

广东省城镇住房保障办法

(2013年1月29日广东省人民政府令第181号公布 自2013年5月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 为了建立健全城镇住房保障制度,保障城镇住房困难居民基本居住需求,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律法规,结合本省实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域内城镇住房保障的规划、实施和监督管理工作。

第三条 城镇住房保障应当遵循政府主导、社会参与、以需定建、适度保障、公开、公平、公正的原则。

第四条 本办法所称城镇住房保障,是指符合条件的住房困难家庭或者个人通过申请租住保障性住房(以下简称保障房)或者领取住房保障租赁补贴,满足基本居住需求。

第五条 住房保障是各级人民政府的重要职责。省、市、区(县)人民政府统一领导、组织、协调住房保障工作。

县级以上人民政府住房保障主管部门负责本行政区域内城镇住房保障的组织实施、监督管理和指导协调等工作,建立健全申请、审核、轮候、退出等制度。

发展改革、公安、民政、财政、社保、国土资源、价格、金融等相关部门按照各自职责,协助做好住房保障工作。

街道办事处或者镇人民政府和社区居民委员会应当协助有关部门和机构,做好城镇住房保障相关工作。

第六条 市、县级人民政府可以设立住房保障委员会,成员由政府部门、人大代表、政协委员、专家学者、群众代表等人员组成,行使住房保障工作的决策权。具体职责由委员会章程规定。

第七条 市、县级人民政府可以设立或者明确城镇住房保障实施机构,也可以委托社会组织或者向市场购买服务。涉及工程发包与承包、货物采购事宜的,应当遵守《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》等法律法规规定。

住房保障实施机构具体承办本行政区域内下列城镇住房保障事务:

- (一) 住房保障需求的调查、分析、统计;

- (二) 住房保障申请的审核;
- (三) 保障房选配、收回、回购和租赁补贴发放、调整、终止等事务的执行;
- (四) 保障房的运营管理和维修养护;
- (五) 保障房入住、退出和使用情况的登记和检查;
- (六) 建立健全住房保障服务网络;
- (七) 其他住房保障有关事务。

第二章 规划与建设

第八条 市、县级人民政府应当定期组织开展城镇居民住房状况调查,根据经济社会发展水平和住房保障的需求,组织编制住房保障规划和年度计划。

住房保障规划应当明确住房保障的目标任务、总体要求、建设和供应规模、土地和资金安排、规划实施措施和工作机制等内容,应当符合土地利用总体规划和城乡规划,并纳入国民经济和社会发展规划。

住房保障年度计划应当明确计划年度内住房保障资金安排、保障房建设用地安排、项目建设用地选址、供应规模及主要政策措施等内容。

第九条 市、县级人民政府应当根据住房保障需求建立住房保障土地储备制度，确保用地供应。

城乡规划部门编制城乡规划时，应当明确保障房的空间布局。国土资源主管部门会同住房保障主管部门根据城乡规划和土地利用规划，编制住房保障用地储备规划，明确保障房建设的具体地块。在符合城市规划控制指标的前提下，保障房用地可以适当提高容积率。

市、县国土资源部门编制住房用地供应计划时，应当对保障房用地供应计划单列。对其中需要使用新增建设用地的，在下达各市、县新增建设用地计划指标中单列，保障房用地供应计划应当与年度土地供应计划相衔接，用地供应后，非经法定程序不得改变用地性质。

第十条 县级以上人民政府应当建立与住房保障需求相适应的资金保障机制，将住房保障资金和住房保障工作经费纳入财政预算。

县级以上人民政府可以按下列渠道筹集住房保障资金：

- (一) 中央和省安排的专项补助资金；
- (二) 当地财政年度预算安排资金；
- (三) 提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益余额；
- (四) 每年提取土地出让净收益 10%以上的资金；
- (五) 通过创新投融资方式和公积金贷款筹集的资金；
- (六) 出租保障房和配套设施回收的资金；
- (七) 按照国家规定发行的企业专项债券；
- (八) 社会捐赠的资金；
- (九) 可以纳入的其他资金。

