

重庆市綦江区人民政府办公室
关于印发重庆市綦江区城镇廉租住房建设
管理办法的通知

綦江府办发〔2017〕65号

各街道办事处、各镇人民政府，区政府各部门，在綦市管单位，
有关单位：

《重庆市綦江区城镇廉租住房建设管理办法》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

重庆市綦江区人民政府办公室

2017年6月12日

重庆市綦江区城镇廉租住房建设 管理办法

第一章 总 则

第一条 为加快统筹城乡发展，建立和完善我区住房保障体系，改善我区城镇低收入住房困难家庭的住房条件，根据《廉租住房保障办法》（2007年住房和城乡建设部、国家发展改革委、监察部、民政部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局联合签署的第162号令）、以及《关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》（渝府发〔2007〕136号）等文件规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 我区城镇廉租住房建设及其管理适用本办法。

第三条 城镇廉租住房保障是指政府在住房领域实施社会保障功能，向家庭人均月收入低于我区城镇居民低收入生活保障标准且住房困难的家庭提供的住房救助。

本办法所称城镇低收入住房困难家庭和城镇最低生活保障住房困难家庭，是指城镇范围内，家庭收入和住房状况等符合区政府规定条件的家庭。

城镇低收入住房困难家庭和城镇最低生活保障住房困难家庭的收入标准、住房困难标准以及住房保障面积标准、租金标准实施动态管理,由区住房保障部门会同区民政部门、区财政部门、区物价部门提出方案,报区人民政府批准,每年向社会公布一次。

第四条 区住房保障部门是全区廉租住房保障工作的管理部门,负责编制廉租住房保障的年度建设计划;负责城镇廉租住房的新建、购买或采用其他方式筹集;负责城镇廉租住房的配租、管理、维护等;负责城镇廉租住房涉及资金的管理、使用。

区发改委、公安、民政、财政、社会保障、国土房管和建设、规划、金融等相关部门根据职责分工,协同做好廉租住房建设和管理的相关工作。

各街道办事处(镇人民政府)负责做好本辖区内低收入住房困难家庭调查摸底、统计、初审上报工作,协助做好廉租住房保障相关工作。

第五条 廉租住房保障方式分为发放租金补贴和实物配租两种。在有保障性住房的街(镇),根据保障对象自愿原则,可以实物配租,也可放弃实物配租,选择租金补贴;在没有保障性住房的街(镇),给予租金补贴。

租金补贴,是指区住房保障部门向符合条件的申请家庭按照规定标准发放廉租住房租金补贴,由其自行租赁住房。

实物配租，是指区住房保障部门向符合条件的申请家庭提供廉租住房，并按照规定标准收取租金。

第六条 实物配租优先保证已经纳入廉租住房保障对象的孤、老、病、残等特殊困难家庭和优抚对象家庭，以及其他急需救助的家庭。2人以下（含2人）家庭配租单间配套或一室一厅；3人（含3人）以上家庭配租二室一厅；两人为异性（夫妻除外）按3人户对待；3人虽为同性、但年小者年龄达到12岁的，按3人户对待。

第二章 房屋来源和建设标准

第七条 廉租住房来源主要包括：

- （一）政府出资新建、收购和改造的保障型住房；
- （二）符合廉租住房标准的原直管公房；
- （三）接受自然人和社会组织提供的一定使用期限的住房；
- （四）接受社会捐赠的符合廉租住房标准的住房；
- （五）政府按规定通过其他渠道筹集的住房。

第八条 城镇廉租住房建设纳入公共租赁住房建设计划，廉租住房套型划分应综合考虑住宅使用功能与空间组合、家庭人口数、代际关系等因素，套内功能分区明确，平面布局合理，每套

建筑面积原则上不超过 50 平方米。

第三章 资金来源和使用

第九条 城镇廉租住房保障资金实行多渠道筹集, 主要包括:

(一) 年度财政预算(含国家、市级专项补助)安排的廉租住房保障资金;

(二) 提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益余额;

