

厦门市人民政府办公厅文件

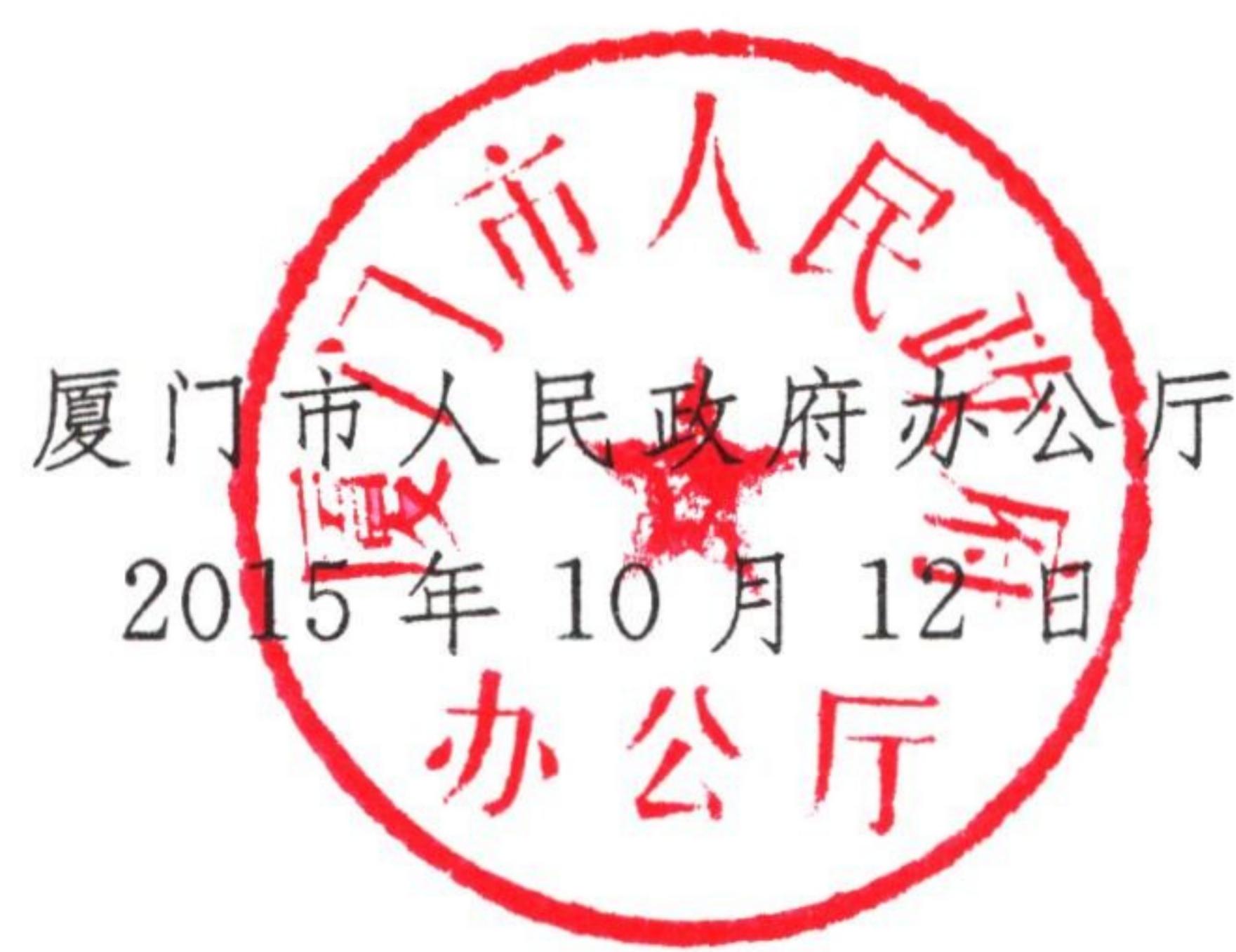
厦府办〔2015〕199 号

厦门市人民政府办公厅关于 印发厦门市社会保障性住房管理 条例实施办法的通知

各区人民政府，市直各委、办、局，各开发区管委会：

《厦门市社会保障性住房管理条例实施办法》已经市政府第 91 次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

