

中牟县人民政府文件

牟政〔2009〕21号

中牟县人民政府 关于印发《中牟县廉租住房保障办法》的通知

各乡镇人民政府，县人民政府各部门，各有关单位：

《中牟县廉租住房保障办法》已经县政府第27次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

二〇〇九年八月三十一日

中牟县廉租住房保障办法

第一章 总 则

第一条 为促进廉租住房制度建设,逐步解决城市低收入家庭的住房困难,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)、《廉租住房保障办法》(建设部、发展改革委、监察部、民政部、财政部、国土资源部、中国人民银行、国家税务总局、国家统计局第162号令)、《郑州市人民政府关于完善住房保障体系稳定住房价格的若干意见》(郑政〔2007〕24号)和《郑州市廉租住房保障办法》(郑政〔2008〕25号),制定本办法。

第二条 本办法适用于本县城建成区范围内城市低收入住房困难家庭的廉租住房保障及监督管理。

第三条 本办法所称城市低收入住房困难家庭,是指县城建成区范围内家庭收入、住房状况等符合县人民政府规定条件的家庭。

第四条 县房地产行政管理部门负责本行政区域廉租住房保障工作。廉租住房保障的具体工作可以由县廉租住房管理办公室实施。县发展改革、建设、监察、民政、财政、国土资源、规划、统计、公安、劳动和社会保障、物价、税务、金融管理、土地储备及住房公积金管理等部门按照各自职责,共同做好廉租住房保障工作。

第五条 城市低收入家庭住房保障发展规划及年度计划纳

入全县国民经济和社会发展规划以及住房建设规划。县房地产管理局负责会同有关部门制定本县城市低收入家庭住房保障发展规划及年度计划，明确廉租住房保障的工作目标和措施，报县人民政府批准后实施。

第二章 保障方式及标准

第六条 本县廉租住房保障方式以发放租赁住房补贴为主，实物配租和公租房租金核减为辅。（一）发放租赁住房补贴是指县人民政府向符合条件的申请家庭按照规定的标准发放租赁住房补贴，由其自行承租住房。（二）实物配租是指县人民政府向符合条件的申请家庭提供住房，并按照规定标准收取租金。（三）公租房租金核减是指县人民政府参照租赁住房补贴标准，向承租公有住房且符合条件的申请家庭在住房保障面积标准范围内的租金进行补贴。符合条件的申请人只能享有一种保障方式。

第七条 租赁住房补贴保障面积及补贴标准，由县房地产管理局会同县财政、民政和物价等部门根据我县经济发展水平、居民平均住房状况、市场平均租金和城市低收入住房困难家庭的经济承受能力等因素确定，报县人民政府批准后每年向社会公布一次。2009年租赁住房补贴保障面积为20平方米/人，补贴标准为5元/人·月·平方米。

第八条 租赁住房补贴额度按照住房保障面积、补贴标准、家庭人口和补贴系数等因素综合确定，具体计算公式见附件1。

第九条 实物配租保障面积原则上不超过50平方米/户。

第十条 实物配租租金标准实行政府定价,原则上按照公有住房租金标准的25%执行。

第三章 保障资金

第十一条 廉租住房保障资金采取多种渠道筹措。主要包括:(一)住房公积金增值收益计提贷款风险准备金和管理费用后的全部余额;(二)从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金;(三)行政、事业单位公有住房出售收入的5%;(四)经济适用住房转让时补缴的政府收益;(五)县人民政府财政预算安排用于廉租住房保障的资金;(六)上级财政安排的廉租住房保障建设、收(回)购及租赁住房补贴等专项资金;(七)廉租住房实物配租的租金收入;(八)社会捐赠及其他方式筹集的资金。

