**武汉市廉租住房保障办法**

（2009年11月27日市政府第202号令发布）

第一章 总 则

第一条 为了完善城镇住房保障制度，逐步解决城镇低收入家庭住房困难，根据国家有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市江岸区、江汉区、硚口区、汉阳区、武昌区、青山区、洪山区（以下统称中心城区）和武汉东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区、东湖生态旅游风景区范围内城镇低收入住房困难家庭的廉租住房保障及其监督管理。

本办法所称低收入住房困难家庭是指家庭收入、住房状况符合市人民政府规定的廉租住房保障条件的家庭。

第三条 市人民政府制订本市低收入住房困难家庭廉租住房保障规划和年度计划，明确廉租住房保障工作目标、措施，并纳入全市经济社会发展规划及住房建设规划。

区人民政府负责拟订本辖区廉租住房保障规划和年度工作计划（含新建康租住房投资计划），经市住房保障和房屋管理部门（以下简称市房管部门）会同市发展改革、财政、国土规划等部门综合平衡，报市人民政府批准后实施。

第四条 市人民政府负责本市廉租住房的政策、制度、保障规划和计划管理等重大事项的决策和协调，并对全市廉租住房保障工作实施监督。

区人民政府负责组织实施本辖区内廉租住房的建设、分配及租赁管理等。

第五条 市房管部门负责全市廉租住房保障工作的监督管理，日常工作由其所属的住房保障工作机构承担。

区住房保障和房屋管理部门（以下简称区房管部门）负责本行政区域内廉租住房保障工作的组织实施。

民政部门负责廉租住房保障低收入家庭资格认定工作。

财政部门负责筹集廉租住房保障资金并对其使用情况进行监督。

发展改革、建设、国土规划、统计、监察等部门按照各自职责，负责做好康租住房保障的相关工作。

街道办事处按本办法规定’做好廉租住房保障的相关工作，并确定专门人员具体负责，工作经费由区财政部门予以保障。

第六条 廉租住房保障工作实行政府工作目标责任制，市人民政府与各区人民政府、相关管理部门签订目标责任书；区人民政府与街道办事处、区政府相关管理部门签订目标责任书，明确各级政府和相关部门廉租住房保障工作的年度目标和责任。

第二章 保障方式和标准

第七条 廉租住房保障主要采取配房租赁和租金补贴等方式。

配房租赁是指向符合廉租住房保障条件的低收入住房困难家庭，调配一处住房供其承租，按政府规定标准收取租金。

租金补贴是指向符合廉租住房保障条件的低收入住房困难家庭，按保障面积标准与现住房面积的差额，发放租金补贴。

第八条 市房管部门应当会同市民政、财政等部门，综合城市经济发展水平、住房价格、城镇居民可支配收入、人均住房面积等因素，拟订廉租住房保障对象的收入标准和住房困难标准，报经市人民政府同意后向社会公布。

