

永康市人民政府办公室文件

永政办发〔2019〕74号

永康市人民政府办公室 关于印发永康市公共租赁住房保障管理 实施细则的通知

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区、现代农业装备高新区（城西新区）、方岩风景名胜区、江南山水新城管委会，市政府各部门：

《永康市公共租赁住房保障管理实施细则》已经市十七届政府第41次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

永康市人民政府办公室

2019年12月27日

永康市公共租赁住房保障管理实施细则

为切实加强公共租赁住房保障管理工作，特制定本实施细则。

一、申请条件

（一）城镇住房困难家庭申请条件

1. 具有市区三环线范围内或社区居委会范围内常住户籍 3 年（含）以上，申请家庭成员包括申请人、配偶和未成年子女。共同居住的家庭成员中未单独立户的已婚、离异或达到女 23 周岁、男 25 周岁的人员可单独申请；

2. 申请家庭年人均可支配收入低于上年度我市城镇居民年人均可支配收入；

3. 申请家庭在我市无房；

4. 申请人夫妻双方的父母、子女在我市无住房资助能力。即未作为申请家庭成员的申请人夫妻双方的父母、子女在我市人均住房建筑面积小于 50 平方米。

（二）新就业无房职工申请条件

1. 毕业五年之内全日制大专及以上学历的职工，其中从事公益类特定工种的，准入条件放宽到毕业 8 年之内；

2. 工作范围在市区三环线范围内或社区居委会范围内；

3. 与用人单位签订 1 年及以上劳动合同且在我市连续缴纳基本养老保险 6 个月以上，或在公共租赁住房申请范围内持有有

效营业执照且正常连续缴纳税收 6 个月以上；

4. 申请家庭年人均可支配收入低于上年度我市城镇居民年人均可支配收入；

5. 申请家庭在我市无房；

6. 申请人夫妻双方的父母、子女在我市无住房资助能力。

即未作为申请家庭成员的申请人夫妻双方的父母、子女在我市人均住房建筑面积小于 50 平方米。

（三）外来务工人员申请条件

1. 《浙江省居住证》积分不低于 120 分；

2. 具有普通高等学校全日制大专以上学历（具有高级职业资格证书或中级以上职称的，不受学历限制）；

3. 与用人单位签订 1 年及以上劳动合同且在我市连续缴纳基本养老保险 6 个月以上，或在公共租赁住房申请范围内持有有效营业执照且正常连续缴纳税收 6 个月以上；

4. 申请家庭年人均可支配收入低于上年度我市城镇居民年人均可支配收入；

5. 申请家庭在我市无房；

6. 申请人夫妻双方的父母、子女在我市无住房资助能力。

即未作为申请家庭成员的申请人夫妻双方的父母、子女在我市人均住房建筑面积小于 50 平方米。

（四）有下列情形之一的，不得申请公共租赁住房：

1. 已享受其他形式实物住房保障的。

2. 申请家庭拥有一辆车辆购置价 12 万元（含）以上（以机动车销售统一发票上销售金额为准）汽车或两辆（含）以上汽车的。

3. 申请家庭所有成员的注册资本总和在 30 万元（含）以上的。

二、房产核定范围

申请家庭成员在本市范围内拥有的房产、承租的公房、拆迁补偿安置的房屋和农村批地建房应纳入房产建筑面积核定范围。以上房产因买卖、赠与、离婚析产等原因已转让 5 年以上的，不纳入房产核定范围。

未作为申请家庭成员的申请人父母、子女及申请人配偶的父母在本市范围内拥有的房产、拆迁补偿安置的房屋和农村批地建房应纳入住房资助能力房产建筑面积核定范围。以上房产因买卖、赠与、离婚析产等原因已转让的，不纳入房产核定范围。

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。

三、申请和审核流程

（一）申请。申请人根据自身意愿到市住房保障主管部门窗口领取或从永康市人民政府网（<http://www.yk.gov.cn/>）下载填写《永康市公共租赁住房申请表》，并提交申请人、配偶及申请家庭成员身份证。

