**市人民政府关于印发《遵义市保障性住房管理办法（试行）》的通知**

市人民政府关于印发《遵义市保障性住房管理办法（试行）》的通知

各县、自治县、区（市）人民政府，新蒲新区管委会，市人民政府各工作部门：

《遵义市保障性住房管理办法（试行）》已经第四届市人民政府第35次常务会议暨第30次市长办公会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

2013年11月18日

遵义市保障性住房管理办法（试行）

**第一章 总  则**

**第一条**为规范实施城镇住房保障制度，加强保障性住房管理，解决中低收入家庭住房困难，促进实现住有所居目标，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》、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》、《廉租住房保障办法》、《公共租赁住房管理办法》、《经济适用住房管理办法》等文件规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于全市范围内面向社会出租或出售保障性住房的规划、建设、分配、运营、退出、上市交易和监督等管理。

本办法所称保障性住房是指廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房的统称；不包括限价商品房、城市棚户区改造安置还房。

**第三条** 市人民政府对本市保障性住房工作负总责，并对市级有关部门和各县（市、区）人民政府保障性住房工作实行目标责任制管理。

**第四条** 市住房和城乡建设部门负责编制全市保障性住房建设规划，并会同市发改、财政、民政、国土、规划、物价、审计、统计等部门，按照各自职责，指导和监督全市保障性住房管理工作。

各县（市、区）住房和城乡建设部门负责编制本行政区域内保障性住房的规划、年度实施计划，并负责保障性住房分配管理和住房保障制度实施工作；发改、财政、民政、国土、物价、审计、税务、统计等部门按职责分工，负责本行政区域内住房保障的相关工作。

社区（村、居委会）负责保障性住房的申请受理和初审工作，各街道办事处（乡镇人民政府）负责保障性住房申请的复审工作。

**第五条** 保障性住房按照统筹建设、并轨运行的原则，实行统一规划、统一建设、统一分配、统一管理。面向社会出租的保障性住房，实行市场租金、梯度保障机制，对不同困难程度的保障对象实行差别化补贴，以实现保障性住房建设、运营和管理可持续发展。

**第二章 规划设计与项目管理**

**第六条** 各县（市、区）人民政府应当编制保障性住房建设规划、年度实施计划，明确保障性住房建设规模、建设用地、资金筹措、工作机制等内容，并向社会公布。

  保障性住房建设应当符合城乡总体规划、土地利用总体规划。户型设计要坚持户型小、功能齐、质量高的要求，合理布局，科学利用空间，有效满足各项基本居住功能。供出租的保障性住房应当提供简约、环保的基本装修，基本具备入住条件。

**第七条** 保障性住房建设项目应当选择在地质条件安全可靠、环境适宜、公共交通相对便利和商业、教育、医疗、文化等公共设施及市政配套设施相对完善的区域。

 **第八条** 保障性住房的建筑设计应当符合节能、省地、环保要求，积极推广应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备。

 **第九条** 保障性住房应当纳入项目投资计划管理，按照当地保障对象的需求情况，积极落实项目用地，提前编报年度建设计划并按项目审批要求完善相关手续。

**第十条** 除在新建商品房项目中按规定配建的保障性住房外，其余保障性住房项目由政府或政府委托的企业投资建设。

**第十一条** 列入保障性住房年度实施计划的项目，应足额按时建成，不得多报少建。项目计划原则上不得调整，确需调整的，必须按程序报原项目批准部门核准。

**第十二条** 保障性住房的套型建筑面积严格控制在60平方米以内，可以全部按照公共租赁住房项目申报，其中50平方米以下的保障房也可按照廉租住房项目申报。

**第十三条** 政府投资建设的保障性住房项目可以规划配套建设商业用房，统一经营管理，以实现资金平衡，商业用房的土地出让金按照相关规定补缴。

**第三章 土地供应与资金筹集**

  **第十四条** 保障性住房建设用地纳入年度土地供应计划，指标单列，应保尽保。对于急需建设的保障性住房项目，按照“属地”原则由所属县（市、区）政府优先落实用地。

保障性住房建设用地调整应按相关程序依法进行。

**第十五条**保障性住房建设用地原则上采用行政划拨方式供地。各县（市、区）人民政府要对列入保障性住房年度建设计划的建设用地实行统征统迁。
　　**第十六条** 保障性住房建设和发放住房租赁补贴的资金来源，实行市、县（市、区）两级财政预算安排为主、多渠道筹措的原则，主要包括：

（一）各级财政预算安排的专项补助和项目建设资金。

（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）不低于3%的土地出让成交价款（含招、拍、挂、协议出让等）。