第十二条 廉租住房保障资金实行专项管理、分账核算、专款专用,专项用于廉租住房保障开支,包括收(回)购、改建和新建廉租住房开支以及发放租赁住房补贴开支。

第十三条 廉租住房租金收入专项用于廉租住房的修缮维护、设备维修更新和管理等,不足部分在县财政一般预算中安排。

第十四条 不同来源渠道的廉租住房保障资金,统一纳入县廉租住房专账管理。

第十五条 县财政部门应当会同县房地产行政管理部门制

定廉租住房保障资金管理办法。县财政、审计和监察部门要加强对廉租住房资金筹集、管理和使用的监督、审计。

第四章 建设管理

第十六条 廉租住房建设用地以划拨方式供应。纳入本县年度土地供应计划，在申报年度用地计划指标时单独列出，确保优先供应。廉租住房建设用地的规划布局，应当考虑城市低收入住房困难家庭的居住和就业便利，做到科学规划、合理布局、就近避远、方便生活。

第十七条 新建廉租住房，应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；单套建筑面积控制在50平方米以内；按照发展节能省地环保型住宅的要求，推广新材料、新技术、新工艺。新建廉租住房采取在经济适用住房和普通商品住房项目中配套建设与相对集中建设相结合的方式。

第十八条 配套建设廉租住房的经济适用住房项目和相对集中建设的廉租住房项目，应由县廉租住房保障行政管理部门提出廉租住房总建筑面积、套数、空间布局、套型结构，以及建成后的移交或者回购等意见，并在用地规划和国有土地划拨决定书中明确。

第十九条 配套建设廉租住房的普通商品住房项目，应当由县廉租住房保障行政管理部门提出廉租住房总建筑面积、套数、空间布局、套型结构，以及建成后的移交或者回购等意见，并在

用地规划、土地出让前置条件和国有土地使用权出让合同中明确。

第二十条 配套建设过渡性廉租住房的城中村和旧城改造项目,应当由县廉租保障住房行政管理部门提出廉租住房总建筑面积、套数、空间布局以及套型结构等意见,并在用地规划、土地出让前置条件和国有土地使用权出让合同中明确。

第二十一条 县人民政府投资建设、收(回)购的廉租住房;在城中村和旧城改造项目中配套建设的过渡性廉租住房由县人民政府统一管理,租用期限和租金标准按县人民政府有关规定执行。

第二十二条 新建廉租住房,回购价格按照县物价部门核定的经济适用住房基准价格加上房屋装修费用计算;政府收购其他住房作为廉租住房的,收购价格按照市场价确定。

第二十三条 配套建设的廉租住房,在满足实物配租工作需要后,多余房屋作为可租赁住房以一定租金标准向领取租赁住房补贴的家庭出租,租金标准由县物价部门会同县房管、财政和民政部门根据我县住房市场租金标准、财政承受能力等因素确定,经县人民政府批准后执行。仍有多余房屋的,作为周转住房向外来务工人员和中专毕业生出租。

第二十四条 廉租住房建设免收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。县人民政府规定权限范围内的经营服务性收费减半征收。廉租住房建设、收(回)购和租赁,按照《关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通

知》(财税〔2008〕24号)文件有关规定,享受税收优惠政策。

第二十五条 政府投资集中建设廉租住房项目按照《中牟县政府采购管理实施暂行办法》有关规定执行。

第二十六条 新建廉租住房在交付使用前,应当进行简单装修,具备基本居住条件。装修费用纳入建房成本。政府收购其他住房作为廉租住房时,应视实际需要进行基本装修,相关费用从县廉租住房保障资金中支出。廉租住房的建设装修标准见附件2。

第五章 申请及核准

第二十七条 符合下列条件的低收入住房困难家庭可申请廉租住房保障:(一)具有本县城区常住户口,且家庭成员中至少有1人取得本县常住户口3年以上;申请实物配租的家庭,其家庭成员中至少有1人取得本县常住户口6年以上。家庭成员如有户口迁入的,迁入必须2年以上;(二)持有民政部门发放的《城镇居民最低生活保障金领取证》或者家庭人均月收入低于我县城市居民最低生活保障标准2倍的低收入家庭认定证明;(三)无自有住房,或者人均住房建筑面积低于12平方米。其他应当列入廉租住房保障的家庭按县人民政府有关规定执行。

第二十八条 申请廉租住房保障应当以家庭为单位,家庭成员间具有法定的赡养、扶养和抚养关系,包括申请人及其配偶、子女、父母等。申请家庭应当推举具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人。

