窗体顶端

|  |
| --- |
| IMG_256 |
| 津政发〔2008〕38号 |
|  |

|  |
| --- |
|  |
| |  | | --- | | **关于印发天津市廉租住房管理办法的通知** | |
| |  | | --- | | 各区、县人民政府，各委、局，各直属单位： 　　现将《天津市廉租住房管理办法》印发给你们，望遵照执行。  　　　　　　　　　　　　　　　　　天津市人民政府 　　　　　　　　　　　　　　　二○○八年四月十四日  　　　　　　　　天津市廉租住房管理办法  　　　　　　　　　　 第一章　总　则 　　 　　第一条　为建立和完善我市廉租住房保障制度，逐步解决城 市低收入家庭的住房困难，根据建设部等九部门联合发布的《廉 租住房保障办法》（建设部令第162号），结合我市实际，制定本 办法。 　　第二条　本市行政区域内城市低收入住房困难家庭的廉租住 房保障及其监督管理，适用本办法。 　　本办法所称城市低收入住房困难家庭，是指本市行政区域内 家庭收入、住房状况等符合规定条件的家庭。 　　第三条　天津市国土资源和房屋管理局（以下简称市国土房 管局）是廉租住房保障的主管部门，负责研究拟订廉租住房保障 中长期发展规划、年度计划和相关政策，对全市廉租住房保障工 作进行指导和监督。市住房保障管理办公室（以下简称市住保办） 负责筹集和使用管理廉租住房保障资金，指导、推动和管理区县 廉租住房实施工作。市社会保障住房管理服务中心负责组织廉租 住房房源分配和租金收缴等工作。 　　各区县人民政府组织区县房管、民政、劳动和社会保障等部 门和街道办事处（乡镇人民政府），负责落实本辖区内廉租住房  保障工作的组织实施。 　　发展改革、建设、规划、财政、民政、物价、监察、司法、 金融管理、税务、统计等部门应当按照职责分工，负责廉租住房 保障的相关工作。 　　第四条　廉租住房保障方式实行租房补贴、实物配租和公有 住房租金核减三种方式相结合，主要通过发放租房补贴，增强城 市低收入住房困难家庭承租住房的能力。 　　租房补贴是指人民政府向申请廉租住房保障的城市低收入住 房困难家庭发放租赁住房补贴，由其自行租赁住房。 　　实物配租是指人民政府向申请廉租住房保障的城市最低收入 住房困难家庭提供住房，并按照规定标准收取租金。 　　公有住房租金核减是指对已承租公有住房的城市最低收入家 庭按有关规定实行租金核减政策。 　　 　　　　　　　第二章　 保障资金及房屋来源 　　 　　第五条　廉租住房保障资金来源主要包括： 　　（一）年度财政预算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）土地出让净收益中安排的廉租住房保障资金； 　　（四）政府的廉租住房租金收入； 　　（五）社会捐赠及其他方式筹集的资金。 　　第六条　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。 　　第七条　新建廉租住房采取配套建设与相对集中建设相结合 的方式，主要在经济适用住房项目中配套建设。新建廉租住房套 型建筑面积控制在50平方米以内。 　　 　　　　　　　　第三章　 保障条件及标准 　　 　　第八条　市国土房管局负责拟定廉租住房制度的保障条件及 标准，经市人民政府批准后予以公布。 　　廉租住房制度的保障条件及标准应当依据国家相关政策、解 决城市低收入家庭住房困难发展规划、城市总体规划、近期建设 规划、住宅建设规划、低收入家庭住房状况和保障资金承受能力 等因素适时调整，每年向社会公布一次。 　　第九条　廉租住房制度的保障条件： 　　（一）租房补贴： 　　1．