黄石市2025年住房保障工作方案

（征求意见稿）

根据《湖北省城镇保障性住房管理办法》（省政府令第398号）、《湖北省申请公租房“一件事”流程再造方案》（鄂建函〔2024〕123号）、《黄石市配售型保障房暂行办法》（黄政办函〔2024〕28号）、《黄石市公共租赁住房管理暂行办法》（黄石政规〔2010〕15号）和相关配套文件，以及《黄石市优抚对象住房优待实施办法》（黄民政发〔2015〕16号）等文件规定，结合省定年度保障性安居工程目标任务和全市“十件民生实事”，现制定本方案。

一、全市住房保障工作年度目标任务

（一）省定保障性租赁住房建设、筹集计划

2025年计划筹集保障性租赁住房4309套（间）。其中，市本级共计划筹集3162套（间），大冶市计划筹集751套（间），阳新县计划筹集396套（间）。

（二）全市住房租赁补贴（租金补贴）发放

发放住房租赁补贴（租金补贴）922户。其中，市本级672户（黄石港区80户、西塞山区180户、下陆区100户、开发区·铁山区312户）；大冶市50户；阳新县200户。

1. 配售型保障房965套分配

各城区住房保障部门配合黄石市创新投资公司，力争2025年完成配售任务。

（四）全市危旧房消危

2025年危旧房消危计划完成D级488户。其中，黄石港区140户；下陆区44户；西塞山区267户；开铁区37户

（五）全市老旧小区改造

全市完成33个老旧小区改造，惠及居民1.7万户，总投资近3.21亿元。其中，大冶4个，计划投资0.54亿元；阳新6个，计划投资0.41亿元；黄石港区2个，计划投资0.21亿元；西塞山区4个，计划投资0.53亿元；下陆区15个，计划投资0.64亿元；开发区·铁山区2个，计划投资0.87亿元。

（六）住房保障工作重点目标

1.贯彻落实《湖北省申请公租房“一件事”流程再造方案》文件精神，简化申请公租房流程，强化部门协作分工，加快建立线上申请渠道。

2.全面贯彻落实“全省公租房管理服务提质行动完善年”要求，以完善公租房小区设施类改造为主线，以公租房数字化赋能为抓手，提升运营管理服务质量。

3.各专业运营公司和城区住房保障部门要按照省住建厅要求，提升运营管理服务质量，以公租房数字化赋能为抓手，及时完善保障房房源及配租（售）后和租后报修维修信息录入，完成数据更新工作。

二、城区住房保障内容

1. 公共租赁住房

公共租赁住房按家庭人口建筑面积16平方米/人的标准，实行实物配租、租赁补贴（租金减免）两种保障方式。

1.实物配租。具体配租对象、轮候和申请、审核、配租程序详见附件1：《黄石市城区保障房实物配租、配售操作指引》。符合条件的多孩和失独等住房困难家庭可享受加分政策优先配租，具体计分政策详见附件4：《黄石市公共租赁住房实物配租排序轮候计分办法》。

2.租赁补贴。具体申请对象、标准和申请程序详见附件2：《黄石市城区住房租赁补贴操作指引》。

3.租金减免。具体减免对象、标准和申请程序详见附件3：《黄石市城区公租房租金减免操作指引》。

物业费补贴是指对承租公益性公共租赁住房，且在有效期内的城市最低生活保障家庭（含城市特困供养中的分散供养人员）、城市低保边缘家庭和民政部门认定的刚性支出困难家庭发放物业费补贴。物业费补贴采取先缴纳、后补贴的方式，与租金减免同步申请审核。城市最低生活保障家庭（含城市特困供养中的分散供养人员）物业费按100%予以补贴；城市低保边缘家庭和民政部门认定的刚性支出困难家庭按50%予以补贴。

（二）保障性租赁住房

保障性租赁住房具体申请、审核和配租程序详见附件1。项目房源信息详见东楚优房APP，线下可前往人民广场体育馆8号门“公服和人才房源展厅”现场咨询，联系电话6551008。

（三）配售型保障房

配售型保障房具体申请、审核和配售程序详见附件1。房源集中在下陆区东方兰庭小区，具体项目信息可致电6366626，或前往该小区内的房源展厅现场咨询，地址：下陆区铜花北路。

