

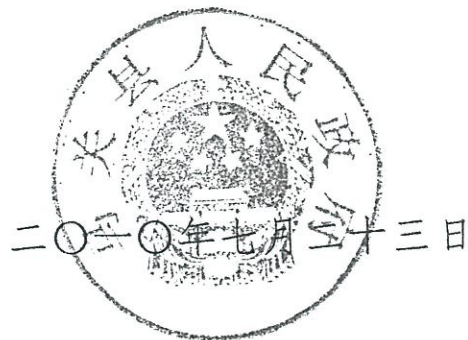
马关县人民政府文件

马政发〔2010〕63号

马关县人民政府关于印发马关县 城镇廉租住房保障实施管理办法的通知

各乡镇人民政府，县政府各部门：

现将《马关县城镇廉租住房保障实施管理办法》印发给你们，
请结合实际，认真贯彻执行。



马关县城镇廉租住房保障实施管理办法

第一章 总 则

第一条 为建立健全我县城镇廉租住房制度,规范和完善廉租住房管理工作机制,保障城镇低收入家庭的基本住房需要,根据《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》(国发〔1998〕23号)、《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)、《云南省人民政府关于云南省深化城镇住房制度改革加快住房建设实施方案的通知》(云政发〔2003〕173号)、《云南省人民政府贯彻国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(云政发〔2007〕183号)、《云南省人民政府关于进一步加快保障性安居工程建设的实施意见》(云政发〔2009〕145号)和《廉租住房保障办法》(建设部、国家发展和改革委员会、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、国家统计局令第162号)、《建设部民政部关于印发〈城镇最低收入家庭廉租住房申请、审核及退出管理办法〉的通知》(建住房〔2005〕122号)《文山州人民政府贯彻省人民政府关于城镇低收入家庭住房困难的若干意见的实施办法》(文政发〔2008〕62号)、《文山州城镇廉租住房实施细则》(文政发〔2010〕38号)等文件的规定,结合马关县实际,特制定本办法。

第二条 马关县行政区域内廉租住房的建设,租住申请、审核、分配、退出及管理,适用本办法。

第三条 本办法所称廉租住房保障，是指政府在住房领域实施社会保障职能，向符合条件的本县常住非农户口的低收入住房困难家庭提供住房救助。

第四条 廉租住房保障方式实行货币补贴和实物配租相结合。

本办法所称货币补贴，是指政府向符合条件的申请对象（家庭）发放租赁住房补贴，由其到市场上租赁住房。

本办法所称实物配租，是指政府向符合条件的申请对象（家庭）直接提供住房，并按照廉租住房租金规定标准收取租金。

第二章 机构及其职责

第五条 马关县城镇住房保障工作领导小组是廉租住房保障工作的领导机构，领导小组下设办公室于县建设局，负责本县廉租住房保障的组织和协调等日常工作。

第六条 县发改、财政、民政、公安、国土资源、建设、税务、统计、乡镇、村委会（社区）等部门按各自的职责分工，协同实施本办法。

建设部门：是廉租住房保障管理的主要实施单位，负责全县城镇住房状况审查、住房保障工作中长期规划和年度建设计划的编制工作；负责住房保障资金的拨付、管理和预结算编制工作；负责廉租住房的建设、审核、公示、审批、分配、建档、管理及租赁补贴发放等日常工作；协调各部门抓好住房保障工作的督促、检查、管理和落实。

国土资源部门：对廉租住房和经济适用房的建设用地实行行政划拨供应；按年度建设实施计划优先保证廉租住房和经济适用房的土地供应；协调办理土地征用、供应的相关手续，会同建设部门共同处理好建设用地的相关事宜；查处擅自改变住房保障土地用途的违法行为。

发展和改革部门：将住房保障工作纳入当地国民经济和社会发展规划；会同有关部门编制住房保障建设计划；积极支持建设部门做好住房保障建设资金的争取；抓好住房保障建设项目前期工作，及时办理审批和核准手续；抓好对住房保障资金的监督。

财政部门：积极参与研究制订各项配套措施，将解决城镇低收入住房困难问题纳入公共财政覆盖范围；多渠道筹集城镇廉租住房保障资金，确保资金落实到位；加强廉租住房租金的“收支两条线”管理；负责对廉租住房保障资金管理使用情况进行督促检查。