（四）保障性住房建设融资（包括银行贷款和住房公积金贷款等）。

（五）出租、出售保障性住房的资金和收益。

（六）国家代地方发行的债券。

（七）保障性住房配建商铺等商业配套设施的出售、出租收益。

（八）政府销售的各类保障性住房，在上市交易时补缴的土地收益。

（九）按照国家和省人民政府相关规定以及其他方式筹集的资金。

**第十七条** 各级财政部门要切实加强保障性住房资金的使用管理，将上级补助资金和本级筹集资金及时划入保障性住房资金专户，按项目实施进度及时拨付资金，严格按照规定用途使用，不得截留、挤占、挪用，也不得用于平衡本级预算。

**第十八条** 各级人民政府应当将城镇住房保障人员经费和工作经费纳入财政预算，保证工作的正常开展。市人民政府每年从住房公积金增值收益提取的保障性住房资金中，安排一定比例的资金用于补助各县（市、区）。

**第十九条**租、购保障性住房的职工家庭可用住房公积金支付保障性住房租金、房价款。积极推进住房公积金贷款支持保障性住房建设的试点。

**第四章 建设管理**

**第二十条** 保障性住房建设项目严格按照国家和省的有关规定，履行法定基本建设程序，及时办理相关手续，并严格执行国家有关技术标准和强制性规定。

**第二十一条** 保障性住房来源包括：

（一）政府投资建设的住房。

（二）政府购买、改造、租赁的住房。

（三）政府依法收回、没收的住房。

（四）企业或者其他组织按照与政府约定建设的住房。

（五）商品住房项目中配建、代建的保障性住房。

（六）各单位闲置未出售的公有住房。

（七）其他途径筹集的住房。

产权存在争议、质量安全隐患或者不符合保障标准的房屋，不得作为保障性住房房源。

**第二十二条** 从2014年1月1日起，中心城区范围内出让建设用地的普通商品住房项目，按照项目开发商品住宅总建筑面积5%的比例，同步配建户型建筑面积60平方米以下的保障性住房，建成后无偿提供给市人民政府、产权归市人民政府所有。

各县（市）在普通商品住房项目中配建保障性住房的具体比例，由县（市）人民政府在5%—10%的范围内确定。

  **第二十三条**在普通商品房项目中配建保障性住房的建筑面积、最低套数应经当地住房和城乡建设部门审查后，由规划部门在项目规划设计条件中确定。配建保障性住房的建设标准、装饰装修标准、无偿交付给政府等内容应当作为国有建设用地使用权出让的条件，在国有建设用地划拨决定书或者国有建设用地使用权出让合同中明确约定。

  **第二十四条** 保障性住房建设项目，按照国家和省的相关规定免征城市基础设施配套费、人防易地建设费、防雷设施监测（设计审查）费等各类行政事业性收费和政府性基金。供水、供电工程施工费用，按照国家投资项目计审定的价款结算。

**第五章 申请保障与分配管**

**第二十五条**同时符合下列条件的家庭（个人），可依照本办法申请租赁或购买一套保障性住房：

（一）城镇长住居民家庭、外来务工人员、在城镇就业或创业的大中专毕业生。

（二）在申请地范围内无自有产权房屋或家庭自有住房人均建筑面积低于规定的住房保障面积标准。

（三）收入符合当地人民政府规定的标准，且具有租金支付能力。

（四）户籍不在申请地的家庭（个人）， 须在申请地范围内有稳定就业，并建立社会保障关系两年以上，且在原户籍所在地未购买（租住）保障性住房。

（五）其他条件。

已在申请地按照房改政策购房和购买经济适用住房的家庭不得再申请保障性住房。

**第二十六条**住房保障面积标准、低收入标准、公共租赁住房保障收入标准实行动态管理，由住房城乡建设部门会同有关部门拟定报当地人民政府批准后执行；中心城区按照市人民政府规定的统一标准执行。

**第二十七条** 符合保障性住房申请条件的申请人以家庭或个人名义进行申请。家庭申请的，其家庭成员为共同申请人；每个申请人和共同申请人在申请地只能申请一套保障性住房。

**第二十八条**申请人申请保障性住房，应当如实申报家庭住房、人口、收入和财产状况及其他有关信息，对申报材料的真实性负责，并书面同意有关部门核实其申报信息。

按规定需由有关单位和个人出具证明材料的，有关单位和个人应当出具，并对所出具材料的真实性负责。

**第二十九条** 申请保障性住房，应当提供以下材料：

（一）住房保障申请书（应说明申请的保障方式）。

（二）家庭成员身份证件、户口簿或常住人口证明。

（三）婚姻状况证明。

（四）民政部门出具的正在享受城市最低生活保障的证明、低收入家庭认定证明；或有关部门（单位）出具的收入证明。

（五）自有住房的《房屋所有权证》或者租住公有住房的证明。无自有住房、也未租住公有住房的，需居住地社区（居民委员会）出具的关于该家庭（个人）现有居住方式、居住地点的证明。

