

大冶市人民政府办公室

大冶市人民政府办公室 关于印发《大冶市 2024 年住房保障工作方案》的 通 知

高新区、临空经济区·还地桥镇、各乡镇（场）、街道党（工）委、市政府有关部门（单位）：

《大冶市 2024 年住房保障工作方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

大冶市人民政府办公室
2024 年 6 月 11 日



大冶市 2024 年住房保障工作方案

根据《湖北省城镇保障性住房管理办法》（湖北省人民政府令第 398 号）、湖北省住建厅《关于加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题的实施意见》（鄂建〔2022〕1 号）、《黄石市 2024 年住房保障工作方案》、《大冶市公共租赁住房管理实施细则》（大冶政规〔2015〕2 号）、《大冶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方案》（冶政办函〔2022〕50 号）、《大冶市保障性租赁住房管理暂行办法》（冶建文〔2023〕45 号）、《大冶市保障性租赁住房租转售实施细则（试行）》（冶建文〔2023〕46 号）等有关规定，结合我市实际，特制定本方案。

一、全市住房保障工作年度目标任务

（一）棚户区改造。督促军山还建点 B 地块一期 2183 套、双港 A、B 地块 1894 套棚改项目建设进度，完成主体工程建设。

（二）住房租赁补贴发放。发放城镇低收入家庭和外来务工人员住房租赁补贴 70 户。

（三）保障性租赁住房筹集和分配。完成“新大冶人”、青年人、从事公共服务人员等群体保障性租赁住房 1500 套筹集任务，并督促市住保公司做好房源分配入住工作。

（四）公租房规范化考核达标。做好省厅聘请第三方机构对我市公共租赁住房规范管理评价工作考核，推行政府购买公租房运营服务，加强公租房日常规范化管理，确保省公租房规范管理考核达标。

（五）实现公租房管理服务品质提升。全面贯彻落实《全省公租房小区管理服务提质行动方案》文件要求，将开元公租房小区、金湖大道公租房小区、罗金路公租房小区纳入旧改范围，有序推进公租房小区升级改造，查漏补缺，补齐短板，加快完善公租房小区基础设施及公共服务设施，实现全市公租房小区管理服务品质、基础设施大提升，增强公租房保障群众的获得感、幸福感和安全感。2024年全市公租房小区达到三星标准，2025年80%公租房小区达到四星标准，2026年50%公租房小区达到五星标准。

（六）信息系统建设。建立保障对象基本信息电子档案，全面使用公租房管理信息系统办理租后管理（涵盖保障对象动态信息、房源使用情况、保障性住房维修业务）等业务。

（七）协调“五小”和周转房建设。指导、协调各乡镇进行“五小”和周转房建设，将各乡镇周转房纳入保障房房源。

（八）调整公租房租金价格。为促进我市住房保障工作有效供应、良性循环、持续运行、健康发展，聘请第三方专业评估机构对我市各公租房小区租金标准进行评估，并报市发改部门批准实施。

（九）开展公租房安全隐患排查。制定专项排查方案，对全市所有已分配入住的公租房每月开展一次安全隐患专项排查，形成问题清单，精准严格整改、标本兼治提升，坚决防范和杜绝安全事故发生，确保人民生命财产安全。

（十）开展公租房专项整治。联合相关部门，对公租房转让、转借、转租、私自买卖、倒腾等违法行为进行重点整治打击。

二、市城区住房保障内容

（一）公共租赁住房。公共租赁住房按家庭人口建筑面积标准为每人 16 m²，实行实物配租、租赁补贴和租金减免三种保障方式。

1. 实物配租。具体配租对象、分配与轮候、申请、审核和配租程序、实物配租受理提交资料等详见附件 1。

2. 租赁补贴。具体申请对象、申请条件、发放标准、资格审核程序、申请受理提交资料等详见附件 2。

3. 租金减免。具体减免对象、标准和申请程序详见附件 3。

对承租公共租赁住房的城市低保家庭物业费按《大冶市公共租赁住房管理实施细则》（大冶政规〔2015〕2号）相关规定执行。

（二）保障性租赁住房。保障性租赁住房按项目认定结果，实施先租后售或长期租赁。房源主要包括长乐府、蓝天华府、得福城，该三处项目均可先租后售或长期租赁。具体申请、审核和配租程序详见附件 1。

