

同仁市保障性住房运营管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为切实保障住房困难群体基本住房需求，规范保障性住房管理工作，根据青海省及黄南州有关政策规定，结合我市住房保障发展实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市保障性住房的准入、分配、使用、退出和运营管理及住房租赁补贴的发放管理等。

第三条 本办法所称保障性住房，是廉租住房和公共租赁住房的统称，是指政府提供政策优惠，面向城镇低保、低收入、新就业无房职工、城镇稳定就业的外来务工人员等出租具有保障性质的住房。

第四条 市人民政府负责指导和监督本行政市域内的保障性住房建设和管理工作，并建立健全多部门联合办公机制。

市保障性住房管理服务中心负责本行政市域内的保障性住房建设、准入、分配、退出和运营及住房租赁补贴的发放等工作。

市民政、财政、发改、自然资源、公安、人力资源和社会保障、退役军人事务、市场监督管理、税务、统计、银行金融机构、残疾人联合会、乡镇人民政府、社区居民委员会等部门（单位）按照职责分工，协同做好保障性住房的相关工作。

第二章 准入管理

第五条 符合下列条件之一的，纳入我市廉租住房保障的供应范围：

（一）具有我市城镇户籍的低保、低收入住房困难家庭，向所在社区申请并同时具备下列条件：

1.符合《青海省实施〈城市居民最低生活保障条例〉办法》相关规定，已被纳入低保救助范围；

2.在城镇规划内无住房或人均住房建筑面积在 20 平方米以下。

（二）新就业无房职工、转户农牧民家庭申请和城镇规划内稳定就业的外来务工人员申请公共租赁住房实物保障的，向所在单位申请并同时具备下列条件：

1.同仁市城镇户籍或城市合法有效的居住证；

2.收入不高于上年度青海省城镇居民人均可支配收入，未购置价格超过 15 万元的非营运车辆（维持家庭生计的营运车辆不在此列）；

3.申请人及父母、配偶、未成年子女在本市无房产，且 3 年内无房产转移、注销记录，且在户籍所在地未享受保障性住房政策；

4.持有组织人事介绍文书、聘用合同或相关证明；

5.毕业五年内在同仁市首次就业，连续缴存社会保险 6 个月以上。

第六条 下列住房困难家庭申请保障性住房保障的，向乡镇人民政府或用人单位申请：

（一）在城镇范围内的市级以上劳模家庭、城市见义勇为人员家庭、消防救援人员家庭、残疾人家庭、退役军人家庭等，在同等条件下，可优先分配，并对残疾人家庭在楼层等方面给予照顾；

（二）环卫、公交等公共服务行业以及重点发展产业符合条件的青年职工和外来务工人员；

（三）家庭收入符合保障性住房保障条件，自有房屋人均建筑面积在 20 平方米以上，但其住房经相关专业机构鉴定确认为 D 级危房的，可申请保障性住房以解决其阶段性（不超过 1 年）住房需求。

（四）确需配租的其他特殊对象，可报经市人民政府审批。

第七条 有下列情形之一的，不得申请保障性住房保障：

（一）已安排宅基地或货币化安置的拆迁户、搬迁户；

（二）属民政部门救助的无生活来源，无劳动能力，无法定赡养义务人的；患有智障、精神病等特殊疾病的无行为能力且无监护人的；

（三）因违反合同规定，曾被腾退保障性住房的对象；

（四）拒绝配合家庭收入调查和隐瞒家庭真实收入（包括非稳定性隐蔽收入），提供虚假证明的；

（五）纳入失信人员名单的对象不能申请保障性住房保障。

第八条 申请人应当如实申报家庭人口、收入、财产、住房状况及其他相关信息，对申报材料的真实性负责。有关单位按规定需出具证明材料的，应当出具，并对其真实性负责。

第九条 保障性住房准入要严格实行“三级审核、两级公示”制度。具体程序为：

（一）初审：社区居民委员会负责保障性住房的申请受理和初审工作。申请人提出申请后，社区居民委员会就申请人的家庭人口、收入、财产、住房状况，采取入户调查、邻里访问等方式进行调查核实，提出初审意见，并将符合条件的申请人材料报送乡镇人民政府审核。初审不符合条件的，书面通知申请人，并说明理由。

（二）审核：乡镇人民政府负责保障性住房申请的审核工作。收到社区居民委员会报送的申请人材料后，对上报材料的真实性和有效性进行审查，采取走访调查、信函索证等方式进行调查核实，提出审核意见，并在申请人户口所在地、居住地社区进行公示，公示时间 7 天。审核符合条件的，经公示无异议或异议不成立的，乡镇人民政府将审核意见及申报材料一并上报市保障性住房管理服务中心。审核不符合条件的，书面通知申请人，并说明理由。

