

湖北省人民政府令

第 398 号

《湖北省城镇保障性住房管理办法》已经 2018 年 1 月 30 日省政府常务会议审议通过，现予公布，自 2018 年 4 月 1 日起施行。

湖北省城镇保障性住房管理办法

第一章 总 则

第一条 以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以人民为中心，为了保障住房困难家庭和个人基本住房需求，规范城镇保障性住房管理工作，根据国家有关法律法规，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本省行政区域内城镇保障性住房的规划、建设和管理工作，适用本办法。

第三条 本办法所称的城镇保障性住房，是指纳入城镇住房保障规划和年度计划，限定面积标准、租售价格，为符合条件的保障对象提供的住房。

保障对象是指收入、财产等符合条件的城镇住房困难家庭、新就业职工和在城镇稳定就业的外来务工人员等。

第四条 城镇保障性住房应当建立租购并举的制度，

坚持政府主导、社会参与、政策扶持、严格管理、公平公正、因地制宜的工作原则。

第五条 省人民政府对本省城镇保障性住房工作负总责。县级以上人民政府对本行政区域内的城镇保障性住房工作负主体责任。

省住房和城乡建设部门主管全省城镇保障性住房工作。县级以上人民政府住房保障部门负责本行政区域内的城镇保障性住房工作。

发展改革、财政、国土资源、民政、公安、人社、工商等部门在各自职责范围内负责城镇保障性住房的相关工作。

第六条 县级以上人民政府住房保障部门可以委托城镇住房保障实施机构，承担本行政区域内城镇保障性住房管理的具体工作，也可以通过购买服务，吸引企业和其他机构参与保障性住房运营管理。

第七条 省人民政府对地方人民政府城镇保障性住房工作实行目标责任制和考核评价制。

县级以上人民政府应当将城镇保障性住房资金纳入同级财政预算。

第八条 县级以上人民政府应当建立城镇保障性住房信息共享机制，利用互联网+技术，提高智能化管理服务水平。

县级以上人民政府住房保障部门应当加强城镇保障性住房档案管理，建立和维护城镇住房保障信息管理系统。

第二章 规划与建设

第九条 县级以上人民政府应当根据经济社会发展水平、城镇保障性住房总体需求，根据城乡规划、土地利用总体规划，科学编制本行政区域城镇保障性住房建设规划和年度计划并向社会公示。

城镇保障性住房建设规划应当包括城镇保障性住房的目标任务、建设规模、供应结构、空间布局、资金安排、实施步骤等内容并实行动态管理。

城镇保障性住房年度计划应当由年度保障资金计划、建设用地指标计划、配租配售和租赁补贴计划等构成。

第十条 保障性住房应当优先安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域，并按照国家有关规定配套建设生活服务设施和商业服务设施。保障性住房的建设规模应当与当地经济社会发展水平相适应。

第十一条 市、县人民政府应当在土地供应年度计划中，优先安排新增城镇保障性住房建设用地。

储备土地和收回使用权的国有土地，市、县人民政府应当优先用于城镇保障性住房建设。

第十二条 政府建设的保障性住房资金来源主要包括：

- (一) 中央和省安排的住房保障补助资金；
- (二) 市、县级财政预算资金；
- (三) 土地出让净收益按国家规定比例提取的资金；
- (四) 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；
- (五) 出租、出售保障性住房所得的收益；

(六) 社会捐赠的资金及其他方式筹集的资金。

第十三条 保障性住房来源主要包括：

- (一) 政府新建、改建、收购的；
- (二) 政府通过长期租赁筹集的；
- (三) 政府规定企业按比例配建的；
- (四) 公有住房腾退、回购的；
- (五) 其他途径筹集的。

第十四条 保障性住房可以由政府提供政策支持、社会力量投资建设。

第十五条 省住房和城乡建设主管部门应当依照国家有关工程建设标准及技术规范，会同标准化主管部门制定保障性住房工程建设的地方标准。

市、县住房保障部门应当按照保障性住房工程建设地方标准，合理确定保障性住房项目的建筑面积、套型结构、室内装饰装修标准和配套设施。

第十六条 新建城镇保障性住房，可以采取集中建设，也可以在商品住房项目中配建。

商品住房项目应当规划配建一定比例的保障性住房，具体配建比例和办法由市、县人民政府确定。

第十七条 保障性住房项目竣工验收合格后，建设单位应当按照国家有关规定设置永久性标志，记载承担相应质量责任的建设、勘察、设计、施工、监理单位名称及其主要负责人姓名。

