

嘉开管办〔2018〕54号

关于印发《嘉兴经济技术开发区、嘉兴国际商务区公共租赁住房管理实施细则》的通知

各街道，各相关部门（单位）：

《嘉兴经济技术开发区、嘉兴国际商务区公共租赁住房管理实施细则》已经管委会通过，请认真贯彻执行。

嘉兴经济技术开发区管委会办公室

嘉兴国际商务区管委会办公室

2018年8月8日

嘉兴经济技术开发区、嘉兴国际商务区公共租赁住房管理实施细则

为进一步规范与完善嘉兴经济技术开发区、嘉兴国际商务区公共租赁住房管理，更好地解决中低收入住房困难家庭和其他住房困难群体的住房问题，提高住房保障水平，根据浙江省住房和城乡建设厅、浙江省发展和改革委员会等《关于进一步做好公共租赁住房有关工作的实施意见》（浙建〔2017〕14号）、《关于全面推进城镇住房保障“最多跑一次”改革意见》以及《嘉兴市人民政府关于印发嘉兴市市区公共租赁住房管理办法的通知》（嘉政发〔2010〕109号）文件精神，特制订嘉兴经济技术开发区、嘉兴国际商务区（以下简称经开区）公共租赁住房管理实施细则。

一、总则

1. 本细则适用于嘉兴经济技术开发区、嘉兴国际商务区行政区域内（城南街道、嘉北街道、塘汇街道、长水街道），政府投资建设的公共租赁住房的申请、分配、管理、监督等。

2. 区建设交通局负责公共租赁住房日常监督管理工作，并牵头负责公共租赁住房的政策制订、宣传、公共租赁住房申请的受理、审核等工作。区纪检监察组、宣传文明局、人力社保局、统计局、发展改革局、财政局（含审计工作）、社会事务局（民政）、卫计局、经投集团、嘉国投公司、公安分局、国土分局、税务、各街道等相关部门，在各自职责范围内，密切配合，做好公共租赁住房的管理、

审核和监督工作。各街道落实管理机构和工作人员，做好公共租赁住房的受理、审核等工作。

3. 公共租赁住房保障方式。实行实物配租、租金减免和住房租赁补贴三种保障方式，并以住房租赁补贴为主。

4. 公共租赁住房保障实行申请、审核、公示制度，按照公开、公平、公正的原则确定。

5. 对于公共租赁住房实行申请受理常态化、联审常态化、保障常态化。

二、申请条件

（一）户籍条件

1. 申请家庭成员，必须都具有经开区居民户口（指户口在城南街道、嘉北街道、塘汇街道、长水街道，下同），且家庭成员中至少有一人取得嘉兴市区（含南湖区、秀洲区、经开区，下同）居民户口满3年。

2. 驻嘉部队人员，其家属已取得经开区居民户口的，不受3年的时间限制。

（二）收入条件

申请公共租赁住房以家庭为主体。根据申请家庭的不同收入层次，分为以下三类保障家庭：

1. **第一类：**低收入有证住房困难家庭。低收入有证住房困难家庭是指依法获得最低生活保障救助的家庭，包括经民政、总工会、残联等部门核准登记在册，持有有效期内的《嘉兴市城乡居民最低

生活保障证》、《嘉兴市区城镇特困职工优惠证》、《嘉兴市区特困残疾人优惠证》、《嘉兴市区城乡低收入困难家庭援助证》（以下简称“四证”）其中之一家庭。

2. 第二类：低收入无证住房困难家庭。低收入无证住房困难家庭是指未取得上述“四证”，但申请家庭申请当月（不含）的前12个月家庭人均年可支配收入低于现行市区最低生活保障标准的3倍以内的家庭。

3. 第三类：中等偏下收入住房困难家庭。是指申请家庭申请当月（不含）的前12个月人均年可支配收入低于国家统计局嘉兴调查队公布的上一年度市区居民人均可支配收入。

（三）家庭成员条件

申请家庭的成员组成，一般可分为下列五种情形：夫妻、夫妻和未婚子女、单身、单身（离异或丧偶人员）及未婚子女、失独家庭五种。离异者最近一次离婚须满三年。

1. 第一类家庭申请要求，申请家庭成员以其所持有的、用以证明低收入证明材料的“四证”上记载的所有人员组成。

2. 第二类、第三类家庭申请要求，申请家庭成员由夫妻、夫妻和未婚子女（子女在33周岁以下）、单身（33周岁及以上，由福利院抚养长大且已参加工作并缴纳社保满一年的孤儿放宽到18周岁）、单身（离异或丧偶）及未婚子女（子女在33周岁以下）、失独家庭五种情形构成。

