

佛山市顺德区人民政府文件

顺府发〔2008〕38号

印发顺德区廉租住房管理 实施细则（试行）的通知

各镇人民政府、街道办事处，区属有关单位：

现将《顺德区廉租住房管理实施细则（试行）》印发给你们，
请认真贯彻执行。



主题词：城乡建设 房屋 管理 细则 通知

抄送：区人大办、政协办、纪委会、武装部、法院、检察院。

佛山市顺德区人民政府办公室秘书科 2008年9月18日印发

顺德区廉租住房管理实施细则（试行）

第一章 总 则

第一条 为保障我区城镇低收入家庭的基本住房需求,规范廉租住房管理,建立和完善廉租住房保障制度,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)、国家建设部、国家发展和改革委员会等九个部门联合颁布的《廉租住房保障办法》(建设部令第162号)、广东省人民政府《关于切实解决城镇低收入家庭住房困难的实施意见》(粤府〔2008〕3号)及佛山市人民政府《印发加快解决城市低收入家庭住房困难的指导意见等3个配套文件的通知》(佛府〔2008〕90号)等有关法律法规规定,结合本区实际,制定本实施细则。

第二条 我区城镇低收入家庭廉租住房保障采取以发放租赁住房补贴为主,实物配租为辅的方式。

(一)租赁住房补贴是指政府向符合条件的城镇低收入住房困难家庭发放租金补贴,增强其在市场承租住房的能力。

(二)实物配租是指政府向符合条件的城镇低收入住房困难家庭提供住房,并按照廉租住房租金标准计收租金。

(三)发放租赁住房补贴和实物配租的情况,由区人民政府

每季度向社会公布。

第三条 区建设局(房产管理局)是本区廉租住房保障管理工作的主管部门,负责对申请廉租住房保障家庭的住房情况进行审核,以及指导、监督廉租住房建设、出租、日常管理等工作。

区民政局负责对申请廉租住房保障家庭的收入情况的审核工作。

区财政局负责审核住房保障专项资金的年度预算,设立住房保障专项资金,以及委托银行发放租赁住房补贴和落实、监督建设资金的使用。

佛山市国土资源局顺德分局、佛山市规划局顺德分局协助做好廉租住房建设的相关工作。

区发展和改革局负责核定年度市场平均租金和廉租住房租金标准。

区国有资产管理办公室及其属下房地产物业管理公司具体落实大良范围廉租住房建设、出租、日常管理等工作;其他镇(街道)由属地镇人民政府(街道办事处)具体落实。

各镇人民政府、街道办事处根据属地管理原则,负责对属地范围内申请廉租住房保障家庭的复核和年审工作。

第二章 保障资金及房屋来源

第四条 根据廉租住房建设计划编制年度资金预算,设立廉租住房保障专项资金。我区廉租住房保障专项资金来源主要包括:

(一) 区财政预算安排的资金;

(二) 住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用之后的全部余额;

(三) 按不低于 10% 的比例提取的土地出让净收益;

(四) 社会捐赠的资金;

(五) 其他渠道筹集用于廉租住房保障的资金。

社会各界向政府捐赠建设资金的,执行公益性捐赠税收扣除的有关政策。

第五条 住房保障专项资金实行专项管理、分账核算、专款专用,专项用于政府收购、改建和新建廉租住房的开支、发放租赁住房补贴等。

廉租住房租金收入由廉租住房出租管理单位建立租金专户,专项用于廉租住房维护和管理。租金专户与住房保障专项资金不得混同安排使用。

第六条 廉租住房来源主要包括:

- (一) 各镇、街道的现有公房；
- (二) 以廉租住房保障专项资金收购、建设的房屋。

第三章 廉租住房建设

第七条 廉租住房建设用地以划拨的方式供应，纳入年度土地供应计划，并在申报用地指标时单独列出，予以优先安排。严禁以廉租住房名义取得划拨土地后，改变土地用途或变相进行商品房开发。

第八条 新建廉租住房主要在经济适用住房、普通商品房项目中配建，单套住房建筑面积控制在 50 平方米以内。

第九条 廉租住房建设项目免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。

第四章 准入条件

第十条 廉租住房保障必须以家庭为单位申请，申请家庭必须同时具备以下条件：

(一) 家庭成员必须同时符合以下条件，其他成员不可计算在申请家庭成员人数内：

1. 具有我区城镇居民户籍；

2. 具有法定赡（扶、抚）养关系；
3. 登记在同一住址常住户口；
4. 在我区实际共同居住。

（二）家庭成员人均经济收入符合我区公布的廉租住房保障准入家庭经济收入标准，人均经济收入按顺德区人民政府办公室《印发顺德区住房保障家庭经济收入核算办法的通知》（顺府办发〔2008〕113号）的规定计算。

