

ZZCR-2025-0010001

枣庄市人民政府文件

枣政发〔2025〕2号

枣庄市人民政府 关于印发枣庄市城市住房保障管理办法的 通 知

各区（市）人民政府，枣庄高新区管委会，市政府各部门单位，各大企业：

《枣庄市城市住房保障管理办法》已经市政府第48次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

枣庄市人民政府

2025年2月11日

（此件公开发布）

枣庄市城市住房保障管理办法

第一章 总 则

第一条 为了进一步完善城市住房保障制度，规范城市住房保障工作，根据《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）、《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内城市住房保障及其相关监督管理工作，适用本办法。

第三条 本办法所称城市住房保障，是指通过配租保障性住房或者发放住房租赁补贴等方式，保障在收入、财产等方面符合本办法规定条件的申请人的基本住房需求。保障性住房主要包括公共租赁住房、保障性租赁住房等。

本办法所称公共租赁住房，是指政府提供政策支持，限定建设标准和租金水平，主要面向符合条件的住房困难居民租赁的住房。

本办法所称保障性租赁住房，是指政府提供政策支持，发挥市场机制作用，以小户型为主，限定租金水平，主要面向符

合条件的新市民、青年人等群体租赁的住房。

第四条 市住房城乡建设部门负责全市城市住房保障的指导和监督管理等工作。区（市）人民政府负责本辖区内城市住房保障工作，区（市）住房城乡建设部门负责本辖区内城市住房保障具体工作。

发展改革、公安、民政、财政、人力资源社会保障、自然资源和规划、农业农村、退役军人事务、国有资产管理、审批服务、市场监管、统计、城市管理、税务、人民银行、住房公积金等部门单位在各自职责范围内负责住房保障相关工作，同时建立信息共享机制。

镇人民政府（街道办事处）负责本辖区住房保障的申请受理、初审、公示等相关工作。村（居）民委员会协助做好住房保障相关工作。

第二章 规划、用地与筹集

第五条 市住房城乡建设部门应当会同市发展改革、财政、自然资源和规划等部门，结合本市经济社会发展规划、国土空间规划，编制城市住房保障年度计划，报市人民政府批准后实施。

第六条 保障性住房建设用地依法采取划拨、出让等方式供应，严禁以保障性住房建设名义取得建设用地使用权后，直

接或变相进行商品房开发和其他改变土地用途的开发。

第七条 保障性住房通过以下渠道筹集：

（一）政府投资建设、配建、购买、长期租赁的住房、公寓等；

（二）符合条件的园区、企业等享受政府支持政策投资建设的住房、公寓；

（三）其他渠道筹集的符合条件的住房。

第八条 政府投资的保障性住房达到入住条件后，住房城乡建设部门应当公布房源项目、位置、数量、套型面积以及租金标准等信息。

第九条 城市住房保障资金通过下列渠道筹集：

（一）上级财政安排的保障性安居工程专项补助资金；

（二）市、区（市）财政年度预算安排的住房保障资金；

（三）其他途径、方式筹集的城市住房保障资金。

政府发放的住房租赁补贴资金和政府投资的保障性住房建设资金及有关专项补助资金从住房保障资金中列支。

城市住房保障工作运行管理经费列入同级财政预算。保障性住房建设和运营的税收优惠政策按照有关规定落实。

第十条 公共租赁住房可以是成套住房，也可以是集体宿舍。成套住房单套建筑面积应当控制在 60 平方米以内。

保障性租赁住房应当坚持保基本的原则，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主。

第十一条 保障性住房坚持“谁投资、谁所有”原则，并在不动产登记簿和不动产权属证书上载明保障性住房性质。政府投资的保障性住房，所有权登记在住房城乡建设部门名下由其代管。

保障性住房的运营管理事务由所有权人负责，所有权人也可以委托专业的运营管理机构承担。

第三章 保障条件与标准

第十二条 申请公共租赁住房实物或补贴保障的，原则上以家庭为单位申请，应当同时符合下列条件：

- （一）具有本市常住户口或在申请地居住且已办理居住证；
- （二）家庭成员年人均可支配收入低于申请地上年度城市居民人均可支配收入的 80%；
- （三）在本市以家庭为单位无自有产权住房或人均住房建筑面积在 20 平方米以下（包括住宅和商业用房）；
- （四）申请人及家庭成员名下无机动车辆或机动车辆现值在 5 万元以下，车辆价值按申请人提出住房保障申请时的评估价计算。

