**安徽省人民政府令第248号**

《安徽省保障性住房建设和管理办法（试行）》已经2013年8月29日省人民政府第11次常务会议通过，现予公布，自2013年11月1日起施行。

省  长 王学军

2013年9月13日

安徽省保障性住房建设和管理办法（试行）

第一章　总　　则

第一条　为了保障居民基本住房需求，规范保障性住房建设和管理，根据国家有关规定，结合本省实际，制定本办法。

第二条　本办法所称保障性住房，是为本省行政区域内城市和县人民政府所在地的镇（以下简称城镇）符合条件的住房保障对象提供的，具有保障性质的廉租住房、公共租赁住房。

廉租住房和公共租赁住房按照建设项目审批程序，分别履行立项等相关手续，实行统筹建设，统一分配和管理，并对低收入群体优先配租。

保障性住房通过新建、改建、收购、租赁、捐赠等方式筹集，可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资。

第三条　保障性住房的建设和管理，应当适应产城一体的城镇化发展需要，与经济发展和公共服务相统筹，与产业功能、城市功能和生态功能相协调，坚持统筹规划、合理布局，政府主导、社会参与，管办分开、市场运作，保障基本、动态管理，租补分离、并轨运行，公开公正、严格监督的原则。

第四条　县级以上人民政府应当编制本行政区域保障性住房建设规划，将其纳入国民经济和社会发展规划、城市总体规划和土地利用总体规划，并分年度、有计划地组织实施。

第五条　省人民政府住房城乡建设行政主管部门负责指导和监督本省保障性住房建设和管理工作；省相关行政主管部门按照各自职责，做好保障性住房建设和管理的有关工作。

市、县（市、区）人民政府住房保障行政主管部门负责拟订本行政区域保障性住房的年度计划和相关政策等，负责保障性住房建设、分配和运营的监督管理；民政部门负责审查核实申请对象的收入和财产状况；财政部门负责向符合条件的保障对象发放住房租赁补贴或者住房租金补助；发展改革、审计、监察、公安、国土资源、规划、建设、价格、金融、税务等部门按照各自职责，做好保障性住房建设和管理的有关工作。

街道办事处（社区）或者镇人民政府负责辖区内保障性住房的申请受理、资格初审工作。

第六条　政府投资的保障性住房，其资金筹措、房源筹集、租金收取、资产运营和维护管理等，可以由市、县（市、区）人民政府委托运营机构负责。社会力量投资的保障性住房，由投资人或者其委托的运营机构负责管理和运营。

政府投资的保障性住房租售收入和配套商业服务设施的收益，专项用于保障性住房建设及其债务偿还、住房租金补助、保障性住房的维修管理等。

第二章　投资与建设

第七条　政府投资建设保障性住房，应当通过竞争选择具备相应资质的企业代建，主要方式为：

（一）由政府确定建设标准、回购价格和建设期限等，竞争土地使用权出让价格；

（二）由政府确定设计方案、建设标准和建设期限等，竞争回购价格；

（三）由政府确定配建套数、建设标准、套型结构、建设期限等，在公开出让土地的商品住房项目中配建。

第八条　市、县（市、区）人民政府应当根据保障性住房建设规划和年度计划，将保障性住房建设用地纳入住房用地供应计划，保障供应。

保障性住房及其配套设施新增建设用地计划指标，由省依据国家规定在年初预安排下达，下半年根据用地报批情况，据实报国家核实确认，不占省下达地方的其他建设用地计划指标。

第九条　保障性住房建设应当充分考虑居民就学、就医、购物、出行等需求，优先安排在交通便利、基础设施配套完善或者产业集聚的区域。在城镇新区建设保障性住房的，应当同步规划、同期建设、同时交付配套基础设施和公共服务设施。

第十条　保障性住房建设，应当严格执行住宅设计、建筑工程质量安全、节能环保、绿色建筑等国家、省有关标准，遵守勘察、设计、施工图审查、施工、监理和验收等法定建设程序，健全招标投标机制，加强工程质量监管。

