



枞阳县人民政府 关于印发枞阳县保障性住房管理办法的通知

枞政〔2021〕24号

各乡、镇人民政府，县经开区管委会，县政府各部门和直属单位：

现将《枞阳县保障性住房管理办法》印发给你们，请认真遵照执行。

枞阳县人民政府

2021年6月1日

（此件主动公开）



枞阳县保障性住房管理办法

第一章 总则

第一条 建立健全覆盖城乡、层次多元的住房保障体系，多渠道满足中低收入以下住房困难家庭的基本住房需求，根据《安徽省保障性住房建设和管理办法（试行）》（安徽省人民政府令第248号）和《铜陵市人民政府关于印发铜陵市保障性住房管理办法（修订）》（铜政〔2021〕9号）等有关规定，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本县行政区域内保障性住房筹集、供应、使用、管理及监督。

第三条 本办法所称保障性住房，是指政府投资筹集，限定套型面积，按政府指导价出租的政策性住房。

鼓励园区、企业或其他社会机构投资筹集、运营、管理保障性住房，享受政府投资保障性住房优惠政策。

第四条 保障性住房建设和管理，坚持政府主导、社会参与，管办分开、租补分离，保障基本、公开公正的原则。

第五条 根据不同家庭住房需求和支付能力的差异，实行实物房源和货币化补贴并举的保障方式。实物房源供应实行租售并



枞阳县人民政府行政规范性文件

举，县房产服务中心根据保障性住房需求情况，合理确定房源租售供给模式，确保政府持有有一定数量的租赁房源。

住房困难对象在市场承租住房，符合保障条件的，政府按照规定给予租金补贴（具体按《枞阳县城镇住房保障家庭租赁补贴实施意见》执行）。

第六条 保障性住房租赁，实行申请、审核、审批、公示、轮候制度。

第七条 县房产服务中心受委托牵头协调保障性住房政策制定、房源筹集、运营监督等工作，并对全县保障性住房房源筹集和运营管理进行业务指导、登记备案。

县民政局负责审查核实申请对象困难程度的认定。

县发改委、财政局、人社局、自然资源规划局、公安局、残联、住房公积金管理部、税务局等部门根据工作职责，负责保障性住房管理的相关工作。

第八条 各乡、镇人民政府和县经开区负责本单位建设的保障性住房维护、运营和管理，并负责本辖区居民保障性住房申请的受理、审核、审批、公示、信息录入等工作。

县公安局、教体局、卫健委、农业农村局、经信局、自然资源规划局、商务局、供销社等单位负责本系统建设的保障性住房申请的维护、运营和管理。



枞阳县人民政府行政规范性文件

第九条 政府投资保障性住房的管理、维护和运营（不含县经开区建设的保障性住房），由县投发集团按照市场化方式具体负责；其他主体投资筹集的保障性住房，由投资人或其委托的机构负责管理和运营。

第二章 规划、计划和房源筹集

第十条 保障性住房规划和年度计划由县房产服务中心会同县发展改革委、财政局、自然资源规划局等部门，结合我县经济社会发展状况、城乡总体规划、土地利用总体规划、人口状况和需求情况编制，报县政府批准后实施。

第十一条 保障性住房筹集渠道：

- （一）政府直接投资新建，在普通商品住房、安置房等项目中配建；
- （二）收购、改建、在市场长期租赁等；
- （三）其他渠道。

第十二条 保障性住房建设用地纳入年度建设用地供应计划并优先保障，根据实际情况，可以采取划拨方式或出让方式供应。



枞阳县人民政府行政规范性文件

在普通商品住房、安置房等项目中配建保障性住房的，应在土地出让条件中明确配建套数、户型面积、交付时限、接收主体等。

第十三条 保障性住房以小户型为主，面积标准按照国家和省相关规定执行。

第三章 资金和优惠政策

第十四条 保障性住房资金筹集渠道：

- （一）上级安排的专项补助资金；
- （二）财政年度预算安排的资金；
- （三）土地出让收入的 2%—5%；
- （四）公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后用于保障性住房建设补充资金部分；
- （五）银行贷款、债券；
- （六）保障性住房租售收入；
- （七）其它资金。

第十五条 新建保障性住房，免收城市基础设施配套费等行政事业性收费和政府性基金。

第十六条 保障性住房筹集和运营执行国家相关税收优惠政策。



第四章 保障对象及准入条件

第十七条 保障性住房供应对象：

（一）户籍居民。持有本县《居民户口簿》的居民。

（二）外来务工人员。取得本县《居住证》并居住2年以上，或在保障房申请辖区就业并缴纳2年以上社会保险或个人所得税或住房公积金的非本县户籍人员。

（三）新就业人员。持有大中专院校、职业学校毕业证书，自毕业时起未满5年的人员。

（四）引进人才。由人才管理部门（或单位）引进或认可的各类人才，申请人与共同居住的直系亲属在县城无住房或家庭人均住房建筑面积低于15平方米，且正常连续缴纳6个月（含）以上社会保险金或住房公积金。

