**集安市保障性住房管理办法**

**第一章　总　则**

第一条　为加强本市保障性住房实物配租与租赁补贴分配管理工作，保障公平分配，规范运营与使用，健全退出机制，根据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》、住房和城乡建设部、财政部、国家发展和改革委《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》、省住房和城乡建设厅《吉林省保障性住房实物配租与租赁补贴分配管理暂行办法》《吉林省公共租赁住房管理暂行办法》结合本市实际，制定本办法。

第二条　本办法适用于本市市区范围内保障性住房规划、计划、房源和资金筹集、分配、使用、维修与租赁补贴的申请、审核、发放等工作的监督管理。

第三条　保障性住房通过新建、改建、收购、长期租赁等多种方式筹集，可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资；租赁补贴发放工作由住房保障管理部门向符合条件的申请家庭，按照规定的标准发放货币补贴，由其自行通过市场途径租赁住房。

第四条　保障性住房实物配租与租赁补贴分配实行申请、审核、公示、轮候、核查、退出制度。

第五条　保障性住房实物配租与租赁补贴分配实行信息公开制度。将分配过程及结果向社会公开、公示，接受社会监督。

第六条　市住房和城乡建设局是本市保障性住房工作的主管部门，负责本市保障性住房政策制定、规划和计划编制、组织实施、分配管理和租赁补贴发放等相关工作。街道办事处(社区)负责受理住房保障申请，对申请家庭递交的申请材料的原件进行核实，初审和公示。

市财政局负责保障性住房建设政府资金的筹集、使用和监督管理，以及政府投资的公共租赁住房租金收入和租赁补贴发放等资金的管理。

市自然资源局负责将保障性住房建设用地纳入市年度建设用地供应计划，在申报年度用地指标时应当单独列出并优先安排；负责保障性住房项目的规划许可工作。

市发展和改革局负责保障性住房项目的审批工作。

市住房和城乡建设局负责保障性住房招标投标、建设质量和安全施工的监督管理。

市民政部门受住房保障部门委托，负责对申请人家庭经济状况进行核对。市民政委托省民政厅，通过公安(户籍和车辆管理)、工商、人力资源和社会保障、税务、社会保险、金融、住房公积金等部门就申请人收入、财产等状况进行信息比对、查询核实，提出审查意见。公安、市场监督管理人力资源和社会保障、税务、社会保险、金融、住房公积金等有关部门和单位按照职责分工，配合做好申请家庭收入和财产状况的认定工作。

**第二章 　房源筹集**

第七条　保障性住房房源筹集包括以下渠道：

(一)政府组织新建。政府采取统建或者配建方式，直接投资建设。

(二)改建。政府或者企事业单位按照规定标准将现有住房改建为公共租赁住房。

(三)购买。政府或者企事业单位从市场上购买符合标准的住房。

(四)其他渠道筹集。

第八条　保障性住房应当按照简装标准进行装修，达到满足居住条件的成套住房。公租房面积50-60平方米，配租型面积60-120平方米，配售型面积60-120平方米。

第九条　 保障性住房的选址，应当充分考虑城市发展，合理安排区位布局，完善小区内外配套设施，满足保障对象日常出行、就业、就学、就医、生活等基本需求。

**第三章　 资金筹集**

第十条　保障性住房资金通过以下渠道筹集：

(一)中央安排的专项补助资金；

(二)省级财政补助资金；

(三)市财政年度预算安排资金；

(四)土地出让净收益安排的住房保障资金；

(五)保障性住房租金收入；

(六)各类投资主体自筹资金。

在土地出让净收益中安排的统筹用于发展保障性住房建设的保障资金，根据实际需求，按20%的比例安排使用，各类开发区土地出让净收益中安排的资金由市财政统一筹集使用。

第十一条　政府投资的保障性住房的建设资金实行专账核算，专款专用。

**第四章　 政策支持**

第十二条　保障性住房建设用地应当为国有土地，以行政划拨方式供应。

第十三条　保障性住房建设涉及可以调整用地性质的原有工业用地、教学用地等，应当按规定程序及时调整用地性质。

第十四条　保障性住房建设免收行政事业性收费和政府性基金，减半征收经营性收费。

第十五条　符合条件的保障性住房，按照《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》(财政部税务总局公告2019年第61号)等相关规定，享受税收优惠政策。

