

日照市人民政府文件

日政发〔2020〕2号

日照市人民政府 关于印发日照市城市住房保障管理办法的 通 知

各区县人民政府、管委，市政府各部门、单位，国家、省属驻日照各单位：

《日照市城市住房保障管理办法》已经2020年1月3日市政府第50次常务会议研究通过，现予公布，请认真贯彻执行。

日照市人民政府
2020年1月14日

（此件公开发布）

日照市城市住房保障管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步完善城市住房保障制度，保障城市中等偏下和低收入住房困难家庭（包括取得居民居住证的台湾同胞）、新就业职工和稳定就业的外来务工人员的基本住房需求，根据国务院办公厅《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》《公共租赁住房管理办法》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 日照街道、石臼街道、秦楼街道、北京路街道、奎山街道、卧龙山街道、两城街道及香河片区区域内的城市住房保障及其相关监督管理工作，适用本办法。

第三条 本办法所称城市住房保障，是指通过发放租赁住房补贴和公共租赁住房配租等方式，保障城市中等偏下和低收入住房困难家庭、新就业职工和稳定就业的外来务工人员的基本住房需求。

本办法所称租赁住房补贴，是指政府按规定标准向符合条件的保障对象提供的用于其租赁住房的货币补助。

本办法所称公共租赁住房，是指政府投资建设（含直接投资建设、配建、回购或长期租赁），限定建设标准和供应对象，按政府定价出租的具有保障性质的住房，以及园区、企业在政策支

持下投资建设，面向符合条件的供应对象出租的具有保障性质的住房。

第四条 城市住房保障遵循政府主导、市场运作、分档补贴、租补分离、不租不补的原则。

第五条 市住房城乡建设局（以下简称市住建部门）是全市城市住房保障主管部门，负责全市住房保障指导协调工作，具体负责本办法适用区域内的住房保障信息系统建设、城市住房保障备案、市级投资公租房的建设、配租、运营管理以及监督检查等工作。

东港区、日照经济技术开发区、日照高新技术产业开发区、山海天旅游度假区住建部门（以下统称区住建部门）按照市政府确定的职责，负责本办法适用区域内住房保障的审核、确认、补贴发放等工作。

各街道办事处负责本辖区住房保障的申请受理、初审、公示等相关工作，参与对住房保障对象的资格核查、入户调查等。

发展和改革、公安、民政、财政、人力资源社会保障、自然资源和规划、市场监管、城市管理、统计、税务、住房公积金管理、人民银行、银保监等部门，按照职责分工做好城市住房保障的相关工作。

第六条 住房保障资金通过下列渠道筹集：

- （一）年度财政预算安排的住房保障资金；
- （二）住房公积金增值收益中提取的建设城市廉租住房的补充资金；

- (三) 土地出让净收益中安排的住房保障资金;
- (四) 政府公共租赁住房租金收入;
- (五) 上级财政安排的保障性住房专项补助资金;
- (六) 通过投融资等方式筹集的保障性住房建设资金;
- (七) 其他途径、方式筹集的保障性住房建设资金。

租赁住房政府补贴资金和政府投资的公共租赁住房建设资金从住房保障资金中列支。

第七条 住房保障工作运行管理经费列入同级财政预算。

第二章 规划与建设

第八条 市住建部门应当会同市发展和改革委员会、自然资源和规划局、财政等部门，结合本市经济社会发展规划、国土空间规划，编制城市住房保障发展规划和年度计划，报市政府批准后实施。

第九条 公共租赁住房采取政府直接投资建设或在商品住房项目和城中村改造安置房项目中配建、回购或者长期租赁社会闲置的各类住房公寓等多种方式。

配建的公共租赁住房在整体项目中应当同期建设，竣工验收合格后由政府按成本价回购。

第十条 外来务工人员比较集中的园区、住房困难职工较多的企业，在符合国土空间规划的前提下，经市政府批准，可以利用自有土地建设公共租赁住房，优先向本园区或者本企业职工、

职工家庭出租，只租不售。多余房源由政府回购或者出租给其他企业符合条件的职工、职工家庭。

第十一条 公共租赁住房建设用地纳入年度建设用地供应计划并优先保障，可以采取划拨、出让等方式供应土地，事先要规定建设要求、套型结构等，作为土地供应的前置条件，所建住房只能租赁，不得出售。

第十二条 公共租赁住房建设和运营，按照有关规定落实税收优惠政策，减免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。