(二) 初审。市住房保障主管部门窗口人员负责审核申请人提交的申请表、核对身份证原件。申请表填写不全或者不符合规定的，应当一次性告知申请人补齐全部信息。初审结束后当日将申请材料送各住房保障审核部门。

(三) 联审。各住房保障审核部门进行并联审核，就申请家庭的户籍、车辆、外来人口、就业、社保、公积金、纳税、工商注册资本、住房、收入、婚姻等条件开展核对并出具核对结果，并将核对结果移交市住房保障主管部门。

相关部门应按照分工在规定时间内反馈核查结果。

1. 公安局负责核查申请家庭的户籍、车辆和《浙江省居住证》信息，1个工作日内出具相关核查结果。

2. 人力资源和社会保障局负责核查申请家庭的就业、社保信息，1个工作日内出具相关核查结果。

3. 金华市住房公积金管理中心永康分中心负责核查家庭的公积金信息，1个工作日内出具相关核查结果。

4. 税务局负责核查申请家庭的纳税信息，1个工作日内出具相关核查结果。

5. 市场监管局负责核查申请家庭的工商注册资本信息，1个工作日内出具相关核查结果。

6. 自然资源和规划局负责核查申请家庭的不动产登记信息（包含房屋、土地、交易备案和批基信息），1个工作日内出具相关核查结果。

7. 民政局负责核查申请家庭的收入、婚姻信息，2 个工作日内出具相关核查结果（年人均可支配收入通过社保、公积金、个人纳税情况和个人提供的收入金额等数据按就高原则进行推算，在法定就业年龄内有劳动能力而未就业的城镇居民，按我市最低月工资标准计算）。

（四）复审。市住房保障主管部门在收到材料后当日内完成复审并在永康市人民政府网站上公示，公示期 7 日。公示无异议的家庭列为准租对象，由市住房保障主管部门实施保障。

（五）复核。公示有异议的，可以向市住房保障主管部门申请复核。市住房保障主管部门应当会同有关部门进行复核，并在 15 个工作日内将复核结果告知申请人。对收入审核结果有异议的，市住房保障主管部门应当会同市民政局通过现场调查、财产核定等方式复核。

（六）保障。申请实物配租保障的，在公租房房源不足的情况下以租赁住房补贴方式实施保障。

四、分类梯度保障

根据保障家庭年人均可支配收入的不同，分为三类进行梯度保障：

第一类：家庭人均可支配收入低于城镇居民最低生活保障标准 2 倍（含）的；

第二类：家庭人均可支配收入高于城镇居民最低生活保障标准 2 倍（不含），低于城镇居民年人均可支配收入 70%（含）的；

第三类：家庭人均可支配收入高于城镇居民年人均可支配收入 70%（不含），低于当年制定的保障线以下的。

第一类保障家庭租金按公共租赁住房租金标准的 10%收取，其中当年度在册享受最低生活保障的家庭，租金予以免收；第二类、第三类保障家庭租金先按公共租赁住房租金标准足额收取，第二类保障家庭可申请租金补贴，租金补贴标准为租金标准的 30%，按年度直接发放。从事公益类特定工种的第三类保障家庭可申请第二类标准的租金补贴。

因特殊原因（如意外事故、重大疾病等）造成当年度特别困难的家庭，可申请租金核减。租金核减标准根据家庭困难程度由市民政局和市住房保障主管部门审核认定后，确定租金核减比例。

五、租赁期限

公共租赁住房租赁每轮期限最高为 3 年，如需续租，承租人应在租赁期届满前 3 个月内提出申请。经相关部门审核，符合条件的，可续签租赁合同，不符合条件的，按照有关规定和合同约定收回住房。