申请公共租赁住房实物或补贴保障的稳定就业的外来务工人员应当在申请地按规定缴纳社会保险 1 年以上。

年满 30 周岁的未婚居民，不带子女的离异或丧偶居民，本

人同时符合上述规定条件的，可以单独申请公共租赁住房实物或补贴保障。

第十三条 以家庭为单位申请公共租赁住房实物或补贴保障的，一个家庭推举一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为主申请人。主申请人的配偶、未满 30 周岁的未婚子女应当作为共同申请人。与主申请人具有法定的赡养、扶养、抚养关系的其他家庭成员，可以作为共同申请人。

无民事行为能力人或者限制民事行为能力人应当和与其有法定赡养、扶养、抚养关系的监护人作为共同申请人提出申请。

第十四条 申请保障性租赁住房实物或补贴保障的，应当同时符合下列条件：

- （一）具有本市常住户口或在申请地居住且已办理居住证；
- （二）在申请地依法注册登记的单位工作，签订劳动（聘用）合同 1 年以上，并按规定缴纳社会保险；或持有个体工商户营业执照 1 年以上；
- （三）在申请地以家庭为单位无自有产权住房（包括住宅和商业用房）。

新就业无房职工还需持有大中专院校毕业证书，且自毕业起不满 5 年。

第十五条 符合保障条件的居民只能选择一种住房保障方式。

已购买过经济适用住房、集资合作建房、房改房等政策性

住房的，以及享受我市引进人才购房补贴等政策的，不得申请住房保障；正在承租企业自建保障性住房的以及正在享受我市引进人才租房补贴等政策的，不得重复享受住房保障。

第十六条 申请人自有产权房屋的建筑面积核定通过产权证、购房合同、征收协议、实地测量等方式予以认定。

第十七条 市、区（市）人民政府投资的公共租赁住房，租金标准由市、区（市）价格主管部门会同同级住房城乡建设部门制定，报本级人民政府批准后实施，并根据经济社会发展情况及时调整。

保障性租赁住房租金标准遵循“可负担、可持续”原则确定，可以通过委托第三方机构，依据享受的各类支持政策逐项目测算，原则上不高于同地段同品质市场租赁住房租金的80%，租金标准应当向社会公示。保障性租赁住房租金标准实行动态调整，调整周期不超过2年。面向本园区、本单位、本系统职工定向供应的保障性租赁住房，租金可适当降低。

住房租赁补贴标准由市住房城乡建设部门会同市财政部门确定，报市人民政府批准后实施，并实行动态管理。

第四章 申请与准入

第十八条 申请公共租赁住房实物或补贴保障的，应当提交下列材料：

（一）住房保障申请表；

（二）家庭成员身份证件、户口簿（居住证）。外来务工人员还需提供社会保险缴纳凭证；

（三）婚姻状况相关材料；

（四）家庭成员收入情况材料或收入情况承诺；

（五）依法需提交的其他材料。

第十九条 镇人民政府（街道办事处）应当设立便民服务受理窗口，受理公共租赁住房保障申请，在 15 日内对申请人的家庭成员、家庭收入、住房状况等进行初审并提出初审意见。符合条件的，在本辖区进行公示。经公示无异议或异议经查不成立的，镇人民政府（街道办事处）应当及时将申请材料、初审意见和公示情况报送区（市）住房城乡建设部门。

第二十条 区（市）住房城乡建设部门应当会同公安、民政、人力资源社会保障、自然资源、农业农村、退役军人事务、市场监管、税务、住房公积金等部门单位进行联合审核。

第二十一条 区（市）住房城乡建设部门将认定具有住房保障资格的申请人向社会公示。对公示无异议或异议经查不成立的，应当登记为公共租赁住房保障对象。

第二十二条 住房城乡建设部门在公共租赁住房实物配租中可以采取综合评分、随机摇号等方式，确定配租对象和配租顺序，按序组织选房，并向社会公开。

肢体一级或二级残疾人家庭、视力一级残疾人家庭、70 岁

以上孤寡老人家庭、夫妻一方达到 49 周岁以上的城市计划生育特殊家庭、见义勇为家庭以及现役军人家属、优抚对象、分散供养的特困人员可以优先配租公共租赁住房。

第二十三条 市住房城乡建设部门应当会同有关部门依据公共租赁住房保障对象的家庭成员数量和公共租赁住房套型等情况合理确定公共租赁住房补贴发放和租金核算标准。

公共租赁住房保障对象的家庭人口为 1 人的保障面积为 30 平方米，2 人的保障面积为 45 平方米，3 人及以上的保障面积为 60 平方米。对上述家庭中拥有自有住房的，享受住房租赁补贴的保障面积应当扣减掉家庭自有住房面积后计算补贴金额。

