朔州市平鲁区人民政府文件

平政发〔2017〕61号

朔州市平鲁区人民政府
关于印发《朔州市平鲁区公共租赁住房分配管理实施细则》的通知

各乡（镇）人民政府，街道办、工业园区管委会，区直有各有关单位：

《朔州市平鲁区公共租赁住房分配管理实施细则》已经区政府同意，现印发你们，请遵照执行。

朔州市平鲁区人民政府

2017年6月21日

平鲁区公共租赁住房分配管理实施细则

第一条 为顺利实施《平鲁区公共租赁住房分配实施方案》，使公共租赁住房分配工作公开、公平、公正并具有可操作性。根据《公共租赁住房管理办法》（住建部令11号）、《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕字第178号）、《山西省人民政府办公厅关于印发山西省公共租赁住房管理暂行办法》（晋政办发〔2010〕字第89号）、《朔州市人民政府办公厅关于印发朔州市保障性住房分配管理实施办法的通知》（朔政办发〔2010〕字第12号）和《朔州市平鲁区人民政府关于印发朔州市平鲁区公共租赁住房分配管理实施方案的通知》（平政发〔2015〕100号）等文件规定，结合工作实际制定本细则。

第二条 公共租赁住房的分配、运营、使用、退出和管理适用本细则。

本细则所称公共租赁住房是指限定建设标准和租金水平、面向符合规定条件的中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和城镇稳定就业的外来务工人员出租满足自住需求的保障性住房。

第三条 本细则所称的住房保障管理部门是指区专门设立的住房保障管理机构或房地产管理部门。

第四条 公共租赁住房申请条件:

（一）中低收入住房困难家庭，同时符合下列条件:

1、申请人具有本区常住户口，并在井坪镇规划区建成范围内（含堡子沟、下称沟、原林场、北坪移民新村以及国有工矿区）实际居住六个月以上。（常住人口：是指全年经常在家或在家居住 6 个月以上，而且经济和生活与本户连为一体的人口，现役军人、中专以上在校学生以及常年在外且已有稳定的职业与居住场所的外出从业人员，不算家庭常住人口）。

2、申请人家庭人均可支配收入低于当地上一年度城镇

居民人均可支配收入（以统计部门公布为准）家庭成员中含有农业人口的分别核定其收入，即：城镇人口按人均可支配收入的 80% 即 17892 元；农业人口按农民纯收入 8824 元（以统计部门公布为准）。

3、申请家庭人均住房建筑面积低于当地上一年度城镇居民人均住房面积（以统计部门公布为准）的 60%即 16 平方米或者无住房;

4、家庭成员之间具有法定赡养、抚养或扶养关系。家庭成员结婚以后尚未分户的家庭，按分户核定其收入和住房面积。

（二）新就业无房职工，同时具备下列条件：

1、申请人系我区城镇户口，且在我区实际居住；

2、申请人截止申请之日，大专及以上院校毕业或部队复退不满五年，在我区行政、事业、企业用人单位就业，依法与用人单位签订劳动（聘用）合同并且连续缴纳二年社会保险；

3、申请人的人均可支配收入低于上一年度城镇居民人均可支配收入（以统计部门公布为准）的80%即17892元；

4、申请人家庭成员之间具有法定赡养、抚养或扶养关系的成员人均住房建筑面积低于当地上一年度人均住房面积（以统计部门公布为准）的60%即16平方米或者其他成员在本区建成区范围内无私有住房，且该家庭未享受任何住房保障政策。

（三）在城镇稳定就业的外来务工人员，同时具备下列条件：

1、申请人为非本辖区户籍，在本辖区连续工作三年以上并连续缴纳社会保险；

2、申请人的人均可支配收入低于当地上一年度城镇居民人均可支配收入（以统计部门公布为准）的80%即17892元；

3、申请人家庭成员之间具有法定赡养、抚养或扶养关系的其他成员在本辖区建成区范围内无私有住房。

（四）根据民政部、国土资源部、住建部《优抚对象住房

优待办法》（民发〔2014〕79号）、《山西省军人抚恤优待实施办法（修订）》（山西省人民政府令240号）、《朔州市住建局关于做好军队退役人员住房保障工作的意见》（朔建房字〔2017〕104号）等相关文件精神军队退役人员家庭人均可支配收入低于上年度城镇居民人均可支配收入的120%（26835元），农村籍军队退役人员进城务工的，可享受城镇军队退役人员同等待遇，并符合我区公共租赁住房准入条件的退伍军人。