第三章 申请与审核

第十八条 申请保障性住房或者领取住房租赁补贴，

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；
- （三）申请人为外来务工人员的，在本地就业达到规定期限。

具体条件由市、县人民政府根据本地区实际制定并向社会公布。

第十九条 申请保障性住房或者领取住房租赁补贴的，应当向乡镇人民政府或者街道办事处提出申请。

第二十条 乡镇人民政府或者街道办事处应当自受理申请之日起 15 个工作日内，对申请人是否符合条件进行初审，并提出初审意见。初审时应当对申请人提交的书面申请及有关证明材料的真实性进行调查核实。

经初审认为符合条件的，应当将申请人申报的基本情况和初审意见在申请人所在社区公示，公示时间不少于 7 个工作日。公示期满，对公示无异议的，乡镇人民政府或者街道办事处将初审意见连同申请人的申请材料一并报市、县住房保障部门。

第二十一条 市、县住房保障部门会同有关部门对申请人的情况进行复审。

住房保障部门应当自收到申请材料之日起 15 个工作日内，就申请人的家庭住房状况是否符合规定条件提出审核意见，并将符合条件的申请人材料转同级民政部门。

民政部门应当自收到申请材料之日起 15 个工作日内，就申请人的家庭收入、财产是否符合规定条件进行比对，

并将比对结果反馈同级住房保障部门。

经复审符合条件的，市、县住房保障部门应当将复审结果进行公示。经公示无异议的，作为保障性住房对象予以登记。经复审不符合条件的，市、县住房保障部门应当书面告知并说明理由。

第二十二条 经复审登记的申请人，市、县住房保障部门应当确定相应的保障方式及轮候顺序，并向社会公布。

第二十三条 保障性住房的申请实行轮候制度，轮候期一般不超过5年。法律法规和国家、省、市明文规定享受优待的特定对象申请保障性住房的，在轮候期应当优先安排。保障性住房的具体轮候办法，由市、县人民政府制定。

第二十四条 保障性住房的配租价格由市、县人民政府价格主管部门会同住房保障部门、财政部门综合考虑同地段、同类型商品住房租赁价格、保障对象经济承受能力、建设运营成本等因素确定，实行差别化租金。

保障性住房的配售价格由市、县人民政府价格主管部门会同住房保障部门、财政部门综合考虑社会平均建设成本、区位因素、规定的利润以及住房困难群体的经济承受能力等因素确定。配售价格应当低于同期、同区域、同类型普通商品住房市场均价并保持合理差价。

第四章 使用与退出

第二十五条 保障性住房的租赁期一般不超过5年。

保障性住房租赁期届满需要续租的，承租人应当在租

赁期满 3 个月前向市、县住房保障部门提出申请。经审核符合条件且公示无异议的，准予续租。

未按规定提出续租申请的承租人，租赁期满应当腾退租赁的保障性生活住房。

第二十六条 租赁的保障性生活住房及其附属设施、公用部位、公用设施设备的运营管理和维修养护费用，由出租人负责。

第二十七条 租赁保障性生活住房，承租人应当在所承租住房内实际居住，并依据租赁合同的约定按期缴纳租金及相关费用。承租期间，承租人不得闲置、出租、转租、出借、擅自调换保障性生活住房，不得损毁、破坏保障性生活住房，不得擅自改变房屋用途、结构和配套设施。

第二十八条 承租人连续租赁保障性生活住房已满 5 年、且符合保障性生活住房配售条件的，经市、县人民政府同意，可以购买承租的保障性生活住房。

第二十九条 承购人购买保障性生活住房未满 5 年的，不得转让保障性生活住房。

承购人购买保障性生活住房满 5 年的，可以转让保障性生活住房，市、县人民政府在同等条件下享有优先回购的权利。承购人转让保障性生活住房，应当按照配售合同约定的分配份额缴纳相应价款；承购人也可以按照配售合同约定的分配份额补缴相应价款，取得完全产权。相应价款按照同地段、同类型商品住房价格与市、县人民政府所占分配份额的乘积计算。但是，市、县人民政府规定保障性生活住房不得转让或者不得取得完全产权的除外。

