|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

|  |
| --- |
| **东莞市人民政府文件**东府〔2016〕110号 |

东莞市人民政府关于印发《东莞市

廉租住房保障办法》的通知

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

现将《东莞市廉租住房保障办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

 东莞市人民政府

2016年12月22日

东莞市廉租住房保障办法

第一章 总 则

第一条 为完善我市廉租住房保障制度，保障低收入家庭的基本住房需要，根据《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》（建设部令第162号）及有关法律法规规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内低收入住房困难家庭申请廉租住房保障及相关管理，适用本办法。

第三条廉租住房保障制度是指政府按照有关规定通过租赁住房补贴、实物配租、租金核减和房屋修葺等方式，解决低收入家庭住房困难的住房保障制度。

租赁住房补贴，是指对符合条件的困难家庭发放补贴，由其自行租赁住房。

实物配租，是指对符合条件的困难家庭直接提供廉租住房，并按照廉租住房租金标准收取租金。

租金核减，是指对现已承租市直管公房的符合条件的困难家庭，按照廉租住房租金标准给予减收住房租金。

房屋修葺，是指对符合条件的困难家庭危旧房或泥砖房等自有房屋进行修葺。

第四条 市投资新建和收购廉租住房资金由市财政负担；各镇（街）投资新建和收购廉租住房资金由镇（街）财政负担。租赁住房补贴资金以及房屋修葺资金参照最低生活保障金的负担比例，由市、镇（街）财政共同分担。

第五条 市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）负责廉租住房保障制度的组织实施工作。

市发改、规划、国土、财政、房管等部门按照职责分工，协助做好廉租住房保障的相关管理工作。

各镇（街）负责辖区内廉租住房保障申请家庭资格的初审和公示工作，负责低收入住房困难家庭的信息调查工作，建立低收入住房困难家庭信息档案。

各村（居）委会、企事业单位应当依法配合调查申请家庭的收入、住房或资产等情况，并出具相关证明。

第六条 各镇人民政府（街道办事处）对本行政区域廉租住房保障工作实行目标责任管理，有关工作情况纳入镇（街）领导班子年度工作量化考核范围。

第二章 申请条件及程序

第七条 申请廉租住房保障应当符合下列条件：

（一）申请人及共同申请的家庭成员应具有本市户籍，且在本市工作或居住；申请人的子女未满18周岁且户籍不在本市的，若与申请人共同生活和居住，可作为共同申请的家庭成员；

（二）申请当月前12个月家庭人均月收入在本市当年最低生活保障线2倍以下（含2倍）；

（三）家庭人均资产在本市当年最低生活保障线年标准10倍以下（含10倍）；

（四）无自有住房，或者现自有住房人均居住建筑面积低于18平方米；

（五）违反计划生育规定的超生家庭，在有关单位依法作出处理决定之日起满14周年，并落实结扎措施后方可提出申请廉租住房保障。

第八条 申请廉租住房保障以家庭为单位，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。

第九条 家庭的认定：

（一）夫妻双方或离异、丧偶人员与未婚子女构成一个家庭；

（二）已婚子女与直系亲属独立分户，构成一个家庭；

（三）与申请人同住且存在法定赡养、扶养、抚养关系的，经有关村（居）委会证明，可作为家庭成员共同申请；

（四）离异或丧偶不带子女的人员、年满30周岁的未婚人员可视为一个家庭。

第十条 申请廉租住房保障应当提交以下资料：

（一）户口簿、身份证、婚姻关系证明和户籍地镇（街）计生部门出具的计划生育证明；

（二）申请人及共同申请的家庭成员房屋产权证明材料或村（居）委会、工作单位出具的住房情况证明；

（三）申请人及共同申请的家庭成员申请当月前12个月的收入情况证明材料；

（四）家庭资产情况相关证明材料；

（五）因就学、服兵役迁出本市户籍的，提供原户籍所在地公安部门证明；

（六）申请人的子女未满18周岁，户籍不在本市但在本市居住和生活的，应提供与申请人共同居住和生活的相关证明；

（七）中重度残疾人（一、二、三级）家庭需提交有关证明；

（八）其他相关证明材料。

以上规定的各类证明材料，应当提交经申请人签字确认的复印件，并提供原件核对。属低保家庭的，提供《广东省城乡（居）村民最低生活保障线保障证》，免交本条第（三）、（四）项规定的资料。