**第五章 　准入管理**

第十六条　保障范围

(一)集安市城区的最低生活保障、低收入住房困难家庭。

(二)中等偏下收入无房家庭、有稳定职业的新就业无房职工、进城务工农民工和引进的专业人才，并逐步为符合条件的其他住房困难人员提供保障性租赁住房。

第十七条　保障条件

(一)在我市居住。（就读于外地不在我市，属于最低收入一人户的孤儿，在大学、大中专就读的在校生不受本条限制）;

(二)具有本市城镇常住户口；

(三)无房或人均自有住房建筑面积低于15平方米的住房困难家庭；

(四)五年内无“征收(拆迁)产权调换记录”或“购房记录”。

第十八条　保障方式分类

(一)有自有住房，人均建筑面积低于15平方米的低收入家庭给予租赁住房补贴；

(二)申请家庭一级精神或智力残疾人的，给予租赁住房补贴，优先采取租赁补贴(有监护人同住的可申请实物配租)；

(三)申请家庭为一人户，其不具备完全民事行为能力和生活不能自理的，优先采取租赁补贴(有监护人同住的可申请实物配租)；

(四)就读于外地不在我市居住，属于最低收入一人户的孤儿，在大学、大中专就读的在校生，优先采取租赁补贴。

第十九条　申请租赁补贴应当同时满足以下条件：

(一)申请家庭为最低生活保障、低收入住房困难家庭；

（二）家庭人均住房建筑面积15平方米以下（含15平方米）；

（三）失去原有耕地，在城镇居住10年以上，符合本条（一）（二）项规定，并具有居住地证明的农民家庭，也可享受租赁补贴待遇。

 (三)五年内无“征收(拆迁)产权调换记录”或“购房记录”。

第二十条　申请实物配租应当满足以下条件：

(一)集安市城区最低生活保障、低收入住房困难家庭；

(二)城市中等偏下收入家庭：

1.具有本市城镇常住户口；

2.家庭人均收入符合规定的收入标准；

3.家庭人均住房建筑面积15平方米以下（含15平方米）；

3.五年内无“征收(拆迁)产权调换记录”或“购房记录”。

政府引进的特殊专业人才、市级以上劳模、全国英模、残疾军人、烈士遗属(烈士的父母或抚养人、配偶、子女)、因公牺牲和病故军人遗属、荣立二等功以上的复转军人、特殊岗位无房家庭不受收入标准限制。

(三)在本市新就业的大专及以上学历职工可想享受保障性租赁住房：

1.具有大专及以上学历，与用人单位签订1年（含1年)的劳动合同；

2.在本市缴纳养老保险累计1年以上(含1年);

3.在本市没有住房；

4.家庭人均收入符合规定的收入标准；

(四)在本市稳定就业的外来务工人员可以享受保障性租赁住房：

1.在本市持居住证(暂住证)1年以上；

2.在本市没有住房；

3.家庭人均收入符合规定的收入标准。

第二十一条　申请住房保障的家庭，由主申请人向户口或居住地所在的社区、街道办事处提出申请，同时应当提供下列材料：

( 一)须提交的材料

1.家庭各成员身份证和户口簿原件和复印件；

2.房屋登记查询证明(房屋权属登记部门出具的《集安市房屋信息查询结果证明》或《不动产登记查询证明》)。

3.最低生活保障家庭还应当提供《吉林省城市居民最低生活保障证》原件和复印件；

4.申请保障性住房的申请人和家庭成员提供收入证明或社保工资证明，无职业的需提供失业证明。

5.在本市新就业的大专及以上学历职工还应当提供毕业证书、劳动合同和养老保险缴存证明材料；

6.在本市稳定就业的外来务工人员还应当提供劳动合同和养老保险缴存证明材料。

(二)如有，可提供的材料

残疾证(三级以上含三级)、伤残军人证、军烈属证明材料、市级以上(含市级)劳模或英模证明材料、荣立过二等功以上(含二等功)复转军人证明材料，需向社区交验原件并提交复印件。

