

常熟市住房保障实施办法

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为完善本市住房保障体系，保障中低收入住房困难家庭基本住房需求，实现住有所居，根据住建部、财政部、国家发改委《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178号）、省住建厅等《关于推进保障性住房共有产权工作的意见》（苏建房保〔2014〕671号）等住房保障政策文件，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 本办法所称住房保障，是指政府面向本市中低收入住房困难家庭，在本市行政区域范围内购买用于自住且建筑面积不超过144平方米的普通商品住房或租赁用于自住的房屋时，给予货币补贴，解决其基本住房需求。实行住房保障购房补贴和住房保障租房补贴两种保障方式。

第三条 市住房与房地产工作领导小组负责住房保障政策、规划和计划等重大事项的决策和协调。

市住房和城乡建设局是本市住房保障工作的行政主管部门。市房产管理处具体负责本市住房保障的日常工作，牵头对申请家庭现住房的审查、复核工作。

属地政府应明确住房保障责任部门、落实工作人员，负责辖区内住房保障对象家庭情况的初审工作及相关事务性工作。

不动产登记部门负责配合对申请家庭现有住房登记情况的审查、复核工作。

公安部门负责对申请家庭户籍的审查、复核工作。

民政部门负责对申请家庭收入、财产及婚姻状况的审查、复核工作。

财政部门负责安排住房保障工作所需的资金。

纪检监察部门负责对住房保障工作进行监督，对国家机关工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法追究责任。

第四条 住房保障资金来源主要包括：

（一）市财政预算安排用于住房保障的资金（具体为从土地出让净收益中提取的保障安居工程建设资金以及住房公积金增值收益资金）；

（二）上级安排的住房保障专项补助资金；

（三）社会捐赠和其他方式筹集的资金。

第二章 申请和核准

第五条 同时符合下列条件的家庭，可以申请住房保障购（租）房补贴：

（一）具有本市户籍且实际居住，并至少有 1 人取得本市户籍连续满 5 年以上；

（二）家庭人均住房建筑面积不满 21 平方米；

（三）家庭人均可支配收入、财产低于规定限额；

（四）市人民政府规定的其他条件。

满足前款规定条件，年满 30 周岁、无配偶、无子女的单身人员，可作为一户（家庭）单独申请。

上述规定条件需调整的，由市人民政府根据本市经济发展水平等因素确定，并向社会公布。

第六条 申请住房保障原则上以一代已婚家庭为基本单位；若二代（含以上）已婚家庭共同申请的，一代已婚家庭现住房面积超过规定限额，只能由未达规定限额的家庭申请。

申请家庭中的非本市户籍家庭成员，不计入申请家庭的保障成员。但因下列原因户籍被注销的，可计入申请家庭保障成员：

1. 正在服义务兵役的未婚子女；
2. 在外地就读的未婚子女；
3. 正在服刑的家庭成员。

第七条 以下房屋计算为申请家庭的现住房：

1. 家庭成员现私有住房；
2. 家庭成员现承租的公有住房；
3. 家庭成员曾经购买过的房改房（申请住房保障前转让满 10 年的除外）和保障性住房（政府按原购房价格回购的除外）；
4. 申请人（含配偶）父母及其已婚子女在本市的私有住房；
5. 家庭成员在申请前 5 年内已转让的私有住房；
6. 家庭成员因继承、受赠、离婚析产等方式取得但尚未办理相关手续的其他住房；

7. 家庭成员因离婚而失去的住房（已满 5 年的除外）；
8. 其他应当计算的住房。

以上所列住房，计算为申请家庭成员的现住房，计入申请家庭人均和户均住房面积。

第八条 有下列情形之一的，不得申请住房保障：

1. 原住房征收（拆迁），取得货币补偿不满 5 年（符合《常熟市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》、《常熟市国有土地上房屋征收与补偿若干问题的处理意见（试行）》规定的情形除外）；
2. 原住房征收（拆迁），取得安置房屋不满 5 年（符合《常熟市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》、《常熟市国有土地上房屋征收与补偿若干问题的处理意见（试行）》规定的情形除外）；
3. 家庭有营业性或生产性用房的（含失去该类房屋不满 5 年的情形）；
4. 离异前原家庭住房面积在规定限额以上，离异后符合保障条件，但离异时间不满 5 年的；
5. 申请人（含配偶）的父母及已婚子女在本市拥有住房，分户计算后户均建筑面积超过 75 平方米的；
6. 拥有宅基地的；
7. 申请家庭拥有汽车且合计购车价款超过 15 万元的；
8. 申请家庭中有担任企业法人代表或出资人的；