第十一条 家庭成员的自有住房面积需经所在镇（街）建设部门或其委托的测绘单位测量后方可确认。

第十二条 申请廉租住房保障按照以下程序进行：

（一）申请人凭户口簿、身份证向户籍所在地的建设部门领取和如实填写《东莞市廉租住房保障申请表》（以下简称申请表），并提交申请表和本办法第十条规定的材料。

（二）镇（街）建设部门收到申请材料后，对申请材料齐全且符合条件的，当场予以受理，并出具收件回执；对申请材料不齐全的，一次性告知申请人需要补齐的全部材料。

（三）镇（街）建设部门自受理申请之日起10个工作日内，应当会同镇（街）民政、计生部门及当地村（居）委会采取入户调查、邻里访问以及信函索证等方式，完成对申请人户口、收入、资产、住房和计划生育等情况的调查。村（居）委会应在收到材料后7个工作日内加具意见后转送镇（街）民政、计生部门；镇（街）民政部门在收到材料后7个工作日内对申请家庭的收入、资产情况加具审核意见；镇（街）计生部门在收到材料后7个工作日内对申请家庭的计生情况加具审核意见，镇（街）建设部门根据相关部门的意见核实申请家庭名单。

调查核实后，村（居）委会应将镇（街）建设部门确认的申请家庭名单进行公示，同时镇（街）政府也应通过当地门户网站、电视、报纸等多种方式将镇（街）建设部门确认的申请家庭名单进行公示，公示时间为15日；申请人户籍所在地和实际居住地不一致的，实际居住地村（居）委会应配合调查、核实，实际居住地和户籍所在地村（居）委会应当同时组织公示。任何组织或个人对公示的情况有异议的，可在公示期内通过电话、书信、网络等多种途径向镇（街）建设部门提出，镇（街）建设部门应当自接到异议之日起10个工作日内重新调查核实。异议成立的，退回申请材料并向申请人说明原因，异议不成立或公示无异议的，镇（街）建设部门将申请材料和审核意见报送市住建局。

（四）市住建局应当自收到申请材料之日起15个工作日内，就申请家庭状况是否符合规定条件提出审核意见。

（五）市住建局将经审核符合资格条件的申请家庭名单在东莞政府网和《东莞日报》上进行公示，公示时间为15日。任何组织或个人对公示的情况有异议的，可在公示期内通过电话、书信、网络等多种途径向市住建局提出，市住建局应当自接到异议之日起10个工作日内重新调查核实。异议成立的，退回申请材料并向申请人说明原因；异议不成立或公示无异议的，市住建局应当批准申请家庭取得廉租住房保障资格，出具《登记结果通知书》，并统一在《东莞日报》上公告。