民政部门：负责低收入家庭资格的认定，每半年向建设部门提供低收入家庭保障动态管理的依据，配合建设部门做好廉租住房入住前的调查核实和入住后的清退工作。

审计部门：负责审计监督住房保障资金。

税务部门：负责落实住房保障相关税收减免和支持政策。

统计部门：完成住房保障工作的数据汇总及表格报送工作。

乡镇及村委会（社区）：负责办理廉租住房保障的申请、核查、管理、服务等工作。

第三章 廉租住房的资金、房屋来源及建设

第七条 廉租住房的资金来源：

(一) 国家、省政府投资补助、专项补助资金；

(二) 州、县财政预算安排的资金；

(三) 住房公积金增值收益中按规定提取的城市廉租住房补充资金；

(四) 土地出让净收益用于廉租住房保障的资金比例不得低于10%；

(五) 每年从房地产开发税收(包括营业税、所得税、教育税、城市建设税、土地增值税、城镇土地使用税、耕地占用税、房产税、契税和印花税)中拿出不低于10%的资金支持廉租住房建设；

(六) 社会捐赠的资金；

(七) 其它渠道筹集的资金。

第八条 廉租住房资金实行财政专户管理，专项用于廉租住房的建设和购买、维修和物业管理。

第九条 廉租住房的来源主要包括：

(一) 现租住的公房(直管公房和单位公房)其承租人符合廉租条件的转换为廉租住房；

(二) 各单位闲置的住房经改建符合廉租住房标准的单位自管公房(政府收购)；

(三) 政府出资建盖或购买用于廉租的住房。

第十条 廉租住房租金标准实行政府定价。现租住直管公房或单位公房的，符合廉租住房条件的可转为执行廉租住房租金标

准。

第十一条 对新建的廉租住房，县政府各有关部门、税务、供电、供水等部门应给予优惠政策扶持。土地实行行政划拨，市政基础设施配套费、人防设施异地建设费、排污噪音排污费、办理环境影响评价报告费、征地管理费、合同签证费等行政事业性收费全免。规划设计费、工程定额编制管理费、材料检验费、审图费等费用减半。

所涉及到的税按国家和省、州政府的有关优惠政策给予优惠；供电、供水免收非安装工程以外的费用。

第十二条 新建廉租住房以砖混结构为主，每套住房建筑面积平均控制在 50 平方米以内，户型设计功能应完善配套，满足基本生活需求。

第四章 廉租住房申请

第十三条 符合云南省人民政府规定的城镇低收入住房困难家庭保障标准，人均月收入低于 980 元以下，人均住房建筑面积低于 13 平方米或住房被有关部门鉴定为 D 级危险房屋的“双困”家庭，可以申请租住廉租住房（租住廉租住房的对象主要办理马白镇辖区内的住房困难家庭）。

第十四条 住房租赁补贴发放对象为城镇最低收入、人均住房建筑面积低于 13 平方米，且未享受实物保障的住房困难家庭。

申请租赁住房补贴的，须由申请家庭非农户口户主向户口所在乡镇政府申请，乡镇政府按申请廉租住房保障的相关程序办理

后，将申请材料报县建设部门核定并向社会进行公示 15 日，公示期满后无异议的由建设住房保障部门予以登记并签订廉租住房租赁补贴契约后，建设部门按规定标准向该家庭发放租赁住房补贴。

补贴标准按：家庭人均居住面积 9-13 平方米的，每户每月补贴 100 元；家庭人均居住面积 6-9 平方米的，每户每月补贴 150 元；家庭人均居住面积 6 平方米以下的，每户每月补贴 200 元；住房保障部门可根据相应比例适时调整住房租赁补贴。

