

ZJCC16-2018-0001

温州市住房和城乡建设委员会 温州市民政局文件 温州市国土资源局

温住建发〔2018〕37号

关于印发《温州市区中低收入住房困难家庭 申请公共租赁住房保障实施细则》的通知

市不动产登记中心，各区（市级功能区）住建局、民政局、国土资源局分局，鹿城区房产管理中心、龙湾区房产管理中心：

现将《温州市区中低收入住房困难家庭申请公共租赁住房保障实施细则》印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

温州市住房和城乡建设委员会

温州市民政局

温州市国土资源局

2018年3月6日

（此件主动公开）

温州市住房和城乡建设委员会办公室

2018年3月6日印发

温州市区中低收入住房困难家庭申请公共 租赁住房保障实施细则

为进一步做好温州市区中低收入住房困难家庭申请公共租赁住房保障工作，根据《关于全面推进城镇住房保障“最多跑一次”改革的意见》（浙建〔2017〕11号）和《温州市区公共租赁住房保障办法》（温政令〔2014〕147号）的规定，制定本细则。

一、适用对象

本细则适用于温州市区中低收入住房困难家庭公共租赁住房保障的实施。温州市区包含鹿城区、龙湾区、瓯海区、洞头区、浙南产业集聚区、瓯江口产业集聚区。

（一）申请市区公共租赁住房保障以家庭为单位。申请家庭成员包括：（1）申请人；（2）配偶；（3）未婚子女。

申请人已婚（含离异、丧偶）或单身未婚已满35周岁的可作为一个独立家庭申请。

离异人员的未婚子女监护权归属以离婚协议或生效的司法文书为准，未注明监护权的以同户口的父（母）为归属，但离异双方仍在一个户口内的，只能申请一次，且以先申请人员为准。

（二）如申请人持有民政部门出具的《温州市最低生活保障家庭救助证》、《温州市困难家庭救助证》，残联出具的《温州市残疾人特困证》和总工会出具的《温州市困难职工家庭特困

证》的，其证件上载明的人员也可作为申请家庭成员。其中申请人符合下列条件之一的，可作为独立家庭申请：（1）已成年且单身；（2）未成年且父母双亡；（3）未成年且其父母被限制民事行为能力。

二、申请条件

申请市区公共租赁住房保障的中低收入住房困难家庭，需同时具备下列条件：

（一）户口条件

申请人应具有温州市区居民户口。

（二）住房条件

申请家庭在市区无住房或者人均住房建筑面积在15平方米以下（含），一年内无房产交易记录。住房包括以下几类：

1、私有住房（包括按政府优惠政策购、建的住房、共有产权住房属于其所有的部分。原按政府优惠政策购、建的住房，但已补交市场差价并交易满一年的不计入核定面积）；

2、承租的公有住房（包括国家直管公房和单位自管公房）；

3、给予征收、拆迁补偿安置的房屋。实行产权调换的，按待安置建筑面积计算；实行货币补偿未满一年的，原征收房屋面积计入住房面积审核范围；

4、已签订购房合同并经房屋登记部门备案的期房；

5、申请家庭拥有的非住宅参照税务部门对该非住宅的评税价格（无评税价格的，按申请家庭委托的专业评估机构出具的评估价格）折算成同地段住宅面积并计入家庭住房核定面积；

6、其他可以认定的住房。

(三) 家庭经济状况条件

1、收入条件。无房家庭人均年收入低于当地上年度城镇居民人均可支配收入，有房家庭人均年收入低于当地上年度城镇居民人均可支配收入的80%（含）。

2、车辆条件。购有12万元（含）以上（以车辆购置税发票上计税金额为准）或2辆（含）以上非营运车辆（残疾人用于功能性补偿代步的机动车辆和普通二轮摩托车除外）的家庭不得申请公共租赁住房保障。