三、退出机制

如发生下列情形之一，应当退出保障性住房：

1.提供虚假证明，采用不正当手段取得保障性住房；

2.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；

3.无正当理由连续6个月以上未居住的；

4.出租、转租、出借、擅自调换住房的；

5.损毁、破坏住房，擅自改变房屋用途、结构和配套设施，或者不正当使用造成重大损失的；

6.申请人夫妻双方去世后无直系亲属的，或其直系亲属（以申请人为主体，不隔代计算）持有产权住房的（城市最低生活保障和城市低保边缘家庭除外）；

7.违规且拒不配合运营单位核实情况的（如租赁合同到期且未续签的，违约、违规等行为且在限定期限内拒不整改的）；

8.按照保障性住房（含保障性租赁住房和配售型保障房）相关文件规定的其他应当退出的情形。

四、相关部门职责

（一）市住房保障部门负责拟定住房保障相关政策，筹集公租房房源，以及各季度租赁补贴的终审与发放，指导各城区住房保障部门落实工作，统筹协调各有关部门共同做好相关群体住房保障工作。

（二）市数据局负责整合公安部门、民政部门、教育部门、人社部门、自然资源部门等相关部门的数据信息，指导各有关部门根据职责提供保障性住房申请人相关信息核查工作。

（三）市民政部门负责本市行政区域内城市最低生活保障家庭和城市低保边缘家庭的日常监督管理工作，指导县（市、区）民政部门做好本辖区内城市最低生活保障家庭、城市低保边缘家庭、刚性支出困难家庭等保障对象的审定、反馈核查结果、提出资格审核认定意见、监督管理等工作。

（四）市人社部门负责指导各城区人社部门做好辖区内“新黄石人”、“公服人员”和“引进人才”的身份认定，并督促各城区人社部门及时向区住房保障部门报送月报数据，由区住房保障部门汇总后提交市住房保障部门。

（五）市财政部门负责将保障性安居工程的保障资金纳入年度预算；城区财政部门依职责落实区住房保障工作经费。

（六）市卫生健康部门负责指导各城区卫生健康部门做好计划生育特殊家庭（失独家庭）、多孩家庭的认定工作；督促各城区卫生健康部门做好本辖区内计划生育特殊家庭（失独家庭）、多孩家庭的核定工作。

（七）市退役军人事务部门负责指导各县（市、区）退役军人事务部门做好重点优抚对象和退役军人的认定工作；督促各城区退役军人事务部门做好重点优抚对象和退役军人的审定、反馈核查结果、提出资格审核认定意见、监督管理等工作。

（八）市军分区负责优秀民兵的核定工作。

（九）城区住房保障部门负责本行政辖区内保障性住房（含公租房救助、保租房配租和配售型保障房配售）申请家庭（人）的资格终审（含不动产无房证明及无商品房备案证明审核）和公示、配租（公租房），公租房违规情况处理，各季度租赁补贴的审核、公示，对保障性住房配租、配售家庭的失信行为管理，以及对辖区内保障性住房小区内物业公司的管理，协助配合运营管理单位定期对保障性住房承租住户的入户调查、保障数据统计上报、审计整改汇总上报和接访维稳、安全排查工作。街道办事处（乡镇人民政府）在党群服务中心设立窗口，具体承办城市最低生活保障家庭、城市低保边缘家庭和刚性支出困难家庭的住房保障资格核查和受理保障性住房的初审工作，并及时告知申请人初审结果，对符合条件的申请人有关信息及时录入信息系统，并传至辖区内的住房保障部门。

（十）市东楚集团按年度计划负责筹集各类房源，并按要求加快装修，及时交付使用，确保完成年度配租（含保障性租赁住房）、配售任务；履行运营单位职责，严格执行公共租赁住房运营管理规范,做好省、市绩效评价、收集公共租赁住房承租户租金减免资料和公服人员申请住房材料等工作，按照“一房一档”的要求建立公租房房源档案，定期更新住户资料以及合同，提升服务水平；依照《湖北省公共租赁住房运营服务规范》做好公租房后期运营管理工作，并根据管理托管协议，制定入户巡查计划（每户每季度巡查不少于1次），定期进行动态巡查（含入户调查及水电使用情况登记），并对违规家庭清退处理；做好租金收缴、结算工作；做好房屋维修工作，确保分配房源达到居住条件，及时响应住户报修信息；设置专门的安全管理岗位，配备安全监管责任人，制定相应的应急安全管理预案，开展安全防范和法制宣传工作，每年不少于4次；其他保障性住房后期运营管理参考公租房运营管理相关规定执行。