享受廉租住房租房补贴的家庭应当同时符合下列条件： 　　（1）具有本市非农业常住户口； 　　（2）上年人均月收入低于600元（含）； 　　（3）人均现住房使用面积在7.5平方米（含）以下； 　　（4）未享受廉租住房、经济租赁房（含实物配租和租房补贴）、经济适用住房等住房保障政策。 　　2．具有本市常住户口、家庭上年年收入低于2.8万元（含）、 家庭人均现住房使用面积在7.5平方米（含）以下的市级以上（保 持荣誉）劳动模范中住房困难家庭；具有本市非农业常住户口， 人均月收入低于600元（含），因重大疾病等特殊变故导致原房屋 置换、变卖2年以上，现租房居住，无力改善住房条件的家庭， 可以享受廉租住房租房补贴保障政策。 　　（二）实物配租。享受廉租住房实物配租的家庭应当同时符 合下列条件： 　　1．具有市内六区非农业常住户口且家庭人口在2人（含）以 上； 　　2．享受城镇最低生活保障待遇的家庭或民政部门定期定量补 助的社会优抚对象； 　　3．人均现住房使用面积在7.5平方米（含）以下； 　　4．签订《天津市房屋拆迁补偿安置协议》（住宅房屋货币补 偿）在3个月以内； 　　5．未享受廉租住房租房补贴、经济租赁房（含实物配租和租 房补贴）、经济适用住房等住房保障政策。 　　（三）公有住房租金核减：具有本市行政区域内非农业常住 户口，享受城镇最低生活保障待遇的家庭或民政部门定期定量补 助的社会优抚对象承租的公有住房可享受租金核减政策。 　　第十条　廉租住房保障的相关标准： 　　（一）租房补贴： 　　1．租房补贴标准和租房补贴面积标准。市国土房管局根据届 时公布的住宅租赁指导租金平均值与廉租住房实物配租租金标准 的差额、本市城镇居民住房水平和住房保障能力等因素，制定租 房补贴标准和租房补贴面积标准。 　　租房补贴标准为：市内六区每月每平方米使用面积24元；环 城四区和滨海三区每月每平方米使用面积22元；武清区、宝坻区 和各县每月每平方米使用面积18元。 　　租房补贴面积标准为：人均使用面积10平方米。 　　2．月租房补贴额的计算。家庭月租房补贴额等于租房补贴标 准乘以家庭应补贴面积。家庭应补贴面积按照家庭现住房使用面 积与家庭补贴面积标准的差额计算，家庭应补贴面积小于15平方 米的，按15平方米计算。计算公式为：家庭月租房补贴额=租房 补贴标准×家庭应补贴面积。家庭应补贴面积=租房补贴面积标准 ×家庭享受租房补贴人口－现住房使用面积。 　　每户家庭最低月租房补贴额为：市内六区360元，环城四区 和滨海三区325元，武清区、宝坻区和各县270元。 　　因重大疾病等特殊变故导致原房屋置换、变卖2年以上的家 庭租房补贴额按所在区县最低月租房补贴额计发。 　　3．申请家庭补贴人口的认定。申请家庭补贴人口的认定，原 则上以家庭户口簿记载为准（申请人配偶与申请人未在同一户籍 的也应包括在内）。家庭补贴人数指与申请人长期共同居住生活， 且具有法定赡养、抚养义务的家庭成员人数。除户主及配偶和未 成年子女、未婚子女外，其他迁入申请人户籍的家庭成员应在3 年以上。 　　对于家庭中有因上学、入托暂时居住在此的本市（外）孙子 女以及户口虽在申请人户口所在地，但在他处常住的人员不计入 享受补贴人数。 　　4．申请家庭收入的认定。家庭收入按认定的申请人家庭补贴 人口的收入总和计算。 　　（1）申请人或家庭成员有工作单位的，收入证明由所在单位 出具；离退休人员纳入养老保险社会统筹的，凭上一年养老金代 发金融机构专用存折中发放数额证明其收入，未纳入养老保险社 会统筹的，由离退休金发放单位出具其年收入证明。 　　