3、工商条件。申请家庭成员在各类企业中认缴出资额累计超过30万元（含）不得申请公共租赁住房保障。

申请家庭经济状况条件审核要素包括：工商、车辆、社会保险、住房公积金、死亡、婚姻等七类相关信息。

三、申请程序

(一) 申请

申请人到户口所在地街道办事处（镇人民政府）或区住房保障业务办理点提交申请，并按规定如实填写、提交相关材料，签署家庭收入、财产和住房情况查询授权书：

1、《温州市区中低收入住房困难家庭公共租赁住房保障申请表》原件一式一份；

2、申请人及共同申请人的户口簿、身份证明原件及复印件一份；

3、劳动年龄段零收入对象须提供无劳动能力证明原件一份；

4、凡拥有车辆（残疾人用于功能性补偿代步的机动车辆和普通二轮摩托车除外）的，须提供车辆购置税发票复印件一份；

5、离异的须提供离婚证、离婚协议书或判决书原件及复印件一份；

6、向市场租赁住房的提供与出租方签署的租赁合同或租赁协议原件及复印件一份；

7、符合优先配租条件的家庭须提供以下相关证明或证件原件及复印件一份：

（1）民政部门出具的《温州市最低生活保障家庭救助证》、《温州市困难家庭救助证》，残联出具的《温州市残疾人特困证》和总工会出具的《温州市困难职工家庭特困证》；

（2）享受国家定期抚恤补助的优抚对象，其申请成员中须持有民政部门或服役部队颁发的优抚证件之一：《革命烈士证明书》、《革命军人因公牺牲证明书》、《革命军人病故证明书》、《革命伤残军人证》、《定期抚恤领取证》、《定期补助领取证》等；

（3）持有残联颁发的《中华人民共和国残疾人证》且残疾等级为一级或二级的；

（4）人力资源部和劳动保障部、公安部颁发的英雄模范证件；

（5）市级以上总工会颁发的市级劳动模范或五一劳动奖章证书；

（6）县级以上公安部门确认的见义勇为证明；

（7）户籍地乡镇街道出具的计划生育特殊困难家庭相关证

明；

(8) 劳动鉴定部门出具的主要劳动力丧失劳动能力证明或经医疗卫生部门出具的特殊病种患病证明。

8、其他需要提供的材料。

(二) 受理初审

各区街道办事处（镇人民政府）或各区住房保障业务办理点，对申请人提交的申请材料进行受理和初核，并扫描录入浙江省住房保障信息系统。申请材料提供不齐全的，向申请人退回申请材料并出具《材料补齐通知书》，一次性告知需要补充提供的材料。初审单位应当自申请受理之日起 5 个工作日内完成初审工作，并在浙江省住房保障信息系统上提交初审结果。同时将初审合格的相关资料转送各区住房保障相关部门。

(三) 联合审核

1、区住房保障相关部门完成相关资料汇总后在 3 个工作日内，分别向国土部门和民政部门发起申请家庭住房和经济状况查询和联合审核要求：

(1) 区住房保障相关部门通过市大数据服务中心和市房屋征收与补偿信息系统查询有关不动产（房屋）登记、交易和征收补偿等信息，若对获取的不动产（房屋）登记、交易和征收补偿信息存有异议的，向国土、住建部门联系核实，相关部门应自收到之日起 5 个工作日内予以反馈审核结果，审核结果报告包括申请家庭不动产（房屋）登记、交易和征收补偿情况。

(2) 区住房保障相关部门通过浙江省住房保障信息系统向

民政经济状况核对平台发起审核（核对）要求，区民政部门自收到后到出具家庭经济状况核对报告不超过 15 个工作日；住房保障部门提供的信息包括：查询授权书、以申请户为单位的申请人姓名、身份证等；民政部门出具的家庭经济状况核对报告具体内容包括家庭收入的情况和车辆、工商的核对情况，其中收入由社保或公积金数据按就高原则推算出家庭收入总和，无社保或公积金数据对象按当地最低工资标准推算家庭收入，劳动年龄段（是指 18 周岁到 60 周岁）零收入对象需出具无劳动能力的相关证明。