第二十九条 申请廉租住房保障应当提交以下资料：（一）户口簿、身份证和结婚证，未婚、离异或者丧偶的提供相关证明；（二）民政部门核发的《中牟县城镇居民最低生活保障金领取证》或者其他合法的低收入证明；（三）无住房或者人均住房建筑面积低于12平方米的证明；（四）其他证明资料。

第三十条 申请廉租住房保障按照以下程序办理：（一）申请：申请人向户籍所在地社区领取《中牟县廉租住房保障申请表》，提出书面申请，并提交本办法第二十九条规定的相关资料。（二）受理：社区应当自受理申请之日起20日内，就申请人的家庭收入、家庭住房状况是否符合规定条件进行审核，并对家庭人口、家庭资产、现居住地点和工作单位等情况进行调查，提出受理意见。审核、调查结果和受理意见应当在申请人户籍所在地公示，公示时限不得少于10日。公示期满后，将申请资料和受理意见提交县民政部门。（三）初审：县民政部门应当自收到申请资料之日起10个工作日内，就申请人的家庭收入是否符合规定条件提出审核意见，并将申请人的申请资料转县廉租办。（四）审核：县廉租办自接到申请资料10个工作日内对申请人的条件进行审核。符合规定条件的，将申请人姓名、工作单位、现住房地址、家庭人口、家庭人均住房面积、家庭收入、受理单位及廉租住房保障方式等情况在申请人户籍所在地和居住地公示，公示时限为15日。对公示内容有异议的，异议提出人应当以书面形式向县廉租办提出，县廉租办应当自接到异议之日起10个工作日内重新调

查核实。经核实，申请人确实不符合规定条件的，由县廉租办书面通知申请人，并说明理由。（五）核准：经公示无异议或者经核实异议不成立的，县廉租办对申请人进行登记后核发全县统一编号的廉租住房保障证明，明确保障方式、保障标准、批准时间和有效期限等内容，并在申请人居住地和县房地产管理局网站（www.zmfcgl.com）上向社会公开登记结果。

第三十一条 廉租住房保障实行动态管理，廉租住房保障证明有效期限为一年。保障对象应当在有效期满前一个月，主动向县廉租办如实申报家庭收入、家庭人口和住房情况。县廉租办应当会同有关部门在10个工作日内对其申报情况进行年度审核。县廉租办应当在廉租住房保障证明有效期届满前复核完毕。保障对象家庭收入、家庭人口和住房情况无变动的，廉租住房保障证明有效期限延续一年；保障对象家庭收入、家庭人口和住房情况发生变动但仍符合保障条件的，应当根据实际变动情况对廉租住房保障证明作出变更登记；不再符合廉租住房保障条件的，收回廉租住房保障证明。廉租住房保障证明有效期内，保障对象的家庭收入、家庭人口和住房情况发生变动的，应当及时向县廉租办如实申报。

第三十二条 廉租住房实物配租保障家庭不再符合保障条件时，应当腾退所租住的廉租住房。暂时无法腾退的，给予3个月的过渡期，过渡期内按公房租金标准计租。过渡期满，仍不腾退廉租住房的，按市场租金标准计租。

第六章 租赁住房补贴发放及实物配租

第三十三条 租赁住房补贴由县廉租办支付给保障对象。县廉租办应当为保障对象在银行办理个人专户，委托银行按月支付。

第三十四条 县廉租办发放租赁住房补贴时，应当与保障对象签订租赁住房补贴协议，并在协议中明确补贴额度、停止发放补贴的情形等内容。

第三十五条 保障对象承租政府提供的可租赁住房的，应当与县廉租办签订《房屋租赁合同》，并将房屋租金按月缴至县廉租办指定账户。房屋租金超出租赁住房补贴的，超出部分由保障对象自行承担。

第三十六条 实物配租的廉租住房来源主要包括：（一）县人民政府新建、改建和收（回）购的住房；（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。

第三十七条 实物配租原则上用于保障对象中的烈士遗属、严重残疾人员和家庭成员中有60周岁以上老人且无自有住房的家庭。

第三十八条 对符合实物配租保障条件的保障对象采取轮候方式安排实物配租。县廉租办根据廉租住房保障证明所载的批准时间按先后顺序实施轮候。轮候期间，县廉租办应当先向保障对象按规定标准发放租赁住房补贴。在轮候期间，保障对象家庭基本情况发生变化的，应当及时告知县廉租办。县廉租办核实后，