（三）复审：市保障性住房管理服务中心收到申报材料后采取录入公租房管理信息系统通过八部联查的方式进行实时核查。

复审通过后，由市保障性住房管理服务中心在申请人户籍所在地、居住地社区、政府门户网站进行公示，公示时间 7 天。

第十条 保障性住房分配实行轮候制度，市保障性住房管理服务中心按照保障对象申报时间先后确定轮候顺序。同一时间提出申请的，可根据家庭收入和住房状况由低到高排序。条件相同的，采取随机摇号等方法确定轮候顺序。轮候期根据房源情况进行动态调整，轮候期一般不超过 3 年。

申请人家庭在轮候期间，其住房、收入、财产等情况发生变化，不符合申请条件的，应主动如实向市保障性住房管理服务中心申报，并申请退出轮候。在实物配租期间，住房、收入、财产等情况发生变化后不符合申请条件且未按规定申请退出轮候的，市保障性住房管理服务中心取消其配租资格。

第十一条 申请家庭有下列情形之一的，需重新提出申请：

- （一）不参加当期选房活动的；
- （二）参加当期选房活动但放弃选房的；
- （三）选定住房不签订选房确认书的；
- （四）选定住房后一周内不签订保障性住房租赁合同的；
- （五）因自身原因，签订的保障性住房租赁合同被解除的。

放弃一次配租权利的申请家庭，应在 1 年后重新提交相关申请资料，审核符合条件后重新进入轮候库等待配租。累计两次放弃配租权利的，3 年内不得再次提出住房保障申请。

第三章 配租管理

第十二条 保障性住房租金，按照配租面积和不同房种租金标准确定。租金标准由市保障性住房管理服务中心会同价格部门、财政部门确定并动态调整。租金标准报市人民政府批准，并向社会公布。

第十三条 保障性住房租金标准低于同地段同档次普通商品住房市场租金，一般不高于市场租金的 70%。

政府建设并运营管理的保障性住房，市保障性住房管理服务中心可根据保障对象的支付能力实行差别化租金。对城镇低保和低收入住房困难家庭，租金标准可根据其家庭经济承受能力确定，并随着家庭收入水平的提高，逐步达到由房屋维修费和管理费两项因素构成的租金水平。城镇低保和低收入住房困难家庭支付租金确有困难的，经市人民政府批准予以减免。

第十四条 实行共有产权的保障性住房，按照政府和共有产权人的出资比例确定产权份额，承租人应缴纳政府所占份额部分的租金。租金标准一般不高于市场租金的 70%。

第十五条 政府与企业共建的保障性住房，按照政府公布的租金标准和政府所占产权份额收取租金。其中政府产权部分的租金，由企业管理部门统一收取后上缴市保障性住房管理服务中心或受委托的保障性住房管理机构，统一上缴市财政。企业经营有困难的，经市人民政府同意，租金标准可在政府公布的租金标准的基础上适当上浮。

政府在乡镇、教育、卫生系统等建设的保障性住房，其租金标准由市人民政府确定，租金由保障性住房使用单位自行收取并全部用于维护运营管理。

第十六条 保障对象租住保障性住房，应当与市保障性住房管理服务中心或受委托的保障性住房管理机构签订书面租赁合同。合同文本统一采用《同仁市保障性住房租赁合同》。承租人应当按期缴纳租金，按照合同要求合理使用承租住房。合同签订期限最长不得超过3年。

第十七条 承租人未按合同规定，逾期未缴纳租金的，出租人根据逾期时间可采取下列措施：

- 1.要求补缴租金并按约定比例收取违约金；
- 2.解除合同，责令其退出保障性住房；
- 3.将违约信息记入个人或单位的信用档案；
- 4.通过司法途径追缴租金及违约金，并收回保障性住房。

第十八条 租赁期满需要续租的，承租人应当在租赁期满3个月前向市保障性住房管理服务中心提出申请，经审核符合条件的，由出租人和承租人续签合同。

第十九条 新就业无房职工保障性住房保障期限为3年，最长不超过5年。

第二十条 受城乡规划、产业布局调整、招商引资等方面因素影响，原计划保障对象数量达不到预期，当前和今后一段时期

滞租的，暂按市保障性住房管理服务中心公布的租金标准向社会出租，租期不超过1年。

第四章 住房租赁补贴

第二十一条 符合保障条件的住房困难群体，以实物配租为主，在房源不足的情况下，可通过申请住房租赁补贴自行租赁住房的方式，保障其基本住房需求。

第二十二条 市人民政府根据本市经济发展水平、房地产市场状况、政府财政承受能力及住房保障对象需求等因素，合理确定租赁补贴的发放范围，并根据保障对象的支付能力和住房困难程度，实行分层级差别化的租赁补贴政策。具体发放标准由市人民政府另行确定，并动态调整，向社会公布。