9. 其他不得申请住房保障的情形。

第九条 申请住房保障应明确一名家庭已婚成员作为申请人，其他成员作为共同申请人；单身人员申请的，本人为申请人；且申请人应具有完全民事行为能力。

第十条 申请条件公布后，在规定的期限内申请人向户籍所在地居民（村民）委员会提出申请，如实填写申请表（提交相关材料），并书面承诺诚信申报，及接受住房和经济状况等相关情况核查、同意公示的文书。

第十一条 住房保障的审核，实行“四级审核、两次公示”。

所在社区居民（村民）委员会负责初审；属地政府负责二级审核；市住房与房地产工作领导小组成员单位负责三级审核；市住房与房地产工作领导小组负责最终审定。

经初审符合条件的家庭，由居民（村民）委员会进行公示，公示期为七日，公示期间无异议的，或者虽有异议但经复核异议不成立的，提交上一级审核部门。

经市住房与房地产工作领导小组审定符合保障条件的，通过媒体向社会公示，公示期为十五日，公示期间无异议，或者虽有异议但经复核异议不成立的，由房管处登记为申请符合保障条件的家庭。

对不符合保障条件的申请家庭，应当书面告知并说明理由。

第十二条 住房保障年度计划目标实现应保尽保。

申请家庭不接受安置结果或者不按规定时间办理相关手续的，均作弃权处理。

符合保障条件的家庭在保障实施前，家庭人口、收入、住房等情况发生变化的，应主动向房管处说明情况；对不再符合住房保障原申请条件的，应当取消其已取得的住房保障资格，按家庭现状在公告规定的申请时间内重新申请提交审核。

第三章 住房保障购房补贴

第十三条 住房保障购房补贴是指政府向符合规定条件的家庭，在本市范围内购买用于自住的建筑面积不超过 144 平方米的商品住房时，给予货币补贴，实行共有产权，产权面积以保障家庭出资与政府购房补贴额确定，所购住房纳入保障性住房管理。

第十四条 在政府有可供房源的情况下，符合规定条件的保障家庭也可选择购买政府提供的房源。政府提供房源的销售价格参照市场价格水平确定，经相关部门批准后委托开发单位进行销售。

第十五条 申请人（含配偶）与父母或子女之间发生房屋权属转移的，不得享受购房补贴；购买其他政策性住房不得享受购房补贴。

申请人或共同申请人承租公房的，须先退出原承租的公房，方可享受购房补贴。退出的公房不计入现住房。

第十六条 住房保障购房补贴总额计算：保障面积乘以购房补贴标准。

保障面积为人均 21 平方米，家庭最高保障面积不超过 90 平方米。

实际购房面积小于保障面积的，按实际购房面积计算。

第十七条 购房补贴标准参照上年度新建商品住房的价格等因素由市人民政府制定并适时调整，向社会公布执行。

政府公布的购房补贴标准是购房补贴的最高限额。所购房屋主房单价的 50% 高于或等于购房补贴标准时，以购房补贴标准计算；所购房屋主房单价的 50% 低于购房补贴标准时，以所购房屋主房单价的 50% 作为补贴标准。所购房屋主房单价的确认：新建商品住房以《商品房买卖合同》确定的主房交易价格为准；存量商品住房以价格认定中心提供的主房评估价为准。

第十八条 取得购房补贴保障资格的保障家庭，由房管处核发《住房保障购房补贴资格证明》。保障家庭应在《住房保障购房补贴资格证明》规定期限内购房，在规定期限内未办妥购买相应手续的，取消本次购房补贴保障资格，《住房保障购房补贴资格证明》自动失效。