根据实际情况做出变更登记或者取消轮候资格的决定。

第三十九条 对轮候到位的保障对象，按照国家有关规定，由县廉租办与其签订《中牟县廉租住房租赁合同》，出具《廉租住房入住通知书》，办理入住手续。

第四十条 实物配租保障对象应当将房屋租金按月缴至县廉租办指定账户。

第四十一条 对公租房租金核减保障对象，应当根据其租赁房屋的权属情况，由县廉租办与其签订公租房租金核减补贴协议，并在协议中明确补贴额度、停止发放补贴的情形等内容。

第四十二条 公租房租金核减所需补贴资金从县廉租住房保障资金中支出。

第七章 监督管理

第四十三条 县房地产管理局应当会同有关部门，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。

第四十四条 县廉租办应当按户建立廉租住房保障档案，并采取定期走访、抽查等方式，及时掌握城市低收入住房困难家庭的人口、收入及住房变动等有关情况。

第四十五条 廉租住房保障对象有下列行为之一的，应当退出廉租住房保障：（一）将所承租的廉租住房转借、转租或者改变用途3个月以上的；（二）无正当理由连续6个月以上未在所承租的廉租住房居住的；（三）无正当理由累计6个月以上未交纳廉

租住房租金的。

第四十六条 廉租住房实物配租保障对象未按照合同约定腾退廉租住房的,县廉租住房保障行政管理部门应当责令其限期腾退;逾期未腾退的,可以按照合同约定,采取调整租金等方式处理,或者依照有关法律法规规定处理。

第四十七条 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,由廉租住房保障行政管理部门给予警告;对已经登记但尚未获得廉租住房保障的,取消其登记;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,或者腾退实物配租住房并按市场价格补交以前房租。

第四十八条 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。

第四十九条 廉租住房保障行政管理部门、廉租住房保障实施机构及其工作人员,违反本办法规定,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,依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第五十条 本办法自发布之日起施行。2006年9月22日发布的《中牟县城镇最低收入家庭廉租住房管理办法》(牟政〔2006〕24号)同时废止。

附件 1

租赁住房补贴额度计算公式

租赁住房补贴额度=（住房保障面积-人均现有住房建筑面积）×补贴标准×家庭人口×补贴系数。

说明：

（一）补贴系数根据家庭收入情况确定，具体为：

1. 家庭人均月收入低于城镇最低生活保障金标准的，按补贴标准的 100%计发，补贴系数为 1。

2. 家庭人均月收入介于城镇最低生活保障金标准 1 倍和 2 倍之间的按补贴标准的 60%计发，补贴系数为 0.6。

（二）2 人户（含）以上家庭人口按实际人数计算，1 人户家庭人口按 1.5 人计算。

附件 2

中牟县廉租住房建设装修标准

项 目	标 准
层 高	不大于 2.9 米
内墙面	乳胶漆涂料
地 面	水泥砂浆地面
厨 房	内墙满贴瓷片，自然采光
卫生间	内墙满贴瓷片，座便
阳 台	建筑面积不大于 6 平方米，封闭阳台
门 窗	内门采用贴板门，塑钢窗
水	设室内给排水系统：厨房、卫生间内洗脸池、拖布池、洗浴设施设一套给排水设施
强 电	5（20A）电表，按规定标准预埋入户铜线，卧室、客厅、卫生间、厨房至少各设一处两孔和三孔插座
弱 电	电话通讯管线到户，设置共用有线电视系统
防 盗	每户外门设防盗门，一楼设防盗网。

注：1. 其他未列标准，按国家《住宅设计规范》（GB50096 1999）规定标准的低限执行。

2. 原公有住房转化为廉租住房的建设装修标准不得高于上述标准。

主题词：城乡建设 住宅 保障 办法 通知

抄送：县委各部门，县人武部。

人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，县检察院。

中牟县人民政府办公室

2009年8月31日印发
