### 杭州市城镇廉租住房保障管理办法

各区、县（市）人民政府 ， 市政府各部门、各直属单位：

　　《杭州市城镇廉租住房保障管理办法》已经市政府同意， 现印发给你们，请遵照实施。

　　二○○八年一月二十二日

**杭州市城镇廉租住房保障管理办法**

　　为建立和完善我市多层次住房供应体系，保障我市低收入家庭基本住房需求，切实做好廉租住房保障管理工作，根据《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）、《廉租住房保障办法》（国家九部委第162号令）、《浙江省人民政府关于加快解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》（浙政发（2007）57号）等文件精神，结合我市实际，特制定本办法。

　　一、本办法所称的廉租住房保障是指由政府通过货币补贴、实物配租、公房租金减免等方式，为解决低收入家庭住房困难而建立的一项住房保障制度。

　　二、本办法适用于本市行政区域范围内城镇廉租住房的保障管理。

　　三、各区、县（市）政府负责本辖区廉租住房保障管理的组织协调工作。

　　市房产、建设行政主管部门负责制定全市廉租住房保障政策、编制廉租住房保障中长期计划及年度计划，并负责市区范围内廉租住房保障的管理和实施工作。

　　各级民政部门负责低收入家庭的认定发证工作，各金融机构根据央行相关规定提供廉租住房开发信贷支持。

　　各级发展与改革、财政、监察、国土资源、规划、物价、税务、审计、公安等部门协同实施本办法。

　　各级住房保障管理部门可指定专门机构具体实施廉租住房的经租管理工作。

　　四、积极发展住房租赁市场，鼓励房地产开发企业开发建设小户型住房，并依照本办法向社会出租。

　　五、受市政府委托，市房产、建设行政主管部门负责对各区、县（市）的廉租住房保障管理和建设工作进行指导督查。

　　六、申请廉租住房保障的家庭，必须同时符合下列条件：

　　（一）申请家庭至少有一人具有当地常住城镇居民户口（不包括学生户口）并居住5年以上；

　　（二）市区（不含萧山、余杭区，下同）范围内的申请家庭持有《杭州市困难家庭救助证》（以下简称《救助证》）或《杭州市低收入家庭证明》（以下简称《低收入证明》，具体由民政部门核发）；萧山区、余杭区及各县（市）申请家庭持有民政等部门核发的相关证明；

　　（三）申请家庭人均现有住房建筑面积在15平方米（含）以下，或3人以上家庭现有住房建筑面积在45平方米（含）以下；

　　（四）申请家庭人均收入在城市低保标准两倍以下。

　　七、廉租住房配租工作根据申请家庭的困难程度有序推进，并优先安排特殊困难家庭。

　　八、市区范围内持有《救助证》的家庭可以申请实物配租，也可以申请货币补贴。

　　市区范围内持有《低收入证明》的家庭，且为下列情形之一的，可以申请实物配租，也可以申请货币补贴：

　　（一）孤寡老人、军烈属、一至二级残疾人申请家庭；

　　（二）夫妻双方有一方年龄在52周岁（含）以上的申请家庭。

　　持有《低收入证明》的其他申请家庭原则上采取货币补贴的方式。

　　萧山区、余杭区及各县（市）实物配租、货币补贴的具体条件，由当地政府自行确定。

　　九、申请家庭为下列情形之一的，原则上不参加实物配租，但可以采取货币补贴的方式：

　　（一）现住房建筑面积已经达到保障面积标准80%（含）以上的；

　　（二）未按规定与住房保障管理部门指定的专门机构协商一致，有偿转让其现住房所有权或承租的直管公房、单位自管公房使用权的。

　　申请家庭向住房保障管理部门指定的专门机构有偿转让其现住房所有权或承租的直管公房、单位自管公房使用权的具体办法，由各地住房保障管理部门另行制定。

　　十、符合廉租住房保障申请条件的申请家庭经所在街道（乡镇）在户籍所在地社区公示无异议后，向住房保障管理部门提出申请，并提交相关申请材料。

　　十一、各区房产行政主管部门对市区范围内申请家庭的申请材料进行初审，并报市住房保障管理部门审批。市住房保障管理部门对申请家庭初审情况进行审核后，对符合条件的予以公示。

　　萧山区、余杭区及各县（市）住房保障管理部门负责对本辖区内的申请家庭进行审核并组织公示。

　　十二、经公示无异议的，由住房保障管理部门发放廉租住房保障资格证。

　　十三、下列房产应纳入申请家庭现有房产建筑面积的核定范围：

　　（一）申请家庭成员拥有的房产（含已转让、转租、赠与等）；

　　（二）申请家庭成员承租的公房和单位自管房（含已转让、转租等）；

　　（三）申请家庭成员已享受的住房货币补贴面积；

　　（四）申请家庭成员房屋已拆迁的，按拆迁补偿安置的实际面积核计；

　　（五）申请家庭成员有农村批地建房的，按农村批地建房面积核计；

　　（六）申请家庭所有成员的住房面积应一并核计。

　　十四、本办法所称的货币补贴，是指符合廉租住房保障条件并已在租赁市场租房居住的申请家庭，由政府按照廉租住房保障面积标准发放租赁补贴。

　　十五、本办法所称的实物配租，是指政府向符合廉租住房保障条件的申请家庭提供住房，并按照政府定价和廉租住房租金计收标准收取租金。

　　十六、廉租住房保障面积按建筑面积不低于36平方米、不高于50平方米的标准控制。具体由各地政府根据当地平均住房水平、财政资金能力以及家庭人口等情况，实施动态管理，并于每年3月底前向社会公布。

