

枣庄市城镇住房保障管理办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为进一步完善城市住房保障制度，保障城镇住房困难家庭、新就业职工和稳定就业的外来务工人员的基本住房需求，《公共租赁住房管理办法》(住建部第11号令)、《关于加强经济适用住房管理有关问题的通知》(建保〔2010〕59号)、《山东省社会救助办法》(山东省人民政府令第279号)、山东省《关于进一步推进城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》(鲁住建字〔2019〕8号)等有关文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市市区范围内的城镇住房保障管理工作，适用本办法。

第三条 本办法所称城镇住房保障，是指通过发放住房租赁补贴、公共租赁住房配租和经济适用住房配售等方式，保障城镇住房困难家庭、新就业职工和稳定就业的外来务工人员的基本住房需求。

本办法所称住房租赁补贴，是指政府按规定标准向符合条件的保障对象提供的用于其租赁住房的货币补助。

本办法所称公共租赁住房，是指政府投资建设(含直接投资建设、配建、回购或长期租赁)，限定建设标准和供应

对象，按政府定价出租的具有保障性质的住房，以及园区、企业在政策支持下投资建设，面向符合条件的供应对象出租的具有保障性质的住房。

本办法所称经济适用住房，是指政府提供政策优惠，限定套型面积和销售价格，按照合理标准建设，面向城镇住房困难家庭供应，具有保障性质的政策性住房。

第四条 城市住房保障遵循政府主导、分档补贴、租补分离、不租不补的原则。

第五条 市住房城乡建设局是全市城市住房保障主管部门，市住房城乡建设事业发展中心是负责全市城镇住房保障的具体实施部门。各区（市）住房保障部门负责本辖区本办法适用区域内住房保障的审核、确认、配租配售、补贴发放等工作。

各街道办事处（镇政府）负责本辖区住房保障的申请受理、初审、公示等相关工作，参与对住房保障对象的资格核查、入户调查等。

发展和改革、公安、民政、财政、人力资源社会保障、自然资源和规划、市场监管、城市管理、统计、税务、住房公积金管理、人民银行、银保监等部门，按照职责分工做好城市住房保障的相关工作。

第六条 住房保障资金通过下列渠道筹集：

- （一）年度财政预算安排的住房保障资金；
- （二）住房公积金增值收益中提取的建设公共租赁住房的补充资金；

- (三) 土地出让净收益中安排的住房保障资金;
- (四) 政府公共租赁住房租金收入;
- (五) 上级财政安排的保障性住房专项补助资金;
- (六) 通过投融资等方式筹集的保障性住房建设资金;
- (七) 其他途径、方式筹集的保障性住房建设资金。

租赁住房政府补贴资金和政府投资的公共租赁住房建设资金从住房保障资金中列支。

第七条 住房保障工作运行管理经费列入同级财政预算。

第二章 规划与建设

第八条 市住建部门应当会同市发展和改革委员会、自然资源和规划、财政等部门，结合本市经济社会发展规划、国土空间规划，编制城市住房保障发展规划和年度计划，报市政府批准后实施。

第九条 公共租赁住房的房源筹集采取政府直接投资建设、在商品住房项目和城中村改造安置房项目中配建、购买或者长期租赁社会各类住房公寓等多种方式。

在商品住房项目和城中村改造安置房项目中配建的公共租赁住房在整体项目中应当同期建设，竣工验收合格后由政府按成本价回购。

第十条 外来务工人员比较集中的园区、住房困难职工较多的企业，在符合国土空间规划的前提下，经市政府批准，

可以利用自有土地建设公共租赁住房，优先向本园区或者本企业职工家庭出租，只租不售。

第十一条 公共租赁住房建设用地纳入年度建设用地供应计划并优先保障。收回使用权的国有土地和储备土地，优先安排用于公共租赁住房建设。可以采取划拨、出让等方式供应土地，事先要规定建设要求、套型结构等，作为土地供应的前置条件，所建住房只能租赁，不得出售。

第十二条 公共租赁住房建设和运营，按照有关规定落实税收优惠政策，减免城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。