经审核不符合条件的，市住建局应当向申请人出具《终止住房保障申请通知书》。申请人对审核结果有异议的，可以向市住建局申诉。

（六）选择实物配租保障方式的家庭，公示完毕后，通过公开摇号确定轮候顺序。公开摇号在公证部门及入围申请人代表监督下进行，并向申请人发出《轮候结果通知书》。

对申请、轮候期间因家庭情况发生变化而不符合申请条件的申请人，由镇（街）建设部门审核后报市住建局取消资格，并向申请人发出《终止住房保障登记通知书》。

第三章 保障方式

第十三条 租赁住房补贴按照人均保障居住建筑面积、家庭人口、补贴标准等因素确定。

第十四条 租赁住房补贴计算方法：

租赁住房补贴＝（市场平均租金－廉租住房租金）×（保障面积－自有住房面积），其中保障面积＝人均保障居住建筑面积×家庭人口计算标准。具体标准如下：

（一）人均保障居住建筑面积标准：18平方米；

（二）家庭人口计算标准：1人家庭按1.5人计算，2人家庭按2.5人计算，3人及以上家庭按实际人数计算；

（三）若保障面积减去自有住房面积后不足27平方米的，按27平方米计算补贴；

租金标准实行动态管理，由市物价局会同市住建局、财政局根据市场情况拟定，报市政府批准后公布执行。

第十五条 租赁住房补贴办理程序：

（一）申请人凭《登记结果通知书》，在6个月内自行选择租赁房屋（房管部门、房地产中介机构也可提供部分合适的房源供其选择租赁）；

（二）申请人与出租人签订《东莞市住房租赁合同》后，应将合同提交所在镇（街）建设部门确认；

（三）出租方开设银行账号收取租金，并到当地出租屋管理机构办理房屋租赁登记备案；

（四）镇（街）建设部门将《住房保障用款计划表》报送市住建局和镇（街）财政分局，由镇（街）财政分局按补贴数额每月划拨租金到出租人帐户。

第十六条 申请家庭所承租的房屋租金超过市住建局核定标准的，超出部分由其自行承担；低于核定标准的，按实际发生额发放租赁住房补贴。

申请家庭原已租住公房，现申请租赁住房补贴的，原租住公房应当退回原产权单位。

第十七条实物配租的廉租住房来源主要包括：

（一）政府新建、收购的住房；

（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。

市投资建设或筹集的廉租住房供应本市行政区域内符合条件的家庭，镇（街）投资建设及筹集的廉租住房供应辖区内符合条件的家庭。

第十八条 实物配租方式优先解决符合廉租住房保障条件的低保家庭和优抚对象、单亲特困母亲家庭、孤老及中重度残疾人（一、二、三级）等特殊困难家庭，以及其他急需救助的家庭。

第十九条 实物配租办理程序：

（一）申请人根据《轮候结果通知书》中的轮候顺序选房，中重度残疾人家庭（一、二、三级）可优先安排选房；

（二）申请人与市住建局签订《东莞市廉租住房合同》。属镇（街）投资建设的，与镇（街）建设部门签订《东莞市廉租住房合同》；

（三）办理租金缴纳记录卡；

（四）申请人持市住建局或镇（街）建设部门开具的《入住通知书》办理入住手续。

申请人放弃摇号累计2次、已摇号但放弃选定住房或签订《东莞市廉租住房合同》后放弃入住的，视为放弃本次保障资格。

第二十条 廉租住房保障的申请人为廉租住房的承租人，承租人丧失完全民事行为能力或死亡的，经市住建局核准后，其共同申请家庭成员中符合条件的人员可办理承租人更名手续。

第二十一条 承租人负有保证房屋及其设施完好并合理使用的义务，因使用不当或其他人为原因造成房屋及其设备损坏的，承租人应当按照合同约定负责修复并承担相关费用。

第二十二条 廉租住房的日常维修、设备更新等费用和空置期间的物业管理费，按房屋产权归属，由同级财政解决。

第二十三条 承租人在租赁期间应当按照合同约定自行缴纳水、电、燃气和物业管理等费用。

第二十四条 租金核减办理程序：

（一）申请人持《登记结果通知书》到公房管理单位办理租金核减手续；

（二）公房管理单位自受理申请之日起5个工作日内向申请人发出《租金核减办结通知单》；

（三）申请人将《租金核减办结通知单》送交镇（街）住房保障业务部门存档。

第二十五条 镇（街）建设部门和公房管理单位应当将办理公房租金核减的情况定期报告市住建局。

第二十六条住房困难家庭进行房屋修葺应当经镇人民政府（街道办事处）和市有关部门同意后方可开展修葺工程。

第二十七条 房屋修葺的项目及补助标准由市住建局会同市财政局拟定，报市政府批准后执行。

第二十八条 房屋修葺办理程序：

（一）申请人持《登记结果通知书》到镇（街）建设部门办理修葺手续；

（二）镇（街）建设部门根据房屋的实际情况填写《房屋修葺预算表》等相关表格后上报市住建局审批；

（三）市住建局按照补助标准核定市财政补助资金，汇总各镇（街）的数据后送市财政局请款；

（四）市财政局将房屋修葺应由市财政分担的补助资金的50%下拨到各镇（街）财政分局；

（五）竣工后，由申请人、施工单位负责人、房屋所在地的村（居）委会、镇（街）建设部门、财政分局共同验收，相关人员签名确认。镇（街）建设部门完成工程结算后，报送市住建局，由市住建局将汇总结果报送市财政局请款；

