

ZZCR-2014-0010005

第 139 号

《枣庄市城镇住房保障管理办法》已经市政府批准，现予公布，自 2015 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2019 年 12 月 31 日。

市 长

2014 年 12 月 17 日

枣庄市城镇住房保障管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范城镇住房保障工作，保障城镇中等偏下和低收入住房困难家庭、新就业职工以及外来务工人员的基本住房需求，实现住有所居，根据《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》（国办发〔2011〕45号）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称城镇住房保障，是指通过配租、配售或者发放租赁住房补贴等方式，保障住房困难且收入、财产等符合规定条件的城镇家庭、新就业职工以及稳定就业的外来务工人员的基本住房需求。

本办法所称保障性住房，是指纳入城镇住房保障规划和年度计划，限定面积、租售价格和供应对象等，向符合条件的保障对象提供的具有保障性质的住房，包括公共租赁住房、经济适用住房、棚户区改造安置房等，也包括园区、企业在政策支持下投资建设的具有保障性质的住房。

第三条 城镇住房保障遵循政府主导、市场运作、梯度保障、全程管理和公开公平公正原则。

第四条 市住建局是全市城镇住房保障主管部门，市房产管理局负责全市城镇住房保障的指导协调和监督管理工作，各区（市）住建局（房管局）具体负责本辖区内的城镇住房保障工作。发改、民政、公安、监察、财政、规划、人力资源社会保障、统计、审计、国土资源、住房公积金管理、物价、工商、地税、人民银行、银监等部门，要按照职责分工做好城镇住房保障的相关工作。

第五条 城镇住房保障是各级人民政府的重要职责，市政府对区（市）政府城镇住房保障工作实行目标责任制和考核评价制度。

第六条 市、区（市）住建局（房管局）应当建立住房保障信息系统，加大住房保障信息公开力度，健全和完善住房保障档案管理工作。

第二章 规划和建设

第七条 市住建局应当会同市发改、国土资源、财政、规划等部门，结合我市经济社会发展规划、城乡总体规划、土地利用总体规划，编制城镇住房保障规划和年度计划，报市政府批准后实施。

城镇住房保障规划应当在认真开展住房状况调查、科学预测

各类住房需求及人口增长的基础上，合理确定住房保障目标、建设规模、供应结构、空间布局、实施时序等内容。城镇住房保障年度计划应当明确住房保障的资金安排、建设任务、土地供应、项目选址、基础设施和公共服务设施配套，租赁补贴的发放规模等内容。

第八条 保障性住房可以是成套住房，也可以是集体宿舍。经济适用住房单套建筑面积控制在 60 平方米以内，公共租赁住房单套建筑面积控制在 60 平方米以内、以 40 平方米为主。

第九条 由政府委托房地产开发企业投资建设的保障性住房项目，住房保障部门要与之签订《保障性住房建设管理责任书》，享受相关优惠政策。

第十条 劳动用工较集中的经济园区、距离城区较远的独立工矿企业和住房困难户较多的企业，可在符合土地利用总体规划、城市总体规划的基础上，经市、区（市）人民政府批准，利用自有土地建设公共租赁住房，向本企业符合条件的职工出租。

经济园区、企业建设保障性住房，按照有关规定给予相应的政策支持。

第十一条 集中建设的保障性住房，涉及回迁安置的，可在建设用地中单列回迁安置用地，专项用于回迁安置房建设。其回迁安置费、规费、成本核算、户型、面积、配套标准、售价等参照棚户区改造政策执行。

第十二条 经济适用住房预售时，应公布预售基准价格。预售基准价格由价格管理部门会同住房保障管理部门确定，未确定预售基准价格不得预售。

第十三条 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。

第十四条 保障性住房项目建设，应当符合基本建设程序，严格执行住房建设标准以及建筑工程质量安全、节能和环保等标准，并依照规划要求配套建设市政基础设施和商业服务设施。