本条所列无住房是指申请人及家庭成员在井坪镇建成区域无自有产权住房且申请之日前三年未在本区转让住房。

本条所列住房困难家庭是指人均住房面积低于16平方米，人均住房建筑面积＝住房建筑面积÷家庭人口数。

家庭人口数构成为异地就学、服义务兵役的子女或处于服刑期间的劳教、劳改人员可计入家庭实际人口，在境外的人员，不计入家庭实际人口。

本条所列人均可支配收入计入收入的按《民政部等部门关于印发<城市低收入认定办法>的通知》（民发〔2008〕156号）包括：

1、单位在职人员按单位实际支付的薪酬（含工资、津贴、奖金、加班费等）计算；

2、享受失业保险待遇的人员，按实际享受的失业保险金计算；

3、享受各类生活困难补助或补贴的人员，按实际享受困难补助或补贴金额计算；

4、灵活就业人员按不低于平鲁区最低工资标准计算其个人月收入；

5、经营性收入；

6、接受继承、赠予的收入、彩票中奖收入；

7、法定赡养人、抚养人或扶养人给付的赡养费、抚养费和扶养费；

8、各种经济补偿费；

不计入家庭人均可支配收入的包括：

1、个人缴纳的社会保险费、医疗保险费、失业保险费、城镇居民的养老保险费、医疗保险费、个人所得税支出；

2、职工因工伤依法享受的一次性伤残补助、医疗补助和就业补助；

3、高龄老年人享受的长寿补助金；

4、计划生育奖励金、补助金；

5、残联部门发放的残疾人生活困难补助金；

6、人身伤害赔偿中生活费以外的部分；

7、在校学生的奖学金、助学金；

8、优抚对象依法享受抚恤金、补助金、优待金和护理费。

有以下情况者不予申请公共租赁住房：

1、享受过拆迁安置房、拆迁补偿金的；

2、申请家庭成员在前三年内出售或赠与过住房的（申请家庭成员中因重大疾病转让住房并能提供相关证明的除外）；

3、申请人或家庭成员拥有经营性机动车或私家轿车（含申请之日前六个月车辆转户）、出资安排子女在外地买房或就读高收费学校的；

4、申请人或家庭成员从事工商经营或投资办企业（含申请之日前六个月注销营业执照）的；

5、以申请人或家庭成员名义在金融部门人均储蓄存款超过当年人均可支配收入（含申请之日前三个月清户）的；

6、因赌博、吸毒等违法行为造成生活困难、住房困难且屡教不改的；

第五条 公共租赁住房实行申请、审核、公示、登记、轮候制度。

第六条 公共租赁住房申请程序及所需资料

（一）公共租赁住房申请程序及所需资料

符合公共租赁住房保障对象的家庭，由其具有完全民事行为能力的户主（户主不具有完全民事行为能力的，申请家庭推举具有完全民事行为能力的成员）向户籍所在地社区、居委会或所在单位提出公共租赁住房保障申请，并提交下列证件或资料：

①《平鲁区公共租赁住房保障申请表》;

②申请人及家庭成员的户口簿，居民身份证（申请人1寸彩色照片二张）;

③婚姻状况证明（丧偶的需提供死亡证明，离婚的需提供离婚证或离婚协议（需加盖民政部门婚姻登记章）、法院判决书、未婚需提供未婚证明）;

④家庭住房情况证明（由所在社区、居委会或单位出具，如租赁住房的需提供房地产管理部门出具的房屋租赁许可证复印件验原件）;

⑤家庭收入证明（由所在社区、居委会或单位出具，若享受最低生活保障的需提供最低生活保障六个月的领取证）；中低收入家庭认定是根据《关于转发朔州市城市低收入家庭经济状况核定办法的通知》（平政发〔2014〕65号）规定出具的家庭收入证明。

⑥新就业人员需提供大专（含以上）院校毕业证或部队复退证明并由所在单位出具就业证明、劳动（聘用）合同、社保费缴纳证明;

⑦外来务工人员由所在单位出具就业证明并提供劳动（聘用）合同、社保费缴纳证明等材料并提供暂住证和原户籍证明;