(三) 城市国有土地出让净收益;

(四) 廉租住房租金收益;

(五) 社会捐赠及其他方式筹集的资金;

(六) 其他资金。

第十条 廉租住房保障资金主要用途:

(一) 新建、收购廉租住房;

(二) 廉租住房的维修和管理;

(三) 发放廉租住房租金补贴;

(四) 实施廉租住房制度中宣传、公示、档案建设等专项经费开支;

(五) 廉租住房保障管理经费;

(六) 其他支出。

其中，廉租住房的租金收益主要用于房屋的正常维修，支付日常管理费用。

第十一条 建设、购置廉租住房的，除工本费外，免交所有行政事业性收费和税费。

第四章 保障对象

第十二条 申请廉租住房保障，必须同时具备以下条件：

(一) 申请人具有街道办事处（镇人民政府）辖区内非农业户口，且在本辖区实际居住 1 年以上；

(二) 享受城镇最低生活保障或民政部门认定的城镇低收入家庭；

(三) 无房户或家庭人均住房建筑面积低于 13 平方米；

(四) 家庭成员之间具有法定的赡养、扶养和抚养关系且在本区城镇区域内实际居住。

区政府批准的其他可以享受廉租住房保障的对象。

第十三条 申请家庭成员的核定，以公安机关核发的户口簿为准，且户口从申请之日起前 1 年内无分户、合户的情形。

家庭人口按申请家庭非农业常住人口计算，但有下列情形之

一的，不计入家庭人口：

（一）空挂户口，即虽有户口，但常住其他地方、在他处有住房的；

（二）亲友的未成年子女因入托、求学等原因，户口暂时挂靠或寄住的；

（三）将户口从他处迁入且在他处另有住房的；

（四）其他不能计入的家庭人员。

原户口与主申请人在同一户籍的现役义务兵、在校大中专学生计入家庭人口。

第十四条 同一户籍的家庭成员中因无房而不能分户且属于下列情况之一的，可以分户申请廉租住房保障：

（一）一户有两个及其以上子女，按父母身边留一原则，已婚子女因无房而实际与父母共同居住的；

（二）祖孙三代共同居住，孙辈已完婚但因无房而实际与祖父母和父母同住的；

（三）父母去世后，兄弟姐妹共同居住，且兄弟姐妹已完婚，因无房而实际共同居住的。

第十五条 对现住房按以下方式认定：

（一）没有住房和租赁私房的家庭均按无房户对待；

（二）租赁公房和拥有私房的家庭按现住房建筑面积计算；

(三) 有多处住房的, 应将多处住房的建筑面积合并计算。

第五章 保障标准

第十六条 城镇廉租住房保障标准为家庭人均住房建筑面积 13 平方米。

第十七条 采取租金补贴方式保障的, 租金补贴标准按照市场住房平均租金与廉租住房租金标准的差额进行补贴。

保障对象家庭属无房户的, 按人均建筑面积 13 平方米的标准补助住房租金补贴。计算公式为: 租金补贴标准 \times 13 m² \times 保障人口数。

保障对象家庭有住房但未达到保障标准的, 按家庭人均住房建筑面积与保障面积 13 平方米的差额计发住房租金补贴。计算方式为: 租金补贴标准 \times (13 m² - 家庭人均住房建筑面积) \times 保障人口数。

保障对象为城镇最低生活保障家庭的, 租金补贴按标准全额计发; 保障对象属城镇低收入家庭的, 租金补贴按城镇最低生活保障家庭标准的 75%计发。

第十八条 实物配租的城镇最低生活保障家庭, 人均住房建筑面积在 13 平方米范围内的, 执行廉租住房租金标准; 超过人

均建筑面积 13 平方米的,超出部分执行廉租住房租金标准的 1.4 倍。

实物配租的城镇低收入家庭,人均住房建筑面积在 13 平方米范围内的,执行廉租住房租金标准的 1.4 倍;超过人均建筑面积 13 平方米的,超出部分执行廉租住房租金标准的 2 倍。

