

银川市城市住房保障管理办法

(2021年5月27日银川市人民政府令第1号公布 自2021年7月1日起施行)

第一章 总则

第一条 为解决城镇中低收入群体、新就业人员和在本市稳定就业的外来务工人员的住房困难,依据国家、自治区有关规定,制定本办法。

第二条 本市市辖区城市住房保障及其监督管理工作,适用本办法。

第三条 本办法所称住房保障,是指通过配租公共租赁住房、配售经济适用住房、限价商品住房或者发放住房租赁补贴等方式,保障中低收入群体、新就业人员和在本市稳定就业的外来务工人员的基本住房需求。

第四条 住房保障工作应当与经济社会发展水平相适应,满足基本住房需求,坚持规范管理,分配过程公开透明,分配结果

公平公正。

第五条 市人民政府、辖区人民政府应当加强对住房保障工作的领导，组织有关部门做好住房保障工作。

市住房和城乡建设局是本市住房保障工作的主管部门。市住房保障中心负责具体的组织实施和监督管理工作。

市辖区人民政府负责本辖区内住房保障的申请受理、初审、复审等工作。

市发展改革、公安、民政、自然资源、人力资源和社会保障、审批服务、住房公积金等部门，按照各自职责协同做好住房保障工作。

第六条 任何组织和个人对违反本办法的行为都有权进行举报、投诉。

住房保障主管部门接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

第二章 建设与管理

第七条 市住房保障主管部门应当根据保障性住房供应以及需求状况，制定保障性住房建设计划，并报市人民政府审核批

准。

第八条 保障性住房建设用地应当纳入城镇年度土地供应计划。经济适用住房建设用地以划拨方式供应；公共租赁住房建设用地以划拨或出让方式供应；限价商品住房建设用地以出让方式供应。

第九条 政府以外其他投资主体投资建设公共租赁住房的，建设用地可以采用出让、租赁、作价入股等方式有偿使用，取得土地前应将所建公共租赁住房的套型结构、建设标准、设施条件、租赁对象和租金水平等作为土地供应的前置条件。

第十条 保障性住房建设应当坚持经济适用、节能、节地原则，提高规划设计水平，满足基本使用功能。

保障性住房建设应当履行法定建设程序，严格执行国家抗震设防标准、住宅质量安全标准等建设标准和规范。

第十一条 政府投资建设或通过其他渠道筹集的经济适用住房、限价商品住房，优先安排经济适用住房和限价商品住房轮候对象，剩余房源并轨纳入共有产权住房管理，销售均价实行政府指导价，政府与购房人按份共有产权，购买人对政府占有产权部分缴纳租金。

共有产权住房供应实施细则由市住房保障主管部门制定，并

报市人民政府批准后公布实施。

第十二条 政府投资公共租赁住房的建设资金主要通过下列渠道筹措：

- （一）年度财政预算安排的资金；
- （二）土地出让净收益提取的资金；
- （三）提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益；
- （四）国家、自治区公共租赁住房建设补助资金；
- （五）商业银行公共租赁住房建设政策性贷款；
- （六）社会捐赠及其他渠道筹集的资金。

第十三条 市人民政府应当根据经济社会发展水平和实际需求，通过新建、改建、购买、长期租赁等多种方式筹集保障性住房。

第十四条 企事业单位及其他组织自建的公共租赁住房在向规定的租赁对象配租后有剩余房源的，应当向其他符合银川市住房保障条件的家庭或个人出租。租金标准参照政府投资建设的公共租赁住房租金标准执行。

政府投资建设的公共租赁住房在满足本办法规定条件的住房保障对象需求后有剩余房源的，可以向从事基本公共服务的部

门或在银企业整体租赁，具体办法由市住房保障主管部门制定。

第十五条 企事业单位及其他组织自建的公共租赁住房，应当每年将房屋使用、租赁情况报市住房保障中心备案。

第十六条 政府投资建设或通过其他渠道筹集的公共租赁住房产权属于国家所有，类型登记为“公共租赁住房”，免收产权登记相关费用。

第十七条 公共租赁住房租金标准以及经济适用住房、限价商品住房等保障性住房的销售价格实行政府定价。

政府投资建设的公共租赁住房，根据住房保障对象的承受能力实行差别化租金。社会投资建设的公共租赁住房参照执行。

房地产开发企业实施的保障性住房项目利润率不得高于百分之三；市人民政府直接组织建设的经济适用住房按成本价销售。限价商品住房的利润率不超过百分之五。

第十八条 政府投资建设的公共租赁住房租金收入，按照政府非税收入管理，严格执行收支两条线。市财政将公共租赁住房维修、日常运营维护管理、信息化建设、产权转移登记等费用纳入财政预算予以保障。