（三）家庭成员人均拥有住房面积符合我区公布的廉租住房保障准入家庭居住困难标准，且自有房屋不存在违章建筑。

人均拥有住房面积=（租住公房面积+家庭各成员在我区或外房地产权登记面积总和）÷申请家庭成员人数

（四）家庭各成员拥有现金、有价证券、银行存款、住房公积金存款总数的人均值不高于本区人均年最低生活保障标准的3倍。

（五）申请家庭不可同时享受租赁住房补贴、实物配租或租住公房；家庭各成员没有享受固化宅基地配置；没有按折价或补全价购买房改房；没有参加集资建房；没有购买解困房、微利房、安居房、经济适用住房等政策性住房；没有在申请之日前3年内出售房产或以其他方式转让房产。

第十一条 申请家庭存在以下情况之一的,不予享受廉租住房保障。

(一)除解决基本生活和生存问题的必要支出外,有能力自身解决居住困难问题而未解决的;

(二)家庭成员有违反《广东省计划生育条例》且未落实处罚措施的,或擅自收养弃婴、弃童的;

(三)家庭成员中年满 18 周岁以上,虽有劳动能力但无参加工作,经区劳动管理部门等两次介绍就业而无正当理由拒绝就业的;

(四)家庭成员有不履行赡(扶、抚)养义务的;

(五)家庭成员有吸毒、赌博等违法犯罪行为,经教育仍未改正的。

第十二条 廉租住房实物配租优先面向城镇最低生活保障家庭(低保户)、家庭成员全部为 60 岁以上老人的家庭、家庭成员中有残疾人(一、二级)或军烈属等特殊困难家庭及其他急需救助的家庭。其中,符合双特困户条件的孤寡老人,应由区民政局安排入住敬老院。

第五章 申请、审批、年审程序

第十三条 申请廉租住房保障的具体程序如下:

(一) 申请：申请人在每年 4、5 月份可到户籍所在地的社区居委会领取《顺德区城镇低收入住房困难家庭住房保障申请表》(附件 1) 和《顺德区住房保障家庭经济收入和资产情况申报(年审)表》(附件 2)，并如实填写，以及提交《顺德区住房保障申请和年审办事指引》(附件 3) 规定的证明材料。

(二) 社区居委会初审和公示：社区居委会在收到申请材料之日起 15 个工作日内，采取入户调查、邻里访问以及信函索证等方式，完成对申请人的户籍、收入、住房等申报情况的调查和初审，并将其住房状况、家庭收入等情况予以公示，公示期限为 10 日。对公示有异议的组织和个人，应当书面向社区居委会提出，社区居委会应重新调查核实。经公示无异议或经核实异议不成立的，将申请材料和初审意见转交属地镇人民政府(街道办事处) 复核。

(三) 镇人民政府(街道办事处) 复核：镇人民政府(街道办事处) 在收到社区居委会转送的相关申请材料之日起 5 个工作日内，对社区居委会的初审意见完成复核，并加具复核意见后将申请材料和复核意见转交区民政局审核。

(四) 区民政局审核：区民政局自收到镇人民政府(街道办事处) 转送的相关申请材料起 5 个工作日内完成对申请人家庭

收入情况的审核，并将申请材料和审核意见转交区建设局审核。

（五）区建设局审核：区建设局自收到区民政局转达的相关申请材料起 5 个工作日内完成对申请人家庭住房情况的审核。

（六）区廉租住房工作领导小组办公室公示和批准：经社区居委会初审和公示、镇人民政府（街道办事处）、区民政局、区建设局审核符合条件的，由区廉租住房工作领导小组办公室在顺德政务网或建设网和《珠江商报》予以公示，公示期限为 15 日。对公示有异议的组织或个人，应书面向区建设局提出，区建设局将协同区民政局重新调查核实，对复核结果仍有异议的，可向市建设局或市民政局提起申诉。申诉期间，不影响对其他申请家庭的审核结果。经公示无异议或经核实异议不成立的，区廉租住房工作领导小组办公室批准申请人取得廉租住房保障资格。