公共租赁住房保障对象承租市场住房且实际居住的，根据补贴标准按季度发放住房租赁补贴，先租后补，不租不补。实际领取的住房租赁补贴金额，最高不得超过所承租住房租金。

公共租赁住房保障对象承租公共租赁住房的，不发放住房租赁补贴。其中，低收入家庭中有城市分散供养特困人员、低保人口的，按照租金标准的 100%核减租金；其他低收入家庭按照租金标准的 50%核减租金；中等偏下收入家庭不予核减租金。

第二十四条 公共租赁住房保障对象承租市场住房且实际居住的，凭房屋租赁合同、房屋合法权属证明材料，向区（市）住房城乡建设部门申领住房租赁补贴。区（市）住房城乡建设部门应当与公共租赁住房保障对象签订住房租赁补贴协议，按季度向其发放住房租赁补贴。

第二十五条 申请保障性租赁住房实物或补贴保障的，可以由所在单位统一向区（市）住房城乡建设部门提出申请，并提交下列材料：

（一）申请人员名单和住房保障申请表；

（二）申请人身份证件、户口簿（居住证）、劳动（聘用）合同、社会保险缴纳凭证。新就业无房职工还需提供大中专院校毕业证书；

（三）依法需要提供的其他材料。

区（市）住房城乡建设部门审查通过后，向社会公示，对公示无异议或异议经查不成立的，登记为保障性租赁住房保障对象，按规定组织实物配租或者发放补贴。

第二十六条 保障性住房所有权人或其委托的运营管理机构（以下称出租人）应当与承租人签订保障性住房租赁合同，租赁合同由住房城乡建设部门监制。

第五章 管理与退出

第二十七条 住房保障实行定期复核制度。住房保障对象应当在规定的复核期内主动申报复核，住房城乡建设部门应当重新审核，并根据审核结果按规定延续、调整、终止住房保障待遇。对因特殊情况未按期申报复核的，住房城乡建设部门可以根据实际情况适当延长。

第二十八条 政府投资的保障性住房及配套商业服务设施租金收入，应当及时足额缴纳同级财政国库，实行“收支两条线”管理，专项用于保障性住房的建设、运营、维护、管理等。

园区、企业建设的保障性住房的租金，由出租人自行收缴，并保证保障性住房的正常维修、养护和运营管理。

第二十九条 出租人不得改变保障性住房及其配套设施的性质、用途，不得将保障性住房出租给不符合保障条件的家庭和个人。

承租人应当按照保障性住房租赁合同约定的条款合理使用房屋。

第三十条 保障性住房租赁期间，承租人家庭基本情况发生变化但仍符合住房保障条件的，出租人应当视情况重新与承租人签订保障性住房租赁合同。

第三十一条 住房保障对象承租政府投资的公共租赁住房，租赁期届满需要续租的，应当在租赁期满3个月前向区（市）住房城乡建设部门提出申请。区（市）住房城乡建设部门应当会同有关部门对申请人是否符合条件进行审核。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

住房保障对象承租政府投资的保障性租赁住房，租赁期限届满需要续租的，可以由用人单位代为申请，报区（市）住房城乡建设部门审核。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

第三十二条 住房保障制度实施情况和住房租赁补贴发放情况，保障性住房建设、分配、管理等情况以及其他相关信息，应当依法向社会公开。

第三十三条 住房城乡建设部门应当建立保障性住房和住房保障对象档案。档案内容应当详细记载保障性住房的建设、筹集、出租情况，住房保障申请、审核情况，发放住房租赁补贴和承租住房情况，违法违规情况等有关信息。

第六章 附 则

第三十四条 各区（市）可以依据本办法制定具体实施细则。

第三十五条 本办法自 2025 年 4 月 1 日起施行，有效期至 2030 年 3 月 31 日。

抄送：市委有关部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监察委，
市法院，市检察院，枣庄军分区战备建设处。

枣庄市人民政府办公室

2025 年 2 月 12 日印发
