

磐安县住房和城乡建设局 磐安县财政局文件 磐安县民政局

磐建〔2019〕87号

关于印发《磐安县公共租赁住房保障管理实施细则》的通知

各镇乡人民政府、街道办事处，县政府各部门：

经研究，现将《磐安县公共租赁住房保障管理实施细则》印发给你们，请知照执行。



2019年10月22日

磐安县公共租赁住房保障管理实施细则

为加强城区公共租赁住房的租赁管理工作,确保公共租赁住房的正常有序运营,根据《磐安县公共租赁住房管理办法(试行)》(磐政办〔2014〕66号)、《金华市公共租赁住房保障管理办法》等规定,特制定本实施细则。

第一条 申请公共租赁住房保障的条件

(一) 城镇住房困难家庭须同时符合下列条件

1.城镇住房困难家庭申请保障以家庭为单位,家庭成员具有我县城镇居民户籍,并至少有一人取得我县居民户籍满3周年,家庭其他成员迁入我县城镇户籍并共同居住时间满2周年;户籍在县本级乡村地区的,在我县县城工作参加职工基本养老保险连续不间断缴费年限满3周年或实际居住3周年以上;

申请人已婚的,配偶和未婚子女须作为共同申请人;申请人离异的,由其抚养的未成年子女须作为共同申请人;申请人未婚的,单独申请需年满35周岁,申请人为孤儿的,可放宽至具完全民事行为能力。

同一户籍内共同居住满3周年的家庭成员中有下列情况之一的,可分户申请:①年龄满35周岁的单身者;②未单独立户的已婚或离异人员因无房而实际与父母(子女)同住的。

2.申请家庭人均可支配收入低于上年度我县城镇居民人均

可支配收入 100%;

3.申请家庭人均住房建筑面积低于 15 平方米(含),且一户总面积低于 45 平方米(含),且名下无商品房;

4.申请人无营业房(店铺、摊位等),银行存款、有价证券及外借资产等个人资产不超过 30 万元人民币。

5.符合县政府规定的其他条件。

(二)新就业无房职工须同时符合下列条件

1.具有我县城镇居民户籍;

2.具有全日制普通高校大专(含)以上学历,且全日制最高学历毕业未满 3 周年;

3.在我县就业并与用人单位签订 1 年(含)以上劳动合同,且参加我县职工基本养老保险连续不间断缴费;

4.人均可支配收入低于上年度我县城镇居民人均可支配收入的 100%;

5.本人在安文街道无住房或住房建筑面积低于 15 平方米(含),父母或配偶无住房资助能力(无住房资助能力标准为:资助人员在安文街道人均住房建筑面积小于 45 平方米(含))。

6.申请人无营业房(店铺、摊位等),银行存款、有价证券及外借资产等个人资产不超过 30 万元人民币。

(三)外来务工人员须同时符合下列条件

1.取得我县居住证且实际居住 3 年及以上;

2.在我县参加职工基本养老保险连续不间断缴费满 3 周年;

- 3.在我县就业并与用人单位签订3年(含)以上劳动合同;
- 4.人均可支配收入低于上年度我县城镇居民人均可支配收入的100%(含);
- 5.本人及家庭成员在我县无住房或人均低于15平方米(含);
- 6.申请人无营业房(店铺、摊位等),银行存款、有价证券及外借资产等个人资产不超过30万元人民币。

第二条 申请对象现有住房面积核定

我县下列房产面积须核定为申请对象现住房面积:

- (一)我县主城区范围内本人及家庭成员私有房产面积(包括与他人共有房产面积部分);
- (二)五年内(受理之日止,下同)已过户的自有房产面积;
- (三)待入住的期房面积(含拆迁安置房);
- (四)五年内因拆迁领取货币补偿款的,其原已被拆除的房产面积;
- (五)五年内离异的家庭成员,原人均房产面积;
- (六)新就业无房职工受我县城镇居民户籍的父母资助的住房面积;
- (七)商业地产及其他房产面积。

因意外事故、危重疾患、伤残、D级危房或其他特殊原因造成无居住房屋的,经核查认定后其原房产面积可不核定为申请家庭现住房面积。

第三条 有下列情形之一的,不得申请公共租赁住房保障

(一) 申请对象拥有一辆 5 万元(含) (以车辆销售发票上计税金额为准)以上汽车或两辆(含)以上汽车的;

(二) 申请对象在各类企业或个体工商户中认缴出资额超 10 万元(含)的;

(三) 申请对象公积金人均月缴纳额(含个人缴存部分和单位缴存部分)超 690 元(含)的;