⑧需提供的其他有关证明，如残疾证、烈属证、优抚对象

证明材料；

以上材料属于证明类的提供原件，证件类的提供复印件并核验原件。

（二）公共租赁住房审核、公示程序

申请人向所在社区、居委会或单位提交申请材料齐全的应当受理，并向申请人出具书面凭证，申请材料不齐全的一次性书面告知需补正的材料，社区居委会或单位从受理之日起，就申请人的家庭收入、住房情况，采取入户调查、组织听证等方式调查核实，十五日内提出初审意见。并在户口所在地进行公示，户口所在地和居住地不在同一社区、居委会的同时在居住地社区、居委会公示，公示期为十日，初审符合条件，经公示无异议或异议不成立的将初审意见和申请材料上报街道办事处或镇人民政府，不符合条件的书面通知申请人，并说明理由。

街道办事处或镇人民政府自收到上报的申请材料之日起，采取邻里访问、信函索证等方式，调查核实申请人的收入与住房情况，十五日内提出审核意见，并在户口所在地进行公示；户口所在地与居住地不在同一社区、居委会的，同时在居住地社区、居委会公示，公示期限为十日，公示无异议或异议不成立的，将审核意见和申请材料报送区公共租赁住房管理部门。不符条件的书面通知申请人，并说明理由。

第七条 联合审查

区公共租赁住房管理部门自收到材料之日起，会同民政、公安、人社、等相关部门联合审查申请人资格。

区公共租赁住房管理部门以联合办公等形式组织民政、公安、人社、工商、残联、税务、金融等部门审核申请人的家庭收入、财产情况。

民政部门负责审核申请人及家庭成员的收入、财产情况以及军队退役人员的资格。

公安部门负责审核申请人家庭人口状况、申请人及家庭成员拥有车辆的信息。

人社部门负责审核申请人的社会保险费缴纳情况。

工商部门负责审核申请人及家庭成员从事工商经营或投资办企业登记信息。

残联负责审核申请人及家庭成员残疾等级信息。

金融部门负责审核申请人及家庭成员征信记录和银行存款、财产收入情况（如存款、债券等）。

经联合审查符合条件的申请人在所在社区、居委会和单位进行公示，户口所在地和居住地不是同一社区的，同时在居住地社区、居委会进行公示，公示期限为十日。不符合条件的书面通知申请人，并说明理由。

公示期间有异议的，由监察部门牵头，同级公共租赁住房管理部门、民政部门协助进行复核，申请人对复核结果有异议

的，可以向监察部门申诉。

第八条 登记

经公示无异议或异议不成立的，予以登记，并将登记结果向社会予以公布。公共租赁住房管理部门组织申请人领取审批后的《平鲁区公共租赁住房申请核准书》作为抽签准入凭证，并组织进行公开抽签。

第九条 轮候顺序

（一）享受城市最低生活保障城镇户口家庭至少一年的无房或人均住房面积低于人均住房面积60%的城镇户口家庭、军队退役人员为第一批轮候家庭，其中孤、老、病、残等特殊困难家庭优先保障。

（二）申请人或家庭成员中有残疾、大病的无房户或住房面积低于人均住房面积60%的低保家庭（含家庭成员部分为城镇户口、部分为非城镇户口）为第二批轮候对象。

（三）新就业无房职工和外来务工人员为第三批轮候对象。

（四）无房或人均住房面积低于人均住房面积60%的城市中低收入家庭（家庭成员部分为城镇户口，部分为非城镇户口）为第四批轮候对象。

在轮候期间，申请人家庭基本情况发生变化的，申请人应当及时向有关部门申报，经审核不符合条件的取消轮候资格。

第十条 分配房源程序

对取得《公共租赁住房申请核准书》的申请家庭，由公共租赁住房管理部门会同相关 部门进行公开抽签，参加抽签的申请家庭按指定时间和地点，先进行抽取序列号，按照序列号依次选房抽签。

公共租赁住房房源所有楼栋、楼层的房源混合在一起抽签分配。如申请家庭成员中有下肢（一、二）级残疾，70岁以上或重大疾病者，可自愿申请配租一、二层，剩余房号混合一起抽签分配。

每个家庭抽签选房后，现场公开房号，并当场签订《平鲁区公共租赁住房房号确认书》。

选房结束后，由公共租赁住房管理部门核发《平鲁区公共租赁住房租赁资格证》。

第十一条 签约

符合保障条件的家庭凭《平鲁区公共租赁住房核准书》、《平鲁区公共租赁住房租赁资格证》与区公共租赁住房管理部门签订《平鲁区公共租赁住房租赁合同》。并交纳一定数额的租赁保证金，租赁保证金用于抵消拖欠的租金及室内外设施、设备损坏的赔偿。