户均租赁补贴面积不超过60平方米，超出部分由住房保障家庭自行承担。

第二十三条 市人民政府发放租赁补贴的户数列入本市城镇保障性安居工程年度计划。中央财政专项资金可统筹用于发放租赁补贴。市财政部门要安排专项资金支持租赁补贴发放。

第二十四条 租赁补贴申请家庭应将相关材料提交市保障性住房管理服务中心审核。审核通过后及时与保障对象签订租赁补贴协议，明确补贴发放标准、期限和停发补贴事项及违约责任等。租赁补贴按月或季度发放，在每年12月25日前完成年度最后一次租赁补贴的核发。

住房租赁补贴发放申请程序严格实行“三级审核、两级公示”制度。

第二十五条 市保障性住房管理服务中心负责按要求建立租赁补贴档案，定期对补贴发放家庭的人口、收入、住房、财产等情况进行复核。对不再符合租赁补贴保障条件的家庭，终止发放租赁补贴。对骗取、套取住房租赁补贴的，要依法依规进行追缴。

领取补贴期间申请实物配租保障性住房的，配租入住后的下一个月起停止发放租赁补贴。

第二十六条 市财政部门及时拨付租赁补贴资金，并对资金使用情况履行监管职责，对存在违法违规行为的单位或个人，依法依规追究相关责任。

第五章 退出管理

第二十七条 市保障性住房管理服务中心定期会同乡镇人民政府、民政等相关部门对保障对象资格进行复核，对不符合保障条件的书面告知当事人并及时调整。承租人应当向受理保障性住房申请的乡镇人民政府如实申报上年度家庭人口、收入、财产和住房变化等情况。

第二十八条 承租人有下列情况之一的，应当退回或腾退保障性住房：

（一）家庭人均收入连续一年以上超出本市保障性住房政策确定的收入标准的；

(二) 承租人通过继承、获赠、购买等方式获得住房，且人均住房建筑面积超出本市保障性住房政策确定标准的；

(三) 合同期满，逾期 6 个月内未重新签订续租合同的；

(四) 将承租住房转租、转借、转卖的；

(五) 擅自改变承租住房用途的；

(六) 擅自调换承租的保障性住房的；

(七) 在保障性住房内从事违法活动的；

(八) 以欺骗等不正当手段承租保障性住房的；

(九) 无正当理由连续 6 个月以上闲置保障性住房的；

(十) 无正当理由累计 6 个月以上未缴纳租金、物业费、暖气费等相关费用，经催告仍不缴纳的；

(十一) 无正当理由未按规定及时向市住房保障行政主管部门申报收入、财产、住房情况的；

(十二) 破坏承租住房，拒不恢复原状的；

(十三) 违反保障性住房政策规定的其他情形。

第二十九条 未取得完全产权前，承购人有下列情况之一的，应当退回购买住房，由市人民政府按照购房原价、房屋折旧和物价水平等因素计价予以回购，其房屋装修不予补偿；

(一) 出租、出借或者擅自转让的；

(二) 改变住房用途的；

(三) 无正当理由连续 6 个月以上闲置的；

(四) 破坏住房, 拒不恢复原状的, 已对楼体造成破坏的, 承购人须承担相关恢复费用;

(五) 法律法规规定的其他情形。

第三十条 承租人或承购人应当退回或腾退保障性住房但拒不退回或腾退的, 通过法律途径申请人民法院强制执行并纳入个人诚信记录。

第三十一条 市保障性住房管理服务中心作出取消保障资格的, 书面通知当事人并说明理由。当事人对取消保障资格有异议的, 可在书面通知送达后 5 个工作日内提出申诉, 市保障性住房管理服务中心会同民政、公安等相关部门对申诉事项进行复核, 将复核结果书面通知当事人。

当事人对复核决定仍有异议的, 可向市人民政府申请行政复议, 或者依法向人民法院提起行政诉讼。

第三十二条 保障性住房承购人通过继承、受赠、购买等方式取得其他住房, 不再符合保障条件的, 按照下列规定处理:

(一) 购买保障性住房未满 5 年, 由市人民政府按照购房屋原价、房屋折旧和物价水平等因素计价予以回购, 其房屋装修不予补偿;

(二) 购买保障性住房满 5 年取得完全产权后, 该住房不再作为保障性住房管理。

第六章 运营管理

第三十三条 保障性住房应办理不动产登记。政府投资建设的保障性住房，产权归政府所有，由市保障性住房管理服务中心申请办理不动产登记。共有产权的保障性住房，不动产登记部门在不动产登记证上注明共有产权人情况、房屋性质、土地使用权取得方式、出资比例等内容，并加注“共有产权”字样。

第三十四条 保障对象购买保障性住房并缴纳土地收益、税费优惠和增值收益等相关价款的，可办理不动产登记。不动产登记部门在不动产登记证上注明房屋性质、土地使用权取得方式等内容，并加注“有限产权”字样。

第三十五条 市保障性住房管理服务中心须加强保障性住房管理，积极推行市场化运行，引进社会信誉好的物业服务企业提供专业化的物业服务。支持推行政府购买服务，吸引企业和其他机构参与保障性住房运营管理。

第三十六条 保障性住房物业服务费标准，由部分业主、承租人代表与物业服务单位参照市人民政府制定的住宅物业服务星级标准或收费标准，在物业服务合同中约定。承租人按照物业服务合同约定按时足额交纳物业服务费。

第三十七条 保障性住房及其共用部位、共用设施设备的维修、养护，由房屋所有权人负责。其中配售的保障性住房及其共用部位、共用设施设备的维修、养护等由承购人负责。

第三十八条 保障性住房及其共用部位、共用设施设备的维修养护费用，主要通过配租住房的租金收入解决，不足部分由地

方财政预算安排解决；政府与企业、保障对象等共建的保障性生活房及其共用部位、共用设施设备的维修养护费用，由共有产权人按照出资比例分别承担。

第三十九条 保障对象退出保障性住房时，应当结清个人承担的水费、电费、采暖费、通信费、有线电视收视维护费等费用。

第七章 监督管理

第四十条 市保障性住房管理服务中心会同有关部门，对本市保障性住房的建设、准入、分配、退出、运营管理和住房租赁补贴工作实施监督检查，并结合实际加快推进保障性住房信用体系建设。

第四十一条 市保障性住房管理服务中心或受委托的保障性生活管理机构对保障性住房的使用情况，可采取以下措施进行监督检查：

（一）询问与核查事项有关的单位和个人，要求其对与核查事项相关情况作出说明、提供相关证明资料；

（二）在至少一名成年家庭成员在场的情况下，进入保障性住房检查住房使用情况；

（三）查阅、记录、复制保障对象与住房保障工作相关的资料，了解其家庭成员、家庭收入和财产状况；

（四）对违反住房保障相关政策规定的行为予以制止并责令改正；

(五) 法律法规规定的其他措施。

有关单位和个人应当配合监督检查,如实提供与保障性住房有关的资料,不得拒绝检查或者谎报、瞒报。

市保障性住房管理服务中心或受委托的保障性住房管理机构对在工作中知悉的公民个人信息予以保密,但依照有关法律法规规定应当予以公开的除外。

第四十二条 市住房和城乡建设局会同有关部门,对市直保障性住房的建设、准入、分配、使用、退出、运营管理工作实施监督检查,加强对保障性住房的管理,确保保障性住房分配公平、公正、公开。市政府应当对财政、自然资源、民政、公安、税务等部门履行住房保障工作职责的情况实施监督考核。

第四十三条 按照《住房城乡建设部关于印发〈住房保障档案管理办法〉的通知》(建保〔2012〕158号)的要求,建立健全保障性住房档案和保障对象档案,动态监测住房保障对象户籍、家庭人口、住房、收入和财产状况变化情况。

第八章 附则

第四十四条 本办法未尽事宜,按国家和青海省及黄南州有关规定执行。本办法自2024年8月1日起施行,有效期至2026年7月31日,市政府原发布的保障性住房相关政策与本办法不一致的,执行本办法。

第四十五条 本办法由市住房和城乡建设局负责解释。

第四十六条 于 2023 年 12 月 26 日公布的《同仁市保障性住房运营管理办法（试行）》（TRFS00-2023-0002）同步废止。

第四十七条 本办法有效期自 2024 年 10 月 3 日起实施，有效期至 2026 年 10 月 2 日。

同仁市人民政府

2024 年 9 月 3 日印发