第十九条 公共租赁住房所有权人可采取委托、政府购买服务等方式对公共租赁住房实施运营管理。

第二十条 开发建设单位在销售经济适用住房、限价商品住房前，应将销售方案、销售价格、销售对象报住房保障主管部门审核备案后向社会公示。

开发建设单位在办理经济适用住房、限价商品住房销售合同备案登记前，应当将购房人材料报市住房保障主管部门进行资格复审。

第三章 保障对象和保障方式

第二十一条 本市市辖区城镇居民家庭或个人申请住房保障，应当符合下列条件：

（一）申请人年满十八周岁；

（二）申请购买经济适用住房和限价商品住房需取得本市市辖区户籍；申请公共租赁住房需取得本市市辖区户籍一年以上；

（三）家庭人均住房建筑面积低于十五平方米；

（四）申请公共租赁住房或者购买经济适用住房的，家庭人均收入应当低于上年度本市城镇居民人均可支配收入 1.3 倍；申请购买限价商品住房的，家庭人均收入应当低于上年度本市城镇居民人均可支配收入 1.5 倍。

因重大疾病、离异等原因，家庭原有唯一住房转移成为无房家庭的，可申请公共租赁住房。

第二十二条 在本市稳定就业的外来务工人员申请公共租赁住房，应当符合下列条件：

- （一）持有本市市辖区居住证；
- （二）申请人年满十八周岁；
- （三）申请人及其家庭在本市无自有住房；
- （四）家庭人均收入低于上年度本市城镇居民人均可支配收入 1.3 倍；
- （五）申请人在本市连续缴纳灵活就业社会保险三年以上，或者与用人单位签订劳动合同二年以上且连续缴纳职工社会保险一年以上。

第二十三条 新就业人员申请公共租赁住房，应当符合下列条件：

- （一）申请人为本科及以上学历且获得相应学位，毕业未满三年；
- （二）申请人及其家庭在本市无自有住房，且未享受过本市人才住房政策。

第二十四条 对申请公共租赁住房并符合本办法第二十一

条规定的本市城镇最低生活保障对象，未实物配租且在市场租赁住房居住的，可发放住房租赁补贴。

家庭月住房租赁补贴额度等于住房租赁补贴标准乘以家庭应补贴建筑面积。家庭应补贴建筑面积按照人均十五平方米计算，应补贴建筑面积最高不超过五十平方米，单人家庭补贴建筑面积不得超过三十平方米。

家庭自有住房建筑面积在五十平方米以内且人均建筑面积低于十五平方米的，应补贴面积按照家庭应保障面积标准与现住房建筑面积的差额计算。

住房租赁补贴标准由市住房保障主管部门会同发展改革、财政部门确定，报市人民政府批准后公布执行。

第二十五条 有下列情形之一的，优先配租公共租赁住房：

- （一）城镇最低生活保障家庭和零就业家庭；
- （二）烈士遗属、伤病残军人等重点优抚对象；
- （三）一至四级残疾人员和重大疾病救助对象；
- （四）劳动模范、见义勇为人员家庭；
- （五）申请人或共同申请人年龄六十周岁以上；
- （六）贫困单亲家庭；
- （七）申请人为银川市、市辖区引进的人才；

(八) 其他可以优先的情形。

第二十六条 已配租公共租赁住房且有下列情形之一的，由市住房保障主管部门审核后，可以减收或免收租金：

- (一) 城镇最低生活保障家庭；
- (二) 一至四级残疾人员；
- (三) 因长期患病致使全部或部分丧失劳动能力；
- (四) 赡养人、抚（扶）养人死亡或正在监狱服刑；
- (五) 家庭发生灾难性事故或突发危重病；
- (六) 其他可以减收、免收租金的情形。

第二十七条 有下列情形之一的，可优先购买经济适用住房、限价商品住房：

- (一) 本市引进的人才或获得省部级及以上劳模、英模；
- (二) 荣立三等功及以上个人，或因公致残的退役军人；
- (三) 一至四级残疾人员、患重大疾病人员或优抚对象；
- (四) 其他可以优先购买的情形。

第四章 申请与核准

第二十八条 申请住房保障的家庭或个人符合本办法规定

条件的，由市住房保障主管部门核发《银川市住房保障证》。

第二十九条 申请住房保障的家庭，应当确定一名家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人。申请人应具备完全民事行为能力，申请人如不具备完全民事行为能力，由监护人代为申请，并承担相应责任和义务。

