

渭南经开区保障性住房公共住房 分配管理人住准则

根据渭建发[2018]301号文件《关于进一步加强公租房分配管理工作的通知》，经开区保障性住房公共住房分配管理入住准则如下：

第一章 申请和审核

第一条 申请对象

一、申请公共租赁住房的对象主要包括：

（一）城镇中等收入以下无住房或住房困难家庭

城镇中等收入以下住房困难家庭是指具有经开区城镇户籍且符合中等收入标准即月家庭人均收入低于2200元的住房困难家庭

（二）新就业职工

新就业职工是指18周岁以上，从全日制大中专院校学校毕业，且自毕业的次月起计算时间不超过5年的就业人员；具有本地城镇户籍或城镇暂住证（居住证）；在就业城市劳动关系稳定，并有手续完备的劳动合同或聘用合同。

（三）有稳定职业的外来务工人员

外来务工人员是指年满18周岁以上；具有经开区城工作证明；在就业城镇居住6个月以上，劳动关系稳定，与用人单位签订1年以上劳动合同。

（四）经政府批准引进的各类人才。

二、申请公租房的对象是指，属于经开区城镇低收入且

无住房或住房困难家庭

(一) 城镇中等收入以下住房困难家庭申请公共租赁住房，应同时具备下列条件：

1. 申请人及共同申请的家庭成员具有经开区城镇户籍，并在本辖区工作或常住户口1年以上（含1年）；申请人的配偶及子女非本区申请城镇户籍，但随申请人一起生活居住的，可以作为共同申请家庭成员；

2. 家庭收入符合本区城镇中等收入家庭收入标准线；

3. 申请人及共同申请人无住房或住房困难；

4. 现居住房屋属于经开区管辖范围内；

5. 申请人及共同申请人名下机动车辆在15万元以下；

6. 申请人及共同申请人名下有工商登记信息的，法人注册资金应不高于20万元；个体经营户营业面积应不超过70m²；

7. 没有享受其他住房保障政策。

(二) 新就业职工申请公共租赁住房，应同时具备下列条件：

1. 经人力资源和社会保障部门招聘录用、办理正式手续的机关、企事业单位干部职工；

2. 具有本区城镇户籍或申请所在区居住证；

3. 申请人及共同申请人无住房或住房困难；

4. 申请人及共同申请人在本区城镇中等收入线（含）以下；

5. 现居住房屋属于渭南经开区管辖范围内；

6. 申请人及共同申请人名下机动车辆在15万元以下；

7. 申请人及共同申请人名下有工商登记信息的，法人注册资金应不高于 20 万元；个体经营户营业面积应不超过 70 m²；

8. 没有享受其他住房保障政策。

（三）外来务工人员申请公共租赁住房，应同时具备下列条件：

1. 年满 18 周岁以上，持有公安机关出具的在本辖区居住的相关证明；

2. 已与本区用人单位或个体经营组织签订不少于 1 年以上的劳动合同，有稳定工作和收入来源；

3. 申请人及共同申请人在就业所在地无住房；

4. 申请人及共同申请人在本区城镇中等收入线（含）以下；

5. 现住房屋属于经开区管辖范围内；

6. 申请人及共同申请人名下机动车辆在 1.5 万元以下；

7. 申请人及共同申请人名下有工商登记信息的，法人注册资金应不高于 20 万元；个体经营户营业面积应不超过 70 m²；

8. 没有享受其他住房保障政策。

（四）经政府批准引进的各类人才，申请公共租赁住房，不受户籍、收入的限制。

（五）申请公共住房同时具备下列条件：

1. 申请人及共同申请的家庭成员具有本区城镇户籍，并在本辖区工作或常住户口 5 年以上（含 5 年）；申请人的配偶及子女非本区城镇户籍，但随申请人一起生活居住的，可以作为共同申请人；

2. 家庭收入符合区城镇收入家庭收入标准线;
3. 申请人及共同申请人无住房或住房困难;
4. 现居住房屋属于经开区管辖范围内;
5. 申请人及共同申请人名下机动车辆在 1.5 万元以下;
6. 申请人及共同申请人名下有工商登记信息的, 法人注册资金应不高于 20 万元; 个体经营户营业面积应不超过 70 m²;

三、 公共租赁住房相关解释:

1. 无住房是指: 申请人和共同申请人所在申请地的市、区无自有住房, 包括自建私房、房改房、集资房、经济适用住房、拆迁安置房(含待入住)、商品房(含已签订合同未取得产权证)等。

2. 住房困难: 按照家庭人均住房建筑面积低于 18 m², 且现自有住房总建筑面积不超过 55 m²确定。

3. 单身家庭申请租赁公共租赁住房的, 申请人必须年满 18 周岁以上。

4. 低收入家庭, 指家庭人均收入在低于 555 元/月及其以下的家庭,;