2、区住房保障相关部门在 10 个工作日内完成国土和民政部门的审核核对结果汇总，并对符合公共租赁住房准入条件的申请家庭在区住房保障网站公示 3 个工作日。公示期满无异议或者异议不成立的，由区住房保障相关部门在 3 个工作日内核准登记为公共租赁住房保障家庭。对经汇总不符合公共租赁住房准入条件的申请家庭，书面告知申请人，并说明理由。

四、实施保障

申请家庭被核准登记为公共租赁住房保障家庭后，按规定对其实施实物配租或租赁补贴保障：

（一）实物配租

1、制定配租方案

区住房保障相关部门应根据房源和对象等实际情况制定具体配租方案，明确配租标准以及优先配租对象的具体范围和优先安排的办法，报区、集聚区政府批准后公布实施。配租方案

应当包括房源的位置、数量、户型、面积、租金标准、申请时间和配租对象等内容。

核准的保障面积为保障面积标准与保障家庭现有住房面积的差额。保障面积标准=获保障人数×18平方米/人。核准的保障面积不足18平方米的，实行租赁补贴保障。

2、实物配租顺序

(1) 实物配租按低保家庭、低保边缘家庭、低保标准2.5倍以内家庭、其他保障家庭分4个类型，并依此顺序实施实物配租保障。

持有《温州市困难职工家庭特困证》或《温州市残疾人特困证》的保障家庭视同低保边缘家庭实施保障。

(2) 同类型家庭中，符合优先配租条件的，依申请优先安排。

(3) 同类型的保障家庭按保障获准时间确定保障顺序。

(4) 获得实物配租资格的保障家庭户数多于可供保障的房源数量时，采取公开摇号的方式确定实物配租对象。未摇中的家庭实行租赁补贴进行轮候保障。

3、摸文定位

获得实物配租的家庭，根据房源面积和家庭人口数量情况，参加“人房配对”摸文定位，确定具体房号并进行现场公证。

4、签订租赁合同。

已确定房号的家庭应在规定时间内，由申请人携本人身份证等相关材料，到区住房保障相关部门或委托的公共租赁住房

运营单位签订《公共租赁住房租赁合同》(以下简称租赁合同),租赁合同期限一般不超过5年。逾期不签订的或签订满3个月无正当理由未入住的,视同自动放弃实物配租保障资格,但保留租赁补贴保障资格。承租人签订租赁合同之日,应缴纳履约保证金,以保证租赁合同的正常履行。租赁合同期满或终止,无违约责任的退还保证金本金,违约的可从保证金中抵扣应承担的相关费用。

租赁合同应包含下列内容:

- (1) 合同当事人的名称或姓名;
- (2) 房屋的坐落、用途、面积、结构、装修、室内设施和设备情况,以及使用要求;
- (3) 租赁期限、租金数额和支付方式;
- (4) 房屋维修责任;
- (5) 物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责任;
- (6) 合同变更、解除、终止情形;
- (7) 房屋腾退及验收;
- (8) 违约责任及争议解决办法;
- (9) 其他应当约定的事项。

5、办理入住手续

签订租赁合同后,实物配租家庭携区住房保障相关部门或委托的公共租赁住房运营单位出具的入住通知书,在规定时间内,领取钥匙并办理入住手续。

6、租金收取

(1) 低保家庭、低保边缘家庭、低保标准 2.5 倍以内、符合优先配租条件的保障家庭承租实物配租房源的，在核准的保障面积内部分，按各区政府公布的租金标准缴纳租金。超出核准的保障面积部分，按现行直管公房租金标准缴纳租金，但不得低于各区政府公布的租金标准。

(2) 其他保障家庭承租实物配租房源的，按直管公房租金标准的 2 倍标准缴纳租金。

7、续租管理

承租人要求续租的，应在租期届满前 3 个月到区住房保障业务办理点提出申请。经区住房保障相关部门审核，仍符合条件的，予以续租，续租合同期不超过 5 年。

(二) 租赁补贴

租赁补贴对象为未获得实物配租或自主选择租赁补贴的公共租赁住房保障对象。

1、租赁市场房源

享受租赁补贴保障的家庭，由其自行或通过房地产经纪机构向市场承租建筑面积在 120 平方米以内的中小套型住房，与出租方签订房屋租赁合同；承租房屋须符合国家的有关规定。

