黄石市2024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）、《黄石市公共租赁住房管理暂行办法》（黄石政规〔2010〕15号）和《黄石市加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题试点工作实施方案》及相关配套文件、《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

市本级建设、筹集保障性租赁住房1430套（间）。其中：利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房1134套（间），新供应国有建设用地建设296套（间）。

（二）全市危旧房改造

2024年新开工危旧房改造2000户以上。

（三）全市老旧小区改造

全市完成40个老旧小区改造，惠及居民3.34万户，总投资近10.2亿元。其中，大冶8个，计划投资4.15亿元；阳新6个，计划投资1.34亿元；黄石港区2个，计划投资0.7亿元；西塞山区13个，计划投资1.97亿元；下陆区6个，计划投资0.85亿元；开发区·铁山区5个，计划投资1.15亿元。

（四）全市公共租赁住房租赁补贴发放

发放城镇住房保障家庭租赁补贴324户。其中，市本级162户（黄石港区50户、西塞山区80户、下陆区20户、开发区·铁山区12户）；大冶市70户；阳新县200户。

（五）全市保障性住房“民生实事”目标

提供保障性住房5000套（间），以解决“新黄石人”、青年人和从事基本公共服务人员等住房困难问题，积极构建房源筹集新模式，探索建立配租型保障性住房和配售型保障性住房供应体系。

其中，大冶市、阳新县（含新港园区）各完成筹集1500套（间），分配1000套（间）；开发区·铁山区完成筹集1100套（间），分配1000套（间）；黄石港区、西塞山区、下陆区各完成筹集、分配300套（间）。

（六）住房保障工作年度目标考核和公服人员住房工作考核

做好省厅对我市公共租赁住房规范管理评价和保障性租赁住房监测评价等评比工作，确保排名进入全省第一方阵。

（七）信息系统建设

各专业运营公司和城区住房保障部门要按照省厅系统录入要求，完成公租房数据信息“贯标”任务和保障性租赁住房房源及配租、租后报修维修信息录入工作。

二、市城区住房保障内容

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/人为标准，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操作指引》。

2.租赁补贴。具体申请对象、标准和申请程序详见附件2：《黄石市城区保障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：《黄石市城区保障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的城市低保家庭（含城市特困供养中的分散供养人员）和城市低保边缘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，与租金减免申请同步审核。城市低保家庭（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。

房源主要包括智能显示产业园18-19号、农民工返乡创业基地、铁山人才公寓建设项目、龙衢苑、东楚御景、百盛家园、绿地城等项目。

（三）经济适用住房

经济适用住房面向黄石市城镇户籍（含大冶、阳新）的中低收入住房困难家庭（面积不超过当地上年度城镇居民人均住房建筑面积的60%、收入不超过当地上年度城镇居民人均可支配收入的80%），由申请人向户籍所在县（市、区）申请核定。申请人属C、D级危房住户的，其危房面积可不计入家庭现住房面积。

三、退出机制

（一）下列情形之一，应当退出公共租赁住房：

1.提供虚假证明，采用不正当手段取得公共租赁住房；

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，拒不恢复原状或者不正当使用造成重大损失的；

6.申请人夫妻双方去世，其子女或父母不属城市低保、低收入群体的；

7.法律法规规定的其他应当退出公共租赁住房或保障性租赁住房的情形。

（二）“新黄石人”和公服人员承租保障性租赁住房的退出按照有关文件执行。

四、相关部门职责

（一）市住房保障部门负责指导各城区住房保障部门做好申请家庭住房状况抽查工作，统筹协调民政部门、退伍军人事务管理部门、人社部门、财政部门共同做好相关群体住房保障工作。

（二）市级民政部门负责本市行政区域内最低生活保障的日常监督管理工作。县（市、区）民政部门负责本辖区内最低收入和低保边缘收入保障对象的核定、监督管理等工作。

（三）市人社部门负责督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”的身份认定及相关数据统计月报工作（月报数据应及时提交市住房保障部门）。

（四）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。

（五）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）的认定工作；各城区卫生健康部门负责本辖区内计划生育特殊家庭（失独家庭）的核定工作。