（2）申请人或其家庭成员没有工作单位的，其收入由个人诚 信申报，街道办事处（乡镇人民政府）会同劳动保障服务中心和 所在社区居委会（或劳动保障工作站），根据其所从事的社会劳动 情况进行核定。其中： 　　对属于法定劳动年龄内有劳动能力的人员，其月收入按我市 城镇职工上年的月最低工资标准核定；对明显高于月最低工资标 准的，其月收入按实际核定。 　　对“4050”人员（指男性50岁、女性40岁以上的大龄下岗 失业人员）中“灵活就业”的，核定的月收入按不低于当年申请 廉租住房租房补贴家庭人均月收入标准认定。 　　对男性60岁、女性55岁以上的人员，没有退休金的，收入 按零计算。 　　对区县劳动能力鉴定委员会鉴定为完全丧失劳动能力的，其 收入按零计算；大部分丧失劳动能力的，核定的月收入须高于上 年城镇居民最低生活保障待遇标准；部分丧失劳动能力的，核定 的月收入应不低于当年申请廉租住房租房补贴家庭人均月收入认 定标准。 　　申请家庭中16岁以上在学人员，由所在全日制学校（包括高 中、普通全日制中等或高等专科学校、普通全日制高等学校）开 具在学证明，其收入按零计算。 　　（3）申请家庭中享受城镇最低生活保障待遇和优抚待遇人员 的月收入，按上年城镇居民最低生活保障待遇标准计算，并计入 家庭总收入。 　　享受城镇最低生活保障待遇家庭或民政部门定期定量生活补 助的优抚对象家庭或领取特困救助金的家庭不审核家庭收入。 　　（4）申请家庭中有患重大疾病的人员，经区县房管局会同街 道办事处（乡镇人民政府）调查属实的，其收入可不参与家庭收 入认定。 　　（二）实物配租： 　　1．配租标准。一个家庭限定配租一套廉租住房；2至3人的 家庭，原则上配租一居室单元住房；3人以上的家庭，可配租二居 室单元住房。3人家庭为三代同居一处或3人家庭有年满16周岁 异性大子女的，也可配租二居室单元住房。 　　2．家庭人口的认定。家庭人口的认定原则上按申请人所持民 政部门颁发的《天津市最低生活保障金领取证》记载的人口确定； 享受民政部门定期定量补助的优抚对象家庭人口，以持证人与配 偶、未成年子女组成的家庭人口为准。 　　3．“低保”家庭和优抚对象的认定。享受城镇最低生活保障 待遇的家庭或民政部门定期定量补助的社会优抚对象，以民政部 门核发的《天津市最低生活保障金领取证》或《定期抚恤金领取 证》、《定期定量补助领取证》为准。 　　4．租金标准和物业管理收费标准。廉租住房租金标准由市物 价局会同有关部门测算并提出意见，履行规定程序后报市人民政 府批准执行。现行租金标准为每月每平方米使用面积1元。每套 住房实际租金按住房地段、楼层、朝向等调剂因素，参照《天津 市公有住房租金计算办法》确定。 　　物业管理费参照普通住宅小区物业管理四级中准收费标准计 收，现行标准为平均每月每建筑平方米0.35元，由物业管理单位 在收取廉租住房租金时一并收取。 　　（三）家庭成员名下的住房和现居住的住房（不含市场租赁 住房）的认定。租住公有住房的，住房面积按《天津市公有住房 租赁合同》记载的使用面积计算；居住私有住房的，住房面积以 《房屋所有权证》记载的住房建筑面积除以相应系数计算；住房 已拆迁的，住房面积以《天津市房屋拆迁补偿安置协议》记载的 住房建筑面积除以相应系数计算。建筑面积换算为使用面积的系 数为：平房1.2；多层楼房1.4；高层楼房1.6。申请人家庭现有两 处或两处以上住房的，住房面积合并计算。 　　 　　　　　　　　　第四章　 申请与核准 　　 　　第十一条　租房补贴的申请和核准： 　　（一）申请及审核。