第三十条 申请住房保障应当提供下列材料：

- （一）住房保障登记审批表；
- （二）家庭收入情况证明；
- （三）家庭住房状况证明；
- （四）婚姻状况证明；
- （五）家庭成员身份证和户口簿；
- （六）其他需要提供的证明材料。

申请住房租赁补贴的家庭还需提供已备案的租房合同；新就业人员还需提供毕业证书、学位证书；稳定就业的外来务工人员还需提供居住证、劳动合同。

第三十一条 申请住房保障按下列程序办理：

（一）申请人向户籍所在地或居住证申领地的街道办事处、乡（镇）人民政府提出申请，并提供本办法第三十条规定的材料。街道办事处或乡（镇）人民政府应当自收到申请之日起十个工作

日内，对申请人的住房、收入等情况进行审核。对符合条件的申请人在申请人户籍所在地或居住证申领地社区公示，公示时间为五个工作日。公示期满无异议的，由街道办事处或乡（镇）人民政府在《银川市住房保障登记审批表》签署审核意见，报市辖区人民政府的住房保障审核部门。

（二）市辖区人民政府的住房保障审核部门在收到《银川市住房保障登记审批表》之日起五个工作日内签署复审意见，报市住房保障主管部门审批。

（三）市住房保障主管部门应当自收到有关申请材料之日起二十个工作日内审批完毕。对符合条件的，在政府网站等媒介公示，公示时间为五个工作日。公示期满无异议的，发放《银川市住房保障证》。

第三十二条 对已取得《银川市住房保障证》的申请人实行轮候保障。

一个保障家庭或个人只能享受一种住房保障方式。

第三十三条 街道办事处或乡（镇）人民政府、住房保障审核部门，在住房保障受理、审核、审批过程中，对不予受理、不予批准的申请，应当向申请人书面说明理由。

申请人对审核结果有异议，可以向市住房保障主管部门申请

复核。市住房保障主管部门应当会同有关部门进行复核，并在15个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第三十四条 有下列情形之一的，不得申请公共租赁住房：

- （一）申请之日前五年内有房产转让行为的；
- （二）已租赁单位公房或享受其他住房保障尚未退出的；
- （三）本市辖区内拥有宅基地的；
- （四）原有房屋被征收等待安置的；
- （五）家庭或个人拥有营运车辆或车辆价值超过十二万元以上的非营运车辆（车辆价值以购置发票或评估报告为准）；
- （六）家庭或个人在注册资本金超过十万元（以企业注册登记为准）的工商企业或民办非企业中出资或担任法定代表人、董事、监事等职务的；
- （七）其他不得申请的情形。

第三十五条 有下列情形之一的，不得申请经济适用住房、限价商品住房：

- （一）有房产转让行为的；
- （二）已参加过福利分房、单位集资合作建房、购买过经济适用住房或限价商品住房等的；
- （三）本市辖区内拥有宅基地的；

(四)家庭或个人拥有营运车辆或车辆价值超过十二万元以上的非营运车辆(车辆价值以购置发票或评估报告为准);

(五)家庭或个人在注册资本金超过十万元(以企业注册登记为准)的工商企业或民办非企业中出资或担任法定代表人、董事、监事等职务的;

(六)其他不得申请的情形。

第五章 保障与退出

第三十六条 领取住房租赁补贴对象应当与市住房保障主管部门签订住房租赁补贴协议,协议中应当明确补贴标准、补贴人口、补贴用途、停止发放补贴的情形、违约责任等内容。

第三十七条 市住房保障主管部门应当根据本市经济社会发展水平、住房状况、城镇住房保障需求等因素,合理确定配租、配售保障性住房的轮候期,并向社会公布。

第三十八条 轮候对象的配租配售排序,可以根据申请人的收入、住房困难程度、申请时间等综合因素评分确定,也可以通过随机选定等方式确定。具体办法由市住房保障中心制定。

第三十九条 公共租赁住房承租人应当与市住房保障主管

部门签订书面租赁合同。租赁合同应当载明当事人基本情况、租金标准、租赁期限、双方权利义务及违约责任等。首次承租期一般不超过三年，承租人应当在租赁期限届满前三个月内向市住房保障主管部门申请续租。

市住房保障主管部门应当会同有关部门对申请人是否符合续租条件进行审核。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同；经审核不符合条件的，应当腾退公共租赁住房。