(三)《申请承诺书》和《城市公共租赁住房申请审核表》

申请人(家庭)应当根据住房保障主管部门的规定，提交申请材料，并对申请材料的真实性负责。街道(社区)工作人员将上述材料核对完毕后，将相关材料的复印件或原件留下以便存档。上述材料涉及各类证件的，应提供原件核对，申请人需承诺对申报材料的真实性负责。

住房保障管理部门在审查申请人的住房、居住情况时，应当通过住不动产登记中心出具证明进行核实，提出审查意见。

第二十二条　审核和公示程序

( 一)街道办事处(社区)受理保障性住房实物配租。租赁补贴分配申请时需对申请材料的原件进行核实。申请材料不齐全的，街道(社区次性书面告知申请人(家庭)需要补正的材料。街道办事处 (社区)应当自受理申请之日起15日内，对申请人的家庭收入、住房等情况是否符合规定条件提出初审意见，初审合格的在街道办事处(社区)张榜公示7日后，将初审意见和申请材料报住房保障管理部门。

(二)住房保障管理部门应当对上述材料的要件进行复核、汇总后分批次转入民政部门。

(三)市民政部门应当自收到住房保障管理部门转来的相关材料之日起30日内，对申请家庭收入和财产状况进行调查，提出意见，并反馈至住房保障部门。

民政部门在核实申请人家庭收入时，应当通过房屋产权登记中心、公安(户籍和车辆管理)、工商、人力资源和社会保障、税务、社会保险、金融、住房公积金等部门就申请人家庭收入、财产等状况进行信息比对，按规定程序认定，提出意见

 (四)住房保障管理部门自收到民政部门转来的相关材料之日起15日内，对申请人的住房、居住情况是否符合规定条件提出审查意见，审查合格的在政府网站公示，公示无异议即可确定为住房保障对象，统一登记，参加住房实物配租轮候或领取租赁补贴，实施保障的情况应当在政府网站长期向社会公开。

经审查不符合保障条件的，住房保障管理部门应当在审查结束之日起3个工作日通知，说明理由，由受理申请的街道办事处(社区)告知申请家庭。申请家庭对审核结果有异议的，可以自告知之日起15个工作日内，向审核单位申请复核。住房保障主管部门会同相关部门应当自收到复核申请之日起7个工作日内进行复核；并在15个工作日内将复核结果书面告知申请家庭。

申请家庭及各单位、部门严格遵照工作时间节点完成所承担的工作内容，超过时间节点递交的，原则上不予以审批。

第二十三条　申请人在提出住房保障申请之前5年内，有下列情形之一的，住房保障管理部门应当进行重点核查，在核查工作完成前，暂按有房家庭处理，不符合保障条件的，不应享受住房保障：

(一)曾经继承、赠与、受赠、购买或建设自有住房的；

(二)将原居住房屋(包括有产权、无产权的公产房或私产房)出售的；

(三)按照房改政策，购买过住房或享受过货币分配的；

(四)正在实施房屋征收(拆迁)失去原有住房或按照城市棚户区改造等政策。

(五)其它不符合保障性住房申请条件的情况。

**第六章　分配管理**

第二十四条　分配方式：申请保障性住房实物配租的家庭，经审核符合条件的，由街道按时上报，由住房保障管理部门会同街道，按照评审顺序进行分配。

（一）房源分配办法：市住房保障中心根据公共租赁租住房建设地点和各街道申请实物配租对象数量比例等因素将竣工交付使用的公租住房在政府网站进行公示，街道（社区）组织申请报名。