保障性住房应当在建筑物明显位置设立永久性标识，标明建设、勘察、设计、施工、监理单位及其法定代表人，实行责任终身追究。

第十一条　政府投资保障性住房的资金，通过下列渠道筹集，实行专项管理、分账核算、统筹集约使用：

（一）各级财政预算安排的；

（二）土地出让收益按规定比例提取的；

（三）住房公积金按规定支持保障性住房建设的；

（四）出租、出售保障性住房所得的；

（五）社会捐赠的；

（六）银行贷款、企业债券等其他方式筹集的。

第十二条　鼓励银行业金融机构或者其他机构为保障性住房建设、运营发放中长期贷款，引导担保机构为保障性住房融资、贷款提供担保。

运营机构发行企业债券或者中期票据用于保障性住房建设、运营的，有关部门应当优先给予支持。

第十三条　保障性住房的建设、运营、租售，依据国家和省有关规定享受税收优惠，免收行政事业性收费和政府性基金。

第十四条　社会力量投资、运营的保障性住房，应当纳入当地保障性住房建设规划、年度计划和管理，享受政府提供的支持政策。

鼓励社会组织和个人将符合条件的自有住房向保障对象出租，或者捐赠住房作为保障性住房。

社会组织和个人捐赠住房作为保障性住房的，执行公益性捐赠涉及的税费减免政策。

第三章　保障对象和标准

第十五条　城镇住房保障的对象，为住房困难和收入、财产等符合保障条件的城镇家庭、个人和在城镇稳定就业的外来务工人员。

具体标准及条件，由市、县（市）人民政府根据本地实际确定，并向社会公布。

第十六条　保障性住房面积标准，按照国家和省规定执行。市、县（市）人民政府住房保障行政主管部门应当根据保障对象的家庭人口、性别、代际结构等情况，合理确定配租保障性住房的具体户型。

住房租赁补贴的面积标准和每平方米租赁补贴标准，由市、县（市）人民政府根据本行政区域家庭平均住房水平、财政承受能力，以及市场平均租金和保障对象的租金支出占家庭收入的合理比例等因素确定，实行动态管理，并向社会公布。

第十七条　配租保障性住房的，承租人应当按照租赁合同约定的租金标准缴纳租金。租金标准由市、县（市）人民政府住房保障行政主管部门会同价格行政主管部门、财政部门，参照同地段同品质住房的市场租金水平合理确定，报本级人民政府批准后公布执行。

市、县（市、区）人民政府根据承租人的收入状况，分档发放住房租金补助。承租人收入提高、仍符合保障条件的，应当降低住房租金的补助标准；承租人不再符合保障条件的，应当腾退保障性住房，并停止发放住房租金补助。

第十八条　政府投资建设的保障性住房，在确保保障性住房持有数量、满足保障需求的情况下，运营机构可以按照国家规定向市、县（市）人民政府住房保障行政主管部门提出保障性住房出售计划，经本级人民政府批准后组织向承租人出售。出售价格，由市、县（市）人民政府参照同时期同地段同品质商品住房价格确定。承租人可以购买全部产权，也可以购买部分产权。

运营机构经批准出售保障性住房的，应当在本行政区域内的政府网站等媒体上公示购房人名单及其住房和收入状况。公示时间不少于7个工作日。

第四章　申请与审核

第十九条　城镇家庭、个人和外来务工人员申请保障性住房或者住房租赁补贴的，应当向街道办事处（社区）或者镇人民政府提交申请。鼓励外来务工人员由用人单位统一向街道办事处（社区）或者镇人民政府申请。