第四十条 确定配租公共租赁住房的家庭或个人，有下列情形之一的，视同放弃住房保障，二年内不得再次申请：

（一）无正当理由未在规定时间内、地点参加选房，或者参加选房但放弃选定住房的；

（二）无正当理由未在规定时间内签订租赁合同，或者签订租赁合同后放弃租房的；

（三）其他无正当理由放弃承租公共租赁住房的情形。

第四十一条 住房保障对象收入、人口及住房等发生重大变化的，应当及时向市住房保障主管部门如实申报。

第四十二条 公共租赁住房不得转租、转借、闲置或改变用途。

承租人应当爱护、保管所承租房屋及其附属设施，不得改变

房屋原有使用功能以及内部结构。

第四十三条 市住房保障主管部门应对公共租赁住房主体结构 and 共用部位及其设施进行维护维修，确保住用安全。公共租赁住房的室内部位及其设施因使用损坏的，维修费用由使用人承担。

第四十四条 因政府征收、征用或不可抗力致使公共租赁住房无法继续居住的，租赁合同自行终止，对承租人优先另行配租。

第四十五条 住房保障对象有下列情形之一的，由市住房保障主管部门取消住房保障资格，注销其《银川市住房保障证》：

（一）隐瞒家庭收入（财产）、住房等情况取得住房保障资格的；

（二）收入（财产）、住房等情况发生变化不再符合住房保障条件的；

（三）通过提供虚假材料、采取贿赂等不正当手段取得住房保障资格的；

（四）其他应当取消住房保障资格的情形。

公共租赁住房轮候家庭或个人五年内未选择实物配租的，其住房保障资格自然失效。

第四十六条 承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁

住房，由市住房保障主管部门取消住房保障资格，注销其《银川市住房保障证》：

- （一）无正当理由连续六个月以上未在所承租房屋居住的；
- （二）无正当理由累计六个月以上未交纳房屋租金的；
- （三）合同到期未按规定提出续租申请或参加年审后拒签租赁合同；
- （四）承租人隐瞒有关情况或提供虚假证明材料等取得公共租赁住房的；
- （五）转租、转借或擅自调换所承租公共租赁住房的；
- （六）改变所承租公共租赁住房用途的；
- （七）破坏公共租赁住房原有使用功能和内部结构及其公共设施或擅自对住房进行装修，拒不恢复原状的；
- （八）在公共租赁住房中从事违法活动的；
- （九）违反租赁合同约定或法律、法规规定的其他情形。

第四十七条 经济适用住房、限价商品住房购房人拥有有限产权。个人购买的经济适用住房、限价商品住房未取得完全产权以前，不得用于出租经营。

第四十八条 已承租公共租赁住房的保障家庭或个人，因伤残、重大疾病等需要调换住房的，可向市住房保障中心提出申请，

市住房保障中心根据房源情况审核同意后给予调整。

第四十九条 承租人在规定时间退出公共租赁住房确有困难的，应当向市住房保障中心提出申请，经核实批准，给予不超过六个月的过渡期。过渡期内维持原租金标准不变。过渡期满后仍不腾退的，按照届时市场租金标准收缴租金。

第五十条 住房保障申请人死亡的，共同申请人应在三个月内办理变更保障人手续。共同申请人不符合住房保障条件或未在规定时间内办理变更手续的，由市住房保障主管部门收回房屋或停止发放住房租赁补贴。申请人无其他共同申请人的，由市住房保障主管部门收回房屋或停止发放住房租赁补贴。

第五十一条 购买经济适用住房、限价商品住房不满五年的，不得上市交易。如因重大疾病、灾难性事故等特殊原因确需转让的，由政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。

经济适用住房、限价商品住房购买满五年需上市交易的，应当经市住房保障主管部门审核同意。未经审核同意，不动产登记部门不得办理不动产转移登记，任何中介机构不得从事中介代理活动。

经济适用住房购买满五年需上市交易的，购房人按相关规定

交纳土地收益等相关价款后，取得完全产权，政府可优先回购；限价商品住房购买满五年需上市交易的，购房人按届时市场评估价购买政府产权后，取得完全产权，政府可优先回购。

第五十二条 市人民政府根据物业服务费标准可对承租公共租赁住房的低收入困难家庭物业服务费给予补贴。具体补贴标准和拨付程序由市住房保障主管部门会同市财政部门确定。

第六章 监督管理

第五十三条 市住房保障主管部门应当建立联审机制，会同民政、公安、人力资源和社会保障、住房公积金等部门及街道办事处、乡（镇）人民政府，对住房保障对象收入（财产）、住房及其变化情况实施动态监管和诚信监督。