（七）区建设局建档：经区廉租住房工作领导小组办公室批准申请人取得廉租住房保障资格的，由区建设局建立住房档案。

第十四条 社区居委会初审、镇人民政府（街道办事处）复核或区民政局、建设局审核不符合条件的，应由相关审核部门予退件并书面告知申请人退件原因。

第十五条 纳入廉租住房保障的家庭（包括正在轮候和正

在享受保障的家庭)应当参与年审,逾期未参与年审或年审不通过的家庭取消廉租住房保障资格,年审具体程序如下:

(一)申请:申请人在每年3月份可到户籍所在地社区居委会领取《顺德区城镇低收入住房困难家庭住房保障年审表》(附件4)和《顺德区住房保障家庭经济收入和资产情况申报(年审)表》,并如实填写,以及提交《顺德区住房保障申请和年审办事指南》规定的证明材料。

(二)社区居委会初审:社区居委会在收到申请材料之日起15个工作日内,完成对年审申报情况的调查和初审,并将申请材料和初审意见转交属地镇人民政府(街道办事处)。

(三)镇人民政府(街道办事处)审核和公布:镇人民政府(街道办事处)在收到社区居委会转送的申请材料之日起5个工作日内,完成对社区居委会初审意见的审核,并将年审结果予以公布,公布期限为10日。

第六章 租赁住房补贴发放办法

第十六条 租赁住房补贴发放标准如下:

租赁住房补贴=(住房人均保障面积标准-人均拥有住房面积)×申请家庭成员人数×市场平均租金

(一)申请家庭成员人数和人均拥有住房面积按第十条规定计算。

(二)房屋租金超过当年公布的市场平均租金，超出部分由廉租住房保障对象自行承担。

第十七条 申请廉租住房保障的家庭按年度一批解决，完成本年度全部申请的审批后，区建设局将获批准享受租赁住房补贴的申请家庭名单、发放补贴标准及各获批家庭的农村信用社账户等信息提供给区财政局。由区财政局委托银行次月起按月发放租赁住房补贴至各获批家庭的账户内。

第十八条 镇人民政府(街道办事处)对享受租赁住房补贴的家庭进行年审时，须按第十六条规定重新核定补贴发放标准，并将发放标准变动情况及时通知区财政局，由区财政局委托银行次月起按新标准发放补贴。

第七章 实物配租办法

第十九条 申请实物配租的具体程序如下：

(一)申请廉租住房保障的家庭按年度一批解决，完成本年度全部申请的审批后，区廉租住房工作领导小组办公室对申请实物配租的家庭按如下情况处理：

1. 家庭成员全部为 60 岁以上老人的家庭，或家庭成员中含有残疾人（一、二级）等特殊困难家庭，可直接安排承租廉租住房。

2. 最低生活保障家庭和其他低收入家庭，区廉租住房工作领导小组办公室会同区公证部门等在下半年安排抽签。第一轮抽签，根据抽签号码排序，明确解决顺序，优先对最低生活保障家庭按抽签号码进行排序，再对其他低收入家庭排序；第二轮抽签，根据房源情况，按解决顺序抽签明确承租的房号，并发予《办理实物配租的通知》（附件 5）。对抽签房号不满意的家庭或暂未能解决的家庭，可轮候下一批解决或转为申请租赁住房补贴。

（二）接到通知的家庭，在 1 个月内须签订《顺德区廉租住房租赁合同》（附件 6），并按期交纳租金。逾期未办理，视作放弃承租资格。

第二十条 享受实物配租的保障家庭，家庭住房保障面积（即解决面积）标准内的部分收取廉租住房租金，超出保障面积部分收取公房租金。廉租住房租金标准按照维修费、管理费两项因素制定。

家庭住房保障面积标准=住房人均保障面积标准×申请家庭

成员人数

第二十一条 获批享受实物配租的家庭,家庭成员全部为年满 60 岁的“三无”(即无子女、无经济来源、无劳动能力)孤寡老人,可申请免交租金;拥有年满 60 岁老人的低保家庭,且家庭各成员没有违反计划生育的,可申请减半收取租金。

第二十二条 实物配租承租人负有保证房屋及其设备完好并合理使用的义务。因使用不当或其他人为原因造成房屋及其设备损坏的,承租人应当负责修复并承担相关费用 and 法律责任。