申请人应当如实申报住房、人口、收入和财产状况，不得隐瞒、虚报或者伪造，并书面同意审核机关核实其申请信息。

审核机关核实申请人住房、人口、收入和财产状况等，有关单位和个人应当提供便利，按规定出具相关证明材料，并对所出具材料的真实性负责。

第二十条　申请保障性住房或者住房租赁补贴，按照下列程序审核：

（一）初审。街道办事处（社区）或者镇人民政府应当自受理申请之日起10个工作日内，对申请人住房、人口、收入和财产状况提出初审意见。符合条件的，街道办事处（社区）或者镇人民政府自提出初审意见之日起2个工作日内在申请人所在社区、家庭成员所在单位公示，公示时间不少于7个工作日；公示期满2个工作日内，对公示无异议或者经查证异议不成立的，将初审意见和申请材料分别报县（市、区）人民政府住房保障行政主管部门和民政部门。

（二）审核。县（市、区）人民政府住房保障行政主管部门应当自收到初审意见和申请材料之日起5个工作日内，对申请人住房状况进行调查核实并提出审核意见，提交同级民政部门。

县（市、区）人民政府民政部门应当自收到初审意见和申请材料之日起15个工作日内，通过居民家庭经济状况信息核对平台，会同住房保障、公安、人力资源社会保障、金融、工商、住房公积金管理等单位，对申请人收入和财产状况进行调查核实，提出审核意见并确定租金补助档次，提交同级住房保障行政主管部门。有关单位应当配合，并在收到民政部门信息核对通知5个工作日内出具审核意见，反馈民政部门。

（三）登记。经审核符合条件的，由市、县（市、区）人民政府住房保障行政主管部门在本行政区域内的政府网站等媒体上公示申请人名单及其住房和收入状况，公示时间不少于7个工作日。公示期满，对公示无异议或者经查证异议不成立的，登记为住房保障对象，书面通知申请人，并通过政府网站等媒体向社会公开。

第二十一条　经审核不符合条件的，审核单位应当退回申请，书面告知申请人，并说明理由。

申请人有异议的，可以自收到书面告知之日起15个工作日内，向审核单位申请复核。审核单位应当自收到复核申请之日起7个工作日内进行复核并提出复核意见。经复核原审核意见错误的，应当改正，并书面告知申请人；经复核原审核意见正确的，应当将复核结果书面告知申请人。

第二十二条　市、县（市、区）人民政府住房保障行政主管部门应当根据保障对象的住房困难、家庭人口、收入和财产状况，以及在本地居住或者稳定就业的年限、申请保障性住房的时间等因素综合评分，或者采取随机摇号等方式确定保障对象的分配顺序。分配结果在住房保障行政主管部门网站公开。

运营机构应当根据住房保障行政主管部门的分配结果，自确定分配之日起5个工作日内，与保障对象签订保障性住房租赁合同，并纳入保障性住房基础信息管理平台管理。

社会力量投资、运营的保障性住房，其保障对象应当为经市、县（市、区）人民政府住房保障行政主管部门登记的保障对象，并纳入保障性住房基础信息管理平台管理。

第二十三条　符合下列条件之一的保障对象，优先予以保障：

（一）享受城镇最低生活保障的家庭；

（二）孤寡老人、四级以上残疾人员和重大疾病救助对象；

（三）烈士遗属、残疾军人等重点优抚对象；

（四）劳动模范、见义勇为人员的家庭；

（五）符合市、县（市）人民政府规定的其他保障对象。

第二十四条　申请住房租赁补贴，经复核并公示无异议的，应当按照规定的标准发放住房租赁补贴。

市、县（市、区）人民政府住房保障行政主管部门应当会同同级财政部门于每年第三季度根据当年住房租赁补贴发放和需求等情况，制定下年度住房租赁补贴发放计划。

第五章　使用与退出

第二十五条　保障性住房租赁合同应当载明租金、租期和使用要求，解除合同、腾退和收回保障性住房的情形和处理办法等内容，租赁合同期限不超过5年。

保障性住房租赁合同期满后需要续租的，承租人应当按照本办法规定，在租期届满前3个月内重新提出申请。

保障性住房出售合同应当载明政府与承购人的产权份额，承购人取得全部产权、转让、腾退的情形以及政府回购的处理办法等内容。

第二十六条　保障性住房的产权登记，应当在房地产登记簿和权利证书上注明保障性住房类型和土地使用权类型。共有产权的保障性住房，应当注明共有份额。

第二十七条　出租的保障性住房及其共用部位、共用设施设备的维修、养护和管理，由运营机构负责。出售的保障性住房及其共用部位、共用设施设备的维修、养护以及其他依法应当由业主负责的事务，由承购人负责。