(二)轮候是指保障性住房实物配租的申请人在提交申请后，接受审核并按本办法等候选房的方式。

(三)保障性住房实物配租轮候和配租工作应严格遵循公平、公正、公开的原则，轮候和配租的相关信息应及时向社会公开。

(四)下列申请实物配租的住房保障对象经民政、街道、住房保障部门联合评议确认，优先排序在前：

1.特殊困难家庭。

(1)无子女且无生活来源的55周岁以上(含55周岁) 孤老家庭；

(2)各成员均丧失劳动能力、无生活来源的病残家庭 (二级以上含二级残疾)。

2.经部门评议认可的特殊照顾对象家庭。

(五)家庭成员中有三级以上(含三级)“下肢残疾”的，定向分配于低楼层。

(六)保障性住房实物配租主要采取抽签、摇号等方式，街道(社区)，街道和市住房保障中心共同组织实施房屋分配工作，分配结果当场公布。实物配租具体分配方案由集安市住房保障中心结合实际制定。

(十五)空置(腾退)房屋由住房保障部门组织申请家庭和轮候家庭进行实物配租。

住房保障管理部门应当按照已确定的保障方式，与保障对象签订公共租赁住房租赁合同或租赁补贴发放协议，明确双方的责任、权利和义务。企事业单位建设的保障性住房由公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位与承租人签订公共租赁住房租赁合同，并报住房保障部门备案。人才公寓的申请审核分配由市委组织部负责。

第二十五条　租赁补贴按月发放，具体发放标准由住房保障管理部门结合实际，综合考虑保障对象的经济情况、住房状况等因素确定，实行差别化动态管理。以实际发放到保障对象银行卡中为准。

第二十六条　住房租赁补贴标准

住房租赁补贴按月核算。

(一)“最低生活保障”无房家庭标准为：每户每月补贴180元；

　（二）“最低生活保障”家庭人均住房建筑面积15平方米以下（含15平方米）标准为：每户每月补贴140元；

(三)“低收入”无房家庭标准为：每户每月140元；

（四）“低收入”家庭人均住房建筑面积15平方米以下（含15平方米）标准为：每户每月110元。

第二十七条　获得实物配租分配的保障对象由于住房地点、环境、楼层、户型等原因，未按时前往选房或选房后未按时签订租赁合同的，1个月内未办理入住手续的，视为自动放弃承租资格，并自选房之日起2年内不得再申请公共租赁住房实物配租，但符合住房租赁补贴条件的，可以继续享受租赁补贴保障。

第二十八条　公共租赁住房租赁合同一般应当包括以下内容：

(一)合同当事人的名称或姓名；

(二)房屋的坐落、用途、面积、结构、室内设施和设备，以及使用要求；

(三)房屋租金数额和支付方式。租金收取按照月季度或年缴纳；

(四)房屋维修责任；

(五)物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责任；

(六)退回公共租赁住房的情形；

(七)违约责任和争议解决方式；

注：承租人应当爱护并合理使用房屋及附属设施，不得擅自对房屋进行二次装修。如承租户进行二次装修的，因各种原因退出承租房屋时，甲方不予补偿。因使用不当造成房屋或附属设施损坏的，应当负责维修或者赔偿。

第二十九条　为规范公租房及保障性租赁住房的押金收取保管、退还，防止承租人欠费损坏房屋设备设施等，收取承租租金。

第三十条　承租户办理退房手续前，必须确保室内设施设备无损坏、无丢失、无欠费(水费、电费、取暖费、物业费等)前提下，待工作人员查验房屋后才能退还全部押金，否则不予退还。

**第七章 核查与退出管理**

第三十一条　建立定期核查制度，对实施保障的对象实行动态管理。住房保障主管部门组织相关部门结合实际，对保障对象是否符合保障条件、保障性住房实物配租、租赁补贴分配等情况，每年进行一次核查，对不再符合保障条件的和有违反本办法规定行为的，应当依法及时清退。