（六）市财政局将房屋修葺市财政补助资金的余下款项下拨到各镇（街）财政分局；

（七）各镇（街）配套的补助资金要及时到位，连同市财政补助资金一并按工程进度拨款给住房困难家庭；

（八）结算后，修葺资金使用情况进行村一级公示，公示期为15日；

（九）交付使用。

第四章 年审和退出机制

第二十九条租赁住房补贴、实物配租采取合同管理，租金核减采取年审管理。保障对象应在合同期满前2个月或实施租金核减当月，主动向镇（街）建设部门如实申报家庭收入、资产、家庭人口和住房变动情况，市住建局会同有关部门对其申报情况进行审核，并按以下规定处理：

（一）符合保障条件的，继续提供廉租住房保障；保障对象要求变更保障方式的，可以调整保障方式；家庭人口、住房等情况发生变化，原核定保障面积或补助资金需要变更的，按对应的保障标准调整。

（二）不再符合保障条件的，取消廉租住房保障。

第三十条申请或取得廉租住房保障后出现下列情形之一的，保障对象应当退出廉租住房保障：

（一）迁出本市的；

（二）上年度家庭收入或资产已超过规定标准的；

（三）购买或通过其他途径获得的住房超过保障面积的；

（四）出现不符合廉租住房保障条件的其他情形的。

第三十一条　廉租住房保障对象主动申请退出廉租住房保障的，应当向镇（街）建设部门提出申请。

腾退廉租住房的，保障对象应当按照合同约定结清水、电、燃气、电视、电话、物业管理及其他相关费用。

第三十二条 对经核查及年审不符合条件的，采取以下退出机制：

（一）领取租赁住房补贴的，从下月起停止发放租赁住房补贴。

（二）租赁市直管公房的，从下月起停止享受廉租住房租金标准的优惠，改按公房租金标准交租。

（三）已取得实物配租的住房，应予腾退。暂时无法腾退的家庭，符合公共租赁住房保障条件的，可转为公共租赁住房保障，按公共租赁住房租金标准承租原租住的廉租住房。不符合公共租赁住房保障条件的，可给予6个月的过渡期，过渡期间按市场租金标准计租，过渡期满必须腾退廉租住房。

第五章 监督管理

第三十三条 市住建局应当对申请家庭的住房情况和廉租住房的使用情况进行随机抽查，对经抽查不再符合保障条件的，依照本办法处理。

第三十四条 不按照本办法第二十九条规定及时申报家庭收入、资产、家庭人口和住房变动情况的，市住建局应暂停发放租赁补贴，对已享受实物配租的家庭，按本办法第三十二条处理。

第三十五条 申请人以虚报、瞒报家庭收入、资产、住房和计划生育情况或提供虚假证明材料等手段骗取廉租住房保障的，按以下规定处理：

（一）享受租赁补贴的，建设部门有权解除租赁合同，追回已发放的租赁住房补贴；

（二）享受实物配租的，建设部门有权解除租赁合同，收回房屋，并按市场租金向其计收从承租之日起至退出廉租住房之日止的租金；

（三）享受租金核减的，追回已核减的租金；

（四）享受房屋修葺的，追回房屋修葺费用；

申请人存在前款情况的，取消申请人及共同申请家庭成员的保障资格，5年内不得再受理其申请。市住建局将违反规定的申请人名单在东莞政府网和《东莞日报》上进行公示；申请人构成犯罪的，依法追究刑事责任。

对出具虚假证明的组织或个人，由市住建局提请相关部门依法追究相关责任人员的责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十六条 采取实物配租的保障对象有下列情形之一的，建设部门按照合同约定处理，并依法追究相关责任人员的责任：

（一）擅自将租住的住房转租、出借、调换的；

（二）无正当理由累计拖欠租金6个月以上的；

（三）无正当理由空置6个月以上的；

（四）擅自对廉租住房进行装修、扩建、改建、改变房屋结构或改变其使用性质的；

（五）故意损坏廉租住房及其附属设备、配套设施的。

第三十七条 国家机关工作人员在廉租住房建设、管理工作中滥用职权、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。

第六章 附 则

第三十八条 本办法由市住建局负责解释。

第三十九条 本办法自2017年1月1日起施行，有效期至2022年12月31日。

公开方式：主动公开

抄送：市委直属各单位，市人大办，市政协办，市纪委办，市中级法院，市检察院，省属有关单位。

东莞市人民政府办公室秘书二科 2016年12月22日印发