2、签订租赁补贴协议

保障家庭的申请人持本人身份证等相关材料，与区住房保障相关部门签订《公共租赁住房租赁补贴协议》，逾期 3 个月不签订协议的视同自动放弃保障资格。

3、租赁补贴标准

补贴金额按核准的保障面积乘以公布的单位住房面积的租赁补贴标准确定，超出核准的保障面积部分不予补贴。核准的保障面积为保障面积标准与保障家庭现有住房面积的差额。保障面积标准=获保障人数×18平方米/人，单位住房面积的租赁补贴标准=市场平均租金×补贴比例。以租赁补贴落实保障的，保障面积标准按家庭计算不低于45平方米。家庭月补贴金额低于200元的，按200元计算。

计算公式如下：

(1) 低保家庭，每月补贴金额=(获保障人数×18平方米/人-现有房产面积)×市场平均租金；

(2) 低保边缘家庭，每月补贴金额=(获保障人数×18平方米/人-现有房产面积)×市场平均租金×80%；

(3) 人均收入在市区低保标准2.5倍以内的家庭，每月补贴金额=(获保障人数×18平方米/人-现有房产面积)×市场平均租金×60%；

(4) 其他保障家庭，每月补贴金额=(获保障人数×18平方米/人-现有房产面积)×市场平均租金×50%。

4、租赁补贴发放

申请家庭从核准登记为公共租赁住房保障家庭的当月开始计算租赁补贴，并由区住房保障部门根据补贴协议约定按季度向其发放租赁补贴。

五、后续管理

（一）年审管理

1、公共租赁住房保障实行年审制度。保障家庭在《租赁补贴协议》或《公共租赁住房租赁合同》载明的年审时间内到区住房保障业务办理点申报年审，并填写年审申请表。若超过载明年审时间 6 个月未申报年审的，视为自动放弃保障资格。

2、如保障家庭财产、收入、人口、住房等情况发生变化的，应主动提交相关材料。未能按规定提交相关材料的，须在 30 天内补齐相关材料，逾期终止保障资格。

3、保障家庭补交年审资料后，经年审不符合保障条件的，自《租赁补贴协议》或《公共租赁住房租赁合同》中载明的年审时间届满次月起，租赁补贴保障家庭停止发放补贴，并终止保障资格，实物配租保障家庭启动腾退程序。

（二）变更管理

保障期内由于家庭财产、收入、人口、住房等情况变化但仍符合保障条件的保障家庭，在 30 天内如实填写《变更申请表》并提交相关材料，到区住房保障业务办理点申请变更保障。实物配租承租人原则性不予变更，但承租人在租赁期限内死亡或离异的，经审核仍符合条件的共同申请人可按原租赁合同继续承租，重新签订租赁合同，租赁期限按原有合同的剩余时间计算。租赁期间，除结婚、新出生等自然增加者除外，不得增加共同居住人员。

（三）互换管理

1、实物配租家庭在保障期间内需互换承租房源的，互换双

方应在平等自愿、房源面积相当且符合相关政策规定的基础上，到区住房保障业务办理点递交《互换申请表》，同时递交双方同意互换的协议公证书等相关材料。

2、区住房保障相关部门 10 个工作日内完成核查工作，根据核查情况做出是否同意互换决定。如同意互换，由区住房保障相关部门委托公共租赁住房运营单位收回原租赁合同分别与申请人签订新的《公共租赁住房租赁合同》，并及时录入浙江省住房信息系统，进行登记备案。实物配租房源在该房源分配入住一年内可进入互换房源库，且该房源只允许互换一次。如不同意互换，由区住房保障相关部门书面告知申请人理由。

3、如互换家庭不属于同一行政区域，需各自在户口所在区住房保障相关部门办理相关手续。

（四）退出管理

1、对不再符合公共租赁住房保障准入条件的实物配租保障家庭，区住房保障相关部门应做好腾退公共租赁住房和取消其保障资格工作；租赁补贴保障家庭则从核实的次月起停止发放租赁补贴并取消保障资格。