申请租房补贴的家庭由户主或由户主委 托的具有完全民事行为能力的家庭成员持本人身份证、家庭户口 簿、现住房权属证明、收入证明或《天津市最低生活保障金领取 证》（或《定期定量补助领取证》、《定期抚恤金领取证》、《特困救助卡》）等相关证件，向户籍所在街道办事处（乡镇人民政府）民政部门提出申请，经街道办事处（乡镇人民政府）受理、初审，区县房管局对申请家庭现住房面积、享受补贴人数等情况进行审核、认定，区县民政部门对申请家庭收入情况进行审核、认定，区县房管局对符合条件的申请家庭进行公示，市国土房管局复核备案后，区县房管局向符合条件的家庭开具有效期限为6个月的《天津市廉租住房租房补贴资格证明》。 　　（二）租房及登记备案。取得《天津市廉租住房租房补贴资 格证明》的申请人到市场上租房，但租赁其同户籍家庭成员住房 或已认定的其家庭现住房的，不在租房补贴发放范围。申请人与房屋出租人签订房屋租赁合同之日起30日内，租赁双方持相关要件到所在区县房管局办理房屋租赁登记备案手续。区县房管局租赁登记备案部门应对房屋租赁关系进行核查。 　　申请人家庭在6个月内未租赁住房的，自《天津市廉租住房 租房补贴资格证明》失效日始，应当在１年后方可再次申请廉租 住房租房补贴。 　　（三）领取补贴。申请人持房屋租赁合同和房屋租赁登记备 案证明等证件，到户籍所在的区县房管局申请领取租房补贴。区 县房管局将核查符合规定申请人的租赁住房相关材料报市住保 办。市住保办向申请人开具《天津市廉租住房租房补贴发放通知 书》。申请人租房补贴自《天津市廉租住房租房补贴发放通知书》 开具当月开始计发，房屋租赁合同到期次月起停止发放。 　　申请人所租赁住房实际租金超过核定租房补贴额的，超出部 分由申请家庭自行负担；低于核定租房补贴额的，按实际租金发 放租房补贴。 　　（四）公布结果。市国土房管局和区县房管局每月应将上月 开始享受租房补贴家庭的基本情况予以公布。 　　第十二条　实物配租的申请和核准： 　　（一）申请及核准。申请实物配租的家庭由户主或由户主委托的具有完全民事行为能力的家庭成员持本人身份证、家庭户口簿、《天津市最低生活保障金领取证》（或《定期抚恤金领取证》、《定期定量补助领取证》）、《天津市房屋拆迁补偿安置协议》（住宅房屋货币补偿）、《房屋所有权证》或《天津市公有住房租赁合同》等相关证件，向户籍所在街道办事处提出申请，由街道办事处初审，区（县）房管局复核、公示，并建立申请人家庭管理档案，市国土房管局核准备案。 　　（二）分配房源。市国土房管局核准后，通知各区（县）交 纳其应负担的补贴资金。区（县）负担的补贴资金标准为每建筑 平方米400元；各区（县）交纳的补贴资金将根据廉租住房配租 实际情况多退少补。 　　市住保办根据各区（县）申请配租廉租住房的实际户数，进 行综合平衡后调整指标，向各区（县）分配廉租住房。区（县） 房管局按照公开、公平、公正的原则，向申请人进行分配。当房 源不能满足符合配租条件的家庭需求时，区（县）房管局采取摇 号方式，确定申请人入围人选及轮侯顺序。区（县）房管局应将 廉租住房分配结果予以公布，并向申请人开具《天津市廉租住房 配租通知书》。 　　（三）签约。申请人应自接到通知60日内持《天津市廉租住 房配租通知书》和指定银行出具的拆迁补偿安置费存储凭证，到 廉租住房小区物业管理单位，签订《天津市廉租住房配租协议》， 确认《物业管理服务协议》和《廉租住房承租人公约》内容，办 理入住手续。在60日内未办理入住手续的申请人家庭，视为自动 放弃。 　　申请人存储的拆迁补偿安置费，专项用于廉租住房建设。当 申请人家庭退出廉租住房时，拆迁补偿安置费本金退还本人。 　　第十三条　市、区住房保障管理部门、民政部门及街道办事 处（乡镇人民政府）可以通过入户调查、邻里访问以及信函索证 等方式对申请人家庭收入和家庭住房情况等进行核实。