(四) 申请时已享受其他住房保障政策。

上述标准随经济社会发展和我县实际情况适时开展调整并公布。

第四条 申请与审核

磐安县建设局住房保障科(以下简称县住保科)负责我县公共租赁住房保障的申请受理、审核、资格确认及日常管理。

(一) 申请材料

申请人申请我县公共租赁住房保障,应当由申请家庭内具有完全民事行为能力的家庭成员提出申请。申请家庭所含人员如果均不具备完全民事行为能力,可由监护人提出申请。

申请人需提供以下材料,并书面授权相关部门核查:

- 1.公共租赁住房保障申请表;
- 2.浙江省社会救助申请表;
- 3.家庭成员身份证;
- 4.承诺书。

(二) 受理程序

县建设局负责受理我县公共租赁住房保障申请。县建设局收到申请人材料后，负责核对所提供的材料是否与原件一致，申请材料不全或者不符合规定形式的，应当一次性告知申请人需要补齐的全部材料。

县建设局自受理申请之日起对申请人提供的材料是否符合规定条件进行初审。

（三）家庭经济状况核对

县民政局配合我县新申请公共租赁住房保障家庭的经济状况核对工作。家庭可支配收入通过提交的材料、社保和公积金数据按就高原则进行推算，法定劳动年龄段内（在校学生除外）无社保、公积金以及零收入对象，除无劳动能力外，按当地最低工资标准进行推算。核对过程中如发现申请人刻意隐瞒有关情况或者提供虚假材料，不予受理。

（四）复审确认

县建设局在收到材料后 5 个工作日内完成复审并予以公示，公示期 7 天。公示无异议或异议不成立的，期满后确立申请对象承租资格。

（五）异议复核

对审核结果有异议的对象，可提交相应材料申请复核。新提交的复核材料由县住保科统一收取，县建设局负责复核。

（六）轮候

在轮候期间，申请人家庭收入、人口、住房等情况发生变化，

申请人应当及时告知县建设局。经审核，仍符合条件的给予变更登记；不符合条件的，取消其轮候资格。

第五条 保障家庭分类条件

申请对象在符合准入条件的基础上，根据家庭收入等情况进行分类，实施分类保障。

（一）一类保障家庭条件

有下列情况之一的，划定为一类保障家庭：

- 1.保障家庭中有优抚对象；
- 2.计划生育特殊困难家庭；
- 3.保障家庭有成员获得市级及以上见义勇为人员等各类先进模范荣誉；
- 4.保障家庭有成员是特困和最低生活保障对象；
- 5.保障家庭有成员是三级以上(含)残疾或多重残疾；
- 6.申请家庭人均可支配收入低于上年度我县城镇居民人均可支配收入的 60%(含)。

上述家庭申请公共租赁住房保障时如有车辆，按二类保障家庭保障。

（二）二类保障家庭条件

保障对象人均可支配收入低于上年度我县城镇居民人均可支配收入的 100%。

第六条 租金与租赁补贴

公共租赁住房实行市场租金和租赁补贴分离制度。

（一）根据《关于公布公共租赁住房租金指导价的通知》（磐

建〔2016〕77号)规定,我县市场租金标准为10元/平方米。结合我县保障家庭实际情况,对保障面积部分实施租金补贴,补贴后租金标准为

1.中等偏下收入住房困难家庭5元/平方米·月,超出保障面积部分的租金标准为6元/平方米·月;其中低收入住房困难家庭2元/平方米·月,超出保障面积部分的租金标准为3元/平方米·月。

2.新就业无房职工和外来务工人员5元/平方米·月,超出保障面积部分的租金标准为6元/平方米·月。新就业无房职工如同时符合城镇中等偏下收入住房困难家庭条件,不能重复享受。

保障面积:3人以下户40m²;4人以上户60m²(以上面积均为建筑面积)。已有住房的,以保障面积标准与现有住房面积的差额计算补贴金额。

3.如实际承租的面积小于保障面积的,以实际承租面积为准交纳租金,面积差额部分不予补贴。

(二)公共租赁住房市场租金根据我县实际情况调整。

(三)租赁补贴

租赁补贴以核定的保障面积乘以对应的补贴标准确定。

保障面积标准:3人以下保障40平方米,4人及以上保障60平方米。

因配租房源不足,自行到市场租赁住房的家庭(个人),对其保障面积部分予以补贴,租赁补贴标准如下:一类保障家庭标准,按保障面积每月租赁补贴标准为8元/平方米;二类保障家庭标准,按保障面积每月租赁补贴标准为3元/平方米;新就业