第十三条 公共租赁住房可以是成套住房，也可以是集体宿舍，成套住房单套建筑面积应当控制在 60 平方米以内。公共租赁住房在交付使用前应当进行必要的装修，配置相应的设施设备，满足基本居住需要。严禁以公共租赁住房建设名义取得土地后，直接或变相进行商品房开发和其他改变用地性质的土地开发。

第十四条 公共租赁住房的规划设计和建设必须按照省地、节能、环保的要求，严格执行《住宅建筑规范》等国家有关住房建设强制性标准，优选规划建筑设计方案，做到在较小的套型内实现基本使用功能。积极推广应用先进、成熟的新工艺、新材料、新设备。

第十五条 公共租赁住房项目开发建设，应当依法取得相关建设许可，严格遵守法定建设程序，执行建筑工程质量安全、节能和环保等工程建设标准，并依照规划要求配套建

设相应的公共服务设施。

公共租赁住房项目应当在住房建筑上设置质量责任永久性标识，项目法人应当对保障性住房建设质量负永久责任，其他参建单位按照工程质量管理规定负相应责任。公共租赁住房实行勘察、设计、施工、监理单位负责人和项目负责人质量责任终身制。有关住房质量和性能等方面要求，应当在建设合同中予以明确，保障性住房开发建设单位应当向产权人出具《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，并承担保修责任。保修期自保障性住房竣工验收合格之日起计算。

第十六条 公共租赁住房实行“谁投资、谁所有”，并在不动产登记簿和不动产权证书上载明公共租赁住房性质；属于共有的，应当注明共有份额。在性质不变的前提下，投资者权益可依法转让。属政府投资的公共租赁住房保所有权登记在住房保障部门名下由其代管。公共租赁住房的运营管理事务由所有权人负责，所有权人也可以委托专业的运营管理机构承担。

第三章 申请条件与保障标准

第十七条 本办法所称家庭是指夫妻双方和其未婚子女构成的社会生活单位。

第十八条 申请条件

（一）户籍条件

1. 居民家庭申请的，家庭成员中至少一人具有本办法适用区域内常住户口；

2. 新就业职工申请的，申请人具有本办法适用区域内居住证或常住户籍，且被本办法适用区域内机关事业单位录（聘）用或者与依法注册登记的单位签订劳动合同，并按规定缴纳社会保险或者住房公积金；

3. 稳定就业的外来务工人员申请的，申请人具有本办法适用区域内居住证，且与本办法适用区域内依法注册登记的单位签订一年以上劳动合同，并按规定缴纳社会保险或者住房公积金一年以上。

申请经济适用住房配售的，离异人员、男满 25 周岁、女满 23 周岁以上人员，新就业职工人员，稳定就业的外来务工人员，按家庭对待；申请公共租赁住房配租和住房租赁补贴的，家庭成员中至少一人需年满 35 周岁以上，离异两年以上人员或大龄未婚人员，新就业职工人员，稳定就业的外来务工人员，按家庭对待。

（二）经济状况条件

1. 申请经济适用住房配售和公共租赁住房配租的家庭成员人均年可支配收入低于区域内上年度城镇居民人均可支配收入的 80%；申请住房租赁补贴的家庭成员人均年可支配收入低于区域内上年度城镇居民人均可支配收入的 60%。

家庭年度可支配收入、资产等经济状况的认定按照民政部门有关政策规定执行。

2. 申请经济适用住房配售的家庭拥有汽车价值不得超过6万元（车辆价值以购置发票为准）；申请公共租赁住房配租和住房租赁补贴的家庭不得拥有汽车。

车辆权属转移不满两年的视为拥有汽车，只有一辆营运车辆用于谋生的除外。

（三）住房条件

在本办法适用区域内无自有住房，或有住房但人均住房建筑面积在20平方米以下（含20平方米）。下列情形计入家庭自有住房，且合并计算面积，建筑面积以产权证、购房合同、征收协议、公证书、调解书、裁定书、判决书、实地测量等方式认定：

- （1）居住公有住房的；
- （2）自有或与他人共有商业用房的；
- （3）自有小产权房的；
- （4）原住房征收后实行产权置换未回迁的；
- （5）已办理买卖合同登记备案手续的；
- （6）已受赠与或继承房产但未办理转移登记手续的；
- （7）离异人员有凭法院判决书、裁定书、调解书或离婚协议认定产权归属房产的；
- （8）自申请住房保障之日前五年内以出售、赠与、房屋征收货币补偿等形式转移登记的自有房产；
- （9）以其他合法方式取得的房产。