保障家庭凭《住房保障购房补贴资格证明》、《商品房买卖合同》或《存量房交易合同》、个人出资证明办理购房补贴手续，由房管处与保障家庭签订《住房保障购房补贴发放协议》，协议应明确补贴金额、补贴发放（领取）方式、补贴退还方式、政府

占有的产权面积、违约责任等内容。

购房补贴不得作为所购房屋的首付款。

保障家庭提出解除买卖（交易）合同或者因保障家庭原因导致房屋出让方提出解除买卖（交易）合同的，政府不承担买卖（交易）合同中约定的任何违约责任，已经发放的购房补贴，应全额退还政府。

不动产登记机构在办理房屋抵押登记时，不再另行办理政府产权面积同意抵押登记的手续。贷款额度应控制在购房人拥有的产权价值范围内。政府不承担个人贷款的还款责任。

共有产权保障性住房不得设定除共有产权保障性住房购房贷款担保以外的抵押权。

第十九条 享受购房补贴所购住房为共有产权保障性住房，政府所占产权面积按下列方式确定：

1. 新建商品住房以政府补贴额除以《商品房买卖合同》中确定的主房单价，计算政府所占面积（保留小数点后二位，下同）；
2. 存量商品住房以政府补贴额除以市价格认定中心提供的主房评估单价，计算政府所占面积；

不动产登记机构在办理不动产登记证时，应注明房屋性质为“共有产权保障性住房”，并载明政府所占产权面积。政府所占面积的产权，登记为房管处。

第二十条 享受购房补贴购买共有产权保障性住房时，除政府所占产权面积范围内购买交易契税、印花税由政府承担外，因

购房交易而产生的受让方应缴纳的任何税费由保障家庭承担；除购买交易税费以外的与共有产权保障性住房有关的保障家庭产权面积及政府所占产权面积全部范围内的住宅专项维修资金、物业服务费用、装修资金、修缮资金等相关费用，由保障家庭全额承担；保障家庭承担与共有产权房有关的保障家庭产权面积及政府所占产权面积范围内的全部的修缮、管理、安全责任。保障家庭居住期间，免交政府产权面积部分的房屋租金。

第二十一条保障家庭可通过购买政府产权面积取得完全产权。自购房补贴协议签订之日起5年内购买的，可按政府购房补贴额结算或者以市价格认定中心提供的评估价购买；超过5年的，以市价格认定中心提供的评估价购买。交易税费按相关规定各自承担。

保障家庭转让共有产权保障性住房时，需经房管处审批，待按照规定将政府产权面积相应转让价格资金汇入政府指定账户后房管处向登记部门出具同意转让相关证明。除政府所占产权面积范围内相应交易企业所得税、增值税和印花税由政府承担外，与共有产权保障性住房转让交易有关的转让方应缴纳的任何税费由保障家庭承担。