　　申请家庭现有房产建筑面积应在配租标准内扣除。

　　十七、对市区范围内持有《救助证》的家庭实行货币补贴的，按当地廉租住房保障面积标准和市场平均租金给予补贴；对市区范围内持有《低收入证明》的家庭实行货币补贴的，由当地政府根据经济发展水平、市场平均租金、保障对象的经济承受能力等因素确定货币补贴标准，一般不低于市场平均租金的60％。

　　对市区范围内持有《救助证》的家庭实行实物配租的，在保障面积标准以内的部分按保障标准收取租金，超过保障面积标准的部分按当地公有住房的租金标准收取租金；对市区范围内持有《低收入证明》的家庭实行实物配租的，在保障面积标准以内的部分，其租金计收标准可按保障标准适当上浮，超过保障面积标准的部分按当地公有住房的租金标准收取租金。具体标准由各地政府确定。

　　萧山区、余杭区及各县（市）的具体对象，由当地政府自行确定。

　　十八、实物配租实行轮候制。住房保障管理部门根据房源情况组织配租，并进行公示。

　　十九、本办法所称的公房租金减免，是指产权单位对符合保障条件的承租公房家庭，给予租金减免。

　　市区范围内持有《救助证》或《低收入证明》的家庭，以及萧山区、余杭区及各县（市）政府确定的家庭承租公房的，可按照廉租住房租金标准缴纳租金。

　　二十、因家庭经济收入情况或房产情况发生变化，已不再符合廉租住房保障条件的家庭应当退出廉租住房。

　　民政部门和住房保障管理部门定期对配租家庭的经济收入情况、房产情况进行审核。对已不符合廉租住房保障条件的家庭，由住房保障管理部门在其配租期满后作出取消配租资格、停止发放租金补贴、停止公房租金减免等决定，并收回廉租住房。

　　二十一、廉租住房保障资金实行专项管理、分账核算、专款专用，专项用于廉租住房保障开支，包括收购、改建和新建廉租住房开支以及向符合廉租住房保障条件的家庭发放货币补贴开支。其资金来源包括：

　　（一）住房公积金增值收益扣除计提贷款风险准备金和管理费用后的全部余额；

　　（二）按土地出让金净收益的10％以上或土地出让金总额的2％以上提取的资金；

　　（三）市、区县（市）财政预算安排用于廉租住房保障的资金；

　　（四）直管公房出售、出租以及拆迁补偿资金的结余部分；

　　（五）社会捐赠的廉租住房保障资金；

　　（六）其他资金。

　　廉租住房租金收入应当实行收支两条线管理，专项用于廉租住房的维修、养护和管理。

　　二十二、廉租住房保障房源通过以下渠道筹集：

　　（一）政府出资收购、新建、改建、筹集的住房；

　　（二）通过企业运作的新建、配建住房；

　　（三）社会捐赠的住房；

　　（四）腾退的公有住房；

　　（五）通过其他渠道筹集的住房。

　　二十三、廉租住房保障房源筹集过程中，以及收取廉租住房租金过程中需缴纳的有关税费，应当给予减免。

　　二十四、廉租住房建设用地实行行政划拨。廉租住房建设免收城市基础设施配套等各种行政事业性收费和政府性基金。

　　二十五、新建廉租住房套型建筑面积控制在50平方米以内。

　　二十六、承租廉租住房家庭有下列行为之一的，住房保障管理部门有权收回廉租住房：

　　（一）无正当理由累计6个月以上未交纳廉租住房租金的；

　　（二）无正当理由连续6个月以上未在所承租的廉租住房居住的；

　　（三）将廉租住房转让、转租、出借或者用于违法活动的；

　　（四）擅自装修或者改变房屋结构，影响房屋使用安全的；

　　（五）违反廉租住房使用规定且情节严重的其它行为。

　　二十七、对采取虚报、隐瞒、伪造等不正当手段取得审核同意或者获得廉租住房保障的，由住房保障管理部门给予警告；对已经登记但尚未获得廉租住房保障的，取消其登记；对已经获得廉租住房保障的，责令其退还已领取的货币补贴，已减免的租金，或退出廉租住房并按市场价格补交以前租金。

　　二十八、承租家庭应当与住房保障管理部门指定的专门机构签订[租赁合同](http://www.chinalawedu.com/web/193/" \o "租赁合同" \t "http://www.chinalawedu.com/falvfagui/fg22598/_blank)，并自觉履行合同约定的内容，按时缴纳租金、物业费等有关费用，合理使用住房。如有违反合同约定的行为，应按合同约定承担违约责任。

　　二十九、对廉租住房保障建设和管理工作中的违法违纪行为，由司法、行政监察部门依法追究责任。

　　三十、本办法自发布之日起施行。我市其他原有文件规定与本办法不一致的，以本办法为准。

　　三十一、各地政府可根据本办法制定相应的实施细则。