第十九条 申请人家庭有下列情形之一的，认定为不符合申请条件：

（一）申请家庭成员在注册资金超过 20 万元（以企业注册登记为准）的工商企业或者民办非企业单位中出资，或担任法定代表人（负责人）、董事（理事）、监事等职务的。

（二）已购买过经济适用住房、集资合作建房、房改房等政策性住房的。

（三）享受过住房保障政策（取得经济适用住房准售资格的、取得公共租赁住房配租资格的、领取过租赁住房补贴的），退出不满五年的。

（四）享受我市新引进人才租房补贴和购房补贴等政策的。

第二十条 公共租赁住房租金和租赁住房补贴保障标准

（一）公共租赁住房租金和租赁住房补贴保障标准为：每月每平方米 8 元。

（二）经确认登记的保障对象，承租市场住房的，住房租赁补贴由区（市）住房保障部门按季度发放。低保家庭、低收入家庭、人均年收入高于区域内上年度城镇居民人均可支配收入的家庭分别为补贴标准的 100%、75%、50%。

（三）承租公共租赁住房的，按照低保家庭、低收入家庭、人均年收入高于区域内上年度城镇居民人均可支配收入的家庭分别按照实际承租房租金的 100%、75%、50%核减租金，不再发放补贴。

（四）各区（市）要结合保障对象的家庭成员数量和当地实物配租保障面积标准等情况，合理确定住房租赁补贴面积标准，原则上 1 人的保障家庭按 30 平方米、2 人的保

障家庭按 45 平方米、3 人及以上的保障家庭按 60 平方米发放补贴。其中，有房的保障家庭实际保障面积在以上补贴面积的基础上减去“有房”面积。

（五）市住建部门会同市财政、价格主管部门，可根据社会经济发展和市场租金变化情况，适时调整保障标准。

第四章 申请与审核程序

第二十一条 每个家庭应当确定一名申请人，其他家庭成员为共同申请人，申请人应具备完全民事行为能力。申请人如不具备完全民事行为能力的，由监护人代为申请，与区域内住房保障部门签订承诺书，承担相应的责任和义务。

第二十二条 申请住房保障应当提交下列材料：

- （一）《住房保障申请审核表》；
- （二）家庭成员身份证件、户口簿原件及复印件；
- （三）家庭成员收入证明；
- （四）住房保障诚信承诺书；

残疾人、低保户、三无老人、重点优抚对象、军队退役人员、革命烈士家属、见义勇为家属、区（市）级以上劳动模范等提供相关材料的原件及复印件。新就业职工还需提供毕业证书、劳动合同或者聘用合同原件及复印件；稳定就业的外来务工人员提供劳动合同原件及复印件。

新就业职工和稳定就业的外来务工人员申请承租政府投资的公共租赁住房，原则上由单位统一向所在地街道办事处（镇政府）提出申请。

第二十三条 街道办事处（镇政府）设立便民服务受理窗口，受理申请人提供的材料，并对申请人提交材料的准确性、完整性等情况进行初审。初审符合条件的，应当录入住房保障信息系统，建立申请人信息档案，定期在本辖区进行公示，公示期不少于3个工作日。公示期满后，经公示无异议或者异议经核实不成立的，应当及时上报区（市）住房保障部门进行审核。

区（市）住房保障部门应当在10个工作日内对申请材料的真实性进行复审，由区（市）住房保障部门会同公安、民政、人力资源和社会保障、市场监管、住房公积金管理、税务、人民银行、银保监、不动产登记机构进行集中审核，有关信息需要市直部门审核的，有关部门应当在7个工作日内完成审核。

第二十四条 区（市）住房保障部门根据审核结果进行确认，经确认具有住房保障资格的申请人应当登记为住房保障对象，并向社会公示，公示期不少于7个工作日。

经公示无异议或者异议经核实不成立的，区（市）住房保障部门将确认情况报市住房建设事业发展中心备案。

第五章 配售、配租、发放补贴与管理退出

第二十五条 肢体一、二级残疾、视力一级残疾、70周岁以上老人、三无老人、重点优抚对象、军队退役人员、革

命烈士家属、见义勇为家属、区（市）级以上劳动模范分组优先配售、配租、发放补贴。

第二十六条 拟配售经济适用住房、配租公共租赁住房的申请人发生以下情况之一的，视同放弃资格，五年内不得再次申请：

- （一）未在规定的时问、地点参加选房的；
- （二）参加选房但拒绝选定房源的；
- （三）已选房但拒绝在规定时间内签订买卖、租赁合同的；
- （四）签订合同后放弃的；
- （五）其它放弃资格的情况。