第八章 廉租住房保障日常管理和退出办法

第二十三条 我区廉租住房保障对象家庭经济收入标准、居住困难标准、住房人均保障面积标准(即解决标准)、市场平均租金标准、廉租住房租金标准实行动态化管理,每年以公布为准。

第二十四条 未能通过年审的家庭,作如下处理:

(一)领取租赁住房补贴的家庭,镇人民政府(街道办事处)应在年审结束后 5 个工作日内书面通知其户主及区财政局,给予 1 年的过渡期,过渡期内补贴金额按原补贴标准的 50% 发放。过渡期满,镇人民政府(街道办事处)再次年审,若重新符合

保障条件的，按第十六条规定重新计算补贴发放标准，并通知其户主及区财政局按新标准继续发放租赁住房补贴，否则应通知在次月起停止发放租赁住房补贴。

（二）实物配租的家庭，镇人民政府（街道办事处）应在年审结束后 5 个工作日内书面通知其户主及廉租住房出租方，给予 1 年的过渡期，过渡期内可按公房租金标准收取租金。过渡期满，镇人民政府（街道办事处）再次年审，若重新符合保障条件的，按本实施细则第二十条规定的标准重新收取租金，否则应退出租住的廉租住房。退出确实有困难的，经廉租住房出租方批准最多可延期 1 年搬迁，期间须按市场平均租金 1.5 倍收取租金。延期后仍未退出的，廉租住房出租方可依法处理。

第二十五条 享受廉租住房保障的家庭违反本实施细则，廉租住房日常管理单位按以下规定处理，追缴的廉租住房租金划入租金专户，其他追缴金额划入住房保障专项资金。

（一）享受保障的家庭采取弄虚作假手段骗取租赁住房补贴的，书面通知其户主及区财政局当月停止发放租赁住房补贴，并限期追缴其骗取的补贴金额。逾期未缴，依法追缴；骗取实物配租的，书面通知其户主限期退出廉租住房，并限期追缴租住期间市场平均租金与廉租住房租金的差价。逾期未缴差价或

未退出的，依法处理。骗取廉租住房保障的家庭，5年内不得再申请廉租住房和经济适用住房保障。

（二）将承租的廉租住房转借、转租的，书面通知其户主限期退出廉租住房，并限期追缴转借、转租期间市场平均租金与廉租住房租金的差价。逾期未缴差价或未退出的，依法处理。转借、转租廉租住房的家庭，5年内不得再申请廉租住房和经济适用住房保障。

（三）擅自改变房屋使用用途或房屋结构的，书面通知其户主限期退出廉租住房，并限期追缴租住期间市场平均租金与廉租住房租金的差价。逾期未缴差价或未退出的，依法追缴。擅自改变房屋用途或结构的家庭，5年内不得再申请廉租住房和经济适用住房保障。

（四）连续6个月以上未在廉租住房居住的，书面通知其户主限期退出廉租住房，并限期追缴未居住期间市场平均租金与廉租住房租金的差价。逾期未缴差价或未退出的，依法追缴。

（五）累计6个月以上拒缴租金的，书面通知其户主限期退出廉租住房，并限期追缴所欠的廉租住房租金。逾期未缴所欠租金或未退出的，依法追缴。

（六）享受廉租住房保障期间，发生本实施细则第十一条规

定行为的，书面通知其户主及区财政局当月停止发放租赁住房补贴或限期退出廉租住房，逾期未退出的，依法处理。

第二十六条 退出廉租住房的，应当结清水费、电费、煤气费、电视费、电话费、物业管理费及其他应当由承租人承担的相关费用。

第二十七条 相关管理部门工作人员有下列行为之一的，由所在单位或纪检、监察部门给予行政或纪律处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处；

（二）未履行规定的公示、调查职责；

（三）未履行对廉租住房保障对象的监管职责、发现违规行为不予查处的。

第二十八条 任何单位或个人有权对违反本实施细则规定的行为向区建设局举报。

第九章 附 则

第二十九条 本实施细则由区建设局负责解释。

第三十条 本实施细则自 2008 年 10 月 1 日起施行。

- 附件：1. 顺德区城镇低收入住房困难家庭住房保障申请表
2. 顺德区住房保障家庭经济收入和资产情况申报
(年审)表
3. 顺德区住房保障申请和年审办事指引
4. 顺德区城镇低收入住房困难家庭住房保障年审表
5. 办理实物配租的通知
6. 顺德区廉租住房租赁合同
7. 顺德区城镇低收入住房困难家庭住房保障调查审
批表