(此件主动公开)



厦门市社会保障性住房管理条例实施办法

第一章 总 则

第一条 根据《厦门市社会保障性住房管理条例》(以下简称《条例》)第五十二条规定,制定本实施办法。

第二条 市建设主管部门是本市住房保障行政管理部门。

市社会保障性住房建设与管理办公室在市建设主管部门的领导下,负责本市社会保障性住房工作的具体组织与实施。

市住房保障管理中心在市社会保障性住房建设与管理办公室的指导下,具体承担本市社会保障性住房的申请、审核、分配和管理工作。

第三条 依照《条例》第六条规定,其他有关行政管理部门应当在各自职责范围内做好社会保障性住房管理工作:

(一) 市发展改革部门负责本市社会保障性住房建设项目的立项审批、概算审核和社会保障性住房价格监管工作;

(二) 市财政部门负责本市社会保障性住房建设项目的资金筹措,安排由市级财政统筹的社会保障性住房的租金补助、物业服务费补助、维护维修费用、管理费用和社会保障性住房管理工作经费;

(三) 市城乡规划主管部门负责本市社会保障性住房选址用地

规划和规划管理工作；

(四)市国土房产主管部门负责本市社会保障性住房土地供应、申请家庭住房状况和房产交易情况的协查工作；

(五)市民政部门负责指导各区民政部门落实申请家庭符合最低生活保障对象的认定和核查以及申请家庭婚姻情况的协查工作；

(六)公安部门负责协助做好社会保障性住房小区的治安和流动人口的管理工作，并做好社会保障性住房申请家庭的户籍协查工作；

(七)城市管理行政执法部门负责对社会保障性住房小区内改变房屋用途，擅自装修，损毁、破坏、改变房屋结构和配套设施的违法行为进行查处；

(八)金融、税务、市场监管、社保、公安交通等部门应当配合做好社会保障性住房申请家庭的收入(资产)等情况的协查工作。

第四条 依照《条例》第六条规定，各区人民政府负责下列社会保障性住房管理的相关工作：

(一)负责安排由区级财政统筹的社会保障性住房的租金补助和社会保障性住房管理工作经费；

(二)负责辖区内社会保障性住房建设项目的土地房屋征收与补偿工作；

(三)负责区本级的社会保障性住房项目的建设和管理工作；

(四)负责社会保障性住房首次申请的受理、审核和社会保障

性住房的使用监管工作,受委托承担续租申请的受理和审核工作;

(五)负责辖区内社会保障性住房申请家庭租金补助的核定和发放工作。

前款所列第(四)、(五)项工作,由区住房保障行政管理部门、街道办事处(镇人民政府)具体承担。

第五条 各区人民政府、街道办事处(镇人民政府)应当明确住房保障经办机构和人员,落实工作经费,负责社会保障性住房管理的具体工作。

第二章 规划与建设

第六条 社会保障性住房房源可以通过政府组织建设、收购和在商品住房项目中配建等方式筹集。

采取配建方式建设社会保障性住房的,配建的社会保障性住房统一由市住房保障行政管理部门收购,配建套数、建设标准、套型结构、收购价格、收回条件等内容应当作为取得建设用地的条件,并纳入建设用地划拨决定书或者建设用地使用权出让合同。