第二十七条 经济适用房销售工作由区（市）住房保障主管部门组织实施。销售方式根据申购和房源情况可选择按照登记申购先后顺序或摇号销售两种方式进行。当经济适用住房房源供过于求时，按登记申购的先后顺序销售；当经济适用住房房源供不应求时，采取摇号销售，即利用电脑摇号专用程序进行选房顺序摇号。

（一）摇号。摇号活动由区（市）住房保障主管部门具体组织，在区（市）监察、公证部门和现场指定 2 名申请人作为申请人代表的监督下进行。摇号所使用的电脑、摇号专用程序等应提前由监察和公证部门进行严格查验、封存，确保准确无误，在摇号选房前现场开封。

申请人参加摇号选房时须持本人身份证、家庭户口簿和《枣庄市经济适用住房准购通知书》等有效证件，按规定的

时间、地点参加摇号。申请人因有特殊原因不能参加的，可书面授权委托他人参加，被委托人持有申请人的委托书、身份证、家庭户口簿和本人的身份证等有效证件（原件）并经公证人员现场确认，视为有效委托。对未按规定参加摇号的，视为自动放弃，取消其本次经济适用住房购买资格。

（二）选房。申请人根据摇号的顺序号（从小到大）进行选房。对申请人所选住房，公证人员现场公证确认，工作人员现场登记造册。开发建设单位按照申请人所选住房签订售房合同，办理相关手续。

第二十八条 政府投资的公共租赁住房达到入住条件后，住建部门应当公布房源项目、位置、数量、套型面积、租金标准及选房顺序等信息，并组织配租。配租实行计分排序选房制。区住房保障部门根据申请家庭的综合计分安排选房顺序。要优先将一层楼房或电梯房安排给持有肢体一级、二级、视力一级残疾证的申请家庭和 70 周岁以上老人家庭。申请家庭选定房源后，区（市）住房保障部门或者其委托的运营管理机构应当与承租人签订《公共租赁住房租赁合同》，期限一般为 3 年。

（一）承租家庭的人口、婚姻、收入、住房、户籍等情况发生变化的，应当在变化后 1 个月内向申请街道（镇）及区（市）住房保障部门申报，受理部门 10 个工作日内作出处理决定。承租家庭租赁期内，申请人死亡或者离异后申请人搬离承租房的，经区（市）住房保障部门复核，承租家庭仍符合公共租赁住房准入条件的，可继续承租该住房，承租

家庭可推荐 1 名具备完全民事行为能力的其他共同申请人作为申请人，改签租赁合同，租赁期限为原租赁合同剩余租赁期限。上述家庭经复核不再符合公共租赁住房准入条件的应当终止租赁关系，取消其保障资格，收回住房。

（二）住房保障实行年度复核和不定期抽查制度。区（市）住房保障部门应当对已保障对象的收入、住房等家庭信息状况每年组织重新核定，并根据审核的结果作出延续、调整以及终止补贴或者配租的决定。经审核不再符合公共租赁住房配租条件的，应当腾退公共租赁住房，区（市）住房保障部门应当为其安排不超过 3 个月的搬迁期，搬迁期内按市场价格缴纳租金；搬迁期满拒不腾退的，区（市）住房保障部门可以向人民法院提起诉讼。

（三）承租家庭有下列行为之一的，应当腾退公共租赁住房：

1. 转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；
2. 改变所承租公共租赁住房用途的；
3. 破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
4. 在公共租赁住房内从事违法活动的；
5. 无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的；
6. 累计拖欠租金 6 个月以上的。

承租家庭拒不腾退公共租赁住房的，区住房保障部门可以向人民法院提起诉讼。

第二十九条 园区、企业投资建设的公共租赁住房，应当按照本办法规定的保障对象，自行面向本园区和本企业职工配租，租金自主确定，但不得出售，园区、企业应当将配租情况报当地住建部门备案，纳入住房保障信息系统管理。