第十九条 对市场住房租金均价、廉租住房租金标准、廉租住房租金补贴标准实行动态管理。市场住房租金均价、廉租住房租金标准和廉租住房租金补贴标准,根据社会经济发展情况和有关政策,由区物价部门会同区住房保障部门、民政部门、财政部门进行调查测算、提出方案,报区政府批准后实施。

第二十条 廉租住房的物业管理由保障房所在地街道办事处(镇人民政府)负责组织实施,保障家庭应当按规定部分承担物业管理费用,差额部分纳入财政预算。

承租人应按时缴纳卫生、垃圾处置和水、电、燃气等应由承租人自行承担的各项费用。

第六章 审批程序

第二十一条 区住房保障部门对廉租住房保障申请实行常态化受理、按季度审核认定。

第二十二条 申请廉租住房保障，应当由申请家庭的户主作为主申请人；户主不具有完全民事行为能力的，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主申请人，并出具家庭成员共同签名的书面委托书。

夫妻户籍均在本行政区域内的应共同申请；夫妻户籍不在同一行政区域内的，只能选择在一方户籍所在地申请；已作为其他家庭成员申请了住房保障的，不得再次参与申请。

第二十三条 申请廉租住房保障，按照下列程序进行：

一、书面申请。申请人向户籍所在地街道办事处（镇人民政府）如实申报家庭收入、人口、住房等情况，经预审合格后填写《綦江区廉租住房保障申请审批表》，并提供下列材料：

（一）《重庆市城乡居民最低生活保障金领取证》或低收入家庭成员收入证明。

（二）家庭户籍及家庭成员身份证明。

（三）家庭成员达到法定婚龄的，提供婚姻状况证明。

（四）申请人无住房的，提交房屋产权登记部门出具的无房证明；申请人有住房的，出示相关权证。

（五）其他需要提供的证明材料。

以上材料，属证明的提交原件；属证件、证书或合同的，提供原件核对、并提交复印件。

二、初审核实。街道办事处（镇人民政府）接到申请后，应在 30 日内对申请人的家庭成员及其财产、收入、住房状况等进行审查、核实，组织人员对申请人进行现场民主评议，提出初审意见。

初审合格的申请人及其家庭基本信息，应由街道办事处（镇人民政府）在申请人所在社区进行公示，公示期限为 15 日。公示无异议的，报区住房保障部门审核；在公示期间有异议的，街道办事处（镇人民政府）应在 15 个工作日内予以核实。不符合保障条件的，街道办事处（镇人民政府）应书面通知申请人，并说明理由。

三、复审批准。区住房保障部门应当自收到申请材料 2 个工作日内将申请材料汇总，转送区民政、人力社保、公安、工商、金融等部门；区民政、人力社保、公安、工商、金融等部门应当自收到申请材料 5 个工作日内，分别就申请人的户籍、住房、就业、收入、车辆、工商注册、存款及有价证券等信息进行核实，提出审核意见，并连同申请材料反馈区住房保障部门，区住房保障部门对申请人是否符合规定条件提出审核意见。

经审核，家庭成员的收入、住房等符合规定条件的，由区住房保障部门将审核意见反馈给申请人户籍所在街道办事处（镇人民政府）进行公示，公示期限为 15 日；经公示无异议或异议不

成立的，登记确认为城镇廉租住房保障对象，书面通知申请人，并向社会公开登记结果。

经审核，不符合规定条件的，区住房保障部门应当书面通知街道办事处（镇人民政府）和申请人，并说明理由。申请人对审核结果有异议的，可向区住房保障部门申诉。

第二十四条 实行实物配租的家庭，应当与区住房保障部门签订住房租赁合同，按合同约定使用房屋、交纳租金。

实行租金补贴的家庭，其补贴发放应自申请受理之次月起计算。区住房保障部门应将租金补贴家庭花名册、补贴标准及补贴资金划拨到受委托银行，由受委托银行直接发放。

第七章 监督管理

第二十五条 区住房保障部门及各相关部门应当定期对廉租住房保障工作进行监督检查。

各街道办事处（镇人民政府）应加强对申请家庭收入、住房、人口等情况的核查，发现问题及时处理。

第二十六条 保障对象的家庭人口、自有住房情况和收入情况等发生变化的，应在1个月内如实向户籍所在街道办事处（镇人民政府）申报。经户籍所在街道办事处（镇人民政府）初审核