配建的社会保障性住房,应当与商品住房同时规划设计、同时施工建设、同时竣工使用。

商品住房项目配建社会保障性住房的,按照社会保障性住房建筑面积占商品房项目建筑面积的比例,享受相应税费优惠政策。

第七条 社会保障性住房建设项目可以由代建单位承担项目

建设管理及相关工作。

代建单位依合同和相关规定承担社会保障性住房建设项目质量、安全、投资及工期等管理责任。

第八条 社会保障性住房建设项目竣工验收后，建设单位应当在建筑物明显位置镶嵌永久性标牌，载明建设（代建）、勘察、设计、施工、监理单位名称和项目负责人姓名等内容。

第三章 申请与分配

第九条 申请社会保障性住房的家庭，应当符合下列条件：

（一）申请家庭成员中至少有2人具有本市户籍，且其中一人应当在申请之日前取得本市户籍满3年。申请人应当具有本市户籍，且在本市工作和生活；

（二）申请家庭在本市无住房或者申请家庭的人均住房建筑面积符合规定的住房困难标准；

（三）申请家庭在申请之日前3个自然年度家庭收入的平均值和上一自然年度家庭收入均符合规定的标准；

（四）申请家庭资产符合规定的标准。

申请之日前已被民政部门确认为最低生活保障家庭、分散供养的特困人员，且符合前款第（一）项和第（二）项规定条件的，可以申请社会保障性住房。

年满30周岁在本市工作和生活的单身居民，在申请之日前取

得本市户籍满3年，且符合前款第（二）项、第（三）项和第（四）项规定条件的，可以申请社会保障性住房。

申请家庭成员因就学、服兵役，户籍迁出本市的，就学、服兵役期间仍视同拥有本市户籍。

申请家庭成员因就学，户籍迁入本市的，就学期间不计入取得本市户籍时间。

申请家庭成员中有现役军人且符合进厦安置条件的，视为具有本市户籍，但不计算取得本市户籍的时间。

第十条 《条例》第十五条第（一）项规定的“房产转让行为”具体包括买卖、赠与、以房产抵债等方式转移房产权属的行为，不包括通过继承、接受遗赠、接受赠与等转移房产权属的行为。

《条例》第十五条第（三）项规定不包括本市上山下乡知青通过投靠子女方式取得本市户籍。

《条例》第十五条第（四）项规定“已领取拆迁公有住房安置补偿金未退还”的截止时间是在申请家庭办理社会保障性住房交房手续前。

第十一条 《条例》第十六条第一款规定的“其他家庭成员”是指与申请人或者申请人的配偶具有法定的赡养、扶养、抚养或者收养关系，拥有本市户籍且共同生活的家庭成员。

第十二条 共同申请人已婚的，其配偶和未成年子女必须共同申请。

第十三条 《条例》第十八条第一款第（二）项规定的家庭收入

(资产)证明材料包括但不限于：

(一)申请家庭成员中有缴交个人所得税的，应当提供地税部门出具的申请家庭成员申请之日前3个自然年度的《个人所得税明细申报记录》，未缴交个人所得税的家庭成员，应当提供失业证或者其他相关收入证明；