（四）住房条件

按申请家庭成员计算，人均核定住房面积在 18 平方米（含）以下，其中，独生子女按单人计；申请家庭子女在异地（不包括境外）就学或在部队服义务兵役期间（包括户口已迁出），可计入家庭实际人数。离异人员的子女，其监护权归属以离婚协议或生效的司法文书为准；没有上述协议或文书的，以离异双方人员与子女共同签署的对子女归属问题的声明为准，且该声明对另一方的申请同样具有效力。

1. 有下列情形之一的，纳入申请家庭现住房面积核定范围：

（1）申请家庭成员现有的住房；

（2）申请家庭成员已签订购买合同并备案的期房、现房；

（3）申请家庭成员申请之日（含）起前五年内申请家庭发生转让的所有房屋（包括住宅，商铺、办公等非住宅用房），包括拆迁或征收过程中，以货币补偿协议中载明的被拆迁或被征收房屋面积；

（4）申请家庭成员拥有商铺、办公等非住宅用房，由申请家庭委托专业评估机构进行资产评估并折算成同地段普通商品住房面积，计入核定住房面积（同时租金收入应计入家庭收入范围）。

（5）申请家庭成员所承租的公有住房。即指以福利房性质分配的公房。

（6）申请家庭成员，截止到申请之日（含），离异不满五年且无房的一方，离异前原有住房面积（包括至申请之日〈含〉起前五年内转让的）按离异时人均住房面积（含未婚子女）计算，计入现申

请家庭核定住房面积。

2. 有下列情形的，不纳入申请家庭现住房面积核定范围：

(1) 对于已参加过房改购房的，至申请之日（含）离异满三年的申请家庭，离婚时住房归属另一方，并已在申请、受理日（含）之前办妥产权登记手续的；但在计算保障住房面积标准时，原家庭参加房改购房建筑面积的一半需计入已核定的住房面积。

(2) 属于申请家庭成员购买父母（祖父母、外祖父母）的房改房，且申请家庭除该套房改房外无其他房屋，在申请日（含）前，申请家庭经公证程序将原购买父母（祖父母、外祖父母）的房改房产权重新转移给父母（祖父母、外祖父母），且需提交公证文书。

(3) 因家庭成员身患重大疾病或家庭遭受重大意外事故，已被市“送温暖工程”领导小组办公室列入“心连心”救助对象的；申请家庭成员中（包括已死亡的家庭成员）因有符合基本医疗保险门诊规定病种治疗而致家庭经济困难将原有住房出售（已办妥产权转移登记手续），或将售房款、拆迁（征收）货币安置款用于家庭救济且能提供相应证明的；以及失独家庭于申请之日（含）之前发生转让的所有房屋（含拆迁或征收货币补偿协议中载明的被拆迁或被征收房屋面积）不计入核定住房面积。对符合上述三类情况的，由申请家庭书面提出申请，所在街道、社区证明，属于“心连心”救助对象的需提供“心连心”证明；属门诊规定病种的由社会保障部门证明；属失独家庭的由卫计部门证明。

(五) 其他条件

申请家庭成员无汽车。在申请之日（含）起上一年内办理过户的仍视同有车。因汽车在申请之日（含）超过一年被盗而无法注销的，申请家庭可视为无汽车。

三、申请、审核程序

（一）申请、受理

申请家庭向户籍所在街道提出申请，如实填写《公共租赁住房申请表》，并提交以下申请资料（提供复印件的材料，由街道工作人员对原件进行核实后当场返还）：

1. 身份证明：家庭成员身份证复印件；

2. 其他证明材料：

（1）申请家庭已婚的需提供结婚证，离异的需提供离婚证、婚姻登记部门备案的子女抚养权、财产分割协议书或法院判决离婚的司法文书（复印件），上述文书未明确子女抚养权问题的，需提供离异双方人员与子女共同签署的对子女归属问题的声明。如一方已故须提供相关的死亡证明材料；

（2）申请家庭汽车在申请日（含）的上一年被盗，需提供公安部门开具的汽车被盗证明；

（3）第一类家庭成员，如有优抚对象、见义勇为、残疾证书以及失独家庭证明的，需提供复印件；

（4）申请人属福利院长大的孤儿，需要提供由民政部门出具的证明；

（5）审核部门认为需要提供的其他材料。

（二）初审

户籍所在街道于收齐申请家庭资料后的2个工作日内将资料进行整理。户籍所在街道于3个工作日内对申请家庭的户籍、收入、家庭成员等条件进行初审，将申请家庭信息填报至《公共租赁住房申请家庭信息汇总表》后，录入浙江省住房保障统一管理系统。户籍所在街道于2个工作日内将申请家庭资料整理成册后移交给经开区建设交通局，由区建设交通局移交各核查单位。

（三）联审

所有部门涉及的核查项目实行“并联”审核，同步在20个工作日内完成，并将核查结果反馈给区建设交通局。

1. 区社会事务局负责对申请家庭的年总收入、税务、车辆、低保及婚姻状况等是否符合规定条件进行核查，形成核查报告。完善申请家庭信息并填报至《公共租赁住房申请家庭信息汇总表》后，录入浙江省住房保障统一管理系统。核查报告反馈给区建设交通局。