新就业保障家庭的租赁期限不得超过 2 个公共租赁住房租赁期限。新就业从事公益类特定工种的保障家庭的租赁期限放宽到 3 个公共租赁住房租赁期限。

六、租赁补贴

未实行实物配租的公共租赁住房保障家庭，实行公共租赁住

房补贴。

(一) 补贴保障的建筑面积标准为：1 人家庭保障 40 平方米，2 人家庭保障 50 平方米，3 人家庭保障 60 平方米，4 人及以上家庭保障 80 平方米。

(二) 每月每平方米补贴标准：第一类为 12 元，第二类为 8 元，第三类为 5 元。

(三) 补贴方式：按季度发放，在每年 12 月 25 日前完成年度最后一次租赁补贴的核发。

七、直管公房管理

经审核符合公租房条件的直管公房承租家庭，租金按公租房租金标准执行。

八、租赁与运营管理

(一) 公共租赁住房可由市住房保障主管部门通过政府购买服务的方式委托运营管理，封闭式小区应实行智能化管理。所需运营管理费用由市财政予以保障，市住房保障主管部门负责对运营机构进行监督考核，并依据约定拨付管理费。受委托运营机构以公开招投标方式确定，委托管理期限 3 年。

(二) 已准予公共租赁住房配租的家庭，应当与市住房保障主管部门或受委托的公共租赁住房运营机构签订《永康市公共租赁住房租赁合同》，按规定标准缴纳租金。经审核，租金标准需调整的，应按新的租金标准重新签订《永康市公共租赁住房租赁合同》。

(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) 受委托运营机构，公共租赁住房租金收缴后须缴入市住房保障主管部门的公共租赁住房租金专用账户。

(五) 公共租赁住房物业管理可推行市场化，委托专业机构提供物业服务的，所需物业服务费用由市财政予以保障。市住房保障主管部门会同小区业主委员会对物业服务机构进行监督考核，并依据约定拨付物业管理费。

九、优先保障家庭

公共租赁住房优先满足符合保障条件的第一类申请家庭，有年满 60 周岁的老年人、享受国家定期抚恤补助的优抚对象、残疾人、军转干部、见义勇为伤残人员、成年孤儿、英雄模范、市级以上劳动模范、道德模范以及其他依法应当优先保障等家庭的基本住房保障需要。

十、动态管理

动态管理主要包括保障对象主动申报和市住房保障主管部门年审等方式。

(一) 保障对象主动申报

保障期内，因人口、婚姻状况、家庭收入、财产等情况发生变化，保障对象应当在 30 日内告知市住房保障主管部门。

(二) 市住房保障部门年审

1. 所有保障家庭每年要进行审核，年审内容为：户籍、车辆、外来人口、就业、社保、公积金、纳税、工商注册资本、住房、收入、婚姻、租金和水电缴纳等条件，根据审核结果调整保障类别。同时，市住房保障主管部门要会同相关部门对年审结果（实物保障家庭）进行实地抽检，抽检比例不低于年审户数的5%。

2. 根据年审结果，对符合公共租赁住房保障条件的家庭，根据保障家庭年人均可支配收入的不同，可调整租金标准和租赁补贴标准。

3. 根据年审结果，对已经不符合公共租赁住房保障条件的，应退出公共租赁住房保障，可给予6个月的过渡期，过渡期内的租金标准为公共租赁住房租金标准。过渡期满后不腾退公共租赁住房，承租人确无其他住房的，按照市场标准缴纳租金与物业管理费；过渡期满后不腾退公共租赁住房，承租人有其他住房的，按照公共租赁住房租金标准的3倍缴纳租金，或者公共租赁住房的所有权人或其委托的运营机构可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

十一、其他规定

（一）对于虚报、漏报、瞒报家庭申请信息、隐瞒财产等违规骗取公共租赁住房保障的家庭，取消其公共租赁住房保障资格，同时将相关不良信息依法记入其信用档案，3年内不得申请公共租赁住房保障待遇。要求承租人腾退公共租赁住房，经提起

诉讼的租赁户，5年内不得申请公共租赁住房保障待遇。

(二)承租人因故意损坏公租房或非法占用公租房等情节严重的，移送司法机关处理。

十二、附则

公益类特定工种范围暂定为环卫、公交服务人员，社区就业援助员，交通协管员，行政执法、治安联防、消防聘用人员等。

本细则自2020年1月1日起实施，有效期2年。

(此件公开发布)

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市人武部，市法院，
市检察院，各群众团体。

永康市人民政府办公室

2019年12月30日印发