（六）户籍不在申请地的家庭（个人）申请保障性住房，需提交劳动用工合同及社会养老保险缴费的原始征缴单据。

（七）可对其名下资产进行调查的授权声明。

（八）其他需要提供的相关证明（由住房保障机构预先公告）。

**第三十条** 申请保障性住房按照下列程序办理：
  （一）申请人向户籍所在地社区（居委会）提出申请；申请人为外来人员的由用人单位或本人向住地社区（居委会）提出申请。

（二）社区（居委会）收到住房保障申请材料后，应当及时作出是否受理的决定，并向申请人出具书面凭证。申请资料不齐全的，应当在3日内书面告知申请人需要补正的全部内容，受理时间从申请人补齐资料的次日起计算；逾期不告知的，自收到申请材料之日起即为受理。申请材料齐备的，应当自受理申请之日起30日内对申请人的情况进行核实，提出初审意见并将符合条件的申请人及相关情况张榜公示，公示期为5个工作日，公示期满无异议的，将初审意见和申请资料一并移交所在街道办事处（乡镇人民政府）。

（三）街道办事处（乡镇人民政府）应当自收到材料之日起30日内，对保障性住房申请材料进行审查，就申请人的家庭收入、住房状况等是否符合规定条件进行认定，并将审查符合条件的申请家庭情况在其户籍所在地、居住地或工作单位公示5个工作日日，公示内容包括申请人姓名、收入、住房等情况。公示期满无异议的，报所在县（市、区）住房和城乡建设部门核准。

（四） 县（市、区）住房和城乡建设部门收到街道办事处（乡镇人民政府）移交的申请资料后，应当在30日内通过查阅房产登记档案对申请家庭（个人）住房状况进行核实并提出审核意见。

（五）经审核不符合住房保障条件的，县（市、区）住房和城乡建设部门应当书面通知申请人、说明理由。经审核符合住房保障条件的，由住房和城乡建设部门在当地政府网站（或电视、报纸等媒体）上公示。

（六）经公示无异议或者异议不成立的，县（市、区）住房和城乡建设部门予以登记，书面通知申请人，并向社会公布登记结果。经公示有异议的，县（市、区）住房和城乡建设部门应当在10日内完成核实。经核实异议成立的，不予登记，并书面通知申请人，说明不予登记的理由。

**第三十一条** 经登记纳入住房保障的家庭（个人）， 应当与县（区、市）住房和城乡建设部门签订书面《住房保障协议》。

**第三十二条** 对拒不配合调查，申请材料不齐全、不真实或者经审核不符合条件的，初审、复审或者审核部门应当退回其申请，书面告知申请人，并说明理由。

申请人如有异议，可以自收到书面告知之日起30日内，向作出书面告知单位的上一级有权机关申请复核。受理复核的机关应当自收到复核申请之日起15个工作日内进行复核， 并将复核结果书面告知申请人。

**第三十三条** 县（市、区）住房和城乡建设部门应当根据保障对象申请意愿、家庭代际关系、住房困难程度、申请时间、收入状况、选择住房的位置、户型等情况，统筹调配保障性住房房源，采取公开摇号、抽签或其他公平、公正的方式分配。未分配到保障性住房的，按申请时间的先后顺序实行轮候。

轮候期间，申请家庭的收入、人口、住房等情况发生变化的，申请人应当及时告知当地住房和城乡建设部门；经审核后，住房和城乡建设部门应对变更情况进行变更登记。不再符合住房保障申请条件的，取消住房保障资格。

**第三十四条** 在申请地无自有产权房屋、有下列情形之一的申请人，予以优先分配保障性住房：

（一）享受城镇最低生活保障的家庭。

（二）家庭成员属于二级以上肢体残疾、重点优抚对象以及获得省级以上见义勇为表彰、特殊贡献奖励、劳动模范称号的。

（三）居住在公房中D级危房内的家庭。
  （四）其他符合各级政府规定优先解决保障房情况的。

**第六章 租售运营与物业管理**  **第三十五条** 保障性住房运营管理的责任主体为政府授权的国有资产经营管理企业或单位。保障性住房小区可以实行住户自我管理、自我服务，也可以通过招标等方式选聘物业服务企业实施物业管理。

**第三十六条** 物业服务企业负责保障性住房物业服务的，按规定收取物业服务费。

保障性住房的物业服务费实行政府指导价，由使用人承担。保障性住房的物业服务费标准由价格主管部门核定，其与公开招标确定的物业服务费差额部分及公共部分的水、电费用按分级财政管理体制由财政承担（或从结余的租金收入中支付）。