第十三条 公共租赁住房可以是成套住房，也可以是集体宿舍，成套住房单套建筑面积应当控制在 60 平方米以内。

公共租赁住房在交付使用前应当进行必要的装修，配置相应的设施设备，满足基本居住需要。

第三章 申请条件与保障标准

第十四条 城市中等偏下和低收入住房困难家庭、新就业职工和稳定就业的外来务工人员符合对应条件的，纳入租赁住房补贴或者公共租赁住房配租。申请租赁住房补贴的家庭须在本办法适用区域承租住房。

第十五条 中等偏下和低收入住房困难城市居民家庭申请条件：

(一) 具有本办法适用区域内常住户口及已取得居民居住证

的台湾同胞；

（二）夫妻双方平均年龄 28 周岁以上，单亲家庭及未婚申请人年龄在 28 周岁以上；

（三）家庭成员人均年可支配收入低于本市上年度城镇居民人均可支配收入；

（四）本办法适用区域内无房或者人均居住建筑面积低于 10 平方米。

本办法所称家庭成员是指家庭夫妇双方与同户口未婚子女，包括单亲家庭。

第十六条 新就业职工申请条件：

（一）具有本办法适用区域内居住证或常住户籍；

（二）新就业大中专毕业生，不满 28 周岁；

（三）家庭成员人均年可支配收入低于本市上年度城镇居民人均可支配收入；

（四）本办法适用区域内无房或者人均居住建筑面积低于 10 平方米；

（五）被本办法适用区域内机关事业单位录（聘）用或者与依法注册登记的单位签订劳动合同，并按规定缴纳社会保险或者住房公积金。

第十七条 稳定就业的外来务工人员申请条件：

（一）具有本办法适用区域内居住证；

（二）家庭成员人均年可支配收入低于本市上年度城镇居民

人均可支配收入；

（三）本办法适用区域内无房或者人均居住建筑面积低于 10 平方米；

（四）与本办法适用区域内依法注册登记的单位签订 1 年以上劳动合同，并按规定缴纳社会保险或者住房公积金 1 年以上。

第十八条 申请人家庭有下列情形之一的，认定为不符合申请条件：

（一）申请人拥有房屋而产权证在他人名下或者未办产权证的（包括已签订商品房预售合同）；

（二）申请人居住父母或者子女名下市区内房屋的；

（三）最近 5 年内申请人及家庭成员名下有房屋产权转移登记或者享受房屋征收拆迁货币补偿的；

（四）申请家庭拥有汽车价值超过 6 万元（车辆价值以购置发票为准）及车辆转移不满两年的；

（五）申请人家庭成员在注册资金超过 20 万元（以企业注册登记为准，不按是否实际出资认定）的工商企业或者民办非企业单位中出资，或担任法定代表人（负责人）、董事（理事）、监事等职务的。

第十九条 已购买过经济适用住房、集资合作建房、房改房等政策性住房的以及承租企业公租房的，不得申请住房保障；享受我市新引进人才租房补贴和购房补贴等政策的，不应重复享受住房保障。

第二十条 经确认登记的保障对象，在市场上承租住房的，租赁住房补贴由区住建部门按季度发放，先租后补，不租不补。

租赁住房补贴按家庭收入标准分中等偏下、低收入、低保和困难职工三个档次，分别为补贴标准的 50%、70%、90%。租赁住房补贴以家庭为单位实施保障，补贴人数最多不超过 4 人。

承租政府公租房的中等偏下家庭、低收入家庭、低保和困难职工家庭分别按照实际承租房租金的 50%、70%、90%核减租金，不再发放补贴。

市住建部门会同市财政、价格主管部门根据每年社会经济发展和市场租金变化情况，确定或者调整租赁住房补贴标准。

第四章 申请与审核程序

第二十一条 每个家庭应当确定一名申请人，其他家庭成员为共同申请人，申请人应具备完全民事行为能力。申请人如不具备完全民事行为能力的，由监护人代为申请，与出租人签订《承租政府公共租赁住房承诺书》，保证共同居住，并承担相应的责任和义务。

第二十二条 申请住房保障应当提交下列材料：

- （一）《住房保障申请审核表》；
- （二）家庭成员身份证件、户口簿原件及复印件；
- （三）家庭成员收入证明或者收入情况承诺；
- （四）填写住房保障诚信承诺书；