保障家庭提出解除交易合同或者因保障家庭原因导致房屋受让方提出解除交易合同的，政府不承担交易合同约定的任何违约责任。

因离婚析产、继承的原因发生产权转移的，个人的产权部分可依法转移，房屋性质仍为共有产权保障性住房。

第四章 住房保障租房补贴

第二十二条 住房保障租房补贴是指政府向符合规定条件的家庭，在本市范围内自行租赁住房时给予的货币补贴。

第二十三条 住房保障租房补贴总额为：租房补贴面积乘以租房补贴标准。

保障面积为人均 21 平方米，家庭最高保障面积不超过 75 平方米。

租房补贴面积计算：无房家庭租房补贴面积按保障面积全额计算。有现住房的按保障面积扣除现住房的建筑面积的差额计算。

第二十四条 市三环路内保障家庭租房补贴标准：

最低收入家庭：每月人均 25 元/平方米；低收入家庭：每月人均 15 元/平方米；中等偏低收入家庭：每月人均 10 元/平方米。

针对 2 人及以下户租住小面积住房尚有困难的情况，对 2 人及以下户家庭提高补贴发放额度，在原补贴测算基础上，分别增发 65%、20%。

市三环路外保障家庭租房补贴标准按三环路内租房补贴标准的 70% 执行。

租房补贴总额低于每月 100 元的，按 100 元发放。

三环路内、三环路外保障家庭区分按申请人户籍所在地确定。

租房补贴标准需调整的，由市人民政府根据实际情况制定，向社会公布执行。

第二十五条 房管处应与保障家庭签订《住房保障租房补贴发放协议》，协议明确补贴发放年限、补贴金额、发放方式等内容。

第二十六条 保障家庭情况发生变化的，应主动向房管处报告。房管处按规定调整租房补贴标准；不再符合保障条件的，应停止发放租房补贴。

第二十七条 租房补贴实行年度审核制，在《住房保障租房补贴发放协议》约定的期限届满前，按政府公告确定的期限参加年度审核，经年度审核合格后方可继续享受住房保障。

第五章 监督管理

第二十八条 市住房与房地产工作领导小组应加强对住房保障工作的监督，住房保障工作办公室对住房保障申请审核档案和保障实施档案实行抽查制度，抽查发现不符合规定的，应当提出整改意见，由房管处做出相应处理。

第二十九条 住房保障工作接受群众、媒体和其他社会组织的监督。有关部门应当及时处理违纪违法行为，并向社会公开处理结果。

第三十条 住房保障工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究相关单位和工作人员的行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第三十一条 申请家庭弄虚作假，隐瞒户籍、人口、收入、住房状况及伪造相关证明或按照第十二条规定应主动说明而未说明的，获得的保障资格应当取消；已发放的补贴按照规定予以收回，已骗购共有产权保障性住房的，由房管处按协议约定要求其补缴所购住房与同地段普通商品住房价格差，并禁止其3年内再次申请，记入住房保障诚信档案，由相关主管部门对有关单位和责任人依法予以处理。

第三十二条 个人或者单位为他人申请住房保障出具虚假证明材料的，由房管处给予警告，并记入住房保障诚信档案；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十三条 正在享受住房保障的家庭，在取得其他住房（含宅基地）时，应退出正在享受的保障。

第三十四条 申请家庭只能选择一种住房保障方式。正在享受住房保障的家庭，需要调整保障标准或改变保障方式的，应退出正在享受的住房保障，并在公告规定的申请时间内重新申请。

购买过经济适用住房（政府按原购房价格回购的除外）的保障家庭所有成员，不得再次享受任一形式的住房保障。

享受过购房补贴的保障家庭所有成员，不得再次享受任一形式的住房保障。

第六章 附 则

第三十五条 自 2015 年 5 月 1 日起, 本市廉租住房与公共租赁住房并轨运行, 对本市中等偏低收入住房困难家庭实行住房保障租房补贴的保障方式。

第三十六条 针对本市已取得公共租赁住房和经济适用房等保障性住房的保障家庭, 其监督管理规定参照《常熟市廉租住房保障办法》(常政发〔2008〕92 号)、《常熟市城区居民公共租赁住房实施细则》(常政办发〔2010〕175 号)、《常熟市经济适用房管理暂行办法》(常政发〔2008〕93 号)、《常熟市经济适用房上市交易实施细则》(常政办发〔2014〕173 号) 等相关规范性文件执行。

第三十七条 本办法所称最低收入家庭是指拥有市民政局当年核准的《常熟市城乡居民最低生活保障证》、《常熟市城乡居民低保边缘救助证》或市总工会当年核准的《常熟市城镇特困职工救助证》的家庭。

本办法所称低收入家庭是指家庭人均月可支配收入为本市上年度城镇人均月可支配收入的 50% 以下。

本办法所称中等偏低收入家庭是指家庭人均月可支配收入为本市上年度城镇人均月可支配收入的 80% 以下。

第三十八条 本办法所称以上、以下均包含本数。

第三十九条 本办法自 2020 年 1 月 1 日起施行, 原我市相关规定与本办法不一致的, 以本办法为准。