第十五条 申请廉租住房的家庭(以下简称申请家庭)应当同时具备下列条件：

(一) 申请家庭人均月收入低于 980 元以下的；

(二) 申请家庭有多处或一处住所，按家庭同一户不同户口簿的实际人口计算，家庭人均现住房建筑面积低于 13 平方米(不含经鉴定为 D 级危险房屋)；

(三) 申请家庭成员中至少有 1 人取得本县非农业常住户口且在本县实际居住一年以上或申请家庭为农业户口但户主需在县城从事非农产业且满一年以上；

(四) 申请家庭成员之间有法定的赡养、扶养或者抚养关系；

(五) 符合当地廉租住房政策规定的其他条件。

第十六条 申请廉租住房，应当由申请家庭的户主(非农业户口)作为申请人；户主不具有完全民事行为能力或不符合条件的，由申请家庭推举具有完全民事行为能力或符合条件的家庭成员作为申请人，并出具家庭成员共同签名的书面委托书。

第十七条 申请廉租住房，申请人应当向相关部门提出书面

申请，并同时提供下列材料：

- (一) 廉租住房保障书面申请书；
- (二) 廉租住房保障申请表（按统一制定的表格填写）；
- (三) 民政部门出具的最低生活保障、救助证明或政府认定有关部门、单位出具的收入证明。申请家庭成员有工作单位的还应提供所在单位出具的收入证明；

(四) 申请家庭成员所在单位、居住地乡镇政府或者村委会（社区）出具的现住房证明；

(五) 申请家庭成员的身份证及户口簿（户籍证明）（出示原件、交复印件），申请家庭为农业户口但在县城从事非农产业的需由公安部门出具在县城居住的证明。

(六) 婚姻证明（出示原件、交复印件）；

(七) 申请人符合条件的相关证明；

(八) 地方政府或房地产行政主管部门规定需要提交的其他证明材料。

1. 具有私有住房产权的提供《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》（出示原件、交复印件）；

2. 租赁公房及私房的提供有效租约；

以上提供的相关证件复印件需调查人员签名，并注明“与原件相符”字样。

第五章 廉租住房申请程序及审核

第十八条 符合廉租住房保障条件的城镇低收入家庭以非农业人口户主作为申请人带着书面申请书到户口所在乡镇政府或村委会（社区）领取廉租住房保障申请表，填好后携带第十七条要求的相关证明材料交到申请人所在单位或村委会（社区）。

第十九条 村委会（社区）或申请人所在单位受理申请后，在30日内开展入户调查、邻里访问、查档取证以及信函索证等方式对申请家庭收入、家庭人口和住房状况进行审查，并按以下规定的内容和标准进行审查：

（一）申请家庭的户口应以公安部门制发的现有户口簿为准，并按民政部门或单位出具收入的家庭划分。申请家庭的户口从申请之日起前1年内无分户、合户情况。

（二）家庭人口按申请家庭常住的人口计算。有下列情形之一的不计入家庭人口：

1. 空挂户口，即虽有户口，但常住其他地方或在他处有住房的；

2. 亲友的未成年人子女因入托、求学等原因，户口暂时挂靠或寄住的；

3. 将户口从他处迁入且在它处另有住房，人为造成本处住房困难的；

4. 其他不能计入的家庭人口。

（三）申请家庭的住房情况按以下规定认定：

1. 没有住房和租赁私房的家庭按无房户对待；

2. 拥有自有产权私房的家庭按现住房计算建筑面积。其中住房高度不到2.20米的不计算建筑面积、2.2米以上的按100%计

算建筑面积；

3. 有多处住房的，应将多处住房合并计算建筑面积；

4. 以前有住房，无特殊原因将住房变卖或拆迁中已享受货币化安置的家庭，不得申请廉租住房保障。

审核结束，申请家庭及有关单位、组织或个人应当如实填写《廉租住房租住入户调查、邻里访问表》。提供有关情况证明。

第二十条 审查结束后，经审查不符合条件的，村委会（社区）或单位在5个工作日内向申请人出具《廉租住房租住申请审核决定通知书》，说明不予审核决定的理由，经审查符合条件的，报乡镇人民政府审核。乡镇人民政府审核后在当地进行公示，公示期限为15日。公示期满后无异议的由乡镇签署意见并将公示文本、公示照片和申请及相关证明材料一并报县建设住房保障部门审批。同时将信息汇总表以纸质文档和电子文档的形式报县建设住房保障部门，纸质文档需乡镇主要领导签章和具体工作人员签名。申请家庭的申请材料于每季度末上报县建设住房保障部门。