第十二条 公共租赁住房租赁合同应当包括以下内容：

（一）合同当事人的名称或姓名；

（二）房屋的位置、用途、面积、结构、室内设备以及使用要求；

（三）租赁期限、租金数额和支付方式；

（四）房屋维修责任；

（五）物业服务、水、电、暖气、燃气等相关费用的缴纳责任；

（六）违约责任及解决争议的方法；

（七）其他应当约定的事项；

第十三条 公共租赁住房租赁期限一般为一年。

第十四条 租金标准

根据国家及山西省人民政府相关规定，公共租赁住房租金标准由成本费、投资利息、管理费三项因素构成并依据市场租金水平和保障对象支付能力等因素确定为1元/㎡月，享受国家定期抚恤补助的军队退役人员优抚对象租金可适当减免。

第十五条 承租人在租赁期限内发生变化的，家庭成员可按原租赁合同继续承租，但需确定新的承租人变更租赁合同，租赁期限按原有合同的剩余时间计算。

第十六条 政府投资的公共租赁住房的租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理，专项用于偿还公共租赁住房投资本息及维护、管理等费用。

第十七条 承租人要妥善使用公共租赁住房的各种设施、

设备并合理维护，如有损坏要无条件赔偿或恢复原状。易损物品由承租人自行维修或更换。

第十八条 承租人不得擅自装修所承租的公共租赁住房，不得改变其使用用途。

第十九条 公共租赁住房管理部门对出租的公共租赁住房及设备，进行检查和做必要的修缮，承租人应积极配合。

第二十条 公共租赁住房保障实行年审制度

年度审核工作由区公共租赁住房管理部门组织实施，主要审查以下事项：

（一）已经享受公共租赁住房保障政策的困难家庭审报的家庭收入、人口及住房变动等情况；

（二）单位提供的承租公共租赁住房的新就业大专（含以上）毕业生和外来务工人员的收入、社保费缴纳的等相关资料。

第二十一条 公共租赁住房管理部门应当按户建立公共租赁住房档案，并于每年第二季度会同社区、居委会或单位以及街道办等相关部门对享受公共租赁住房家庭的收入、人口及住房变动等状况进行复核，对不符合条件的取消保障资格。

第二十二条 承租公共租赁住房的家庭有下列情况之一的，解除租赁合同，收回承租的公共租赁住房。作出取消保障资格决定，应当在十个工作日内书面通知当事人，并说明理由。

（一）采用虚报隐瞒户籍、家庭人口、收入以及住房情况

等欺骗方式取得公共租赁住房租赁资格的；

（二）承租家庭人均收入连续二年超过公共租赁住房供应条件规定的收入标准的；

（三）因家庭人口减少或住房面积增加，人均住房建筑面积超出公共租赁住房确定的住房标准的；

（四）擅自改变住房用途、结构和设施设备或因使用不当导致房屋设施设备严重损坏的；

（五）将承载的房屋转租、转借或擅自调换的；

（六）利用承租的房屋进行违法活动的；

（七）承租人无正当理由连续六个月以上未在公共租赁住房居住的；

（八）累计六个月不缴纳租金或物业服务费用的；

（九）租赁期间通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房并不再符合租赁公共租赁住房条件的；

（十）其他违反租赁合同行为的。

第二十三条 取消公共租赁住房承租资格的家庭，其承租的住房从资格取消次月起按同类地段类似房屋市场租金收取，并给予三个月的过渡期，如在三个月内主动退房，其以后符合保障条件的，仍纳入保障范围，逾期不退房的，区公共租赁住房管理部门可以申请人民法院强制执行。

第二十四条 社区或单位及其工作人员为申请人出具虚假

证明材料，帮助隐瞒家庭人口、收入、住房等情况，骗租公共租赁住房要依法追究相关单位及工作人员的法律责任。

第二十五条 公共租赁住房管理部门及相关部门工作人员利用职务上的便利收受他人财物或其他非法利益，不依法履行监督管理职责的，责令其退还非法所得并给予相应行政处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

报：朔州市人民政府

抄：区委、区人大、区政协

朔州市平鲁区人民政府办公室　　2017年6月21日