申请人家 庭及有关单位和个人应当予以配合，如实提供有关情况。 　　享受廉租住房保障的家庭领取最低生活保障金或定期定量补 助或定期抚恤金的渠道不变。 　　 　　　　　　　　　 第五章　 监督管理 　　 　　第十四条　市国土房管局会同相关部门定期对廉租住房保障 工作进行监督检查。按照《城镇廉租住房工作规范化管理实施办 法》（建住房〔2006〕204号）有关规定，各级资格审核部门加大 对申请家庭收入、住房情况虚报、瞒报的查实力度，发现问题及 时予以纠正。 　　第十五条　档案管理及统计报表制度： 　　（一）建立廉租住房保障家庭档案。市住保办、区县房管局 和区县民政部门要建立低收入家庭住房、收入档案。档案应一户 一档，包括申请、审核、实施保障及年度复核、调整等有关材料。 根据低收入家庭住房保障变动情况，及时变更住房档案，实现动 态管理。 　　（二）坚持统计报表制度。区县房管局每月需将廉租住房申 请、受理、审核情况上报市国土房管局；市国土房管局定期向市 人民政府报告我市住房保障工作实施情况。 　　第十六条　调整和退出管理： 　　（一）租房补贴： 　　1．申请人家庭享受租房补贴人口、住房、租房情况发生变化 的，须在1个月内到街道办事处（乡镇人民政府）申报变化情况； 收入变化的，需按年度申报。经街道办事处（乡镇人民政府）核 实，区县房管局审核并提出调整意见，市国土房管局复核审批， 对需调整月租房补贴额的，自复核同意次月起调整月租房补贴额。 对不再符合租房补贴条件的，自不再符合租房补贴条件之日起第 13个月停止向该家庭发放租房补贴。 　　2．对享受租房补贴家庭人口、住房、租房情况变化的，申请 人户籍所在街道办事处（乡镇人民政府）应于当月报区县房管局， 经区县房管局核实，市国土房管局复核后，按前款规定调整或停 止向该家庭发放租房补贴。 　　3．区县房管、民政部门会同街道办事处（乡镇人民政府）对 享受租房补贴家庭的人口、收入、住房及租房情况进行抽查或定 期检查，发现不如实或不及时申报家庭人口、收入、住房及租房 情况骗取租房补贴的，应立即停止对其发放租房补贴，并责令其 退还已领取的租房补贴。  　　（二）实物配租。申请人家庭人口、住房、收入等基本情况 变化时或不再享受低保或优抚待遇的，须定期到市住保办或物业 管理单位申报变化情况。市住保办应会同区（县）民政、公安、 房管部门和街道办事处、物业管理单位，对申请人家庭人口、住 房、收入等基本情况进行复核，建立跟踪审查机制，实行动态管 理。 　　1．在申请人家庭人口变动等情况下，市住保办视实际情况， 可以对申请人家庭住房进行调换，并重新签订配租协议。 　　2．对不再符合实物配租条件的，给予5年腾退住房的过渡期， 过渡期内维持其原租金标准不变；5年过渡期满后，如家庭人均月 收入低于当年全市低收入家庭认定标准的，可继续承租廉租住房， 租金标准不变。 　　3．对过渡期满后，收入超过当年全市低收入家庭认定标准， 有能力自行改善住房条件的家庭，应腾退住房。对拒不腾退的， 按照届时市场租金标准续租或由住房保障管理部门向人民法院提 起诉讼。上述家庭在腾退住房时，所欠缴的房租和物业管理费等 有关费用，应予以补缴，拒不补缴的，住房保障管理部门可向人 民法院提起诉讼，经司法程序后，从其拆迁补偿安置费本金中扣 除。 　　第十七条　租赁管理： 　　（一）租房补贴。享受租房补贴的家庭不得将享受租房补贴 租赁的住房转借、转租或擅自改变房屋用途，一经发现有上述行 为的，停止发放租房补贴。 　　（二）实物配租。廉租住房小区实行属地化管理，由廉租住 房坐落区按照新建住宅小区管理要求纳入管辖范围。