第二十一条 县建设住房保障部门受理廉租住房保障申请后，须在15个工作日内进行审查复核，分批向社会公示，公示期限为15日。

第二十二条 经公示无异议或者异议不成立的，由建设住房保障部门予以登记，并及时向申请人出具《廉租住房入住轮候通知书》。轮候期间，申请家庭收入、人口、住房等情况发生变化，申请人应当及时告知建设住房保障部门，经审核后，建设住房保障部门应对变更情况进行变更登记，不再符合廉租住房条件的，

由建设住房保障部门取消资格。

第二十三条 经公示有异议的，建设住房保障部门应在 10 日内完成核实。经核实异议成立的，不予登记。对不予登记的，应当出具《廉租住房不予登记通知书》告知申请人，并说明不予登记的理由。

第二十四条 对于已登记入住轮候房屋的，建设住房保障部门应当及时向申请人出具《廉租住房入住通知书》。在同等条件下，廉租住房应优先安排获得省、部级以上劳动模范称号的退休职工，烈属、因公牺牲军人公安民警家属，特等、一等伤残军人或其配偶，孤、老、病、残等特殊困难家庭及其它急需救助的家庭。

第六章 廉租住房租住租金及管理

第二十五条 廉租住房的租金标准以建设成本加维修费、管理费等因素构成。建设成本租金标准为：每平方米房屋建筑面积每月 5 元；维修费、管理费二项因素构成的租金标准列入下表：

结构	钢混、砖混			砖 木			土 木		其它
等级 地段	一等	二等	三等	一等	二等	三等	一等	二等	
一级	1.10	1.00	0.90	1.00	0.90	0.80	0.90	0.80	0.70
二级	1.00	0.90	0.80	0.90	0.80	0.70	0.80	0.70	0.60
三级	0.90	0.80	0.70	0.80	0.70	0.60	0.70	0.60	0.50

租金计算方法为：建设成本租金(5元/m²)十维修费、管理费二项因素构成的租金(按房屋结构、等级对应上表租金栏标准)=廉租住房每平方米建筑面积每月的租金标准。

按照实际租住房屋的建筑面积按年计算交纳租金，房屋租金可根据楼层、朝向、通风、采光、附属设施等因素进行相应的增减调整，增减调整的幅度，每平方米房屋建筑面积不得超过1元。”