政府投资建设的保障性住房及其共用部位、共用设施设备的维修和物业服务费用，主要通过保障性住房的租金收入、物业服务费收入和配套商业服务设施取得的收益解决，不足部分由财政预算安排解决。

第二十八条　承租人应当在承租的保障性住房内居住，并按照合同约定缴纳租金和物业服务费等费用。承租人承担的租金超出家庭收入规定比例的，承租人可以按规定申请从住房公积金账户内的存储余额中提取住房公积金，用于支付租金。

第二十九条　承租人通过购买、继承、受赠等方式取得其他住房，不再符合保障条件的，应当在发生变化后的3个月内，向运营机构提出解除合同，并按照合同约定腾退保障性住房；运营机构发现承租人不再符合条件的，应当与其解除合同，要求其按照合同约定腾退保障性住房。

领取住房租赁补贴的保障对象经济状况改善，或者通过购买、继承、受赠等方式取得住房，不再符合保障条件的，应当终止发放住房租赁补贴。

第三十条　承租人有下列情形之一的，应当退回承租的保障性住房，停止发放住房租金补助：

（一）隐瞒、虚报或者伪造住房、人口、收入、财产状况，不符合承租条件的；

（二）转租、出借保障性住房的；

（三）无正当理由连续6个月以上未在保障性住房居住的；

（四）无正当理由累计6个月以上未缴纳租金的；

（五）损毁、破坏保障性住房拒不恢复原状，或者擅自改变房屋用途和结构的；

（六）保障性住房租赁合同约定的其他情形。

承租人有前款（一）、（二）、（三）项情形之一的，应当同时退回行为发生之日起领取的住房租金补助。

第三十一条　购买保障性住房，自合同签订之日起未满5年的，不得自行转让承购住房；确需转让的，由运营机构按照购房原价并考虑住房折旧和物价水平因素等予以回购。

购买的保障性住房，自合同签订之日起满5年，购买人可以向市、县（市、区）人民政府住房保障行政主管部门申请取得全部产权或者上市交易。取得全部产权的，应当按照同时期同地段同品质商品住房价格补交政府产权部分价款；上市交易的，按照产权比例享受交易收益，政府有优先购买权。承购人转让保障性住房后，不得再次申请城镇住房保障。

第三十二条　保障性住房承购人在取得全部产权前，有下列情形之一的，应当腾退保障性住房，运营机构按照购房原价款回购：

（一）无正当理由连续6个月以上未在保障性住房居住的；

（二）出租、出借以及擅自转让保障性住房的；

（三）损毁、破坏购买的保障性住房，拒不恢复原状的；

（四）擅自改变房屋用途和结构的。

第三十三条　腾退、收回保障性住房的，应当为承租人或者承购人提供合理的搬迁期限。搬迁期满，承租人或者承购人无正当理由不搬迁的，运营机构可以依法向人民法院提起诉讼。

第六章　服务与管理

第三十四条　县级以上人民政府应当组织有关部门建立保障性住房基础信息管理平台和居民家庭经济状况信息核对平台，健全住房保障信息共享、联审和核对机制。

第三十五条　县级以上人民政府及其有关部门应当公开下列保障性住房信息：

（一）保障性住房法规及申请条件、审核程序、分配规则等政策；

（二）保障性住房建设规划和年度计划及其执行情况；

（三）保障性住房建设项目和房源；

（四）保障性住房的分配、退出，住房租赁补贴发放情况；

（五）违反保障性住房政策、法规的查处情况。

第三十六条　市、县（市、区）人民政府住房保障行政主管部门应当建立保障性住房和保障对象档案，记载保障对象的申请、审核和分配情况，保障性住房建设、筹集、出租和出售情况，住房租赁补贴、住房租金补助发放情况，违法违规情况等信息。