第十八条 申请保障性住房应同时符合下列条件：

（一）住房条件

1.在申请的乡镇无住房或家庭人均住房建筑面积低于15平方米且住房建筑面积不超过50平方米。

2.未享受房改房、经济适用住房（集资建房）、承租单位公房等政策性住房。



枞阳县人民政府行政规范性文件

3.未在申请前5年内转让（或被征收）自有住房。转让自有住房或被征收房屋不超出住房困难条件，或因重大疾病、意外伤害原因将自有住房转让造成住房困难的除外。

（二）收入条件

家庭人均年收入不高于上年度本县城镇居民人均可支配收入，其中以基本养老金为收入来源的不高于本县城镇居民家庭人均可支配收入的90%。

（三）财产条件

1.未享受房屋征收货币补偿（不含符合住房困难保障条件的被征收对象）或在申请地无经营性用房。

2.现未登记拥有小型载客汽车。

第十九条 申请人应年满18周岁，具有完全民事行为能力。

第二十条 纳入县棚户区改造范围的本县居民家庭以及经房屋安全鉴定应停止使用或整体拆除住房的本县居民家庭，选择保障性住房安置为唯一住房的，不受申请条件限制。

第二十一条 符合住房保障条件的家庭，按申请时间的先后顺序轮候。有下列情形之一的优先予以保障，按以下顺序梯次轮候：

（一）特困家庭、低保家庭，同等条件下，优先解决申请家庭成员中有70岁以上老人、重大疾病、残疾家庭。



枞阳县人民政府行政规范性文件

(二) 独生子女伤残、死亡和计划生育手术并发症(三级以上)的计划生育特殊家庭。

(三) 政府引进的特殊专业人才和在枞阳县工作的市级以上劳模、全国英模、见义勇为、荣立二等功以上的复转军人、消防救援人员、符合《优抚对象住房优待办法》(民发〔2014〕79号)的优抚对象、四级以上残疾人员家庭。同等情况下,优先保障无房家庭。

第二十二条 县房产服务中心应根据国家、省、市政策规定,积极筹集保障性住房房源,对符合条件的公交司机、环卫工人及退役军人、青年教师、青年医护人员、引进人才等特定群体,以及符合本办法第二十条规定的对象,实施精准保障。

第五章 申请审批程序

第二十三条 保障性住房具备入住条件时,由县房产服务中心发布房源公告。公告应载明房源位置、面积、租金以及交通条件等内容。

第二十四条 保障性住房的申请实行常态化受理,县房产服务中心应依托信息平台逐步推行多渠道受理。

符合条件的对象向户口或居住地所在社区申请登记,如实申报家庭住房、收入等情况,并提交下列材料:



枞阳县人民政府行政规范性文件

- (一) 《枞阳县保障性住房申请表》；
- (二) 户籍家庭成员身份证件、户口簿、婚姻状况证明复印件（查验原件）；
- (三) 申请人及户籍家庭成员住房情况证明；
- (四) 城镇低保、低收入证和残疾人证复印件；
- (五) 申请人签署“允许审核单位调查核实家庭住房等有关信息”的承诺书；
- (六) 符合优先保障条件需要提供的相应材料。

第二十五条 经登记有意申请公告房源的人员，应当向户口（居住地）所在地社区提出申请，由辖区政府组织逐级审核、审批和公示。

第二十六条 社区应当对提交的材料进行审核，符合条件的予以登记，实行轮候，轮候期一般不超过3年。

第二十七条 经审核符合条件的，由各保障性住房项目单位根据房源情况，依照本办法规定的轮候优先顺序并结合申请意愿，逐个项目通过摇号方式确定保障对象名单并公示。

第二十八条 实施精准保障的特定群体，由县房产服务中心会同各项目建设单位和特定群体主管部门共同确定房源后组织分配。

第六章 租赁管理



枞阳县人民政府行政规范性文件

第二十九条 保障性住房管理单位应当自分配结果公示后15天内组织选房，申请人应自管理单位发布选房通知日后30日内，办理租住手续。未按期签订租赁合同的且不主动书面声明原因的，视为自动放弃，3年内不再受理保障性住房申请。

第三十条 保障性住房租金标准，由县发改委会同财政局、房产服务中心参照同地段同类别商品住房市场租金水平进行测算，报县政府审定并公布。

第三十一条 保障性住房租金缴纳按县政府批准的标准执行，并由受委托的管理单位统一代收代缴。

第三十二条 承租人承担的租金超出家庭收入规定比例的，可以按规定从住房公积金账户存储余额中提取住房公积金，用于支付保障性住房租金。

第三十三条 承租县城区保障性住房（不含困难企业建设的原廉租住房）的城镇低保家庭，由县政府给予租金补助。不按时缴纳租金和物业服务费的，不享受住房租金补助政策。

第三十四条 保障性住房的租金收入可列支20%比例的费用，专项用于弥补保障性住房物业管理服务收入不足和弥补物业服务机构对特殊困难群体减半收取物业服务费的差额部分。

第三十五条 政府投资建设的保障性住房项目中配建的经营性用房，其收入纳入县财政实行专户管理，用于弥补保障性住房管理和维修、维护经费不足等。



枞阳县人民政府行政规范性文件

第三十六条 承租人应合理使用房屋及附属设施，不得擅自对房屋进行装修。保障性住房管理单位对房屋及所属设施进行维检时，承租人应当积极配合。因承租人使用不当造成房屋或附属设施损坏的，应负责维修或赔偿。