2. 区国土分局负责不动产登记情况核查。完善申请家庭信息并填报至《公共租赁住房申请家庭信息汇总表》后，录入浙江省住房保障统一管理系统。核查报告反馈给区建设交通局。

3. 区建设交通局负责市区范围内房改购房查询及出具证明情况核查，以及直管公房承租情况、预售房情况核查，完善申请家庭信息并填报至《公共租赁住房申请家庭信息汇总表》后，录入浙江省住房保障统一管理系统。

4. 区征收办负责城市征收情况核查;
5. 区人力社保局负责核查申请人提供的证明是否属于基本医疗保险门诊规定病种;
6. 区卫计局负责核查申请人提供的失独家庭证明;
7. 各核查单位须在相关核查表中写明申请家庭所有成员信息及核查结果, 签署审核意见。

(四) 复核

区建设交通局在 7 个工作日内进行汇总核对, 经核对, 不符合保障条件的退回户籍所在街道, 并由户籍所在街道将《不符合规定条件告知书》反馈给申请家庭, 申请家庭对审核结果有异议的, 可以在收到《不符合规定条件告知书》后 10 日内向区建设交通局提出书面复核申请。符合规定条件的进入下一步程序。

(五) 公示

经联审、核对之后, 申请家庭符合规定条件的, 由区建设交通局将联审情况提交宣传文明局确认后, 在相关媒体、申请人户口所在地和居住地社区, 对其户籍、收入、住房等情况进行为期 5 个工作日的公示, 接受社会公众监督。公示期间有异议的, 由区建设交通局、申请家庭户籍所在街道会同有关部门调查、核实, 并将调查结果进行公示; 无异议或经调查核查异议不成立的, 经再次公示后可列为住房保障对象。公示截止日前申请家庭成员有死亡的, 须重新审核。

经联审不符合规定条件的以及公示后有异议且异议成立的, 区

建设交通局应当将相关资料反馈申请家庭户籍所在街道，由街道通知申请家庭并说明理由，申请对象对联审结果有异议的，可以在收到《不符合规定条件告知书》后 10 日内向区建设交通局提出书面复核申请。

3. 经公示符合条件，获得实物配租保障资格的申请家庭，在抽签以及签订租赁协议前申请人死亡的，如该申请家庭仅为一入申请的，则该家庭保障资格自动取消；如该申请家庭成员不止申请对象一人，则须重新审核。

四、保障形式与程序

（一）实物配租

未承租公房的第一类保障家庭，符合以下任一条件可申请实物配租：

1. 申请家庭持有有效期内的《嘉兴市城乡居民最低生活保障证》或《嘉兴市区城镇特困职工优惠证》且至少有一人年满 50 周岁（含）。

2. 申请家庭成员持有有效期内的《嘉兴市区特困残疾人优惠证》。

3. 申请家庭成员持有有效期内的《嘉兴市区城乡低收入困难家庭援助证》且至少有一人年满 55 周岁（含）。

4. 申请家庭成员持有有效期内的第二代《中华人民共和国残疾人证》且残疾等级为一级或二级。

5. 见义勇为牺牲人员的家属或者因见义勇为丧失劳动能力的

家庭。

6. 申请家庭成员中有优抚对象。

7. 申请家庭是失独家庭。

公共租赁住房的实物配租由区建设交通局根据房源情况、房型面积、申请家庭实际等情况，根据公开、公平、公正的原则，采用“先申请，先选房”的方法来确定公共租赁住房房源安排的先后顺序。对于同时申请的，原则上按照家庭成员年龄大小等情况确定选房顺序；对于优抚对象、残疾、失独等特殊情况的，给予优先安排选房。

（二）租金减免

现承租公房的第一类或第二类保障家庭实行租金减免，由所承租公房的产权单位按规定办理租金减免；也可退出现承租公房后选择租赁补贴，按可保障面积给予相应档次的租赁补贴。

（三）租赁补贴

未获得实物配租和租金减免的其他保障家庭实行租赁补贴。获得保障资格的申请家庭，从下一季度开始发放租赁补贴（租赁补贴自公示期满获得保障资格的当月计算）。建设交通局将列入租赁补贴保障的名单报区财政局，区财政局从批准给予公共租赁住房保障的下一个月起安排资金。由申请家庭户籍所在街道根据财政安排的资金发放保障对象租赁补贴。

