委监委、财政、民政等有关部门的监督下公开进行抽签（摇号）确定房号，并按相关规定办理轮候、入住手续。

1. 申请人申请公租房，应当按照规定提交申请材料，并对提供的材料真实性负责。

申请公租房所需提交材料目录，由县住房保障主管部门按照方便群众办事的原则另行规定，并向社会公布。

1. 申请人应当如实申报家庭住房、收入和财产状况，声明同意审核机关调查核实其家庭住房和资产等情况。

住房保障主管部门和实施机构可以通过入户调查、邻里访问、信函索证、信息查证等方式，对申请人及其家庭成员的收入、车辆、存款、有价证券等有关财产情况进行调查核实。公安、银行、自然资源、市场监管、政务服务数据管理、税务、社保、住房公积金管理等部门根据各自职责，依法提供相关政务数据或出具申请人有关财产证明。

公安、民政、社保、金融等信息平台应当与城镇住房保障信息系统建立信息共享机制。

**第五章 租赁管理**

1. 保障房租赁实行合同管理。租赁合同应当明确房屋地址、用途、面积、结构、附属设施和设备、使用要求、租金标准及支付方式、租赁期限、房屋维修责任、终止合同的情形及违约责任等内容。出租方和承租方应根据合同约定，遵守各项规定，履行各项义务。

保障房小区或保障房楼房应当订立《管理公约》。

1. 廉租住房保障实行年审制度，租赁期限为一年。经年审后认定不符合廉租住房保障规定条件的，应退出廉租住房或停止发放租金补贴。确实无法退出廉租房并符合公租房规定条件的，可申请将原租住的廉租房转为公租房。

公租房租赁合同期限一般不超过三年，期满需要续期的，申请人应当在期满3个月前提出延续申请，县住房保障实施机构应当进行审核并公示，公示时间不少于20日。

1. 保障房的租金实行政府定价或者政府指导价。政府投资建设的公租房的租金标准，按照不高于同期同区域同类型普通商品住房平均租金（以下简称按市场租价）的80%和住房困难群体的收入水平分层次确定：

（一）住房困难的城镇分散供养特困人员免收租金；

（二）城镇低保家庭租住廉租房，租金标准按市场租价的20%确定；

（三）城镇低收入家庭租住公租房，租金标准按市场租价的40%确定；

（四）城镇中等偏下收入家庭租住公租房，租金标准按市场租价的60%确定；

（五）在城镇稳定就业的无房职工租住公租房，租金标准按市场租价的80%确定。

1. 保障房的租金价格应当根据当地社会经济发展状况、物价变动情况和上级有关规定适时进行调整，实行动态管理。具体标准由县价格主管部门会同县住房保障主管部门制定，报县人民政府批准后执行。
2. 政府投资建设的保障房租金收入，应按照政府非税收入管理的规定，实行“收支两条线”管理，专项用于偿还保障房建设贷款以及保障房的维护和管理费用。

企业和其他机构投资建设的公租房，其租价水平按低于市场租价的80%确定。

1. 政府投资的保障房维修养护费用主要通过保障房租金收入以及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决；社会力量投资建设的公租房维修养护费用由所有权人承担。

**第六章 后续管理**

1. 县住房保障主管部门应会同相关部门对已经享受保障房政策的家庭所申报的家庭户籍、人口、收入、资产、住房、工作等变动情况进行审核检查。经审查不符合公租房保障条件的，应当予以清退。
2. 县住房和城乡建设局等住房保障管理部门可采用不定期通过入户巡查、邻里访问、单位征询等方式对保障房入住情况实施监督检查，承租人应主动给予配合：

（一）询问与核查事项有关的单位和个人，并要求对与核查事项相关的情况作出说明、提供相关证明资料；

（二）依法检查住房使用情况；

（三）查阅、记录、复制保障对象与住房保障工作相关的资料，了解保障房住户家庭成员、家庭收入和财产状况；

（四）对违反住房保障相关法律、法规、规章规定的行为予以制止并责令改正。

对发现违反保障房规定的行为，住房保障管理部门对其记入住房不良信用记录，并作出相应处理。

1. 住房保障对象有下列情形之一的，应当按照合同约定支付违约金，住房保障实施机构应当根据合同约定或者法定情形，解除合同并收回保障房：

（一）无正当理由连续6个月以上未在公共租赁住房内居住的；

（二）无正当理由连续2个月或者累计6个月以上未缴纳租金、物业服务费及其他费用，经催告仍不缴纳的；

（三）将承租公共租赁住房擅自互换、出借、转租、抵押的；

（四）擅自改变公共租赁住房居住用途、原有使用功能、内部结构和配套设施，或擅自装修公共租赁住房，拒不恢复原状的；

（五）因故意或重大过失，造成公共租赁住房严重损毁的；

（六）因政府征用公共租赁住房或者因不可抗力致使该公共租赁住房无法继续出租的，租赁合同终止；

（七）法律、法规规定或合同约定的其他违法、违约情形。

1. 保障房被决定收回的，原租赁保障房的家庭或者个人，应当自收到解除合同或者终止合同通知之日起30日内搬迁，并办理相关手续。

有正当理由无法按期搬迁的，可以申请最长不超过6个月的延长居住期限。延长期内，按照同期同区域同类型住房的市场租价收取租金。

无正当理由逾期不搬迁的，住房保障实施机构应当责令其搬迁，拒不执行的，根据《广东省城镇住房保障办法》的规定处理。

1. 申请人隐瞒或者虚报人口、户籍、年龄、婚姻、收入、财产和住房等状况，或者采取不正当手段，申请保障房或者租赁补贴的，根据《广东省城镇住房保障办法》的规定处理。
2. 有关行政主管部门的工作人员在保障房建设、筹集、审核、租赁、管理等工作中，存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等违法违规行为的，依法依规追究有关人员责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

**第七章 附 则**

1. 本实施细则自印发之日起施行，有效期5年,原《丰顺县城镇住房保障实施细则》（丰府办〔2013〕70号）同时废止。