先租后售的保障性租赁住房共有产权配售按照《大冶市保障性租赁住房租转售实施细则（试行）》（冶建文〔2023〕46号）等相关规定执行。

三、退出机制

（一）有下列情形之一的，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的；
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，其子女或父母不符合住房保障条件的；
7. 占用消防通道、飞线充电等行为拒不整改（三次）造成安全隐患的；
8. 无正当理由连续 6 个月未缴纳物业服务费的；
9. 法律、法规规定的其它应当退出公共租赁住房的情形。

（二）"新大冶人"和公服人员等承租保障性租赁住房的退出按照《大冶市保障性租赁住房管理暂行办法》（冶建文〔2023〕45号）规定执行。

四、考核机制

（一）公租房运营单位向市住房保障部门上报住房保障工作年度目标任务，市住房保障部门根据大冶市政府年度目标管理考核体系，年底对公租房运营单位工作业绩进行考核。

（二）市住房保障部门对住保公司保障性租赁住房的筹集分配、保障性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进行年终考核。

五、相关部门职责

（一）市住房保障部门负责做好申请家庭住房状况核查、租赁补贴审核发放、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

上报和审计整改汇总上报，统筹协调市民政部门、市退役军人事务部门、市人社部门、市财政部门共同做好相关群体住房保障工作。

（二）市民政部门负责本市行政区域内最低生活保障对象的核定和监督管理等工作。

（三）市人社部门负责做好辖区内"新大冶人"、"公服人员"和"引进人才"的身份认定。

（四）市财政部门负责保障性安居工程保障资金落实和监督工作。

（五）市退役军人事务部门负责重点优抚对象的核定工作。

（六）市住保公司按年度计划负责筹集房源，并按要求加快装修进度，及时交付使用，加大租、售力度，确保完成年度配租、配售任务。

（七）公租房运营单位做好省、市绩效评价、收取公共租赁住房承租户租金、收集承租户租金减免资料等工作，提升服务水平；依照保障性住房后期运营管理协议，动态巡查对违规承租户清退处理。

- 附件：1. 大冶市城区保障房实物配租操作指引
2. 大冶市住房租赁补贴操作指引
3. 大冶市公租房租金减免操作指引
4. 大冶市公共租赁住房实物配租排序轮候计分办法

附件 1

大冶市城区保障房实物配租操作指引

大冶市城区公共租赁住房 and 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：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，且租赁期限满一年城区户籍的住房困难家庭（含城市低保家庭、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）。

(二) 保障性租赁住房实物配租对象：在大冶城区无房（即本人、配偶及未成年子女在大冶城区无房，且在三年内无房产交易记录），且符合以下任一条件者，均可申请配租保障性租赁住房：

1. 从事基本公共服务的企事业单位和机关工作人员中的住房困难家庭。包括教育、医疗、社区工作者、环卫、公交、供水、供电、供气、辅（协）警、协管以及其他从事基本公共服务、有稳定就业平台的住房困难人员。优先解决青年教师、医护工作者、环卫工人、公交司机等群体的住房困难。

2. 引进人才。我市重点产业链企业引进的高层次人才，2020 年 1 月 1 日后来冶工作的硕博研究生和其他人才。

3. “新大冶人”。包括来我市城区稳定就业（含灵活就业）或自主创业不满 5 年的非大冶城区户籍人员及符合有关政策规定的其他在冶就业创业的“新大冶人”。

4. 青年人（35 岁以下）、来（回）冶求职的高校应届毕业生。

5. 国有企事业单位自有公房中 D 级危房改造安置户。

6. 已享受我市公共租赁住房且符合申报保障性租赁住房条件的，可申报保障性租赁住房，自申报获得保障性租赁住房配租资格后，原承租公共租赁住房必须无条件退出。

（三）属下列情形之一，不得申请保障房实物配租：

1. 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、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）、低保边缘家庭中，未年满 18 周岁者；