第九条 廉租住房保障标准按下列规定确定：

（一）租金补贴的住房面积标准，按不超过上年度全市人均住房建筑面积的60％确定。

（二）租金补贴的每平方米补贴标准，低保家庭按上年度市场平均租金的80％确定；其他低收入家庭按上年度市场平均租金的60％确定。

（三）配房租赁的建筑面积标准，以户为单位确定。1人户家庭不超过20平方米；2人户家庭不超过40平方米；3人以上家庭不超过50平方米。

（四）配房租赁的租金标准，低保家庭按公有住房租金标准的50％缴纳；其他低收入家庭按公有住房租金标准缴纳。

上述标准可以根据本市经济发展水平、低收入家庭经济承受能力，由市房管部门报市人民政府批准后进行适当调整。

第三章 保障资金和保障住房来源

第十条 廉租住房保障资金，采取多种渠道分级筹措。资金来源包括：

（一）财政预算安排的专项资金；

（二）住房公积金增值收益扣除计提贷款风险准备金和管理费周后的全部余额；

（三）土地出让净收益中按照不低于10％的比例安排的资金；

（四）上级财政安排的专项补助资金；

（五）廉租住房租金收入；

（六）社会捐赠的资金；

（七）其他渠道依法筹集的资金。

市财政部门按前款规定筹集的保障资金，根据全市廉租住房年度计划，按照工作进度拨付至中心城区财政部门，由区人民政府统一使用和管理。

第十一条 配房租赁房源主要包括：

（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。

配房租赁的房屋权属归有关区人民政府所有。

第十二条 新建廉租住房项目应当按照固定资产投资项目管理程序审批，并依法办理工程建设规划、供地和施工手续。

新建康租住房的套型建筑面积应当控制在50平方米以内。

新建廉租住房，主要采取集中建设和在经济适用住房、普通商品住房、危旧房改造项目中配套建设的方式。配套建设廉租住房的经济适用住房、普通商品住房、危旧房改造项目，应当在国有土地划拨决定书或者国有土地出让合同、建设工程规划许可证、住房建设合同中明确配套建设的廉租住房总建筑面积、套数、套型以及建成后的移交等事项。

第十三条 廉租住房建设项目不足或者建设用地紧缺的部分中心城区可以向市人民政府提出申请，由市房管部门征求项目所在区人民政府意见并会同发展改革、国土规划、财政、建设等部门综合平衡，统筹安排廉租住房建设用地，报市人民政府批准后，由提出申请的区人民政府组织实施，并按照市人民政府规定承担相关费用。

第十四条 廉租住房建设应当坚持经济、适用原则，提高规划设计水平，满足基本使用功能，应当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。康租住房建设必须符合国家质量安全标准。

第十五条 廉租住房建设用地采取划拨方式供应，在土地供应计划中优先安排，并在申报年度用地指标中单列。

新建廉租住房，免征行政事业性收费和政府性基金。

第四章 申请与审核

第十六条 具备以下条件的低收入住房困难家庭可以申请配房租赁或者租金补贴：

（一）家庭成员具有本市城镇常住户口，其中至少有一人具有本市城镇常住户口3年以上，家庭成员之间有法定的赡养、扶养或者抚养关系；

（二）家庭人均可支配收入符合公布的廉租住房保障对象收入标准；

（三）家庭现住房面积符合公布的廉租住房保障对象住房困难标准。

第十七条 具备本办法十六条规定条件的孤、老、病、残等特殊困难家庭和其他急需救助的最低收入住房困难家庭可以优先安排配房租赁。

第十八条 申请廉租住房保障必须提供下列申请材料：

（一）住房保障申请书；

（二）家庭户口簿；

（三）家庭成员身份证；

（四）家庭住房租约、房屋所有权证或者其他住房证明材料；

（五）家庭成员收入证明；

（六）属于最低收入保障家庭的，须出具《武汉市城市居民最低生活保障金领取证》；属于孤、老、病、残等特殊困难家庭的，须出具相关证件或者证明材料。

第十九条 家庭申请廉租住房保障的，全体成员为共同申请人，应当推举一名具有完全民事行为能力的成员作为申请人代表。单身人士申请廉租住房的，本人为申请人。

申请人代表和单身申请人（以下合称申请人）应当持本办法第十八条规定的资料，向户籍所在地的街道办事处提出申请，并签署同意接受住房和经济状况核查且核查结果予以公示的书面文件。具体审核程序如下：

（一）街道办事处应当自收到申请材料之日起15日内，对申请家庭的收入和住房状况等进行核查。对初审合格的家庭情况在社区张榜公示，公示期为7日；公示期满无异议或者异议不成立的，提出初审意见，连同申请材料报送区民政部门。

（二）区民政部门应当自收到材料之日起15日内，就申请家庭的收入状况是否符合规定条件提出审核意见，连同符合低收入标准家庭的有关材料一并送交区房管部门。

（三）区房管部门应当自收到材料之日起15日内，对申请家庭的住房状况进行审核。符合规定条件的，由街道办事处在申请家庭户口所在地社区再次公示，公示期为15日。

（四）公示期满无异议或者异议不成立的，区房管部门应当自公示期满之日起3日内予以核准廉租住房保障资格。

街道办事处、区民政部门、区房管部门经审核，认为申请家庭不符合规定条件的，应当书面通知申请家庭，并说明理由。

第二十条 对已取得廉租住房保障资格申请租金补贴的家庭，区房管部门发放租金补贴。

对己取得廉租住房保障资格申请配房租赁的家庭，区房管部门根据配房租赁计划，按照收入水平、住房困难程度、人口结构等因素评分排序，轮候配房，确定配房租赁名单，并予以公示。已纳入轮候配房的家庭在轮候期间由区房管部门发给租金补贴。