第二十六条 城镇低收入住房困难家庭租住廉租住房的，按以下家庭人均月收入情况计算租金交纳标准：

(一)家庭人均月收入超过800元(含800元)的，按照“成本租金(5元/m²)+维修费和管理费”的标准全额收取；

(二)家庭人均月收入在799元至500元(含500元)的，按照“成本租金的80%(4元/m²)+维修费和管理费”的标准收取；

(三)家庭人均月收入在499元至350元(含350元)的，按照“成本租金的60%(3元/m²)+维修费和管理费”的标准收取；

(四)家庭人均月收入在349元至250元(含250元)的，按照“成本租金的20%(1元/m²)+维修费和管理费”的标准收取；

(五)家庭人均月收入低于250元的，免收成本租金，只收取维修费和管理费。

租住的廉租住房建筑面积超过50平方米以上的，超出部分的房屋建筑面积按照“成本租金5元/m²+维修费和管理费”的标准全额收取。

第二十七条 已准予租住廉租住房的家庭，申请人须与建设

住房保障部门签订《马关县廉租住房租赁合同》。廉租住房租赁合同实行一年一签制度。合同应当包括廉租住房状况、租金标准、腾退住房方式及违约责任等内容。

第二十八条 租住廉租住房的家庭不得擅自改变房屋用途，不得将房屋转借给他人使用，不得擅自拆除房屋承重墙体及其它建筑设施，一经发现将按有关规定处理。

第二十九条 租住廉租住房的家庭使用的水、电、电视、电话等费用按相关部门的规定执行。

第三十条 廉租住房小区内的公共用水、用电的费用按相关部门的规定缴纳。

第三十一条 租住廉租住房的家庭必须按时交纳租金，不得无故拖欠或不交。如因确实困难或其它原因暂时无钱交纳租金，应当向建设部门说明原因，并明确补交时间。

第三十二条 廉租住房的租金主要用于房屋的正常维修支出，支付管理人员的工资和安全、卫生、办公等专项费用，不得挪作它用。

第三十三条 廉租住房实行物业管理的，租住廉租住房的家庭应当按规定缴交物业管理费。

第三十四条 建立廉租住房跟踪调查制度，建设部门应当每季度深入租住廉租住房的家庭调查了解住房、生活情况，同时填写《廉租住房租住跟踪调查表》及时汇报解决存在的问题。

第七章 廉租住房退出管理

第三十五条 建设部门应当每年会同民政、乡镇、村委会(社区)或申请人所在单位等相关部门对享受廉租住房保障家庭的收入、人口及住房等状况进行复核,查阅《廉租住房租住跟踪调查表》的记录情况,根据复核结果对享受廉租住房保障的资格、方式、租金等进行及时调整,并书面告知当事人。

第三十六条 享受廉租住房保障的家庭有下列情况之一的,由建设部门作出取消住房保障资格的决定,收回承租的廉租住房:

(一)未如实申报家庭收入、家庭人口及住房状况不是“双困”家庭的;

(二)家庭人均收入连续一年以上超出当地廉租住房政策确定收入标准的 100%以上的;

(三)家庭人均住房建筑面积超过 16 平方米以上的;

(四)擅自改变房屋用途的;

(五)将承租的廉租住房转借、转租的;

(六)连续六个月以上未在廉租住房内居住的;

(七)未经批准连续三个月以上不交纳房屋租金的;

(八)连续三个月不缴交物业管理费的;

(九)违反规定严重损坏所租住房屋的;

(十)利用租住的廉租住房从事违法活动的。

第三十七条 建设部门作出取消廉租住房保障资格的决定后,应当在 5 日内出具《廉租住房取消保障资格退租通知》告知当事人,说明理由。当事人家庭应当在退租通知送达之日起 15 日内交清房屋租金,将承租的廉租住房退回。逾期不退回的,建

设部门可以依法申请人民法院强制执行，逾期占用期间，房屋租金按廉租住房租金标准的五倍计算。

第八章 廉租住房的修缮管理

第三十八条 入住家庭发现租住的房屋损坏后应当及时向建设部门报告，接到报告的当天，建设部门应及时派有关人员到实地进行勘察、修缮，并做好《廉租住房维修登记表》的报告备案工作。

第三十九条 廉租住房内的水龙头、电灯泡、开关、插座、门锁等易耗品损坏的，由承租人自行承担修理、更换。建设部门不承担任何费用。如是老、弱、病、残的承租人，视实际情况，建设部门负责给予修理、更换(必须造册登记并由租住户签名备案)。

第四十条 廉租住房需要大修时，建设部门应当认真做好现场勘察，做出修缮方案和修缮预算，报给同级人民政府审批核拨修缮费用。接政府同意修缮批复后，建设部门应当及时组织对其进行修缮。

第四十一条 廉租住房因地震、洪水等自然灾害损坏的，建设部门应当及时核实灾害损失，向同级人民政府报告，房屋受损的修缮、恢复等费用由同级人民政府或上级人民政府承担。

第四十二条 廉租住房小区的物业实行统一管理，原则上由建设部门选聘物业公司进行管理，也可以采取聘用廉租住户的下岗、无业人员参与管理。

第四十三条 建设部门或者其他有关部门工作人员，违反本办法规定，在廉租住房管理工作中利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处的，对已批准的廉租住房不依法履行监督管理职责的，或者发现违法行为不予查处的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章 附 则

第四十四条 本办法自2010年7月1日起施行。原《马关县城镇廉租住房保障实施管理办法》（马政发〔2008〕119号）同时废止。

第四十五条 本办法由马关县建设局负责解释。

主题词：城乡建设 房屋 实施管理办法△ 通知

送：县委、人大、政协、纪委，县法院、检察院，县委各部委，各人民团体，省州驻马单位，办存。

马关县人民政府办公室

2010年7月23日印发

（共印140份）