第十五条 保障性住房项目竣工验收合格后，建设单位应当按照国家有关规定设置永久性标识，记载承担相应质量责任的建设、勘察、设计、施工、监理单位名称和主要负责人姓名。

第三章 申请和分配

第十六条 符合下列条件的可以申请经济适用住房或公共租赁住房：

（一）申请人家庭应同时符合下列条件：

1. 申请人家庭（或家庭成员中至少一人）须具有本地户籍；
2. 申请人家庭成员人均可支配收入为上年度当地城镇居民人均可支配收入的 80%以下；
3. 无住房或者人均居住建筑面积低于 20 平方米。

(二) 申请人家庭有下列情形之一的，应认定为不符合申请条件：

1. 申请人已签订购房合同或协议，未办理房屋登记的；
2. 有自建合法房屋，未办理产权登记的；
3. 已受赠与、继承但未办理产权转移登记的；
4. 最近 1 年内申请人及家庭成员名下有房屋产权转移登记记录的；
5. 申请人及家庭成员名下有轿车、货车现值在 5 万元以上的（只有 1 辆用作经营谋生车辆除外）。

第十七条 新就业职工、外来务工人员同时符合下列条件的可以申请公共租赁住房：

- (一) 具有申请区域内常住户口（居住证）；
- (二) 在申请区域内无住房；
- (三) 在申请区域内与用人单位签订 1 年以上劳动聘用合同，并按规定缴纳社会保险（住房公积金），或持有营业执照和 1 年以上完税证明的。

第十八条 申请租赁住房补贴的家庭为民政部门认定的低收入和低保家庭。低收入家庭是指申请家庭成员人均可支配收入为上年度当地城镇居民人均可支配收入的 60% 以下。

第十九条 保障性住房的申请、审核、审批、分配实行属地管理。城镇居民家庭由申请人户籍所在地街道办事处负责受理，

并对申请人提交材料的准确性、完整性负责；新就业职工和外来务工人员申请公共租赁住房，由所在单位负责审核，并对申请人基本情况和申请材料的真实性提供担保。

（一）申请保障性住房应提交下列材料：

1. 住房保障申请表；
2. 夫妻双方身份证、户口簿原件及复印件；
3. 房产证明原件及复印件；
4. 单位或者社区出具的家庭收入证明；
5. 婚姻状况证明；

6. 重点优抚对象、见义勇为家属、革命烈士家属、区（市）级以上劳动模范、低保户、孤儿、残疾人提供相关材料的原件及复印件。

（二）新就业职工和外来务工人员申请公共租赁住房，应提交下列材料：

1. 申请人员名单和住房保障申请表；
2. 新就业职工提供身份证、户口簿、毕业证书、劳动合同或者聘用合同、社会保险或住房公积金缴纳证明原件及复印件；外来务工人员提供身份证、居住证、劳动合同、社会保险（住房公积金）缴纳证明原件及复印件。

第二十条 街道办事处应当自受理之日起15个工作日内，对申请人的家庭成员、家庭收入、住房状况等进行全面核查后提出

初审意见。符合条件的，应在本辖区进行公示，公示期不少于 10 天。经公示无异议或异议经查不成立的，由街道办事处将申请材料、初审意见和公示情况报送区（市）住房保障部门。

第二十一条 区（市）住房保障部门应当将报送材料录入住房保障信息系统，建立申请人信息档案，并向房产管理、房屋征收等部门核对申请家庭住房状况，将核对通过的申请材料转同级民政部门。

第二十二条 区（市）民政部门应当自收到申请材料 30 个工作日内与人力资源社会保障、公安、工商、税务、住房公积金管理等部门进行家庭成员的收入及财产状况信息核对，出具申请家庭经济状况证明。

第二十三条 区（市）住房保障部门认定具有住房保障资格的申请家庭，应登记为住房保障对象，并向社会公示，公示期不少于 10 天。对公示无异议或异议经查不成立的，报市住房保障部门备案。