评分排序的具体办法由市房管部门制定。

第二十一条 廉租住房安排入住前，区房管部门应当会同民政部门对公布配房的居民家庭的保障资格情况进行复核，复核情况应以适当方式长期公示，公示无异议的组织符合保障条件的家庭签订租赁协议，办理入住手续。已实施物业服务的廉租住房物业服务费用由政府承担。

第五章 监督管理

第二十二条 廉租住房保障资金实行专户管理、分账核算、专款使用。市、区财政部门负责廉租住房保障资金的筹集、管理、预算分配、拨付和监督检查。

第二十三条 区房管部门和街道办事处应当分级按户建立廉租住房档案。区房管部门每年应当将享受廉租住房保障家庭相关资料报市房管部门备案。市房管部门将享受廉租住房保障家庭的有关信息在武汉市房地产市场信息网上长期公布，及时受理举报、投诉，并组织调查处理。

第二十四条 街道办事处应当采用走访和定期检查等方式，掌握已享受廉租住房保障家庭的收入、住房变动情况，并将结果报区民政、房管部门。

已享受廉租住房保障的家庭，应当及时地如实申报家庭收入及住房变动情况。

第二十五条 经核实，对连续一年超过低保、低收入标准或者住房困难标准的家庭，区房管部门应当根据不同情况，分别作出处理：

（一）对经济收入、住房面积发生变化，但仍在低收入住房困难范围内的原低保家庭，按照有关规定调整租金补贴标准或者配房租赁租金标准。

（二）对超过低收入住房困难标准的家庭，属于租金补贴的，停止发放租金补贴；属于配房租赁的，限期退出廉租住房，因特殊原因暂时不能退出的，按照市房管部门公布的市场租金指导价收取租金。

第二十六条 配房租赁的家庭按照租赁协议约定，享有相应的权利并履行相应的义务。配房租赁的家庭有下列行为之一的，出租人有权终止协议，收回房屋，因此而造成损失的，由承租人赔偿：

（一）将承租的房屋擅自转租的；

（二）将承租的房屋擅自转借他人或者擅自调换使用的；

（三）拖欠租金累计6个月以上的；

（四）无正当理由闲置6个月以上的；

（五）将承程的房屋擅自拆改结构或者改变用途的；

（六）利用承租房屋进行违法活动的；

（七）故意损坏承租房屋的。

第六章 法律责任

第二十七条 故意隐瞒家庭收入及住房状况的，区房管部门2年内不予受理其廉租住房保障申请；已获得住房租金补贴的，停止发放并责令其退还已领取的租金补贴；已获得配房租赁的，责令其限期退出廉租住房并按市场价格补交以前的住房租金，逾期不退出的，依法申请人民法院强制执行。

第二十八条 市、区房管部门、其他有关行政管理部门的工作人员，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。

第七章 附 则

第二十九条 承租公有住房的低保家庭，按照公有住房标准租金的50％核减租金。

第三十条 武汉东湖新技术开发区管理委员会、武汉经济技术开发区管理委员会和武汉市东湖生态旅游风景区管理委员会按照本办法关于区人民政府的有关职责规定负责组织实施本辖区内廉租住房保障工作。

东西湖区、汉南区、蔡甸区、江夏区、黄肢区、新洲区人民政府根据本办法规定，结合本区实际，制定、公布本区廉租住房保荤对象的资格条件和保障标准，并纳入全市廉租住房保障计划管理，负责组织实施。

第三十一条 本办法自20 10年1月1日起施行。2008年9月12日发布的《武汉市廉租住房保障办法》（武汉市人民政府第190号令）同时废止。