第十一条 县级以上人民政府应当加强住房保障政策研究, 创新引资模式, 鼓励社会资金和社会机构参与建设保障房。

鼓励银行机构发放住房保障中长期贷款, 鼓励保险机构积极参与建设项目的保险、再保险。鼓励各类金融机构支持符合条件的企业发行中长期债券筹集资金, 专项用于保障房建设和运营。

第十二条 保障房来源包括:

- (一) 政府投资建设、购买、租赁或者依法收回、回购、没收的住房；

(二) 政府委托企业或者其他组织建设、配套建设的住房，企业或者其他组织按照与政府约定建设、配套建设的住房；

(三) 单位自筹建设的住房；

(四) 产业园区集中配套建设的住房；

(五) 社会赠予政府的住房；

(六) 其他途径筹集的住房。

第十三条 保障房建设实行集中建设和配套建设相结合。

保障房与商品房配套建设的，国土资源主管部门应当在建设项目用地出让条件中明确配套建设的保障房总建筑面积、分摊的土地面积、单套建筑面积、套数、套型比例、建设标准、房屋权属等事项，并在土地出让合同中约定。

保障房与商品房配套建设的，应当同时规划、设计、施工，并同时交付使用。商品房分期建设的，保障房应当与首期商品房同时建设和交付使用。竣工时应当对照土地出让合同进行验收。

第十四条 住房保障实施机构应当向社会公告拟建设的保障房项目的选址地点、规划设计方案和配套设施，并征求公众意见。

第十五条 保障房项目开发建设，应当符合基本建设程序，严格执行住房建设标准以及建筑工程质量安全、节能和环保等标准，

并按照城市规划要求配套建设道路交通、学校、医院、文体等基础设施、公共服务设施和商业服务设施，同期交付使用。

第十六条 省住房和城乡建设主管部门应当依照国家有关工程标准及技术规范，制定保障房的相关工程建设地方标准。鼓励保障房项目开发建设应用节水节能等设备，以及生活用水循环利用技术、太阳能等新能源。

市、县住房保障主管部门应当按照省住房和城乡建设主管部门制定的保障房工程建设地方标准，合理确定保障房项目的建筑面积、套型结构、室内装饰装修标准和配套设施。

第十七条 新建的保障房交付使用前，建设单位应当按照环保、节能、经济适用的原则完成室内装饰装修。以其他方式筹集的保障房在出租前，应当参照新建保障房室内装修标准作相应修缮。

第三章 申请与轮候

第十八条 申请租住保障房或者领取租赁补贴，应当符合以下条件：

- （一）在本地无住房或者住房面积低于规定标准；
- （二）收入、财产低于规定标准。

申请人为异地务工人员的，在本地就业达到规定年限。

具体标准由市、县级人民政府住房保障主管部门根据本地区实际情况确定，定期调整，报本级人民政府批准后实施，并向社会公布。

第十九条 住房保障由申请人向户籍或者就业所在地街道办事处或者镇人民政府提出申请。各类产业园区的异地务工人员可以由其所所在企业统一申报。

第二十条 申请住房保障应当提交下列书面证明材料：

- （一）家庭成员及其户籍状况；
- （二）收入状况；
- （三）住房、存款和其他财产状况；
- （四）住房保障主管部门规定的其他材料。

申请人对申请材料的真实性负责。按照规定需要由有关单位或者个人出具证明材料的，有关单位和个人应当出具，并对材料的真实性负责。

第二十一条 住房保障申请，由申请人户籍或者就业所在街道办事处或者镇人民政府受理和初审，经住房保障实施机构会同民政等有关部门复审后，报市、县级住房保障主管部门审核。

第二十二条 住房保障主管部门和实施机构可以通过入户调查、邻里访问、信函索证、信息查证等方式，对申请人及其家庭成员的收入、车辆、存款、有价证券等有关财产情况进行调查核实。公安、银行、证券、国土、房管、税务、工商等部门根据各自职责，依法向住房保障主管部门和实施机构出具申请人有关财产证明。

第二十三条 住房保障申请的审核结果，由受理的街道办事处或者镇人民政府和住房保障实施机构，在办公场所并通过门户网站予以公示，公示期限不少于 20 日。公示期内，对公示内容有异议的单位和个人，应当以书面形式提出。街道办事处或者镇人民政府、住房保障实施机构应当对异议进行核实，并公布核实结果。

