

连政发〔2008〕128号

市政府关于印发连云港市 市区廉租住房保障办法的通知

各区人民政府，市各委、办、局，市各直属单位：

《连云港市市区廉租住房保障办法》已经市十二届政府第4次常务会议讨论通过，现予印发实施。

二〇〇八年十月二十八日

连云港市市区廉租住房保障办法

第一章 总 则

第一条 为进一步完善我市市区廉租住房制度，保障城市低收入住房困难家庭的基本住房需求，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《廉租住房保障办法》（建设部第162号令），结合我市市区实际，制定本办法。

第二条 本市市区范围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。

本办法所称城市低收入住房困难家庭，是指家庭人均年可支配收入、人均住房建筑面积符合市人民政府规定标准的家庭（以下简称住房困难家庭）。

第三条 市房产管理局为市区廉租住房保障工作的主管部门（以下简称市住房保障主管部门），负责市区廉租住房保障管理工作。

市廉租住房主管部门应当会同市发改、国土资源、规划、建设、财政、物价等部门根据城市总体规划、土地利用总体规划及住房发展规划，编制市区廉租住房中长期发展规划和年度建设投资、用地计划，报市人民政府批准后实施。

各区人民政府和市发改、监察、财政、国土资源、规划、建设、税务、物价、统计、总工会及金融管理等部门根据职责分工，负责市区廉租住房保障的有关工作。

第四条 廉租住房保障以满足住房困难家庭基本住房需要为原则，并逐步扩大廉租住房保障范围。对符合规定条件的住房困难家庭申请廉租住房租赁补贴实行应保尽保。廉租住房制度优先保障民政部门认定的享受最低生活保障的住房困难家庭。因市政建设、城市公益性项目建设和旧城改造拆迁被征收个人住宅的家庭，符合廉租住房供应对象条件的，优先提供廉租住房。

第五条 市人民政府对廉租住房保障工作实行目标责任制管理，纳入对各区人民政府及市各相关部门的年度考核。

第二章 保障方式和保障标准

第六条 廉租住房保障方式以发放租赁住房补贴和实物配租相结合为主，以租金核减为辅。

租赁住房补贴是指政府向符合条件的申请廉租住房保障住房困难家庭按保障标准发放租金补贴，由其自行承租住房。住房保障部门应做好申请租赁住房补贴的保障对象的服务工作，免费为保障对象提供廉租住房租赁信息。

实物配租是指政府向符合条件的申请廉租住房保障的住房困难家庭提供廉租住房，并按照规定标准收取廉租住房租金。实物配租主要面向已经登记为廉租住房保障对象的孤、老、病、残等特殊困难家庭及其他急需救助的家庭。

租金核减是指对现租住单位或者政府提供的公有住房、符合廉租住房保障条件的住房困难家庭，按照廉租住房租金标准给予核减。

申请廉租住房保障的住房困难家庭只能选择以上保障方式中的一种。

第七条 廉租住房保障建筑面积标准不超过市区人均住房面积的 50%。即实物配租和租金核减建筑面积标准为 1 口人户 28 平方米，2 口人户 40 平方米，3 口人以上户 50 平方米；租赁住房补贴面积标准为家庭每人 12 平方米，最高不超过 15 平方米，1 口人户按 2 人计算，2—3 口人户按实计算，4 口人以上户按 4 人计算。

第八条 廉租住房租金标准实行政府定价，具体标准由市价格主管部门会同市住房保障主管部门核定后执行。

廉租住房租赁补贴标准按照市区普通商品房平均租金与廉租住房租金的差额确定。

第九条 廉租住房保障对象家庭收入标准、住房困难标准，

实行动态管理，每年由市人民政府向社会公布。

第三章 房屋来源和保障资金

第十条 实物配租的廉租住房来源主要包括：

- （一）政府新建、收购、改建的住房；
- （二）腾退的公有住房；
- （三）社会捐赠的住房；
- （四）其他渠道筹集的住房。

廉租住房应当符合国家质量安全标准。用于实物配租的廉租住房属于国有资产，由市人民政府委托市住房保障主管部门管理。

第十一条 新建廉租住房，主要在经济适用住房、普通商品住房项目中配套建设。城市低收入家庭住房困难户较多的地区可相对集中建设部分廉租住房。

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，并根据城市低收入住房困难家庭的居住需要，合理确定套型结构。

配套建设廉租住房的经济适用住房或者普通商品住房项目，应当在用地规划、国有土地划拨决定书或者国有土地使用权出让合同中，明确配套建设的廉租住房总建筑面积、套数、布局、套