第五十四条 市住房保障主管部门应当定期对住房保障对象的收入、人口及住房等情况进行复核，并根据复核结果对住房保障方式、补贴额度、租金标准及时调整。对不再符合规定条件的，停止发放住房租赁补贴或收回公共租赁住房。

第五十五条 市住房保障主管部门应当建立住房保障信用信息归集和应用制度，实行分级分类管理。

住房保障信用监督管理办法由市住房保障主管部门制定。

第五十六条 市住房保障主管部门及其委托管理单位应当对公共租赁住房的使用情况进行监督检查，发现有违反本办法规定行为的，应当及时依法处理或向有关部门报告。

任何单位和个人不得侵占、损坏保障性住房，不得利用保障性住房从事非法活动或牟取非法收入。

第五十七条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供保障性住房出租、转租、出售等业务。

第七章 法律责任

第五十八条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请住房保障的，住房保障审核部门二年内不再受理，并记入住房保障信用档案。

第五十九条 为住房保障申请人出具虚假证明的单位，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人的责任。

第六十条 企事业单位及其他组织将自建的公共租赁住房向不符合条件的家庭或个人出租的，由市住房保障主管部门责令限期改正，逾期不改正的，由辖区行政执法部门处以三万元以下

罚款。

第六十一条 对于采取提供虚假材料等不正当手段或隐瞒家庭收入、住房、车辆、工商登记等情况，登记为轮候对象或领取住房租赁补贴的，由市住房保障主管部门取消轮候登记或责令限期退回已领取的住房租赁补贴，并处一千元以下罚款，五年内不得再次申请住房保障，并记入住房保障信用档案。

第六十二条 承租人违反本办法第四十六条规定的，责令腾退公共租赁住房，按照届时市场租金标准补交租金差额，由辖区行政执法部门处以一千元以下罚款。造成损失的，依法承担赔偿责任。有违法所得的，处以违法所得三倍以下但不超过三万元罚款。承租人自腾退公共租赁住房之日起五年内不得再次申请住房保障，并记入住房保障信用档案。

第六十三条 申请人采取提供虚假材料等不正当手段或隐瞒家庭收入、住房、车辆、工商登记等情况取得购买经济适用住房或限价商品住房资格的，五年内不得再次申请购买，记入住房保障信用档案。

已购买经济适用住房或限价商品住房的，由市住房保障主管部门限期按原价格并考虑折旧等因素作价收回所购房屋，并依法追究相关责任人的责任。

第六十四条 企事业单位及其他组织改变自建的公共租赁住房使用性质，从事经营活动的，由市住房保障主管部门责令限期改正，逾期不改正的，由辖区行政执法部门处以一万元以上三万元以下罚款。

第六十五条 保障性住房开发建设单位违规将保障性住房销售给不符合住房保障条件的家庭或个人的，由市住房保障主管部门责令整改。无法整改的，由开发建设单位补缴土地出让金及减免的相关税费转为商品住房。

第六十六条 国家工作人员在住房保障管理工作中有下列行为之一的，依法给予处分；

（一）不认真履行监督管理职责，造成不良社会影响的；

（二）对符合享受住房保障条件的城镇中低收入住房困难家庭故意不签署同意意见，或对不符合条件的城镇居民故意签署同意意见的；

（三）滥用职权，贪污、挪用、截留住房保障资金的；

（四）其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，侵害城镇中低收入住房困难家庭合法权益和国家利益的行为。

第八章 附则

第六十七条 本办法所称住房租赁补贴，是指政府按规定标准向符合条件的保障对象提供的用于其租赁住房的货币补助。

本办法所称公共租赁住房是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭、新就业人员和在本市稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

本办法所称经济适用住房是指政府提供政策优惠，限定套型面积和销售价格，按照合理标准建设，面向城市低收入家庭供应的保障性住房。

本办法所称限价商品住房是指政府公开出让商品住宅用地时，提出限制销售价格、限制住宅套型面积、限制销售对象等限制性要求，由开发建设单位通过公开竞拍取得土地，并按规定条件和要求开发建设、销售的商品住房。

第六十八条 永宁县、贺兰县、灵武市可参照本办法执行。具体审核规定根据本地实际自行制定。

第六十九条 本办法自 2021 年 7 月 1 日起施行。原《银川市城市住房保障管理办法》和《银川市公共租赁住房管理办法》同时废止。