（十一）市创新投资公司加快出售配售型保障房，确保完成年度配售任务；及时收集配售性保障房申请人的申请材料；定期上门入户，对购买配售型保障房的住户做好服务工作。

五、考核机制

市住房保障部门组织每半年对市本级保障房的建设运营主体进行考核，考核结果与下一年度住房保障专项资金分配挂钩。

大冶市和阳新县可结合当地实际情况，另行制定当地住房保障工作方案。

下一年度出台新的住房保障工作方案后，本方案同时废止。

附件：1.《黄石市城区保障房实物配租、配售操作指引》

2.《黄石市城区住房租赁补贴操作指引》

3.《黄石市城区公租房租金减免操作指引》

4.《黄石市公共租赁住房实物配租排序轮候计分办法》

**附件1**

黄石市城区保障房实物配租、配售操作指引

黄石市城区公共租赁住房、保障性租赁住房实物配租，配售型保障房配售按下列指引执行。

一、配租、配售对象

（一）公共租赁住房实物配租（救助）对象包括：在我市城区内无自有住房（商品房备案系统和不动产登记系统无产权记录）的城市最低生活保障家庭、城市低保边缘家庭、重点优抚对象，并在市场租赁住房、交纳租金，且租赁期限满一年。

（二）保障性租赁住房实物配租对象包括：1.在我市城区内无自有住房（商品房备案系统和不动产登记系统无产权记录），符合“新黄石人”（以人社部门认定为准）条件的群体；2.城区内虽有产权住房但在开发区、新港园区内无自有住房（商品房备案系统和不动产登记系统无产权记录）的申请人可申请开发区、新港园区保障性租赁住房；3.符合“公服人员”、“市退役军人”、“优秀民兵”和危旧房改造保障条件的群体；4.其他收入家庭纳入市级危改范围，且唯一住房需搬离的，可申请安置过渡。

（三）配售型保障房保障对象包括：在我市城区内无自有住房（商品房备案系统和不动产登记系统无产权记录）：1.参加工作未满五年的工薪收入群体；2.各级政府引进的各类人才（包括科技人才、教师、医护人员等）；3.稳定就业的外来务工人员；4.黄石城区中低收入家庭（城镇户籍住房困难家庭上年度人均收入低于全市平均水平）；5.唯一住房被征收或纳入危旧房改造范围需搬离的家庭；6.其他符合住房保障条件的家庭；7.符合保障性租赁住房、市管高层次人才公寓和租赁补贴政策的保障对象。

（四）属下列情形之一，不得申请保障房实物配租或配售：

**公租房：**符合前述配租对象情形的，但持有公租房或承租未转换的国有公房；拥有非住宅不动产；持有国有土地使用权证或持有宅基地，且地上有建筑物的；不动产转移未满1年的家庭或人员；累计配租放弃三次以上（含三次）；未满18周岁的未成年人；有精神残疾、智力残疾或身患重大疾病（生活不能自理）的单人家庭和城市特困供养中的分散供养人员。

**保障性租赁住房：**符合上述配租对象情形的，但持有公租房或承租未转换的国有公房；拥有非住宅不动产；持有国有土地使用权证或持有宅基地，且地上有建筑物的；不动产转移未满3年（不含离婚析产）的家庭或人员。

 二、分配与轮候

保障房按照申请类别、对象，实行轮候配租、配售。

 （一）公共租赁住房。申请公共租赁住房保障的城市最低生活保障家庭、城市低保边缘家庭和重点优抚对象，根据申请时间先后、家庭人口（原则上不得隔代计算）、收入水平、住房困难程度和房源等情况计分轮候，计分规则详见附件4：《黄石市公共租赁住房实物配租排序轮候计分办法》。

（二）保障性租赁住房。符合保障性租赁住房配租的新市民、青年人、引进人才等“新黄石人”，市退役军人、优秀民兵、危旧房改造群体和从事基本公共服务人员，按照保障性租赁住房的申请顺序，结合房源情况轮候配租。

（三）企事业单位自建住房。企事业单位自建的公共租赁住房和保障性租赁住房优先向本单位符合条件的无房职工配租，多余的房源可面向全市其他符合条件的群体配租，由辖区住房保障部门管理，报市住房保障部门备案。

（四）配售型保障房。配售型保障房按照申请顺序，结合房源情况轮候配售。

 三、申请、审核和配租（售）程序

根据保障房申请对象，实行申请、审核和配租（售）程序。

（一）城市最低生活保障家庭或城市低保边缘家庭：家庭申请-社区或街道受理、系统录入（7个工作日）-城区民政部门核定对象（8个工作日）-城区住房保障部门审核申报资料（含查看不动产无房证明和核查商品房备案记录）、系统录入（7个工作日）、公示（7个工作日）-城区住房保障部门配租-产权运营单位办理入住手续-市住房保障部门年度公告。