第三十条 政府投资的公共租赁住房及配套商业服务设施租金收入，应当按照有关规定及时足额缴入同级财政国库，实行“收支两条线”管理，专项用于公共租赁住房的建设、运营、维护、管理等。

园区、企业建设的公共租赁住房维修、养护和运营管理由本园区、企业负责。

第三十一条 住房保障部门应当建立城镇住房保障信息系统，并与公安、民政、不动产登记、商品房预售、直管公房等信息管理平台建立信息共享渠道，区（市）住房保障部门应当在当地政务服务中心设立业务受理窗口。家庭、个人申请住房租赁补贴和租赁公共租赁住房期间的不诚信行为行为，依法记入有关部门的征信系统。住房保障制度实施情况和住房租赁补贴发放、保障性住房建设、分配、管理等情况以及其他相关信息，应当依法向社会公开。

第三十二条 经济适用住房、公共租赁住房实行规范化物业服务，物业费由住户承担。

第六章 监督及法律责任

第三十三条 住房保障制度实施情况依法接受审计部门的审计，依法接受社会监督。对住房保障工作中发现的违法行为，由有关部门依照各自职责依法处理。

第三十四条 市住建部门应当建立健全对各区（市）住房保障管理的监督检查制度、绩效考核制度和责任追究制度，对全市住房保障管理工作进行监督检查。

第三十五条 住房保障部门及相关部门应当对住房保障对象遵守本办法和合同约定情况进行监督检查，并有权采取以下措施：

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

（二）在至少一名具备完全民事行为能力成年家庭成员在场的情况下，进入保障性住房核实住房使用情况；

（三）查阅、记录、复制保障对象与住房保障工作相关的资料，了解其家庭成员、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；

（五）法律、法规、规章规定的其他措施。

有关单位和个人应当配合监督检查，如实提供与住房保障有关的资料，不得拒绝检查或者谎报、瞒报。

第三十六条 违反已批准的项目计划和土地供应条件，将所建公共租赁住房擅自出售、私改户型、自行组织配租不报主管部门备案的，不得享受政府支持政策；已享受政府支

持政策的，责令其补缴减免的费用，追回扶持资金，并依法予以处罚。

第三十七条 住房保障工作有关部门及其工作人员在住房保障工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人依法处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十八条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请住房保障的，住房保障部门应当给予警告，责令改正；已登记为住房保障对象的，取消其登记资格；已享受住房租赁补贴或承租保障性住房的，责令限期退回补贴或退回住房，并可处以 1000 元以下罚款。对逾期不退回或拒不接受处罚的，可以依法申请人民法院强制执行。该家庭和个人的有关行为应当记入住房保障档案，5 年内不得再次申请住房保障。

公共租赁住房的承租家庭有本办法第二十八条第（三）项规定行为的，应当记入住房保障档案，处以 1000 元以下罚款；有违法所得的，处以违法所得 3 倍以下但不超过 3 万元的罚款；同时 5 年内不得再次申请住房保障。

第七章 附 则

第三十九条 本办法发布前已配租的公共租赁住房，应当纳入保障性住房统筹管理，按本办法执行。

第四十条 承购经济适用住房的上市交易。

（一）承购人购买经济适用住房未满 5 年的不得转让。

满5年转让的，由区（市）住房保障部门审核审批，凭核发的《准售通知书》上市交易。2007年10月1日前购买经济适用住房的，承购人按照交易成交价格的1%向政府缴纳土地收益等价款；2007年10月1日后购买经济适用住房的，承购人按照交易成交价格的5%向政府缴纳土地收益等价款，转为完全产权。

（二）承购人购买经济适用住房未满5年，通过购买、继承、受赠等方式取得其他住房，不再符合保障条件的，其经济适用住房由政府优先回购，回购价格由物价部门会同住房保障部门按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素确定，或承购人按照届时市场价格的10%向政府缴纳土地收益等价款，转为完全产权。

（三）计算起止日期，以签订购房合同日期为准。

第四十一条 本办法自2020年10月1日起施行，有效期至2025年9月30日，滕州市参照执行。