（3）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；

（4）配租放弃的家庭，自放弃之日起两年内不得重新申请。

2. 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，房源不足时实行轮候配租。

(一) 公共租赁住房。申请公共租赁住房保障的城区户籍住房困难家庭(含城市低保家庭、低保边缘家庭)、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)、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)，合理确定轮候排序，统一轮候配租。其中符合重点优抚对象、退伍军人、伤残军人、军烈属、失独家庭等条件的家庭在同等条件下可优先配租。

(二) 保障性租赁住房。符合保障性租赁住房配租配售的新市民、青年人、引进人才、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、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。

(一) 城市低保或城市低保边缘家庭：个人申请 - 街办受理 - 民政部门核定对象 - 住房保障部门审核申报资料、住房信息查询 - 公示 - 系统录入 - 审批 - 分配。

(二) 重点优抚对象：个人申请 - 街办受理 - 退役军人事务部门认定对象 - 住房保障部门审核申报资料、住房信息查询 - 公示 - 系统录入 - 审批 - 分配。

(三) 公共服务人员、“新大冶人”(含外来务工和进城农民

工)：个人申请-所在单位受理、初审 - 人社部门认定人员属性 - 住保公司审核申报资料、住房信息查询、公示 - 市住房保障部门审批、系统录入-住保公司分配。

(四) C、D 级危旧房群体：个人申请 - 由申请人所在街办会同市房屋安全监管部门共同审核向住房保障部门报送计划明细切块安排房源 - 住房保障部门审核申报资料、住房信息查询-公示-系统录入-审批-分配。

四、公租房实物配租受理提交资料

我市城区户籍且在城区内无房或私有住房家庭人均住房建筑面积低于保障标准 16 m²的城区户籍的住房困难家庭（含城市低保家庭、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）申请公共租赁住房，申请人向居住地所属街办提交书面申请，同时提交以下材料：

(一) 申请人申请公共租赁住房的相关表格；

(二) 申请人及家庭成员身份证、婚姻证明、户口簿；

(三) 城市低保家庭、低保边缘家庭、重点优抚对象认定的相关证明；

(四) 申请人家庭住房证明，承租房屋合同、社区居委会提供居住证明；

(五) 申请住房保障须提供的其他相关材料。

自本操作指引公布之日起，申请审核实施即时审核、公示。

附件 2

大冶市住房租赁补贴操作指引

大冶市住房租赁补贴按下列指引执行。

一、对象

租赁私房、借住非直系亲属住房以及自有住房、承租国有公房（含承租公共租赁住房）和住直系亲属住房人均住房建筑面积低于保障面积标准的城市特困供养人员、低保和低收入家庭，以及在冶常住非本市城区户籍且在本市城区无房的外来务工人员（含进城务工）。

二、申请条件

（一）城市特困供养人员、低保、低收入家庭申请住房租赁补贴条件：

1. 家庭成员中至少有 1 人为本市城（镇）区居民常住户籍，家庭成员之间有法定的赡养、扶养或抚养关系；

2. 在本市城（镇）区无私有住房或私有住房低于本年度住房保障面积标准人均 16 m²的。

（二）在冶常住非本市城区户籍且在本市城区无房的外来务工人员（含进城务工）申请住房补贴条件：

1. 在就业城区居住 1 年以上，劳动关系稳定，并有手续完备的劳动合同；

2. 在就业地连续缴纳社会保险 1 年以上；

3. 本人及配偶在就业城区无私有住房，未享受过其他保障

性住房。

核定人均住房建筑面积包括：已租赁公有住房（含公租房）和自有住房，自有住房包括私产房、无籍私产房。

三、发放标准

（一）人均面积不足 16 m²的家庭，城市特困供养人员、低保家庭每人每月每平方米补贴 5 元；低收入家庭每人每月每平方米补贴 4.3 元。住房补贴按季度发放，每季度每户最高补贴金额不超过 1250（含）元，最低不低于 100（含）元。