（六）市退役军人事务部门负责本行政区域内的重点优抚对象和退役军人保障的日常管理工作；各城区退役军人事务部门负责重点优抚对象和退役军人的核定工作。

（七）市军分区事务部门负责优秀民兵的核定工作。

（八）城区住房保障部门负责本行政辖区内申请家庭（含公服人员）的资料、不动产无房证明及无商品房备案证明审核、租赁补贴的审核发放、配租、公共租赁住房承租家庭失信行为管理、保障性租赁住房房源筹集和审核、组织入户调查、保障数据统计上报、审计整改汇总上报和接访维稳工作；街道办事处（乡镇人民政府）可受县（市、区）民政部门委托承办负责最低生活保障申请的受理、审核、申请家庭住房状况的初审、公示和承租家庭失信行为核查；街道可根据委托，承担本辖区内申请家庭的申请资料受理及有关公共租赁住房保障信息录入工作。

（九）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，做好省、市绩效评价、收集公共租赁住房承租户资金减免资料和公服人员申请住房材料等工作，提升服务水平；依照公共租赁住房后期运营管理托管协议，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。

五、考核机制

（一）各县（市、区）按季向市住建局上报住房保障工作年度目标任务，根据省委、省政府对各地市（州）的年度目标管理考核体系，在年底对各县（市、区）、市直有关部门进行考核。其中，市直有关单位涉及住房保障工作任务落实情况纳入省、市政府对市直部门履职尽责绩效考核的范围。

（二）对各县（市、区）和国有平台公司完成的棚户区改造、保障性租赁住房的筹集分配、公共租赁住房后期运营管理、信息化系统建设及运用和规范化管理等情况参照本年度出台的全市住房保障工作考核实施细则执行。

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方案。

附件：1.《黄石市城区保障房实物配租操作指引》

2.《黄石市城区保障房租赁补贴操作指引》

3.《黄石市城区保障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操作指引

黄石市城区公共租赁住房和保障性租赁住房实物配租按下列指引执行。

一、配租对象

（一）公共租赁住房实物配租对象包括：在我市城区内无自有住房（含城区唯一自有住房属C、D级危房且无法居住），在市场租赁住房、并交纳租金，且租赁期限满一年的城市低保家庭、低保边缘家庭、重点优抚对象（享受国家定期抚恤补助的优抚对象）、（注：配租放弃的家庭，自放弃日计算两年内不得再次申请），符合民政安置政策的，由民政部门按相关规定予以安置。

（二）保障性租赁住房实物配租对象包括：1.在我市城区无自有住房的，符合“新黄石人”（在黄石城区就业、来黄创业的非城区户籍人员和新就业的大学生，以市人社局认定为准）条件的群体可申请保障性租赁住房配租；2.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，可通过“长期租赁”或“先租后购”方式，申请保障性租赁住房配租。3、其他收入家庭纳入市级危改范围，且是唯一住房的，可安置过渡。

（三）属下列情形之一，不得申请保障房实物配租：

**公租房：**1.符合前述配租对象，但承租未转换的国有公房、因离婚造成无房未满2年的、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；2.属城市低保（含城市特困供养中的分散供养人员）、城市低收入家庭中，配租放弃三次以上（含三次）；3.不满18周岁的未成年人；4.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：**1.符合上述配租对象，但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；2.有精神残疾、智力残疾的单人家庭。

二、分配与轮候

保障房按照申请类别、对象，实行轮候配租。

（一）公共租赁住房。申请公共租赁住房保障的城市低保、城市低保边缘群体和重点优抚对象，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依次计分（计分规则根据不同类型进行加分，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》），合理确定轮候排序，统一轮候配租。其中符合退伍军人、伤残军人、军烈属、失独家庭、四星以上志愿者等条件的家庭可优先配租。

（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、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，结合房源情况依次配租。

（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无房职工配租，多余的可面向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。

三、申请、审核和配租程序

根据保障房申请对象，实行申请、审核和配租程序。

1. 城市低保或城市低保边缘家庭：家庭申请-城区民政部门核定对象-街道受理、系统录入、公示-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、公示-市住房保障部门审批-城区住房保障部门配租-产权运营单位办理入住手续-市住房保障部门公告。