(二)申请家庭成员中有退休人员的，应当提供养老金证明材料；

(三)申请家庭成员为个体工商户或者投资办企业并作为公司股东的，应当提供营业执照、相关税收缴交凭证和股东股份等证明材料。

第十四条 《条例》第十八条第一款第(二)项规定的住房状况证明材料包括但不限于：申请家庭成员户籍所在地和现居住地房产权属证明材料、租赁合同等材料。

第十五条 《条例》第十八条第一款第(四)项规定的其他证明材料包括但不限于：

(一)申请家庭成员已婚的，应当提供结婚证；离婚的，应当提供离婚证、离婚协议或者生效的法院离婚判决书、法院离婚民事调解书；配偶死亡的，应当提供死亡证明；

(二)申请家庭成员社会保障卡卡号；

(三)申请家庭成员因就学、服兵役，户籍迁出本市的，应当提供派出所出具的相关证明；

(四)申请家庭现居住在政府提供的优惠政策住房的，应当提

供自愿退房承诺书；

(五)已领取拆迁公有住房安置补偿金的，应当提供已退还证明或者自愿退还承诺书。

第十六条 依照《条例》第十九条的规定，申请社会保障性住房按照下列程序受理和审核：

(一)街道办事处(镇人民政府)应当在收到申请家庭的申请材料之日起5个工作日内，作出受理或者不予受理的决定。申请材料不齐全或者不符合规定的，应当在收到申请材料之日起5个工作日内一次性告知申请家庭需要补正的全部材料，申请家庭应当在收到上述通知书之日起5个工作日内补正全部材料，补正材料的时间不记入受理期间计算。申请材料不符合规定或者申请家庭未在规定期限内补正全部材料的，街道办事处(镇人民政府)应当作出不予受理的决定，并将申请材料退回申请家庭；

(二)街道办事处(镇人民政府)作出受理决定后，应当对申请家庭的人口、户籍、收入(资产)、住房等情况进行入户调查核实，并将调查核实情况在社区内公示，公示期不少于7日。街道办事处(镇人民政府)应当根据调查核实情况和公示情况，在每批次申请截止之日起20个工作日内对申请材料及申请家庭的人口、户籍、收入(资产)、住房等情况是否符合规定进行审查，并将申请材料及初审意见报送区住房保障行政管理部门。申请家庭实际居住地街道办事处(镇人民政府)有义务配合户籍地街道办事处(镇人民政府)进行协助调查工作；

(三) 区住房保障行政管理部门应当在收到街道办事处(镇人民政府)报送的申请材料及初审意见之日起 3 个工作日内向公安、民政、税务、社保、市场监管等部门发出申请家庭的人口、户籍、收入(资产)等情况的协助调查函,公安、民政、税务、社保、市场监管等部门应当自收到区住房保障行政管理部门的协助调查函之日起 10 个工作日内书面反馈核查结果。区住房保障行政管理部门应当自收到街道办事处(镇人民政府)报送的申请材料及初审意见之日起 30 个工作日内,根据协查结果对申请家庭的人口、户籍、收入(资产)等情况进行复审,对申请家庭租金补助比例进行核定,并将申请材料及复审意见报市住房保障行政管理部门;

(四) 市住房保障行政管理部门应当自收到区住房保障行政管理部门报送的申请材料及复审意见之日起 3 个工作日内向市国土房产部门发出申请家庭住房情况的协助调查函,市国土房产部门应当在收到市住房保障行政管理部门的协助调查函之日起 10 个工作日内书面反馈核查结果。市住房保障行政管理部门应当自收到区住房保障行政管理部门报送的申请材料及复审意见之日起 30 个工作日内作出审核结果。市住房保障行政管理部门应当将每批次的审核结果通过指定的报纸、网站公示 7 日,经公示无异议或者异议不成立的,确认社会保障性住房轮候资格。对不符合条件的,书面通知申请人并说明理由。申请人对审核结果有异议的,可以向市住房保障行政管理部门申请复核,市住房保障行政管理部门应当在 15 个工作日内将复核结果书面通知申请人。

第十七条 依照《条例》第二十条和第二十三条规定，社会保障性住房房源确定后，市住房保障行政管理部门应当向社会公布本批次轮候分配方案。

每批次轮候分配方案应包括房源的坐落、数量、户型、面积、供应对象、申请条件、申请时间、意向登记、公开摇号方式、申请家庭顺序号的产生和失效规则等内容。

第十八条 依照《条例》第二十一条第一款规定，属于住房困难的最低生活保障家庭、分散供养的特困人员符合受理条件的，应当直接确定为审核对象，并在本批次的轮候分配中予以优先分配。