实后，报送区住房保障部门复审。

（一）对需调整租金补贴金额的，复审合格后自申报次月起计算补贴；对复审后不再符合廉租保障条件的，自申报次月起停止向该家庭发放租金补贴。

所在街道办事处（镇人民政府）应调整租金补贴金额的，住房保障部门应在 20 个工作日内告知保障对象。

廉租住房承租人死亡或者外迁，共同申请人符合保障条件需要继续承租的，应在 60 日内提出申请，经住房保障部门审核合格后办理变更手续。

（二）对不再符合廉租保障条件的实物配租家庭，按以下方式处理：

1. 统筹变更为公租房。符合公租房保障条件的，可统筹变更为公租房，自经审核认定不再符合廉租房保障条件的次月起纳入公租房进行管理，按公租房租金标准缴纳租金。

2. 腾退房屋。自愿腾退房屋的，给予 6 个月腾退过渡期，过渡期间按原租金标准收取租金；逾期不腾退的，自应当腾退之日起，按市场租金标准收取租金。

3. 退出住房保障，转市场租金。承租家庭因住房情况、收入情况等发生变化不再符合住房保障条件、但腾退房屋确有困难的，可向住房保障部门申请继续居住，并自不再符合住房保障条

件的次月起按照市场租金标准缴纳租金。

(三) 家庭收入、人员、住房等发生变化未主动申报的，不主动配合住房保障部门复核、导致复核无法完成的，取消廉租房保障资格，责令腾退房屋，并自认定不再符合廉租房保障条件的次月起，按市场租金标准收取租金。

第二十七条 区住房保障部门应在租赁合同中明确取消廉租住房保障资格，并收回住房的情形，主要包括以下几种：

- (一) 未按租赁合同约定按时交纳租金，累计 6 个月以上的；
- (二) 租赁期间承租人违章搭建、拆改房屋结构、擅自装修或因使用不当造成重大安全隐患而拒不整改的；
- (三) 承租人将廉租住房转让、转租、转借他人或改变房屋用途的；
- (四) 无正当理由空置廉租住房 6 个月以上的；
- (五) 在租住的房屋中从事违法活动的；
- (六) 其他应当收回房屋的行为。

第二十八条 建立跟踪审查制度，实行动态管理。区住房保障部门、街道办事处（镇人民政府）应该为每一户保障对象家庭建立专门档案，每年对保障对象的家庭人口、住房、收入等基本情况进行抽查、复查，保障对象应主动配合。

建立诚信档案，将存在以下行为的申请人列入住房保障部门

黑名单，五年内不得再次申请廉租住房保障。

1. 采取虚报、瞒报家庭人口、家庭收入、家庭住房情况及伪造相关证明骗取廉租住房保障的；
2. 存在本办法第二十七条规定的；
3. 拒不退还多领取的租金补贴的。

第二十九条 拒不缴纳房租、拒不退还多领取的租金补贴和退出已配租房屋的，由住房保障部门申请人民法院强制执行。

第三十条 建立保障房社会监督机制，畅通投诉举报渠道。住房保障部门应当向社会公布投诉、举报电话，定期向社会公开举报查处结果；对举报属实的，给予举报人一定的物质奖励。

第三十一条 本办法规定的各相关部门工作人员，在廉租住房保障工作中玩忽职守、滥用职权、弄虚作假、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法移送司法机关处理。

第八章 附 则

第三十二条 本办法自公布之日起 30 日后施行，原《重庆市綦江区廉租住房建设管理办法（试行）》（綦江府办发〔2013〕135 号）同时废止。