南宁市廉租住房管理办法

　　第一条　为建立和完善多层次的住房供应体系，解决本市最低收入家庭的住房困难，根据《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》及建设部《城镇廉租住房管理办法》，结合本市实际，制定本办法。　　第二条　本办法适用于本市市区范围内廉租住房的管理。　　第三条　廉租住房是指市政府在住房领域实施社会保障职能，向具有本市常住户口的最低收入家庭提供的租金相对低廉的普通住房。　　第四条　本办法所称最低收入家庭，是指家庭成员人均收入低于（或等于）市政府当年公布或执行的本市城镇居民最低生活保障标准的居民家庭。　　第五条　南宁市房产行政主管部门（以下简称市房产行政主管部门）负责制定本市廉租住房的具体实施方案并负责廉租住房的统一管理工作。　　第六条　廉租住房来源如下：　　（一）腾退的并符合本市廉租住房标准的直管公有住房；　　（二）最低收入家庭现承租的符合本市廉租住房标准的直管公有住房；　　（三）由政府出资兴建或购置的用于廉租的住房；　　（四）社会捐赠和其他渠道筹集的符合本市廉租住房标准的住房。　　第七条　廉租住房年度建设计划由市房产行政主管部门会同市计划行政主管部门、市财政行政主管部门根据资金来源及廉租住房需求情况制定，报市政府批准实施。　　第八条　建立廉租住房保障基金，实行专户储存，专款专用，主要用于兴建或购置廉租住房，发放廉租住房租金补贴。其资金来源包括：　　（一）市住房资金管理中心住房公积金增值收益专户中的城市廉租住房建设补充资金；　　（二）直管公房出售后的部分净归集资金；　　（三）已购公有住房和经济适用住房上市出售上缴财政的相当于土地出让金的价款和所得收益收入；　　（四）其他政府住房基金；　　（五）接受社会捐赠和通过其他渠道筹集的资金。　　市财政行政主管部门应当对廉租住房资金的筹集、管理和使用进行监督。　　第九条　新建廉租住房建筑面积标准：一房或一房一厅为40平方米以下（含40平方米）；二房一厅为55平方米以下（含55平方米）。　　新建廉租住房装修标准为普通装修，即普通批灰内墙，混凝土楼地面，厨、卫配套。　　超过上述标准的住房，不得作为廉租住房出租。　　廉租房小区应做到环境整洁。　　第十条　廉租住房实行只租不售的原则，租金分不同档次按当年公房租金标准的50%按月缴交。　　承租廉租住房，免交住房租赁保证金。　　第十一条　申请享受本市廉租住房的家庭应当同时符合下列条件：　　（一）家庭人均月收入低于或等于本市城镇居民最低生活保障标准；　　（二）家庭成员拥有私有住房和承租公有住房的使用面积合并计算低于或等于人均7平方米；　　（三）家庭成员均具有本市常住户口且实际居住，至少有一人取得本市常住户口3年以上，其他成员户口迁入须满一年以上；　　（四）家庭人数为两人或两人以上，家庭成员之间具有法定的赡养、抚养或者扶养关系。　　第十二条　家庭收入按下列方法认定：　　（一）有工资收入的家庭按年工资总额计算，工资总额按国家统计局颁布的《关于工资总额组成的规定》执行。　　（二）个体劳动者家庭收入按其户口所在地的居民委员会会同税务所、工商管理所出具的证明核定。　　第十三条　下列证明为有效的收入证明：　　（一）由当事人所在单位出具的收入证明；　　（二）由当事人所在地的居民委员会会同税务所、工商管理所出具的收入证明；　　（三）市、县（区）民政部门核定或发放的享受最低生活保障的有关证明。　　第十四条　下列证明为有效的住房情况证明：　　（一）当事人所在单位出具的住房情况证明；　　（二）当事人所在地的居民委员会出具的住房情况证明。　　第十五条　承租廉租住房实行审批制度。其程序为：　　（一）承租廉租住房的职工或居民填写《城镇居民租住廉租住房申请表》（以下简称《申请表》）并持有效的收入证明、住房情况证明、户籍证明以及按规定应提供的其他证明文件，向市房产行政主管部门提出申请。　　（二）市房产行政主管部门审核有关证明文件，确认符合租住廉租住房条件的家庭，并在申请人居住地及市级公开发行的报刊上给予公告。对15日内无异议的，予以登记注册；对有人提出异议的，应当及时核实，并做出准予登记或者不予登记的决定。　　（三）已登记注册的家庭按照住房困难程度及登记顺序等条件，经综合平衡后轮候配租住房或领取租金补贴。　　第十六条　市房产行政主管部门应当按照登记时间的先后顺序，根据申请家庭的实际情况，安排配租住房或者发放租金补贴。　　接受住房配租的申请家庭，可按本办法第十条规定的租金标准承租一处与居住人口相当、人均使用面积10平方米的廉租直管公房（超过人均使用面积10平方米部分，按当年公房租金标准收取房屋租金），并依照租赁管理有关规定与市房产行政主管部门签订为期一年的《廉租住房租赁合同》。　　领取租金补贴的申请家庭可按人均使用面积10平方米的标准，自行到市场上租赁房屋，并凭租赁凭证与市房产行政主管部门签订为期一年的租金补贴协议，按月领取每平方米7元的租金补贴；不足人均使用面积10平方米的，则按实际发生额发放租金补贴。　　第十七条　廉租住房申请者无正当理由拒绝接受廉租住房安排的，应当重新轮候。　　第十八条　廉租住房租赁实行动态管理，市房产行政主管部门每年对廉租住房租户的承租资格重新核定一次。由廉租住房承租户每年定期填写《廉租住房承租人家庭收入情况、住房情况申报表》，如实反映当年家庭收入情况及住房情况，并经当事人所在单位和居委会确认后，报市房产行政主管部门核定。　　第十九条　承租廉租住房的家庭人均月收入连续一年超过本市城镇居民最低生活保障标准的，应当及时报告市房产行政主管部门，由市房产行政主管部门限期迁出廉租住房或停止发放租金补贴。因正当理由不能按期腾退的，经市房产行政主管部门批准，可以在一定期限内续租，房屋租金按当年公房租金标准收取，并按规定交纳住房租赁保证金；无正当理由不按期腾退的，由市房产行政主管部门责令其退房，并按该房屋当年租金标准年租金的2-5倍处以罚款。　　第二十条　虚报、隐瞒有关情况或者伪造有关证明而获得廉租住房承租资格的，由市房产行政主管部门责令其退房或退回租金补贴，并补交当年标准租金和廉租住房租金的差额，市房产行政主管部门可同时处以该房屋当年租金标准年租金的2-5倍罚款。　　承租廉租住房的家庭应当按照租赁合同的约定，按时交纳租金，合理使用房屋，并且不得转租及改变房屋用途。违反租赁合同约定，拖欠租金、改变房屋用途、转租的，应当按照合同约定承担违约责任，并可按规定给予行政处罚。　　第二十一条　当事人对行政处罚决定不服的，可以依法申请复议或者提起行政诉讼。当事人逾期不申请复议，也不向法院起诉，又不履行处罚决定的，由市房产行政主管部门申请人民法院强制执行。　　第二十二条　企、事业单位出资兴建或购置房屋，以廉租住房租金标准出租给本单位职工的，可参照本办法执行，并报市房产行政主管部门备案。　　第二十三条　市辖县的廉租住房管理办法参照本办法执行。　　第二十四条　本办法具体应用问题由南宁市房产行政主管部门负责解释。　　第二十五条　本办法自2002年3月1日起施行。