(五) 房屋租赁备案证明(申请租赁住房补贴的家庭);

新就业职工还需提供毕业证书、劳动合同或者聘用合同原件及复印件;稳定就业的外来务工人员提供劳动合同原件及复印件。

新就业职工和稳定就业的外来务工人员申请承租政府投资的公共租赁住房,原则上由单位统一向所在地街道办事处提出申请。

第二十三条 街道办事处设立便民服务受理窗口,受理申请人提供的材料,并对申请人提交材料的准确性、完整性等情况进行初审。初审符合条件的,应当录入住房保障信息系统,建立申请人信息档案,每季度定期在本辖区进行公示,公示期不少于5个工作日。公示期满后,经公示无异议或者异议经核实不成立的,应当及时上报区住建部门进行审核。

区住建部门应当在10个工作日内对申请材料的真实性进行复审,由区住建部门会同公安、民政、人力资源社会保障、市场监管、住房公积金管理、税务、人民银行、银保监、房屋产权登记机构进行集中审核,有关信息需要市直部门审核的,有关部门应当在7个工作日内完成审核。

第二十四条 区住建部门根据审核结果进行确认,经确认具有住房保障资格的申请人应当登记为住房保障对象,并向社会公示,公示期不少于7个工作日。

经公示无异议或者异议经核实不成立的,区住建部门将确认情况报市住建部门备案。

第五章 配租与退出

第二十五条 政府投资的公共租赁住房达到入住条件后，住建部门应当公布房源项目、位置、数量、套型面积、租金标准及选房或轮候（房源不足实行轮候）顺序等信息，并组织配租。城市居民特别是低保、困难、优抚对象、残疾人等可以优先配租。

第二十六条 公共租赁住房配租户型及建筑面积原则上应当与申请人的家庭与保障人口相对应，一人和二人以一室户型为主。

第二十七条 拟配租公共租赁住房的申请人发生以下情况之一的，视同放弃租赁资格，两年内不得再次申请：

- （一）未在规定的时问、地点参加选房的；
- （二）参加选房但拒绝选定住房的；
- （三）已选房但拒绝在规定时间内签订租赁合同的；
- （四）签订租赁合同后放弃租房的；
- （五）其它放弃租赁资格的情况。

第二十八条 园区、企业投资建设的公共租赁住房，应当按照本办法规定的保障对象，自行面向本园区和本企业职工配租。

园区、企业应当将配租情况报当地住建部门备案，纳入住房保障信息系统管理。

第二十九条 公共租赁住房所有权人或者其委托的运营管理机构（以下简称出租人）应当与承租人签订《公共租赁住房租

赁合同》，租赁期限一般为 3 年。

第三十条 政府投资建设的公共租赁住房租金实行政府指导价，租金标准由市价格主管部门会同住建、财政部门制定，经市政府批准后执行。承租人应当按标准缴纳租金。

第三十一条 承租家庭的人口、婚姻、收入、住房、户籍等情况发生变化的，应当在变化后 1 个月内向申请街道及区住建部门申报，受理部门 10 个工作日内作出处理决定。

第三十二条 住房保障实行年度复核和不定期抽查制度。区住建部门应当对已保障对象的收入、住房等家庭信息状况每年组织重新核定，并根据审核的结果作出延续、调整以及终止补贴或者配租的决定。出租人每季度应当按照一定比例组织入户检查，及时掌握承租家庭履行合同、家庭状况变化、房屋使用、室内设施设备状况等情况，并做好检查记录，纳入档案管理。

第三十三条 承租家庭租赁期内，申请人死亡或者离异后申请人搬离承租房的，经区住建部门复核，承租家庭仍符合公共租赁住房准入条件的，可继续承租该住房，承租家庭可推荐 1 名具备完全民事行为能力的其他共同申请人作为申请人，改签租赁合同，租赁期限为原租赁合同剩余租赁期限。上述家庭经复核不再符合公共租赁住房准入条件的应当终止租赁关系，取消其保障资格，收回住房。

第三十四条 政府投资的公共租赁住房及配套商业服务设施租金收入，应当按照有关规定及时足额缴入同级财政国库，实

行“收支两条线”管理，专项用于公共租赁住房的建设、运营、维护、管理等。

园区、企业建设的公共租赁住房维修、养护和运营管理由本园区、企业负责。

第三十五条 承租政府投资建设的公共租赁住房，在租赁期届满需要续租的，应当在租赁期满3个月前向申请街道及区住建部门提出申请。区住建部门应当按本办法有关规定对承租人是否符合条件组织审核。经审核符合条件的，市住建部门准予续租，并通知出租人与承租人签订续租合同。