2、实物配租家庭未按规定提出续租申请或提出续租申请但经审核不符合续租条件，或超过年审期限 6 个月仍未参加年审的，取消实物配租保障资格，腾退房源并分情况缴纳租金。

3、应腾退公共租赁住房情况的承租人应自收到腾退通知之日起 3 个月内搬迁并办理相关手续，承租人退出承租的公共租赁住房时，应结清水、电、煤气、有线电视、电话及其他应当

由承租人承担的相关费用。搬迁期内租金按原标准缴纳。

4、搬迁期满不腾退公共租赁住房，承租人确无其他住房的，应当按照市场平均租金缴纳租金；承租人有其他住房的，公共租赁住房的所有权人或其委托的运营单位可以依法申请人民法院强制执行。承租人在超期居住期间及超期居住退房后 5 年内不得申请住房保障。

（五）使用管理

1、公共租赁住房只能用于承租家庭自住，不得出借或转租，也不得用于从事经营性活动或改变房屋用途。

2、承租家庭(或个人)应爱护并合理使用房屋及附属设施，不得对房屋进行二次装修、改变房屋结构、设备设施和使用用途；造成房屋内部设备设施损坏的，承租人应按照合同约定承担维修责任或赔偿责任。承租人基于对房屋的合理利用所形成的附属物归公共租赁住房所有权人所有，退租时不予补偿。

3、承租家庭（或个人）应合理使用并保护好房屋及固定装置和设备，在承租期限内因人为损坏的，应按规定修复并自行承担费用或按评估价赔偿。

（六）监督管理

1、各区住房保障相关部门或其委托的运营单位应做好公共租赁住房的租金收取、房屋使用、维护、住房安全情况检查等相关管理工作，建立租后服务体系和服务承诺制度，及时解决承租人提出的有关房屋及设施维修问题。

2、各区住房保障相关部门有权组织对承租人的租住资格和

租住状况进行抽查复核，承租人应无条件配合。对发现有违规使用的按有关规定或者合同约定予以处理。承租家庭保障期间购买、获赠、继承其他住房的，应先退出所承租的住房，才予以产权登记。

3、各区住房保障相关部门应当严格执行档案管理规范，将中低收入公共租赁住房保障家庭的申请、受理、审核、年审、合同、修缮记录等材料，按照“一户一档”的要求建立住房保障家庭档案。同时，对住房保障房源实行“一套一档”管理。并根据申请家庭享受住房保障变化情况，及时更新住房档案，实现动态管理。

4、对隐瞒有关情况、提供虚假材料申请公共租赁住房的申请人，记入各区公共租赁住房管理诚信档案；对以欺骗等手段承租公共租赁住房或领取租赁补贴者，责令限期腾退承租房源或退还补贴款并记入各区公共租赁住房管理诚信档案，自腾退房源或退还补贴之日起5年内不得再次申请公共租赁住房。

5、加强和完善信息化建设，加强部门之间信息共享，实现数据共享共联共用，提高审核效率。市区公共租赁住房保障统一纳入浙江省住房保障信息网络系统实施，相关信息应当及时录入系统，满足管理、查询、统计分析的需要，保证公共租赁住房管理工作的公开、透明与高效。

6、各区公共租赁住房保障工作纳入年度责任制考核，市级住房保障部门负责公共租赁住房保障实施情况的督查和考核。

六、其他

（一）本实施细则规定的住房面积均指建筑面积。

（二）各区可确定相关部门组织开展公共租赁住房保障工作。相关部门应根据本实施细则结合当地实际情况制订具体的培训、宣传、申请、配租方案。

（三）各县（市）也可参照本实施细则结合当地实际制定相关中低收入住房困难家庭申请公共租赁住房实施细则。

（四）本实施细则自公布之日起 30 日后施行，原《温州市区城镇中低收入住房困难家庭申请公共租赁住房保障实施细则（试行）》（温住建发〔2015〕144 号）同时废止。