五、保障标准

（一）面积保障标准和可保障面积

1. 面积保障标准。按每户家庭住房面积计算不低于 36 平方米，同时按人均住房面积计算不低于 18 平方米；最高保障标准为 60 平方米。

2. 可保障面积。

(1) 实物配租家庭可保障面积=面积保障标准-已核定的住房面积

(2) 租金减免家庭可保障面积=承租的公房面积-已核定的住房面积

(3) 租赁补贴家庭可保障面积=面积保障标准-已核定的住房面积

(二) 实物配租租金标准

对于获得实物配租的第一类家庭户可保障面积内的租金予以免交，超过部分按正常租金标准的 75%减免。

(三) 租金减免标准

1. 对承租公房(含单位自管房)并符合租金减免的第一类家庭，户可保障面积内的租金予以免交，超过部分按正常租金标准的 75%减免。

2. 对承租公房(含单位自管房)并符合租金减免的第二类家庭，户可保障面积内的租金标准按正常租金标准的 75%减免，超过部分按正常租金标准缴交。

(四) 租赁补贴标准

按三种保障家庭类型实行差别化补贴

1. 第一类家庭为每月每平方米 15 元。
2. 第二类家庭为每月每平方米 13 元。
3. 第三类家庭为每月每平方米 10 元。

租赁补贴标准如有调整，由区建设交通局向社会公示。

保障家庭月租赁补贴额=家庭可保障面积×租赁补贴标准

(五) 特殊情况

1. 对符合实物配租条件但可保障面积不足 20 平方米的第一类家庭不实行实物配租，实行租赁补贴保障，按可保障面积给予租赁补贴标准的 1.4 倍发放。

2. 对获得实物配租资格的第一类家庭，经书面承诺，放弃实物配租选择公共租赁住房租赁补贴的，按租赁补贴标准的 1.6 倍发放。

六、年审

公共租赁住房保障实行年审制度。区建设交通局每年 4 月底应会同区社会事务局、国土分局、街道办事处等部门对上年度已经享受公共租赁住房保障的家庭进行年审。由区建设交通局于每年 4 月的最后一个星期的第一个工作日向各部门提供名单。相关部门对保障家庭的收入、住房、车辆、婚姻、低保以及家庭成员等情况进行审核，对符合相应保障类型条件的家庭，按规定继续予以保障；对保障类型有调整的家庭按相应层级调整保障标准；对不符合保障条件或不参加年审的家庭，应当退出公共租赁住房或停止发放租赁补贴。公共租赁住房和廉租住房并轨运行后，原有廉租住房保障对象

全部纳入公共租赁住房保障范围，并按新的规定进行保障。

公共租赁住房不得转借、转租或者改变用途。如违反前述规定，或无正当理由连续6个月以上未在所承租的公共租赁住房居住的，或无正当理由累计6个月以上未交纳公共租赁住房租金的，区建设交通局应当责令其限期退出公共租赁住房。承租人拒不退出公共租赁住房的，建设交通局可依法申请人民法院强制执行。在保障期间，婚姻关系变动不影响保障，待年审时重新审核家庭成员条件，并根据相对应的保障标准提供保障。

七、法律责任

1. 对以欺骗等不正当手段获得公共租赁住房保障的，已领取的租赁住房补贴应当全额退还，实物配租的应当限期退出，并按市场价格补交以前房租。对出具虚假证明的，依法追究相关责任人的责任。

2. 违反本细则规定，不执行政府规定的公共租赁住房租金标准的，由价格主管部门依法查处。

3. 各部门在审核过程中，要严把审核关，坚持实事求是、认真负责的原则，若审核有误造成严重后果的，将依法追究相关责任。

4. 国家机关工作人员在公共租赁住房保障工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

八、附则

1. 本细则所称住房面积均按照建筑面积计算。住房使用面积与

住房建筑面积的换算标准为：住房建筑面积=住房使用面积×1.33系数。

2. 本细则所指建筑面积、保障面积、最低生活保障标准、租赁补贴标准和人均可支配收入标准等其他相关数据以申请当年公布为准。

3. 本细则所指年龄、户口时间、结婚日期、最近一次离婚满三年及其他未注明截止日期的均计算到申请日（含）。

4. 子女抚养权变更的证明材料，公证处出具的公证书具有与法院判决文书相当的证明效力。

5. 非婚生子女，且其户口已经上报的，认定为该家庭的家庭成员。

6. 申请家庭成员有营业执照或为投资人的，不列入审核范围（公租房年审参照执行）。

7. 本细则实施之前已通过审核纳入住房保障的家庭，按照原政策实施。

8. 本细则实施后，若遇政策调整，其他可用于证明收入困难的材料，由区社会事务局作出说明。

9. 本细则未尽事宜依照嘉政发〔2010〕109号执行。

10. 本细则自2018年8月16日起施行。自施行之日起《2017年度嘉兴经济技术开发区、嘉兴国际商务区公共租赁住房管理实施细则》（嘉开管办〔2017〕50号）废止。

嘉兴经济技术开发区管委会办公室

2018年8月15日印发