承购人转让保障性住房或者补缴相应价款取得完全产权的，不得再次购买保障性住房。

第三十条 承租人有下列情形之一的，应当腾退配租的保障性住房：

- （一）提供虚假证明，采用不正当手段取得的；
- （二）无正当理由累计 6 个月以上未缴纳租金，经催缴仍不缴纳的；
- （三）无正当理由连续 6 个月以上未居住的；
- （四）出租、转租、出借、擅自调换保障性住房的；
- （五）损毁、破坏保障性住房，擅自改变房屋用途、结构和配套设施，拒不恢复原状或者不当使用造成重大损失的；
- （六）法律、法规规定的其他情形。

第三十一条 享受配租或者住房租赁补贴的保障对象，在住房、收入和财产状况等信息发生变化时，应当向乡镇人民政府或者街道办事处如实申报。

第三十二条 住房租赁补贴标准根据当地住房市场租金的平均水平、保障对象的支付能力等因素，由市、县人民政府确定并向社会公布。

市、县人民政府住房保障部门、财政部门应当根据保障对象住房、收入、财产等状况的变动情况，对住房租赁补贴的额度进行调整。

享受住房租赁补贴的保障对象不再符合保障条件的，市、县人民政府住房保障部门应当停止发放住房租赁补贴。

第五章 管理与监督

第三十三条 市、县人民政府住房保障部门或者实施机构对城镇住房保障工作监督检查时，有权采取以下措施：

(一)询问、查阅、记录、复制保障对象的相关信息或者资料；

(二)在具有完全民事行为能力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)对违反保障性住房使用相关规定的行为予以制止并责令改正；

(四)法律、法规规定的其他措施。

有关单位和个人应当配合协助检查，如实提供与住房保障有关的资料，不得拒绝检查或者谎报、瞒报。

第三十四条 住房保障部门或者实施机构应当对公民个人信息予以保密，有关法律、行政法规规定应当予以公开的除外。

第三十五条 市、县住房保障部门应当利用信息共享机制和大数据比对等方式，对保障对象的住房、收入和财产等实施动态监测。

第三十六条 对当事人违反保障性住房相关规定的行为以及严重违约行为，住房保障部门应当将其不良行为予以记载，并告知征信机构。

征信机构应当将当事人违反保障性住房相关规定的行为以及严重违约行为纳入征信记录。

第三十七条 市、县人民政府配租、配售保障性住房

收入实行收支两条线管理，任何单位和个人不得挤占、挪用。

第三十八条 任何单位和个人都有权对违反本办法规定的行为进行举报、投诉，住房保障部门和其他有关部门应当及时处理。

第六章 法律责任

第三十九条 违反本办法规定，有关人民政府及其工作人员未履行城镇住房保障相关职责的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十条 违反本办法规定，住房保障部门、其他有关部门及其工作人员有下列行为之一的，由本级人民政府或者上级机关责令改正，通报批评；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）对符合规定条件的申请人，未依法登记为保障性住房对象或者未依法向其发放住房租赁补贴；

（二）对不符合规定条件的申请人，提供保障性住房或者发放住房租赁补贴；

（三）泄露在工作中知悉的公民个人信息；

（四）其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等行为。

第四十一条 违反本办法规定，申请人隐瞒、虚报或者伪造住房、收入和财产状况等信息骗取保障性住房的，由住房保障部门责令腾退；已承租、承购保障性住房的，按照市场价格补缴承租、承购期间的租金及费用；申请人

在 5 年内不得再次申请城镇住房保障。

第四十二条 违反本办法第三十条（二）、（三）、（四）、（五）项规定的，由住房保障部门责令限期补缴租金、恢复原状或者采取其他补救措施；造成损失的，依法承担赔偿责任；承租人在 5 年内不得再次申请城镇住房保障。

第四十三条 承租人拒不腾退的，市、县人民政府住房保障部门应当依法作出责令限期腾退的决定。承租人对决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

承租人在腾退决定期限内不腾退的，由作出决定的市、县人民政府住房保障部门依法申请人民法院强制执行。

第七章 附 则

第四十四条 本办法自 2018 年 4 月 1 日起施行。