（二）重点优抚对象：个人申请-社区或街道受理、系统录入（7个工作日）-城区退役军人事务部门认定对象（8个工作日）-城区住房保障部门审核申报资料（含查看不动产无房证明和核查商品房备案记录）、系统录入（7个工作日）、公示（7个工作日）-城区住房保障部门配租-产权运营单位办理入住手续-市住房保障部门年度公告。

 **其他保障性住房申请办理时限参照执行。**

（三）“新黄石人”：个人申请或所在单位申报-城区人社部门认定人员资格-城区住房保障部门审核申报资料（含查看不动产无房证明和核查商品房备案记录）、公示-城区住房保障部门配租-产权运营单位办理入住手续-市住房保障部门年度公告。

（四）基本公共服务人员：个人申请-产权运营单位收集资料-城区人社部门认定人员属性（未缴纳单位保险人员资格由城区住房保障部门自行认定）-城区住房保障部门审核申报资料（含查看不动产无房证明和核查商品房备案记录）-产权运营单位公示、配租-市住房保障部门备案、年度公告。

（五）优秀民兵：个人申请-产权运营单位收集资料-市军分区认定资格-城区住房保障部门审核申报资料（含查看不动产无房证明和无商品房备案证明）-产权运营单位公示、配租-市住房保障部门备案、年度公告。

（六）C、D级危旧房群体：个人申请-城区会同市房屋安全监管部门共同审核向产权运营单位报送计划明细-产权运营单位收集资料，切块安排房源-城区住房保障部门审核申报资料（含查看不动产无房证明和无商品房备案证明）-产权运营单位公示、配租-市住房保障部门备案、年度公告。

（七）符合配售型保障房保障条件的群体：个人申请-城区人社部门核定-城区住房保障部门审核-产权运营单位公示、签约、交房-市住房和城市更新部门备案。

四、公租房调换房源、更换户名等特殊情况

1.承租公租房的两方家庭因特殊原因需调换房屋的，次数不得超过1次。

2.申请人离异或配偶无其他住房（城市最低生活保障、城市低保边缘家庭持有产权住房但低于保障面积的除外）可申请更名；申请人死亡的，其配偶或其同住直系亲属（以申请人为主体，不隔代计算）无产权住房的（城市最低生活保障、城市低保边缘家庭持有产权住房但低于保障面积的除外）可申请更名。

 自本操作指引公布之日起，申请审核实施即时审核、公示、年度公告，涉及申请人家庭的低保证、低保边缘家庭认定回执单的时限以民政部门核定的有效期限为准。

**附件2**

黄石市城区住房租赁补贴操作指引

黄石市城区公共租赁住房（住房救助）和“新黄石人”住房租赁补贴按下列指引执行。

一、申请对象

（一）在我市城区内住房困难家庭（人均住房面积低于16㎡以下），且租赁私房（不含单位宿舍）的城市特困供养中的分散供养人员、城市最低生活保障家庭、城市低保边缘家庭，可申请公共租赁住房租赁补贴（住房救助）。

（二）“新黄石人”（以人社部门认定为准），并在我市城区连续工作1年以上（提交劳动合同、社保缴纳记录），可申请“新黄石人”租赁补贴。

**下列情形不得申请租赁补贴：**符合上述条件，在我市城区内拥有自有住房；拥有非住宅不动产；持有国有土地使用权证或持有宅基地，且地上有建筑物的；承租公共租赁住房或国有公房的；在编在册的财政供养人员等群体均不得申请住房租赁补贴。

二、补贴标准

（一）城市特困供养中的分散供养人员与城市最低生活保障家庭补贴标准，在保障面积内按租住房屋区域市场租金标准的90%发放；城市低保边缘家庭补贴标准，在保障面积内按租住房屋区域市场租金标准的80%发放。（注：符合以上条件住房困难的单人家庭及35岁以上的未婚单人家庭同上标准统一发放，不再享受150%的住房租赁补贴。）

（二）“新黄石人”承租保障性住房的，租金补贴标准按一张床、一间屋、一套房，分别按每月人均20元、50元、80元分类租金补贴。“新黄石人”租赁私房的，补贴标准按照《关于促进“新黄石人”来黄安居就业的若干措施》（黄政办发〔2024〕18号）的相关政策执行。