型以及建成后的移交或回购等事项。新建廉租住房的计价成本参照经济适用住房成本计算。

第十二条 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。

第十三条 廉租住房建设免征行政事业性收费和政府性基金。政府或经政府认定的单位新建、购买、改建住房作为廉租住房，社会捐赠廉租住房房源、资金，按照国家规定的有关税收政策执行。

第十四条 廉租住房保障资金采取多种渠道筹措。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。

第十五条 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，应当全部用于廉租住房建设。

土地出让净收益用于廉租住房保障资金的比例，不得低于

10%，将根据年度廉租住房保障规模，可适当提高比例，并按照出让宗地进行核算提取。计提方式比照从土地出让金中计提农业土地开发资金的办法执行。

第十六条 市财政部门应当建立长期、稳定、有效的廉租住房保障资金专户管理、专帐核算制度。政府的廉租住房租金收入实行收支两条线管理，专项用于廉租住房的维护和管理。其他廉租住房保障资金，应当专项用于购买和建设廉租住房、发放租赁住房补贴和公租房租金核减以及租赁住房管理开支等，不得挪作他用。

第十七条 廉租住房保障资金年度使用计划，由市住房保障主管部门根据城市经济发展水平、廉租住房保障范围、保障水平及廉租住房资金筹集等情况合理编制，经市财政部门审核，报市人民政府批准后执行。

第四章 申请条件和办理程序

第十八条 申请廉租住房保障的城市低收入住房困难家庭必须同时符合下列条件：

- （一）具有本市市区城镇户口，且居住3年以上；
- （二）市民政局、总工会认定的城市低收入、最低收入和特困职工家庭连续在1年以上；
- （三）无房或者人均住房建筑面积低于12平方米；

(四) 家庭成员之间具有赡养、抚养或者扶养关系。

第十九条 下列房屋应当认定为申请家庭的现有住房：

(一) 家庭成员居住的私有住房(含房改房)；

(二) 家庭成员承租的公有住房；

(三) 已领取拆迁货币补偿款的原住房；

(四) 拆迁安置待入住的住房。

第二十条 廉租住房保障实行准入核准制度，按照下列程序办理。

(一) 申请。申请家庭应当由户主向户口所在地街道办事处提出书面申请。申请时应提供下列材料：

1.家庭收入情况的证明材料；

2.家庭住房状况的证明材料；

3.家庭成员身份证和户口簿；

4.市、县人民政府规定的其他证明材料。

(二) 受理。申请家庭户口所在街道办事处应当自受理申请之日起 30 日内，就申请家庭的家庭收入、住房状况是否符合规定条件进行初审，并提出初审意见。初审不符合规定条件的，应当书面告知申请家庭原因；申请材料不全的，应当书面告知申请家庭需要补交的相关材料。初审符合规定条件的，应当填写《连云港市市区城镇居民廉租住房保障审批表》，将申请家庭基本情况在

所属社区或者单位内公示，并将公示结果、初审意见和申请材料一并报区人民政府住房保障主管部门。

（三）复核。区住房保障主管部门应当自收到申请材料之日起 15 日内，就申请家庭的基本情况是否符合规定条件进行复核，并会同区民政、总工会以及街道办事处，通过入户调查、邻里访问以及信函索证、公示等方式对申请家庭的收入和住房状况等进行核实。申请人及有关单位和个人应当予以配合，如实提供有关情况。经核实符合规定条件的，在《连云港市市区城镇居民廉租住房保障审批表》上签署意见后，将申请材料报送市住房保障主管部门。

经复核不符合规定条件的，应当书面告知申请家庭，并说明理由。申请家庭对复核结果有异议的，可以向市住房保障主管部门申诉。

（四）登记。市住房保障主管部门应当自收到申请材料之日起 30 日内，会同市民政、总工会、财政、监察等部门对申请家庭基本情况进行审核。经审核，符合规定条件的，在新闻媒体和政府网站上公示。公示期限为 15 日。经公示无异议或者异议不成立的，作为廉租住房保障对象予以登记，向社会公开登记结果，并通知相关部门在规定期限内办理廉租住房保障手续。