（二）在冶常住非本市城区户籍且无房的外来务工人员（含进城务工人员），按年人（户）均 1200 元（100 元/月）标准发放。

城市特困供养人员、低保和低收入家庭住房保障人口以民政部门认定为准。

四、住房补贴资格审核程序

（一）城市特困供养人员、低保、低收入家庭申请住房租赁补贴：

社区初审-街办复审-民政部门复核-住房保障部门入户调查、公示-发放。通过初审、复审符合保障条件的家庭由市住房保障部门在大冶市政府信息网公示 7 日；公示期内有异议的，由市住房保障和相关部门进一步调查、核实，异议属实的，取消其资格，并给予书面答复。

（二）外来务工人员（含进城务工）申请住房租赁补贴：

用工单位初审-人社部门核实社保缴纳情况-住房保障部门审查住房情况-公示。对符合保障条件的对象在大冶市政府信息

网公示，公示期限 7 日；公示期内有异议的，由市住房保障部门和相关部门进一步调查、核实，异议属实的，取消其资格，并给予书面答复。

五、申请受理提交资料

（一）城市特困供养人员、最低生活保障（低保，下同）和低收入住房困难家庭申请住房补贴的家庭，申请人向居住地社区居委会提交书面申请，同时提交以下材料：

1. 申请人申请住房租赁补贴的相关表格；
2. 申请人及家庭成员身份证、婚姻证明、户口簿；
3. 申请人及家庭成员为低保户的，提供《社会救助证》，非低保提供由民政部门出具的低收家庭认定证明；
4. 申请人家庭住房证明，承租房屋合同、社区居委会提供居住证明；
5. 申请住房保障须提供的其他相关材料。

（二）外来务工人员（含进城务工人员）申请住房补贴，申请人向用工单位提交书面申请，同时提交以下材料：

1. 申请人申请住房租赁补贴的相关表格；
2. 申请人及家庭成员身份证、婚姻证明、户口簿；
3. 申请人与用工单位签定的劳动（聘用）合同及社会保险缴纳证明；
4. 申请人家庭住房证明，承租房屋合同；
5. 申请住房保障须提供的其他相关材料。

附件 3

大冶市公共租赁住房租金减免操作指引

大冶市公共租赁住房租金减免按下列指引执行。

一、减免对象

已享受我市公共租赁住房实物配租，家庭成员当中有一、二级残疾承租户和重点优抚对象。

二、减免标准

对审核符合条件的家庭，以当年度应缴的租金标准，按减免比例（一级残疾减免 30%，二级残疾减免 20%，重点优抚对象减免 20%，同时存在的按最高比例减免，不累加）一次性核减，未在规定时间内提出申请或审核不符合条件的家庭不予减免。

三、减免程序

（一）残疾人家庭：个人申请 - 提交残联核定的残疾证（一、二级） - 住房保障部门审核-租金核减。

（二）重点优抚对象：个人申请 - 提交退役军人事务部门核定材料 - 住房保障部门审核-租金核减。

自本操作指引公布之日起，申请审核实施即时审核。

附件 4

大冶市公共租赁住房实物配租排序轮候 计分办法

一、人口。申请家庭按同住直系亲属人口数（保障人口 1 人计 1 分）；

二、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 5 分，二等功加 4 分，三等功加 3 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；

三、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）；

四、重大疾病情况（属银保监会规定的 25 种情形之一的加 8 分）；

五、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）；

六、市级以上见义勇为称号（加 8 分）；

七、独生子女（加 3 分）、二孩、三孩（加 6 分）、失独（加 8 分）；