第二十四条 区（市）住房保障部门可以采取综合评分、随机摇号等方式，确定配租、配售家庭轮候顺序。轮候家庭因房源位置、楼层、户型等原因，拒绝或放弃选房的，视为自动放弃配租配售资格，由其他轮候家庭依次递补。放弃资格者，5 年内不得再次申请保障性住房。

区级以上劳模、重点优抚对象、见义勇为家庭、烈士家属、

肢体残疾（一级、二级）、盲人、孤儿和 70 岁以上孤寡老人家庭，可以优先保障。

第二十五条 经济园区、企业投资建设的公共租赁住房，自行面向本园区和本企业职工配租，并将配租情况报区（市）住房保障部门备案，纳入住房保障信息系统管理。

第二十六条 区（市）住房保障部门设立受理窗口，在工作日内常态化受理住房保障申请，进行申请人预登记。待保障性住房达到分配条件时，应及时公布房源位置、数量、套型面积、租金标准以及分配方案等信息，申请人在规定期限内提出申请。

第四章 管理和退出

第二十七条 承购经济适用住房的家庭，对承购房屋拥有有限产权。

（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）、市住房保障部门逐级审核审批，凭核发的《准售通知书》上市交易。2007 年 6 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 2% 向政府缴纳土地收益等价款；2007 年 6 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 10% 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 15%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，以房屋所有权初始登记的日期为准。针对部分住户非自身原因造成产权证延迟办理（房屋确权发证时间不满 5 年）的特殊情况，须提供开发单位证明及购房合同原件，其购房计算时间以购房合同签订时间为准。

第二十八条 承租公共租赁住房的租金标准由区（市）物价部门会同同级住房保障部门确定并公示。

（一）经民政部门认定的最低生活保障家庭的租金予以免收；

（二）经民政部门认定的低收入保障家庭的租金按公共租赁住房租金标准的 50%收取；

（三）中等偏下收入家庭、新就业职工、外来务工人员的租金按公共租赁住房租金标准的 100%收取。

第二十九条 租赁住房补贴标准由区（市）财政部门会同同级住房保障部门确定并公示。租赁住房补贴标准、公共租赁住房租金标准实行动态管理。

第三十条 政府投资的保障性住房及配套商业服务设施租金收入，应纳入同级财政实行“收支两条线”管理，专项用于保障性住房的建设、运营、维护、管理等。

经济园区、企业建设的保障性住房的租金，由其自行收缴，并保证保障性住房的正常维修、养护和运营管理。

第三十一条 承租公共租赁住房 and 享受租赁住房补贴实行年度复核制度。民政部门应在保障对象收入状况核定证明有效期截止之前，按规定重新核定其收入状况；住房保障部门应对保障对象及住房状况等相关情况进行审核，并根据审核的结果作出延续、调整或终止住房保障的决定。

第三十二条 享受住房保障的家庭应履行信息申报义务，其家庭人口、收入、财产状况等信息发生变动的，应书面告知有关审核部门。

第三十三条 承租人应在所承租住房内实际居住，并合理使用房屋及附属设施，按期缴纳租金及承租期间发生的各类费用。承租期间，不得闲置、转租、出借，不得改变房屋结构、用途和配套设施，不得擅自对房屋进行装修。

第三十四条 承租人签订《保障性住房租赁合同》，租赁期限一般为 3 年。在租赁期届满需要续租的，应在租赁期满 3 个月前向住房保障部门提出申请。住房保障、民政部门应按本办法有关规定对承租人是否符合条件进行审核。经审核符合条件的，准予续租，重新签订续租合同。