 三、申请程序

（一）城市最低生活保障或城市低保边缘家庭：家庭申请-街道受理和系统录入（5个工作日）、公示（3个工作日）-城区民政部门核定对象（5个工作日）-城区住房保障部门审核申报资料（含查看不动产无房证明和核查商品房备案记录）和系统录入（5个工作日）、公示（5个工作日）-市住房保障部门审批（6个工作日）-财政部门指定银行发放-市住房保障部门公告。

（二）“新黄石人”：个人申请或所在单位申报-城区人社部门认定人员属性-城区住房保障部门审核申报资料（含查看不动产无房证明和核查商品房备案记录）、公示-市住房保障部门审批-财政部门指定银行发放-市住房保障部门公告。

自本操作指引公布之日起，申请审核实施即时审核、公示、年度公告，涉及申请人家庭的低保证、低保边缘家庭认定回执单的时限以民政部门核定的有效期限为准。**附件3**

黄石市城区公租房租金减免操作指引

由市级国有投资平台筹集的公共租赁住房租金减免按下列指引执行。

 一、减免对象

承租公共租赁住房，且符合收入标准的城市最低生活保障（含城市特困供养中的分散供养人员）、城市低保边缘家庭、重点优抚对象、其他收入家庭、刚性支出困难家庭（以民政部门认定为准）可申请租金减免。

 二、减免标准

城市最低生活保障家庭按保障面积内承租住房片区市场租金标准的90%减免，城市低保边缘家庭按保障面积内承租住房片区市场租金标准的80%减免，重点优抚对象按保障面积内承租住房片区市场租金标准的40%减免，其他收入家庭按保障面积内承租住房片区市场租金标准的30%减免。经民政部门认定为刚性支出困难家庭的住房困难家庭，认定有效期内的减免标准与城市低保边缘家庭减免标准一致。（**注：**上述申请享受租金减免政策的家庭人口数量，以申请人为主体的同住直系亲属，不隔代计算人口数量；同一家庭含不同身份群体的可累加计算。）

 **下列情形之一，不得享受租金减免政策**：1.城市最低生活保障家庭或城市低保边缘家庭不在认定有效期内的；2.申请人死亡未办理过户手续的；3.申请人户口迁移外地，且家庭成员不符合办理变更手续的；4.存在转租、转借行为的；5.在承租房屋内从事违法、违规活动的。

 三、减免程序

 （一）城市最低生活保障、城市低保边缘家庭和刚性支出困难家庭：家庭申请-公共租赁住房运营单位收集汇总、报送-街道受理、公示-城区民政部门核定对象-城区住房保障部门审核申报资料（含查看不动产无房证明和核查商品房备案记录）-市住房保障部门审批-产权运营单位办理减免手续-市住房保障部门公告。

 （二）重点优抚对象：个人申请-公共租赁住房运营单位收集汇总、报送-街道受理-城区退役军人事务部门核定对象-城区住房保障部门审核申报资料（含查看不动产无房证明和核查商品房备案记录）-市住房保障部门审批-产权运营单位办理减免手续-市住房保障部门公告。

 （三）其他收入家庭：个人申请-公共租赁住房（含龙衢苑保租房）运营单位收集汇总、报送-城区住房保障部门审核申报资料（含查看不动产无房证明和核查商品房备案记录）-市住房保障部门审批-产权运营单位办理减免手续-市住房保障部门公告。

其他单位筹集的保障性住房按人员属性由产权单位参照本方案自行制定租金优惠及管理制度。

自本操作指引公布之日起，申请审核实施即时审核、公示、年度公告，涉及申请人家庭的低保证、低保边缘家庭认定回执单和刚性支出困难家庭的时限以民政部门核定的有效期限为准。

**附件4**

黄石市公共租赁住房实物配租

排序轮候计分办法

1.人口。申请家庭按同住直系亲属人口数（保障人口一人计1分）；

2.城市最低生活保障家庭（含城市特困供养中的分散供养人员）（加6分）、城市低保边缘家庭（加3分）和重点优抚对象（一等功加8分，二等功加6分，三等功加4分，未立功加2分）；既是城市最低生活保障家庭、低保边缘家庭又是优抚对象的再加1分；

 3.优秀民兵（加4分）；

4.家庭成员残疾程度（一级加6分，二级加4分，三级和四级加2分）；

5.重大疾病情况（属银保监会规定的25种情形之一的加8分）；

6.获得各类荣誉称号（如道德模范），（国家级加9分，省部级加6分，市级加3分）；

7.市级以上见义勇为称号（加8分）；

8.独生子女（加3分）、二孩（加6分）、三孩（加8分）、失独（加10分）；

9.四星级以上（含四星级）志愿者（加3分）。