经审核不符合公共租赁住房配租条件、未按规定提出续租申请或者按规定不予批准续租的承租人，应当腾退公共租赁住房，出租人应当为其安排不超过3个月的搬迁期，搬迁期内按市场价格缴纳租金；搬迁期满拒不腾退的，出租人可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退。

第三十六条 承租人有下列行为之一的，应当追回租赁住房补贴，退回公共租赁住房：

- （一）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；
- （二）改变所承租公共租赁住房用途的；
- （三）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- （四）在公共租赁住房内从事违法活动的；
- （五）无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的；

(六) 累计拖欠租金 6 个月以上的。

承租人拒不退回公共租赁住房的，出租人可以根据有关规定和合同约定，依法申请人民法院强制执行。

第三十七条 在市场上承租住房的，房屋使用管理按房屋租赁合同约定执行。承租关系发生变化的，承租人应当及时向区住建部门提交相应的变更材料。

第三十八条 建立完善城市住房保障信息系统，并与政府职能部门其他信息管理平台实行信息共享。家庭、个人申请租赁住房补贴和租赁公共租赁住房的行为，依法记入有关部门的征信系统。

市、区住建部门应当按照职责及时公示住房保障分配政策、分配程序、分配房源、分配对象、分配过程、分配结果及退出情况等信息，申请人可按程序查询。

第三十九条 市住建部门应当建立保障性住房档案，详细记载公共租赁住房的建设、筹集、配租情况；区住建部门应当建立住房保障对象档案，包括住房保障申请、审核、确认、发放租赁住房补贴情况，违法违约情况等有关信息。

第四十条 公共租赁住房实行规范化物业服务，物业费由住户承担。

第六章 监督及法律责任

第四十一条 住房保障制度实施情况依法接受审计部门的审计，依法接受社会监督。对住房保障工作中发现的违法行为，

由有关部门依照各自职责依法处理。

第四十二条 市住建部门应当建立健全对各区县住房保障管理的监督检查制度、绩效考核制度和责任追究制度，对全市住房保障管理工作进行监督检查。

第四十三条 相关部门应当对住房保障对象遵守本办法和合同约定情况进行监督检查，并采取以下措施：

（一）询问与核查事项有关的单位和个人，要求对核查事项相关的情况作出说明、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，进入保障性住房核实住房使用情况；

（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法律、法规、规章规定的行为予以制止并责令改正；

（五）法律、法规、规章规定的其他措施。

第四十四条 违反已批准的项目计划和土地供应条件，将所建公共租赁住房擅自出售、私改户型、自行组织配租不报主管部门备案的，不得享受政府支持政策；已享受政府支持政策的，责令其补缴减免的费用，追回扶持资金，并依法予以处罚。

第四十五条 住房保障工作有关部门及其工作人员在住房保障工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人依法处分；

构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十六条 出租人违反本办法，有下列行为之一的，由住建部门责令限期改正，并处以 3 万元以下罚款：

- （一）向不符合条件的对象出租公共租赁住房的；
- （二）未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的；
- （三）改变公共租赁住房的性质、用途以及配套设施规划用途的。

第四十七条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请登记为住房保障对象的，由区住建部门取消其登记，处以 1000 元以下罚款，并记入住房保障档案，5 年内不得再次申请住房保障。已享受租赁住房补贴的，责令限期退回补贴；已承租公共租赁住房的，责令限期腾退；逾期不退回补贴或者腾退公共租赁住房的，依法申请人民法院强制执行。

公共租赁住房的承租人有本办法第三十六条第（一）至（五）项规定行为的，应当记入住房保障档案，处以 1000 元以下罚款；有违法所得的，处以违法所得 3 倍以下但不超过 3 万元的罚款。

单位为申请人提供虚假证明材料申请住房保障的，由住建部门提请有关部门追究责任单位有关人员责任。

第七章 附 则

第四十八条 本办法施行前经济适用住房货币补贴已中号

家庭的管理，仍按原规定执行。

第四十九条 岚山区、莒县、五莲县可以参照本办法，结合本地实际情况，制定本行政区域的住房保障管理办法。

第五十条 本办法自2020年4月1日起施行，有效期至2025年3月31日。