属于《条例》第二十一条第二款规定情形的住房困难家庭符合受理条件的，应当直接确定为审核对象，并可以在本批次轮候分配中按一定比例予以适当优先分配。

《条例》第二十一条第二款第（四）项规定的“国家规定其他应予优先情形”具体包括法律、国务院颁布的行政法规、国务院发布的规范性文件中规定的其他予以优先情形。

第十九条 属于《条例》第二十二条规定的“单列分配”情形的申请家庭应当在资格审核、资格公示、房源分配方面予以单列安排。

第二十条 属于《条例》第二十一条、第二十二条规定情形的申请家庭，应当在申请时提供相关材料证明其可以作为优先分配或者单列分配对象，在街道办事处（镇人民政府）作出受理决定前未提交上述证明材料的，视为自动放弃其可以享有的优先分配或

者单列分配权利。

第二十一条 配租社会保障性住房的,房型的配租标准具体为:

- (一)1人户可以配租一房型;
- (二)2人户及夫妻带一个无民事行为能力或者限制民事行为能力子女的家庭,可以配租二房型;
- (三)3人及以上户(不含夫妻带一个无民事行为能力或者限制民事行为能力子女的家庭),可以配租三房型。

第二十二条 市住房保障管理中心根据每批次的资格公示结果和房源供应情况,制定选房方案,报市住房保障行政管理部门批准后以《选房手册》形式公布执行。选房手册应当包括本批次选房的申请名单、选房顺序、房源清单、选房规则、具体时间及地点安排等。

第二十三条 申请家庭应当按照所在批次《选房手册》的规定参加选房。

申请家庭有下列情形之一的,视为自动放弃本批次的申请资格,其本批次顺序号作废:

- (一)未按《选房手册》规定参加选房的;
- (二)未按《选房手册》规定签订《选房确认书》的;
- (三)签订了《选房确认书》,但未在规定时间内与市住房保障管理中心签订合同的。

第二十四条 承租社会保障性住房的,申请家庭应当与市住

房保障管理中心签订社会保障性住房租赁合同，合同期限最长为5年。符合租金补助政策的申请家庭应当同时与户籍所在地的区住房保障行政管理部门签订租金补助合同，租金补助合同期限不得超过租赁合同期限。

第四章 租 金

第二十五条 市住房保障行政管理部门应当会同市财政、市发展改革部门建立社会保障性住房市场租金标准、租金补助标准调整机制。

第二十六条 社会保障性住房租金补助按照申请家庭的家庭收入水平分档执行：

(一) 属于中等偏下收入申请家庭，家庭收入为低收入家庭年收入控制标准以上的，按社会保障性住房市场租金标准的40%予以补助；

(二) 属于低收入申请家庭，家庭收入为低收入家庭收入控制标准0.5倍以上的，按社会保障性住房市场租金标准的70%予以补助；

(三) 属于低收入申请家庭，家庭收入为低收入家庭收入控制标准0.5倍及以下的，按社会保障性住房市场租金标准的80%予以补助；

(四) 属于最低生活保障对象及分散供养特困人员申请家庭

的,按社会保障性住房市场租金标准的90%予以补助。

前款第(一)、(二)、(三)项中的家庭收入是指申请家庭在首次申请社会保障性住房、承租期间申请租金补助变更或者申请续租之日前3个自然年度家庭收入的平均值。

第二十七条 承租社会保障性住房的,社会保障性住房住户应当根据租金补助合同确定的比例向市住房保障管理中心缴纳自付租金部分,租金补助部分由申请家庭户籍所在地的区住房保障行政管理部门定期向市住房保障管理中心缴纳。

特殊租金补助由区住房保障行政管理部门核定和发放。

第五章 使用管理

第二十八条 依照《条例》第三十条规定,社会保障性住房住户在入住社会保障性住房时,应当向该社会保障性住房小区的物业服务企业办理入住备案。

社会保障性住房住户办理前款规定的入住备案后,入住成员发生变化的,应当及时办理入住备案变更。

非社会保障性住房申请家庭成员,需临时居住社会保障性住房的,应当在入住前向物业服务企业办理入住备案,备案时需提供临时居住人员的身份信息和临时居住理由,并承诺临时居住时间最长不超过30日。