第三十七条　保障对象应当按照本办法规定，如实申报住房、人口、收入和财产状况。保障对象住房、人口、收入和财产状况及其他条件发生变化，不再符合保障条件的，应在变化后3个月内向运营机构报告。

市、县（市、区）人民政府住房保障行政主管部门应当会同有关部门对保障对象的住房、人口、收入和财产变动情况，定期进行抽查。抽查结果作为调整保障性住房、住房租赁补贴和住房租金补助的依据。

第三十八条　政府投资建设保障性住房的目标任务完成情况，资金的筹集、管理和使用，工程建设管理、住房分配运行，以及配套支持政策执行情况等，依法接受审计机关的审计监督。

第三十九条　县级以上人民政府住房保障行政主管部门和其他有关部门、街道办事处（社区）、镇人民政府应当建立举报、投诉制度，公布举报、投诉的电话、信箱地址。

对保障性住房建设和管理中的违法行为，任何单位和个人都有权举报和投诉。有关部门和单位收到举报、投诉后，应当按照各自职责依法调查处理，并答复举报、投诉人。

第七章　法律责任

第四十条　违反本办法规定，市、县（市、区）人民政府有下列行为之一的，由上级人民政府责令限期改正，通报批评，依法给予直接负责的主管人员和其他直接责任人处分：

（一）未按规定编制保障性住房建设规划和年度计划的；

（二）未按规定将保障性住房建设用地纳入住房用地供应计划保障供应的；

（三）未按规定筹集、拨付和使用政府投资建设保障性住房资金的；

（四）未按规定确定和调整保障对象收入和财产标准、住房困难标准、租赁补贴面积标准和每平方米租赁补贴标准的；

（五）未履行本办法规定的其他职责的。

第四十一条　县级以上人民政府住房保障行政主管部门和其他有关部门、街道办事处（社区）和镇人民政府有下列行为之一的，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分：

（一）向不符合条件的申请人提供保障性住房或者发放住房租赁补贴的；

（二）擅自变更保障方式、保障性住房面积标准以及保障性住房租赁、销售价格标准或者住房租赁补贴标准的；

（三）未按规定建立保障性住房和保障对象档案的；

（四）未按规定对申请材料进行初审或者审核的；

（五）未按规定公示或者公开保障对象、住房保障信息的；

（六）对违法行为未及时依法处理的；

（七）未履行本办法规定的其他职责的。

第四十二条　违反本办法规定，申请人隐瞒、虚报或者伪造住房、人口、收入和财产状况的，由县级以上人民政府住房保障行政主管部门驳回其申请，录入保障性住房基础信息管理平台。

违反本办法规定，申请人隐瞒、虚报或者伪造住房、人口、收入和财产状况，骗租、骗购保障性住房或者骗取住房租赁补贴的，由县级以上人民政府住房保障行政主管部门收回保障性住房或者追回住房租赁补贴，录入保障性住房基础信息管理平台，自收回保障性住房或者退回住房租赁补贴之日起5年内不受理其保障性住房申请，并处1000元以下罚款。

第四十三条　有关单位或者个人为保障性住房申请人或者其家庭成员出具虚假证明材料的，由县级以上人民政府住房保障行政主管部门责令限期改正，对个人处200元以上1000元以下罚款，对单位处2000元以上10000元以下罚款，并依法依纪追究责任。

第八章　附　　则

第四十四条　其他镇和独立工矿区、国有农场的保障性住房建设和管理，参照本办法执行。

第四十五条　本办法自2013年11月1日起施行。