第七章 退出管理

第三十七条 承租人租赁合同期满需要续租的，应在合同期满前3个月向保障性住房管理单位提出续租申请。经审核符合条件的承租人，与保障性住房管理单位签订续租合同。

第三十八条 承租人通过购买、获赠、继承等方式在承租保障性住房辖区本获得其他住房的，或不在承租保障性住房区域就业和居住等不再符合本办法规定条件的，应当退出保障性住房。

承租人确有特殊困难不能退出的，由本人申请，经乡镇人民政府（经开区）审查同意，可以申请不超过6个月的延长期。

第三十九条 单独立项建设的保障性住房，其物业管理服务由原建设单位承担，或选聘专业物业服务公司负责日常管理。

普通商品住房、棚户区（危旧房）改造、征迁安置房等项目中配建的保障性住房，纳入小区物业管理范围。

第四十条 物业服务费标准由县房产服务中心会同县发改委（物价局）按最低标准招标确定。配建的保障性住房项目物业



枞阳县人民政府行政规范性文件

管理服务工作，由配建实施单位和开发建设单位共同选聘的物业服务公司承担。物业服务公司在选聘物业服务人员时，同等条件下，应优先聘用本小区的保障性住房住户。

第四十一条 下列特殊困难群体的物业服务费减半收取：

- （一）城镇特困和最低生活保障家庭；
- （二）在枞阳工作的县级以上（含）劳模、英模，或荣立二等功以上的复转军人、烈军属、一至四级残疾军人家庭；
- （三）享受政府定期抚恤补助的优抚对象家庭和享受政府救助家庭等。

第四十二条 保障性住房承租人经查实有下列行为之一的，立即解除租赁合同，收回保障性住房，5年内不得申请保障性住房：

- （一）采取提供虚假证明材料等方式骗取保障性住房的；
- （二）转租、转借的；
- （三）改变保障性住房结构或使用性质的；
- （四）无正当理由连续空置6个月以上的；
- （五）拖欠租金累计6个月以上的；
- （六）在保障性住房中从事违法活动的；
- （七）违反租赁合同约定的其他情形。

第八章 监督管理



枞阳县人民政府行政规范性文件

第四十三条 乡镇人民政府、县经开区（含保障性住房管理单位）应当将受理、登记、审核、审批、房源分配及房源规划建设、后期运营管理等信息建立档案台账，及时录入住房保障信息系统。

第四十四条 保障性住房准入资格实行年检制度，由乡镇人民政府、县经开区或保障性住房管理单位在每年12月底前完成对保障性住房承租家庭资格的复核，相关条件变化的，应及时书面报县房产服务中心登记备案，并对不符合保障性住房准入条件的予以清退。

第四十五条 保障性住房管理单位应加强保障性住房的使用管理，定期对已配租家庭使用情况进行检查，发现违反规定使用保障性住房的，要及时制止并报县房产服务中心。在检查中，有权采取以下措施：

（一）2名以上工作人员在至少1名成年家庭成员在场的情况下，检查保障性住房使用情况；

（二）对承租户违反租赁合同约定的事项责令限期改正。

第四十六条 县房产服务中心应定期对住房保障管理工作开展检查，会同财政局、审计局等部门对保障性住房管理运营情况进行绩效评价。

第四十七条 申请人隐瞒或伪造住房、贫困程度等情况，单位为申请人出具虚假证明材料，骗租保障性住房或骗取住房租赁



枞阳县人民政府行政规范性文件

补贴的；相关部门及其工作人员违反本办法规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿或者侵害保障性住房申请人、承租人合法权益的，按照《安徽省保障性住房建设和管理办法（试行）》（安徽省人民政府令第248号）相关规定处理。

第四十八条 房地产中介机构接受委托，代理保障性住房转借、转租，或者代理未经审核同意的保障性住房转让的，由相关部门依法对其进行处理。

第九章 附 则

第四十九条 乡镇人民政府投资筹集的保障性住房，优先安排辖区内符合条件的保障对象，也可面向社会统一供应。

园区投资筹集的保障性住房，可以面向本园区职工、外来务工人员、其他特定群体出租，自行组织审核、公示、配租和运营管理，配租情况应报县房产服务中心登记备案。

第五十条 本办法自公布之日起施行。原《枞阳县保障性住房管理办法》（枞政〔2018〕38号）自行废止。