拒不配合审查、经审查不合格或者因公示期内有异议经核实成立的，由街道办事处或者镇人民政府和住房保障实施机构退回申请，并书面说明理由。

第二十四条 市、县级住房保障主管部门应当制定轮候规则，报市、县人民政府批准后执行。住房保障实施机构应当建立住房保障轮候登记册，将符合条件的申请人按照轮候规则，列入轮候登记册进行轮候，并将轮候信息在当地政府网站公开。轮候时间一般为 3 年，最长不超过 5 年。

轮候对象中享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员等按照规定应当优先照顾的住户，优先安排保障房。行动不便的残疾人、老年人等享有优先选择出入方便、楼层较低保障房的权利。

依法被征收个人住宅且被征收人符合住房保障条件的，不受轮候限制，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当优先给予住房保障。

单位建设、产业园集中配套建设的保障房，筹建单位和产业园内部保障对象享有优先分配权。

第二十五条 在轮候期间，家庭成员及其户籍、收入、财产和住房等情况发生变动的，申请人应当主动向住房保障实施机构申报。申请人因情况发生变化不再符合规定条件的，住房保障实施机构应当取消其轮候资格，并书面告知。

轮候超过一定期限的，住房保障实施机构应当对申请人是否符合规定条件重新审核，申请人应当予以配合。经审核，申请人仍然符合规定条件的，其原轮候次序不变。

第二十六条 轮候到位的申请人在提供选择的保障房范围内，按照轮候规则选定保障房；放弃选择的，则重新轮候，由排在其后的申请人依次递补。

第二十七条 申请人选定具体的住房或者选择租赁补贴后,应当在规定的时间内,与住房保障实施机构签订保障房租赁合同或者租赁补贴协议,明确双方的权利义务。

申请人拒签、逾期未签租赁合同或者租赁补贴协议的,视为放弃住房保障的权利。再次申请的,应当重新轮候。

第四章 管理与监督

第二十八条 保障房及其附属设施、物业共用部分、共用设施设备的运营管理和维修养护,由出租人承担。

未经住房保障和城乡规划主管部门同意,承租人不得擅自改建、重建保障房及其附属设施。

政府投资建设的保障房小区的物业服务,由住房保障实施机构主导,公开选聘物业服务企业提供服务。

第二十九条 保障房的租金实行政府定价或者政府指导价,具体标准由市、县级价格主管部门会同同级住房保障主管部门提出,报同级人民政府批准后执行。

保障房的租金价格应当根据当地社会经济发展状况、物价变动情况和住房保障水平适时进行调整。

第三十条 符合低收入条件的住房保障对象按照分档补贴的原则，依申请由政府给予租赁补贴。保障对象领取租赁补贴后可以申请承租政府提供的公共租赁住房，也可以通过市场租赁住房或者充分利用现有住房资源等途径解决基本居住需求。

租赁补贴标准按照人均保障建筑面积、家庭人口、补贴标准、收入水平、区域等因素确定，并实行动态化管理。

低收入条件和具体补贴办法由市、县人民政府确定。

第三十一条 保障房应当自住，不得转让、出租、闲置、出借、抵押。

第三十二条 住房保障对象有下列情形之一的，应当按照合同约定支付违约金，住房保障实施机构应当根据合同约定或者法定情形，解除合同并收回保障房：

- （一）无正当理由连续 6 个月以上未在保障房内居住的；
- （二）无正当理由连续 2 个月或者累计 6 个月以上未缴纳租金的；
- （三）擅自互换、出借、转租、抵押保障房的；
- （四）将保障房用于经营性用途或者改变使用功能的；
- （五）因故意或者重大过失，造成租赁的保障房严重毁损的；