临时居住时间超过30日的,临时居住人员应当是申请家庭成

员的亲属或者护理人员、保姆,社会保障性住房住户应当向物业服务企业提出延长入住时间申请,并提供相关证明材料和承诺。

物业服务企业应当定期将入住备案信息报送市住房保障管理中心和街道办事处(镇人民政府)。

社会保障性住房住户未按本条规定办理入住备案的,有关部门可以停发租金补助和物业服务费补助。

第二十九条 承租的社会保障性住房因特殊情况需连续空置6个月以上的,社会保障性住房住户应当及时向物业服务企业提出申请并说明空置时间和空置理由,物业服务企业应当将住户相关申请材料及时报送街道办事处(镇人民政府)、市住房保障管理中心审核。

社会保障性住房空置期间住户仍需按规定缴交租金、物业服务费等费用。

第三十条 物业服务企业应当建立社会保障性住房使用情况的巡查制度,发现违反社会保障性住房使用管理规定的行为,应当及时向街道办事处(镇人民政府)报告。

街道办事处(镇人民政府)应当在接到物业服务企业的报告后,及时对社会保障性住房住户的使用情况进行调查、核实,并提出处理意见报区住房保障行政管理部门依法处理。

第三十一条 依照《条例》第三十四条规定,社会保障性住房住户在居住期间发生收入、人口变动等情况,需要调整租金补助、物业服务费补助的,住户可以持申请材料向社会保障性住房所在

地的街道办事处(镇人民政府)申请。

第三十二条 社会保障性住房住户在承租期间因结婚、离婚、生育或者死亡等原因导致家庭人口情况发生变化的,可以持申请材料向社会保障性住房所在地的街道办事处(镇人民政府)提出租赁合同主体变更申请。

符合前款规定情形的社会保障性住房住户,因租赁合同主体变更,需调整租金补助的,区住房保障行政管理部门应当予以调整。

第三十三条 属于低收入的社会保障性住房申请家庭,可以向市住房保障管理中心申请物业服务费补助,补助标准为物业服务费的40%。

属于最低生活保障家庭、分散供养的特困人员的,可以向市住房保障管理中心申请物业服务费补助,补助标准为物业服务费的80%。

第三十四条 社会保障性住房申请家庭有下列情形之一的,经区住房保障行政管理部门或者市住房保障管理中心核查属实的,市住房保障行政管理部门根据情节轻重,记入不良信用记录:

(一)未如实申报家庭人口、户籍、收入(资产)、住房等情况的;

(二)未主动申报家庭人口、户籍、收入(资产)、住房等变化情况的;

(三)违反规定将社会保障性住房出租、转租、转借、调换、转让、抵押以及作为经营性用房的;

(四)改变房屋用途,擅自装修,损毁、破坏、改变房屋结构和配套设施的;

(五)未按规定缴交社会保障性住房租金、物业服务费、专项维修资金等费用的;

(六)不配合市(区)住房保障行政管理部门、街道办事处(镇人民政府)、物业服务企业对社会保障性住房使用情况进行核查的;

(七)未按规定办理入住备案的;

(八)应当退出社会保障性住房拒不退出的;

(九)发生占用公共通道、违规饲养动物、噪音扰邻、高空抛物等违反相关物业管理规定行为,经物业服务企业劝导拒不改正的;

(十)承租的社会保障性住房无故连续空置超过6个月的;

(十一)不配合有关部门对社会保障性住房的维护维修工作的;

(十二)其他违反社会保障性住房相关管理规定的行为。

市住房保障行政管理部门可以将不良信用记录情况纳入社会信用体系。

第三十五条 社会保障性住房申请家庭有下列情形之一的,市、区住房保障行政管理部门可以将申请人及共同申请人记入良好信用记录:

(一)积极参加社区志愿者活动,积极参与社会保障性住房小区和谐邻里和纠纷调解,表现突出的;