（二）重点优抚对象：个人申请-城区退役军人事务部门认定对象-街道受理、系统录入、公示-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、公示-市住房保障部门审批-城区住房保障部门配租-产权运营单位办理入住手续-市住房保障部门公告。

（三）“新黄石人”：个人申请、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-城区住房保障部门配租-产权运营单位办理入住手续-市住房保障部门公告。

（四）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-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）、（未缴纳单位保险人员资格由城区住房保障部门自行认定）-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。

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为自然年度，一次申请、全年有效。

**附件2**

黄石市城区保障房租赁补贴操作指引

黄石市城区公共租赁住房和保障性租赁住房租赁补贴按下列指引执行。

一、申请对象

（一）在我市城区内无自有住房，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、城市低保、低保边缘家庭。

（二）“新黄石人”（在黄石城区就业、来黄创业的非城区户籍人员和新就业的大学生，以市人社局认定为准）。

**下列情形不得申请租赁补贴：**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（含国有公房）的城市特困供养中的分散供养人员、城市低保、低保边缘家庭均不得申请住房补贴。

二、补贴标准

（一）城市特困供养中的分散供养人员与城市低保家庭补贴标准，按保障面积片区市场租金的90%发放；城市低保边缘家庭补贴标准，按保障面积片区市场租金的80%发放。（注：住房困难的城镇低保边缘单人家庭及35岁以上的未婚单人家庭未实行实物配租的，按照以上标准统一发放，不再享受150%的住房租赁补贴。）

（二）“新黄石人”承租东楚集团筹集运营的保障性租赁住房，租赁补贴标准按照《黄石市“三个一”保障房租金和补贴管理细则》（黄建〔2021〕16号）及《关于促进“新黄石人”就业创业和安居落户的若干措施》（黄就创领〔2022〕2号）相关政策执行。承租非东楚集团筹集运营的保障性租赁住房，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。

三、申请程序

（一）城市低保或低保边缘家庭：家庭申请-城区民政部门核定对象-街道受理、系统录入、公示-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、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。

（二）“新黄石人”：个人申请、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为自然年度，一次申请、全年有效。

**附件3**

黄石市城区保障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和相关保障性租赁住房租金减免按下列指引执行。

一、减免对象

（一）承租公共租赁住房，且符合收入标准的城市低保（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、其他收入家庭可申请租金减免。

（二）承租保障性租赁住房，且符合收入标准的城市低保（含城市特困供养中的分散供养人员）、城市低保边缘家庭、重点优抚对象的，在恢复市场租金后，可申请减免。

（三）“新黄石人”（在黄石城区就业、来黄创业的非城区户籍人员和新就业的大学生，以市人社局认定为准）。

二、减免标准

（一）城市低保家庭按保障面积片区市场租金的90%减免，城市低保边缘家庭按保障面积片区市场租金的80%减免，重点优抚对象按保障面积片区市场租金的40%减免，其他收入家庭按保障面积片区市场租金的30%减免。

（二）“新黄石人”承租保障性租赁住房，按一张床、一间屋、一套房，分别按每月人均20元、50元、80元分类减免。

**注：**上述申请享受租金减免家庭人口，原则上按配租申请人及其同住直系亲属（以申请人为主体的不隔代）人口计算。

三、减免程序

（一）城市低保或低保边缘家庭：家庭申请-公共租赁住房运营单位收集汇总、报送-城区民政部门核定对象-街道受理、公示-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-城区退役军人事务部门核定对象-街道受理、公示-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）“新黄石人”：个人申请或所在单位申请-公共租赁住房运营单位收集汇总、报送-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）-市住房保障部门审批、公告。

（四）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租赁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的时限为自然年度，一次申请、全年有效。

**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.城市低保家庭（加3分）、城市低保边缘家庭（加2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）；既是城市低保家庭、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.获得道德模范等荣誉称号（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、三孩（加6分）、失独（加8分）；

9.四星级以上（含四星级）志愿者（加3分）。