(六) 存款、股票基金等资产价值超过规定数额或者经审核不再符合保障条件的；

(七) 法律、法规规定或者合同约定的其他违法、违约情形。

第三十三条 保障房租赁合同期限一般为 3 至 5 年。租赁期满符合条件的可以申请续租。

保障房租赁合同或者租赁补贴协议期限届满需要续期的，申请人应当在期满 3 个月以前提出延续申请，住房保障实施机构审核后应当公示，公示时间不少于 20 日。

通过审核公示无异议或者有异议但经核实不成立的，申请人可以重新签订租赁合同或者租赁补贴协议。

经审核不符合条件的，住房保障实施机构应当在原租赁合同或者租赁补贴协议期限届满之日，收回保障房或者停止发放租赁补贴。

第三十四条 住房保障实施机构应当定期核查申请人有关情况，对不再符合保障条件的，收回保障房或者停止发放租赁补贴，并办理相关手续。

第三十五条 保障房被收回的，原租赁保障房的家庭或者个人，应当自收到解除合同或者终止合同通知之日起 30 日内搬迁，并办理相关手续。

有正当理由无法按期搬迁的,可以申请最长不超过 6 个月的延长居住期限。延长期内,按照同期同区域同类型住房的市场租金收取租金。

无正当理由逾期不搬迁的,住房保障实施机构应当责令其搬迁,拒不执行的,可以依法申请人民法院强制执行,并按照同期同区域同类型住房的市场租金的 2 倍收取租金。

第三十六条 县级以上人民政府应当公开城镇住房保障规划、计划、实施、资金、用地指标、管理使用以及保障对象等情况。

第三十七条 县级以上人民政府住房保障主管部门应当建立城镇住房保障信息系统,记载并公开保障房规划、建设、审核、轮候等相关信息;记载并公示有关当事人违法、违约等不良行为,同时将公示内容告知当事人所属单位和征信机构。

公安、民政、社保、金融等信息平台应当与城镇住房保障信息系统建立信息共享机制。

第三十八条 市、县住房保障主管部门应当加强城镇住房保障档案管理,建立健全保障房建设项目档案和住房保障对象档案,详细记录申请人申请、审核、公示、轮候、配租、合同、房屋使用、调换、续租、退出及相关失信、违纪、处罚等情况。

第三十九条 上级人民政府应当建立对下级人民政府城镇住房保障工作实施情况的监督考核制度。

县级以上人民政府住房保障主管部门和住房保障实施机构应当加强对保障对象遵守住房保障法律、法规、规章规定情况的监督检查。

住房保障主管部门和住房保障实施机构实施监督检查,有权采取以下措施:

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

(二) 依法检查住房使用情况;

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

(四) 对违反住房保障相关法律、法规、规章规定的行为予以制止并责令改正。

有关单位和个人应当配合监督检查,如实提供与住房保障有关的资料。

住房保障主管部门、住房保障实施机构及其工作人员,对工作中知悉的公民个人信息应当保密,但按照规定应当予以公示的个人信息除外。

第四十条 住房保障主管部门和其他主管部门,住房保障实施机构及其工作人员行使职权,应当接受社会和公民的监督。

住房保障主管部门应当公开投诉、举报的渠道和方式。接到举报、投诉,应当依法及时核实、处理。

第五章 法律责任

第四十一条 县级以上人民政府住房保障主管部门、住房保障实施机构、镇人民政府或者街道办事处有下列情形之一的,由本级人民政府或者相关主管部门、上级人民政府住房保障主管部门责令改正,给予通报批评并依法追究主要负责人和直接责任人的责任:

(一) 未依法编制住房保障规划和年度计划的;

(二) 未按照规定向社会公布申请保障房条件的收入标准和住房困难标准的;

(三) 未依法向符合规定条件的申请人提供保障房、发放住房租赁补贴的;

(四) 未依法公示住房保障信息、建立保障房建设项目档案和住房保障对象档案的;

(五) 向不符合规定条件的申请人提供保障房、发放住房租赁补贴的；

(六) 擅自改变住房面积保障标准、装饰装修标准、租金、租赁补贴标准或者住房保障形式的；

(七) 发现保障对象违反本办法规定的行为，不予查处或者接到举报后不依法处理的；

(八) 未依法履行本办法规定的其他职责的。

第四十二条 县级以上人民政府有关主管部门有下列情形之一的，由本级人民政府或者上级人民政府有关部门责令改正，通报批评，并依法追究主要负责人和直接责任人的责任：

(一) 发展改革部门未将住房保障计划纳入国民经济和社会发展计划的；

(二) 以配套建设方式建设保障房的，国土资源主管部门和住房保障主管部门未将配建套数、建设标准、回购价格、收回条件等内容纳入建设用地划拨决定书、建设用地使用权出让合同的；