第三十二条　经过核查，保障对象有下列情况之一的，住房保障管理部门应当做出取消其住房保障或租赁补贴资格的决定，书面通知当事人并说明理由，收回保障性住房或者停止发放租赁补贴：

(一)未如实申报户籍、家庭人口、收入、财产、住房等信息，采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得住房保障资格的；

(二)出租、出借保障性住房，或者擅自改变住房用途房屋结构且拒不整改的；

(三)无合理原因连续6个月以上(含6个月)未在承租的公共租赁住房居住的；

(四)无合理原因连续6个月以上(含6个月)未交纳公共租赁住房水电费、租金等费用的；

(五)家庭的收入、财产、人口、住房等情况发生变化，不再符合保障性住房保障条件的；

(六)享受保障性住房保障后，又取得其他住房的；

(七)实物配租户因患精神疾病危害房屋所有安全和公共安全，影响或侵害他人权益的；

(八)违反合同约定的；

(九)违反保障性住房政策规定的其他情形。

公租房住户承租期间的水、电、暖、物业、卫生等费用由承租人承担。

第三十三条　当事人对住房保障管理部门取消其保障资格的决定有异议的，可在收到决定之日起15日内向做出决定的住房保障管理部门申诉，住房保障管理部门应当在受理申诉后30日内做出复查决定。享受保障性住房实物配租的当事人在收到住房保障管理部门取消其保障资格的书面通知后，应当在规定期限内退回住房；对暂时无法腾退的，给予3个月的过渡期；对过渡期满仍不腾退的，应责令其15日内退出保障性住房

已享受住房租赁补贴的，责令其退还已领取的住房租赁补贴。其家庭或个人5年内不得再次申请住房保障，并依据有关法律、法规规定追究其相应责任。

**第八章 维修管理**

第三十四条　集安市住房保障部门为公共租赁房屋维修管理的责任部门，保障性租赁住房运营单位为配租型保障性租赁住房维修管理责任单位，应严格按照有关政策法规、委托管理合同，切实做好保障性住房维修管理工作。

第三十五条　保障性住房保修期内出现的有关质量问题由施工单位负责维修。保修期满后，住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，实行有偿维修。

第三十六条　市保障住房运营部门负责建筑主体、共用部位、公用设施设备的维修。对于室内灯具、洗菜盆、水龙头、门把手、插座等易损耗物品的维修更换和下水管道堵塞的疏通由承租户负责维修。

第三十七条　公共租赁住房维修完毕，住房保障部门采取电话联络和现场核实验收的方式对保修人进行回访，掌握房屋维修质量，按季度上报财政部门予以结算。

1. **监督管理**

第三十八条　建立住房保障诚信档案，完善失信惩戒制度。对于隐瞒有关情况或者提供虚假材料的申请家庭，由住房保障管理部门给予警告，并记入住房保障诚信档案。

第三十九条　完善举报投诉制度。住房保障、民政、监察 等部门应当设立举报电话、信箱，接待群众日常来信来访，对接到的举报和投诉问题，应当及时调查处理，并反馈处理结果。

第四十条　国家机关工作人员和其他相关人员违反有关规定，在保障性住房实物配租和租赁补贴分配过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿，严格依照相关法律法规和纪律规定追究责任；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第四十一条　保障性住房的规划、计划、建设、分配、使用和管理工作接受社会的监督。有关部门接到对违法违纪行为进行检举和控告的，应当依照各自职责及时核实并做出处理。

**第十章 附 则**

第四十二条　本办法中所提到的申请人的年龄、户口年限、房产交易年限，以提出申请之日为截止时点前溯计算。

第四十三条　本市已发布的规范性文件与本办法不一致的，以本办法为准。

第四十四条　本办法由市住房保障中心负责解释。

第四十五条　本办法自发布之日起施行。