**第三十七条** 保障性住房的租金由管理单位或委托物业服务企业按时收取。租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理，专项用于偿还贷款本息及未出售保障性住房的维护、管理等。

**第三十八条** 分配获得保障性住房的家庭（个人）， 应当与保障性住房运营管理单位签订书面《租赁合同》。

廉租住房租赁合同签订的租赁期限为2年；公共租赁住房租赁合同签订的租赁期限最短为3年，最长为5年。承租人租赁合同期满需要续租的，应提前3个月重新申请。经审核符合保障条件的，重新签订租赁合同。

**第三十九条** 保障性住房按照租补分离方式实行市场租金。市场租金指导价标准及承租人应交纳的保障性住房租金标准由市、县两级住房城乡建设部门会同价格主管部门核定。市场租金指导价标准、保障性住房租金标准按区域分别确定，每年公布一次。

**第四十条** 保障性住房租金收取方式实行先收后返。承租人依照租赁合同约定按市场租金指导价交纳房租后，县（市、区）住房城乡建设部门在3日内以银行专项支付卡（或住房券）的形式返还住房租赁补贴，银行专项支付卡（或住房券）只能用于支付保障性住房租金和物业服务费用。住房租赁补贴按照市场租金指导价标准与保障性住房租金标准的差额乘以保障对象家庭应享受的保障面积（或按规定分配的保障房面积）计算。

**第四十一条** 保障性住房的承租人应当按时交纳租金。低保家庭承担的保障性住房月租金应不低于每平方米0.5元；低收入家庭承担的保障性住房月租金应不低于每平方米1元；其他家庭承担的月租金应不低于市场租金指导价的60%。 对特殊困难家庭的租金减免办法由住房和城乡建设部门另行制定。

  **第四十二条** 保障性住房承租人应当交纳履约保证金，具体交纳数额由县（市、区）人民政府确定。

**第四十三条** 保障性住房实行租售并举。保障对象家庭可以根据自愿，向保障性住房资产运营管理单位提出购买申请；保障对象为个人的，不得申请购买保障性住房。

**第四十四条** 出售保障性住房实行分类定价原则：

（一）城镇低收入家庭购买保障性住房，销售价格不得低于项目综合建造成本的70%。

（二）符合条件的其他家庭购买保障性住房，销售价格不得低于项目综合建造成本。

**第四十五条** 保障对象购买的保障性住房，按照购买单价占项目综合建造成本单价的比例确定产权比例。在购买人付清房款后，不再交纳保障性住房租金，并可办理《房屋所有权证》， 在“附记”栏中注明“保障性住房”和“有限产权”字样。

**第四十六条** 购买保障性住房，应当按照规定交纳住宅共用部位及共用设施、设备维修资金。

**第四十七条** 保障家庭购买的保障性住房，居住满5年仍符合住房保障条件的，可以补交土地收益办理《市场准入许可证》后进入房地产市场交易。部分产权房屋需先补足到成本价，再补交土地收益。购买保障性住房的家庭，将保障性住房出售后，不得再次申请保障性住房。

**第四十八条** 出售的各类保障性住房补交土地收益，按照届时房屋所处地段普通商品房平均市场价与原购房价差额的30%核定，由市、县两级国土资源管理部门和财政部门委托市、县住房保障部门核定和收取，并办理《市场准入许可证》。 收取的土地收益资金纳入住房保障资金专户单独建帐核算，专项用于保障性住房建设。

**第七章 退出保障与上市管理**

 **第四十九条** 享受保障性住房的对象有下列情况之一的，由县（市、区）住房和城乡建设部门作出取消保障资格的决定，并由保障性住房经营管理单位收回保障性住房：

  （一）出租、出借、破坏房屋结构或者擅自调换、装修、改变住房用途且拒不整改的。

（二）无正当理由连续6个月未在保障性住房居住的。

（三）无正当理由累计6个月以上未交纳租金，经催告仍不缴纳的。

（四）家庭的收入、财产、人口、住房等情况发生变化，不再符合住房保障条件的。

（五）其他违反保障性住房政策规定的。

购买保障性住房的家庭违反上述规定的，由原售房单位按照原售价扣除折旧后的价格回购。

**第五十条** 住房城乡建设行政主管部门做出取消保障资格的决定后，应当在5日内书面通知当事人，说明理由。当事人对取消保障资格决定有异议的可按照有关规定向有关部门申诉，当事人无异议的应当在规定期限内退回住房。

**第五十一条** 应当退出保障性住房的保障对象拒不退出的，按照以下办法处理：

（一）租赁保障性住房：超过低收入标准但符合公租房收入标准的，可转为公租房保障对象重新签订租赁合同。不符合公租房保障条件的，在6个月内按照市场租金计收房租并停止发放租赁补贴； 超过6个月仍不退出的， 按照市场租金的150%计收房租。