(三) 财政部门未按规定对住房保障资金的筹措、使用进行监管的；

(四) 国土资源主管部门未对保障房用地单列计划，未对保障房土地使用情况进行监管的；

(五) 物价部门未按规定制定、调整保障房租金的;

(六) 有关单位未依法出具按规定需由本单位出具的收入、户籍等证明材料, 或者未依法提供申请人有关情况的。

第四十三条 房地产开发企业未按照土地出让合同的约定配套建设保障房的, 由县级以上人民政府住房保障主管部门责令限期改正, 不予批准其新的开发项目, 并处 3 万元以上 10 万元以下的罚款, 并可停止开发项目房地产预售、登记手续。

第四十四条 保障房开发建设单位未按保障房标准开发建设保障房项目的, 由县级以上人民政府住房保障主管部门责令限期改正, 并处 3 万元以上 10 万元以下的罚款。

第四十五条 不符合条件的申请人隐瞒或者虚报人口、户籍、年龄、婚姻、收入、财产和住房等状况, 或者采取不正当手段, 申请保障房或者租赁补贴的, 由县级以上人民政府住房保障主管部门驳回申请, 并处 1 千元以下罚款, 自驳回申请之日起 10 年内不予受理其住房保障申请。

符合条件的申请人有上述违法行为的, 由县级以上人民政府住房保障主管部门驳回其申请, 并处 1 千元以下罚款, 自驳回申请之日起 3 年内不予受理其住房保障申请。

第四十六条 县级以上人民政府住房保障主管部门查明有关当事人以弄虚作假、贿赂等不正当手段获取保障房或者租赁补贴的，应当解除保障房租赁合同或者租赁补贴协议，收回保障房或者补贴资金，除按照本办法第四十五条的规定追究法律责任外，并按照同期同区域同类型普通商品房的市场租赁价格，补收租金或者按照银行同期贷款利率补收补贴资金的利息。

申请人故意隐瞒、虚报或者伪造有关信息骗取城镇住房保障，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十七条 有关单位和个人为住房保障申请人出具虚假证明材料的，由县级以上人民政府住房保障主管部门予以公示，对责任单位处以 2 万元以上 5 万元以下罚款，并对主要负责人和直接责任人处以 2 千元以上 5 千元以下罚款。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十八条 住房保障对象违反本办法第三十二条规定的，由县级以上人民政府住房保障主管部门责令改正，没收违法所得，并处 1 千元以下罚款；情节严重的，自处罚决定之日起 5 年内不再受理其住房保障申请。

第四十九条 住房保障对象违反本办法第二十八条规定，擅自改建、重建保障房及其附属设施的，由县级以上人民政府住房保障

主管部门责令限期改正，予以警告，并处 500 元以上 1 千元以下罚款。

违反本办法第三十九条规定，不配合监督检查，情节严重的，由住房保障主管部门取消其住房保障资格。

第五十条 住房保障主管部门及其他相关主管部门、住房保障实施机构工作人员有下列行为之一的，由任免机关或者监察机关按照管理权限依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）挪用、截留或者私分住房保障资金的；
- （二）玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的。

第六章 附 则

第五十一条 本办法下列用语的含义是：

（一）公共租赁住房，是指由政府主导投资、建设和管理，或者由政府提供政策支持、其他各类主体投资建设、纳入政府统一管理，限定建设标准和租金水平，向符合条件的住房困难家庭和新就业职工、异地务工人员出租的保障房。

(二) 租赁补贴,是指政府按照市场租金分档补贴原则,向符合条件的住房保障申请人发放现金补贴,以增强其承租住房的能力。

第五十二条 本办法规定需制定具体办法、轮候规则以及相关标准、条件的,县级以上人民政府或者其住房保障主管部门应当自本办法施行之日起 1 年内制定。

第五十三条 各市、县人民政府可以根据本办法制定实施细则。

第五十四条 本办法自 2013 年 5 月 1 日起施行。