未按规定提出续租申请或按规定不予批准续租的承租人，租赁期满应当腾退保障性住房；拒不腾退的，住房保障部门可以向

法院提起诉讼。

第三十五条 承租人有下列行为之一的，应腾退保障性住房：

- （一）经审核不符合住房保障条件的；
- （二）转借、转租或擅自调换所承租保障性住房的；
- （三）改变所承租保障性住房用途，拒不恢复的；
- （四）破坏或擅自装修所承租保障性住房，拒不恢复原状的；
- （五）在保障性住房内从事违法活动的；
- （六）无正当理由连续 6 个月以上闲置保障性住房的；
- （七）累计拖欠租金 6 个月以上的；
- （八）其他情形。

承租人拒不腾退保障性住房的，住房保障部门可以根据有关规定和合同约定，申请法院强制执行。承租人具有本条第（一）项规定情形的，应为其安排不超过 3 个月的搬迁期，搬迁期内的租金按原标准执行；逾期不腾退的可以按照市场标准租金继续承租。承租人具有本条其他项规定情形以及超出搬迁期未搬迁的，其租金标准由《保障性住房租赁合同》另行约定。

第三十六条 房屋登记机构在办理商品房预售合同备案和房屋权属登记手续时，应对比住房保障部门提供的住房保障对象信息。对未退出住房保障的，应暂停为其办理其他住房的相关手续。

第三十七条 住房保障部门应建立城镇住房保障信息系统，并与政府职能部门其他信息管理平台建立共享渠道。家庭和个人

申请住房保障及使用保障性住房的行为，依法记入有关部门的诚信系统。

第三十八条 住房保障部门应建立保障性住房和住房保障对象档案。档案内容应详细记载保障性住房的建设、筹集、出租情况，住房保障申请、审核情况，发放租赁住房补贴和承租住房情况，违法违约情况等有关信息。

第五章 监督管理及法律责任

第三十九条 市政府对区（市）住房保障工作实行目标责任制，定期进行调度、检查和通报，每年进行一次考核。

第四十条 住房保障工作实施情况，依法接受监察、审计等部门的监督和审计，并接受社会监督。

第四十一条 住房保障部门及相关部门应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，要求其对与核查事项相关的情况作出说明、提供相关证明材料；

（二）在至少 1 名成年家庭成员在场的情况下，进入保障性住房检查住房使用情况；

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

(四) 制止并责令改正违反住房保障相关法律、法规、规章规定的行为;

(五) 法律、法规、规章规定的其他措施。

第四十二条 住房保障部门及其工作人员不履行职责，或滥用职权、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将依据有关规定给予相应处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十三条 申请人隐瞒有关情况或提供虚假材料申请住房保障的，住房保障部门应给予警告，责令改正；已登记为住房保障对象的，取消其登记资格；已享受租赁住房补贴或承购（租）保障性住房的，责令限期退回补贴及住房，并可处以 1000 元以下罚款。对逾期不退回或拒不接受处罚的，可以向法院申请强制执行。该家庭和个人的有关行为应记入住房保障档案，5 年内不得再次申请住房保障。

第四十四条 承租人有本办法第三十五条规定行为的，住房保障部门应记入住房保障档案，并视情况可处以 1000 元以下罚款；有违法所得的，可处以违法所得 3 倍以下但不超过 3 万元的罚款。

单位为申请人提供虚假证明材料申请住房保障的，由住房保障主管部门提请有关部门追究责任单位有关人员责任。

第六章 附 则

第四十五条 棚户区改造按照国家、省、市有关规定享受财政补助、信贷支持、用地供应、税费优惠等政策。

第四十六条 公共租赁住房 and 廉租住房并轨运行，统称公共租赁住房，已建成的廉租住房纳入公共租赁住房管理。原廉租住房租赁补贴改为租赁住房补贴。

第四十七条 原有相关规定与本办法不一致的，按本办法执行。各区（市）可以参照本办法规定，结合各自实际，制定本行政区域的住房保障管理实施办法。

第四十八条 本办法自 2015 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2019 年 12 月 31 日。

抄送：市委有关部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，
市检察院，枣庄军分区。

枣庄市人民政府办公室

2014年12月17日印发