（二）购买保障性住房：居住不满5年或者已满5年但未补交土地收益的，部分产权房屋应当补足到成本价，并按照届时房屋所处地段商品房平均市场价与购房价差额的60% 补交土地收益，办理《市场准入许可证》。

**第八章 信息公开及监督管理**

**第五十二条** 市、县两级住房和城乡建设部门应当建立住房保障信息系统，并与公安、民政、社保、金融等信息平台建立共享渠道。住房保障信息系统要健全保障性住房档案和保障对象档案，建立档案检索体系，做好档案的录入、管理、使用、移除等工作，及时更新和维护数据。

**第五十三条** 住房和城乡建设部门应当依法履行监督管理职能，定期或者不定期对保障性住房进行监督检查，监督检查结果及时向社会公布，并通过设立举报电话、信箱、电子邮箱等方式畅通举报渠道，接受社会监督。

**第五十四条** 住房和城乡建设部门应当每年将保障性住房的地段、户型、面积、交付期限等房源信息及时向社会公开。开工项目和竣工项目信息应在开工和竣工验收后20个工作日内按项目逐个公开。

**第五十五条** 住房和城乡建设部门应当将保障性住房的配租、配售对象的姓名、家庭人口、收入、配租配售的房屋面积等信息及时在当地政府网站等媒体上公开，接受社会监督。

**第五十六条** 性住房租赁合同期限实行复核制度。住房和城乡建设、民政等相关部门应当根据租赁合同期限对保障对象家庭人口、收入及住房变动等情况进行复核，并将复核情况进行公示。

**第九章 法律责任**

  **第五十七条** 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料骗租骗购保障性住房的，由县（市、区）住房和城乡建设部门按照有关法律规定予以处罚，并取消其在5年内再次申请保障性住房的资格。涉嫌犯罪的，依法追究相应责任。

**第五十八条** 因承租人使用不当造成房屋或者附属设施损坏的，应负责恢复或赔偿。影响房屋住用安全的，应当承担相应的法律责任。

**第五十九条** 房地产开发单位未按照《国有建设用地使用权出让合同》约定，同步配建保障性住房的，由国土、规划、住房城乡建设部门依法处罚。

**第六十条** 对应退出保障性住房而拒不退出，且不按照第五十一条规定办理的，依法申请人民法院强制执行。

**第六十一条**物业服务企业违反《物业管理条例》规定和物业服务合同约定的，应当承担相应的法律责任，在5年内不得参与保障性住房管理。

**第六十二条** 房地产中介机构不得代理保障性住房的转让、出租或者转租，有前述行为的由住房和城乡建设部门依法对房地产中介机构予以处罚。

**第六十三条** 监察、审计部门应当依法对住房保障工作进行监督检查。有关工作人员在住房保障工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，依法依纪追究责任。

**第十章 附  则**

　　**第六十四条** 申请住房租赁补贴方式保障的家庭（个人），按本办法规定程序审批，住房租赁补贴按照当地市场租金指导价平均标准与同类家庭承担的平均租金标准的差额乘以该保障对象应享受的保障面积计算；保障面积低于30平方米的按照30平方米计算。

  **第六十五条** 建设在各类园区的保障性住房不得出售，由园区所在的经济开发区负责管理；中高等院校、乡镇教师、计生（卫生）等面向特定群体的保障性住房不得出售，由使用单位或其主管部门负责管理，租金标准按照不低于房屋维修费、管理费两项因素确定，租住对象需报县（市、区）住房保障部门备案。

**第六十六条** 各县（市）人民政府、各相关部门可根据本办法制定实施细则，并报市人民政府备案。

**第六十七条** 本办法所指中心城区是红花岗区、汇川区和新蒲新区。

**第六十八条**本办法自2014年1月1日起实施，原《遵义市城镇低收入家庭住房保障制度实施办法》、《遵义市经济适用住房管理暂行规定》、《遵义市廉租住房出售暂行办法》同时废止。