第二十一条 市住房保障主管部门应当考虑登记的城市低

收入住房困难家庭的收入水平、住房困难程度和申请顺序以及个人申请的保障方式等，确定相应的保障方式及轮候顺序，并向社会公开。

第二十二条 对准予租赁住房补贴的城市低收入住房困难家庭，应当与区住房保障主管部门签订《廉租住房租赁补贴协议》，协议应当明确租赁住房补贴标准、发放期限及违约责任等。准予租赁住房补贴的住房困难家庭可在市场上承租适当的住房，与出租人签定住房租赁合同，经市住房保障主管部门登记备案后，按时按标准领取租赁住房补贴，租赁住房补贴原则上每季度发放一次。

第二十三条 对准予实物配租的住房困难家庭，应当与市住房保障主管部门签订《廉租住房租赁合同》，合同应当明确住房状况、租金标准、物业服务、退出条件及违约责任、解决争议方法等内容。准予实物配租的住房困难家庭应当按合同约定的标准按时缴纳廉租住房租金。

第二十四条 对准予租金核减的住房困难家庭，由市住房保障主管部门出具租金核减认定通知书，到房屋产权单位办理租金核减手续。房屋租金核减单位应当每半年向市住房保障主管部门报送一次租金核减家庭租金核减统计报表。

第二十五条 对承租公有住房的面积超过住房保障面积标准的城市最低收入家庭，可以适当减免住房保障面积标准内公有住房部分的租金。

第五章 监督管理

第二十六条 市住房保障主管部门应当会同有关部门，加强对廉租住房保障工作的监督检查，并公布监督检查结果。

城市低收入住房困难家庭廉租住房保障情况应定期向社会公布。

第二十七条 各区住房保障主管部门应当按户建立廉租住房档案，并采取定期走访、抽查等方式，及时掌握住房困难家庭的人口、收入及住房变动等情况。

第二十八条 享受廉租住房保障的住房困难家庭，每年年底应当向户口所在地街道办事处或者区住房保障主管部门如实申报家庭人口、收入及住房等变动情况；租住直管公房的应当向市直管公房管理处申报。街道办事处、区住房保障主管部门与市直管公房管理处对申报情况进行核实，并将申报情况及核实结果报送市住房保障主管部门。

市住房保障主管部门根据住房困难家庭人口、收入、住房等变化情况，按时调整租赁住房补贴额度或者实物配租租金等；对不再符合规定条件的，停止发放租赁住房补贴，或者由承租人按照合同约定退回廉租住房和直管公房。

第二十九条 享受廉租住房实物配租或者直管公房的住房困难家庭，有下列行为之一的，应当按照合同约定退回廉租住房：

（一）将所承租的廉租住房或者直管公房转借、转租或者改变用途；

（二）无正当理由连续6个月以上未在所承租的廉租住房或者直管公房居住的；

（三）无正当理由累计6个月以上未交纳租金的。

第三十条 享受实物配租或者直管公房的承租人，因不符合条件未按照合同约定退回廉租住房或者直管公房的，市住房保障主管部门应当责令承租人限期退回；逾期未退回的，可以按照合同约定，按照下列方式处理：

（一）提高租金，可按当地市场租金水平收取；

（二）由承租人按政府规定的价格（参照市场价格）购买。

承租人拒绝接受前款所列处理方式的，由市住房保障主管部门或者具体实施机构依照有关法律法规规定处理。

第三十一条 任何单位和个人有权对违反本办法规定的行为进行检举和控告。

第六章 法律责任

第三十二条 城市低收入住房困难家庭隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请廉租住房保障的，各级住房保障主管部门不予受理，并给予警告，申请人在2年内不得再次申请廉租住房保障。

第三十三条 对以欺骗等不正当手段，取得审核同意或者获得廉租住房保障的，由市住房保障主管部门给予警告；对已经登记但尚未获得廉租住房保障的，取消其登记，2年内不得再次申请廉租住房保障；对已经获得廉租住房保障的，责令其退还已领取的租赁住房补贴，或者退出实物配租的住房并按市场价格补交以前房租；情节严重的，5年内不得再次申请廉租住房保障。

第三十四条 廉租住房保障实施机构违反本办法规定，不执行政府规定的廉租住房租金标准的，由价格主管部门依法查处。

第三十五条 住房保障部门及有关部门的工作人员在廉租住房保障工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，移交司法机关，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第三十六条 本办法自 2008 年 11 月 1 日起施行，市政府发布的《连云港市市区廉租住房建设租赁管理办法》（连政发〔1999〕61 号）、《连云港市市区城镇廉租住房货币配租和公房租金减免实施办法》（连政发〔2002〕206 号）同时废止。

主题词：廉租住房 保障 办法 通知

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，连云港警备区。

连云港市人民政府办公室

2008 年 10 月 30 日印发