申请人家庭 须按配租协议约定按时交纳租金、合理使用房屋。申请人家庭不 得拆改房屋结构或将廉租住房转让、转租、转借他人或改变房屋 用途，对违反此规定或连续6个月以上未交纳房租或无正当理由 住房空置6个月的，市住保办应将该住房收回，未交纳的房租经 司法程序后，从其拆迁补偿安置费本金中扣除。 　　廉租住房租金收入实行收支两条线管理，专项用于廉租住房 的维护和管理。 　　第十八条　物业管理： 　　廉租住房实行物业管理，签订物业管理服务合同，成立有廉 租住房承租人代表等参加的小区管理委员会。小区管理委员会监 督物业管理单位按照合同约定提供相应的服务，支持物业管理单 位正当的管理活动，听取和反映承租人的意见，维护承租人的合 法权益，协调与物业管理单位的关系。 　　园林、市政、环卫、供热、公安等部门应对廉租住房小区物 业管理给予大力支持，减免有关收费。房屋和设施设备由物业管 理单位代为进行日常养护、维修，费用从廉租住房租金中列支。 廉租住房小区经营性公建原则上只租不售，租金收入可用于补贴 物业管理和房屋维修等费用的不足。 　　第十九条　租房补贴资金筹集和使用管理： 　　（一）各区县租房补贴资金渠道为：最低收入住房困难家庭 租房补贴资金，由市和区县财政各负担10％；住房公积金增值资 金中的城市廉租住房补充建设资金负担80％。各区县租房补贴资 金额按各区县享受租房补贴家庭实际补贴总额核定。扩大租房补 贴范围后，扩大部分的资金由住房公积金增值资金中的城市廉租 住房补充建设资金负担。 　　（二）市国土房管局在每年年初根据年度租房补贴资金使用 计划，编制全市租房补贴资金年度预算报送市财政局。市财政局 根据审核确定的租房补贴资金预算，视工作进度拨付资金。当年 未使用的租房补贴资金可结转下一年使用。市财政局为区县财政 垫付的资金，根据各区县实际发放租房补贴额，由市财政局分别 与各区县财政进行结算。 　　 　　　　　　　　　　第六章　法律责任 　　 　　第二十条　廉租住房保障对象虚报、瞒报家庭人口、家庭收 入、家庭住房情况及伪造相关证明的，区县房管、民政部门和街 道办事处（乡镇人民政府）不予受理，并由住房保障主管部门给 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； 对以欺骗等不正当手段，已经获得廉租住房保障的，责令其退还 已领取的租房补贴，或者退出实物配租的廉租住房。情节恶劣的， 按照相关规定，予以处罚。 　　第二十一条　用工单位为其员工提供虚假收入证明的，由住 房保障管理部门通知工商部门，将其列入不良信用记录，并由其 承担相应连带责任。 　　第二十二条　各相关部门工作人员应严格执行廉租住房保障 程序，认真履行相关职责。市和区县住房保障管理部门、民政部 门应公布举报电话，接受群众监督。对玩忽职守、滥用职权、弄 虚作假、徇私舞弊人员，依法严肃处理。 　　 　　　　　　　　　　 第七章　附　则 　　 　　第二十三条　对承租公有住房的城镇最低生活保障和优抚对 象家庭核减公房租金，按照《关于将享受城镇最低生活保障待遇 对象和社会优抚对象承租的公有住房纳入廉租住房管理的通知》 （津房委办〔2003〕59号）及有关规定执行。 　　第二十四条　本办法自2008年5月1日至2013年4月30日施行。  《天津市廉租住房配租管理暂行办法》（津政发〔2004〕64号）  和《天津市最低收入住房困难家庭租房补贴管理办法》（津政 发〔2005〕114号）同时废止。 　　第二十五条　廉租住房保障制度的相关配套政策和运行程序 由市国土房管局另行制定。  主题词：城乡建设　租赁　房屋　管理　办法　通知 | |

窗体底端