(二)积极协助有关部门和物业服务企业对社会保障性住房住

户使用情况的监管工作,表现突出的。

市、区住房保障行政管理部门可以根据实际情况适当予以物质奖励,具体经费由市、区财政部门统筹安排。

市住房保障行政管理部门可以将申请家庭的良好信用记录在市住房保障行政管理部门网站或者其所在的社会保障性住房小区内公开。

第六章 退 出

第三十六条 依照《条例》规定,申请家庭主动退出社会保障性住房的,市住房保障行政管理部门委托市住房保障管理中心按下列程序收回社会保障性住房:

- (一)申请家庭填写退出社会保障性住房申请表;
- (二)市住房保障管理中心对申请材料进行审核,物业服务企业对拟退出的社会保障性住房进行现场查看;
- (三)市住房保障管理中心与申请家庭签订退出协议;
- (四)申请家庭在退出房屋同时,应当缴清租金、物业服务费、水、电、煤气、有线电视、电话等应当由其承担的相关费用,并将户籍迁出该房屋。

第三十七条 承租社会保障性住房合同期满需继续承租的,应当提前3个月向市住房保障行政管理部门提出申请,经审核仍符合承租条件的,续签租赁合同。

市住房保障行政管理部门可以委托社会保障性住房所在地的街道办事处(镇人民政府)、区住房保障行政管理部门具体负责续租申请的受理和审核工作。

第三十八条 具有下列情形之一的,不得继续承租社会保障性住房:

- (一)申请家庭成员都不具有本市户籍的;
- (二)申请家庭已取得社会保障性住房后又拥有其他住房的;
- (三)申请家庭收入为中等偏下收入家庭年收入控制标准2倍以上的;
- (四)申请家庭信用档案中有不诚信记载且情节严重的。

第三十九条 申请家庭收入超过中等偏下收入家庭年收入控制标准,但为中等偏下收入家庭年收入控制标准的2倍以内(含2倍),需续签租赁合同的,按市场租金标准计租,不实行租金补助。

第七章 法律责任

第四十条 依照《条例》第四十一条规定,申请社会保障性住房时不如实申报家庭人口、户籍、收入(资产)、住房等情况及其变化的,由住房保障行政管理部门责令改正,可以处1000元以上5000元以下罚款;不符合申请条件的,由市住房保障行政管理部门取消其轮候资格。

第四十一条 依照《条例》第四十二条规定,对弄虚作假、隐瞒

家庭收入(资产)和住房条件骗取社会保障性住房的,由市住房保障行政管理部门收回房屋、没收违法所得,并处 10000 元以上 30000 元以下罚款。

第四十二条 依照《条例》第四十三条规定,出租、转租、转借、调换、经营、转让社会保障性住房的,由住房保障行政管理部门责令限期改正,没收违法所得,并对相关责任人处 2000 元以上 10000 元以下罚款;拒不改正的,由市住房保障行政管理部门收回房屋。

社会保障性住房住户改变房屋用途,擅自装修,损毁、破坏、改变房屋结构和配套设施的,由城市管理行政执法部门责令限期改正,没收违法所得,并对相关责任人处 2000 元以上 10000 以下罚款,对其中损毁、破坏房屋承重结构的,处 50000 元罚款;拒不改正的,由市住房保障行政管理部门收回房屋。

社会保障性住房承租户在接到办理入住手续通知后 2 个月内未办理手续并入住的,由市住房保障行政管理部门取消其承租资格;承租的社会保障性住房无故连续空置超过 6 个月的,由市住房保障行政管理部门收回房屋。

第四十三条 依照《条例》第四十四条规定,不按期缴纳租金的,由市住房保障行政管理部门责令补交,并加收每逾期一日应缴金额 3% 的滞纳金;情节严重的,由市住房保障行政管理部门收回房屋。

第八章 附 则

第四十四条 本实施办法由市建设主管部门负责解释。

第四十五条 本实施办法自发布之日起施行,有效期五年。