无房职工、外来务工人员租赁补贴按二类保障家庭标准执行。

(四)享受公共租赁住房保障的对象,应当与县住保科签订《磐安县公共租赁住房保障租赁补贴合同》,合同期限一般不超过3年。

(五)租金及补贴标准的调整

由县建设局依据依照我县实际情况适时调整并公布。

第七条 租赁与运营管理

(一)配租对象选择公共租赁住房后,应当签订《磐安县公共租赁住房租赁合同》,按规定标准缴纳租金和租赁保证金。

(二)公共租赁住房租赁期限3年,租赁保证金按1000元/间的标准收取。

(三)承租人须按合同约定规范使用公共租赁住房,自觉履行合同约定各项义务,按时足额缴纳租金及水、电、气、有线电视、通讯等必要的费用。

(四)公共租赁住房物业管理推行市场化,政府投资建设运营的公共租赁住房委托专业机构提供物业服务的,所需物业服务费用由县财政承担。

第八条 动态管理

(一)动态核查主要包括保障对象主动申报和保障机构年度核查等方式。

动态核查主要是对在保对象房产、车辆、工商注册、住房公积金等情况进行核查,并根据核查结果作出继续保障、调整保障人口、调整保障面积、取消保障等决定。

1.保障对象主动申报

保障期内，当家庭情况发生下列变化时，保障对象应在情况发生变化后 30 日内向县住保科申报。

(1) 保障对象取得我县房屋产权或批建宅基地的；

(2) 保障对象有成员户籍迁出本我县的；

(3) 保障对象有成员婚姻状况发生变化的；

(4) 保障对象有成员死亡的；

(5) 保障对象购买车辆、工商注册出资(认缴)、住房公积金调整等超过规定标准不再符合保障条件的；

(6) 保障对象就业情况发生变化的。

2.保障机构年度核查

县建设局每年 3-5 月份对公共租赁住房保障对象的家庭财产变更情况进行年度核查。

(二) 根据在保对象动态核查结果，按以下方式分类执行：

1.经核查，符合公共租赁住房保障条件的，原则上按原分类标准执行。

2.经核查保障对象拥有房屋产权、购买车辆、工商注册出资(认缴)、住房公积金调整，且超出规定标准的，所有权人是申请人的成年子女，调减保障人员和保障面积；所有权人是申请人本人、配偶或未成年子女，取消保障。

3.保障对象有成员户籍迁出我县的，调减保障人口和保障面积；保障家庭成员户籍全部迁出我县的，取消保障。

4.保障对象有成员婚姻状况发生变化的，依据变化情况调整保障人口和保障面积。

5.保障对象有成员死亡的，调减保障人口和保障面积。

6.新就业无房职工、外来务工人员停止缴纳职工基本养老保险的，暂停保障，恢复就业后且符合保障条件的继续保障。

7.特殊情况酌情处理。

（三）保障期届满需要继续保障的对象，应当在保障期满前3个月内向县建设局重新提出公共租赁住房保障申请。县民政局配合申请继续保障对象的经济状况核对工作。县建设局依据核对报告对申请继续保障对象是否符合条件进行审核。经审核符合条件的，准予继续保障，并重新签订合同。未按规定重新提出保障申请或提出申请经审核不再符合条件的，退出保障。

第九条 附则

（一）相关名词解释

1.本实施细则中的我县城镇居民户籍，是指落户于我县主城区，荷塘、五指、康庄、龙山、壶厅、市口、上章、东溪、南园社区9个社区。

2.本实施细则中“面积”是指房屋建筑面积；新就业无房职工住房受资助面积=（资助人员现有住房面积满足自身人均40平方米后的剩余面积）/被资助人员数，若父母离异，资助人员以与申请对象具有抚养关系的一方为准。

3.优抚对象是指依照民政部、国土资源部、住房城乡建设部

《关于印发〈优抚对象住房优待办法〉的通知》（民发〔2014〕79号）明确的优抚对象。

4.计划生育特殊困难家庭是指依照国家卫生计生委等五部委《关于进一步做好计划生育特殊困难家庭扶助工作的通知》（国卫家庭发〔2013〕41号）明确的家庭。

5.见义勇为人员等各类先进模范人物是指依照《国务院办公厅转发民政部等部门关于加强见义勇为人员权益保护意见的通知》（国办发〔2012〕39号）、《国务院办公厅关于做好省部级以上劳模困难帮扶工作的通知》（国办发〔2015〕5号）等文件规定，获得各级人民政府或有关部门表彰的见义勇为人员、劳动模范、道德模范、青年志愿者等先进人物。

6.高额医疗费支出是指申请保障前12个月，自费医疗部分超出家庭可支配收入的20%。

（二）本实施细则由磐安县住房和城乡建设局负责解释。

（三）本实施细则自发布之日起施行。我县原有的有关政策和规定，与本实施细则不一致的，以本实施细则为准。本实施细则施行之前发现的违规违约情形，按原有规定执行。