5. 较低收入家庭, 指家庭人均收入在 555—1100 元/月的家庭;

6. 中等及其偏下收入家庭, 指家庭人均收入在 1100—2200 元/月之间的家庭。

7. 收入包括: 工薪收入、经营性收入、财产性收入(如利息、红利、房租收入等)、转移性收入(如离退休金、住房公积金等)。

四、公共租赁住房申请人应当根据经开区保障性住房管理中心的规定，提交申请材料，并对申请材料的真实性负责。申请人应当书面同意保障性住房相关部门核实其申报信息。

（一）申请公共租赁住房的城镇居民住房困难家庭需提交下列材料：

1. 家庭成员的身份证件、户口簿等身份证明；
2. 家庭成员婚姻状况证明、上年度收入证明；

上年度收入证明，由申请人及家庭其他成员所在单位出具；属停产、半停产、破产企业的职工，由单位、主管部门或劳动和社会保障部门出具；其他人员由街道办事处及社区居委会出具。

3. 现住房情况由所在单位或者居住地社区及街道办事处出具；

4. 房屋权属登记中心出具的住房信息查询证明；
5. 自有私房提供房产证，购房合同；
6. 租房合同；
7. 民政、公安、工商、社区、街道办事处需提供的其他资料。

（二）申请公共租赁住房的城镇新就业职工申请公共租赁住房需提交下列材料：

1. 申请人和共同申请人的居民身份证、户口簿，户口不在住房申请所在辖区的，申请人要提交住房申请所在地居住证；

2. 毕业证明

3. 与用人单位签订的劳动（聘用）合同或录用文件；
4. 婚姻状况证明；
5. 所在单位提供的住房情况证明；
6. 房屋权属登记中心出具的住房信息查询证明；
7. 自有私房提供房产证，购房合同；
8. 租房合同；
9. 民政、公安、工商、社区、街道办事处需提供的其他资料。

（三）申请公共租赁住房的外来务工人员需提交下列材料：

1. 申请人和共同申请人出具的身份证、户口簿和所在申请辖区的居住证；
2. 申请人与所在单位签订的劳动用工合同或申请人在住房申请所在地从事个体经营的营业执照和税务部门完税证明；
3. 婚姻状况证明；
4. 房屋权属登记中心出具的住房信息查询证明；
5. 自有私房提供房产证，购房合同；
6. 租房合同；
7. 民政、公安、工商、社区、街道办事处需提供的其他资料。

（四）经政府批准引进的各类人才需要提交下列材料：

1. 申请人出具的户籍证明；
2. 本区人才管理部门出具的引进专业人才证明材料；

3. 申请人所在单位出具的住房困难等证明相关材料。

（五）申请公共租赁住房困难家庭需提交下列材料：

1. 家庭成员的身份证件、户口簿等身份证明；

2. 家庭成员婚姻状况证明、上年度收入证明；

上年度收入证明，由申请人及家庭其他成员所在单位出具；属停产、半停产、破产企业的职工，由单位、主管部门或劳动和社会保障部门出具；其他人员由街道办事处及社区居委会出具。

3. 现住房情况由所在单位或者居住地社区及街道办事处出具；

4. 房屋权属登记中心出具的住房信息查询证明；

5. 自有私房提供房产证，购房合同；

6. 租房合同；

7. 民政、公安、工商、社区、街道办事处需提供的其他资料；

8. 低保、特困家庭持有民政部门核发的《本区居民最低生活保障金领取证》或持有总工会核发的《本区特困居民证》；

9. 申请对象为孤、老、病、残、急需救助等情况的应同时提供疾病诊断材料、残疾证等有关证明；

10. 需提交的其他相关证明资料。

第二条 申请及办理程序

（一）申请：申请人向现住房所在地社区提出申请。申请人为外来人员的由用人单位或本人向住地社区提出申请。

未设社区的，申请人可直接向街道办事处提出申请。

（二）初审：

1. 应在 7 个工作日内受理申请材料，并将符合条件的申请人名单在社区予以公示，公示时间为 7 天，公示后将无疑义公示人员申请材料报送经开区保障房管理中心。

2. 经开区保障房管理中心应当在 15 个工作日内对申请材料进行审查，对申请人的家庭收入、住房状况等是否符合规定条件进行认定，同时在公示牌中公示申请人名单，公示时间为 10 天，公示后将符合条件的人员申请材料报经开区保障性住房管理中心核准。

（三）审核：经开区保障性住房管理中心应在 20 个工作日内完成审核审批程序，并将核准结果在当地报纸、政府网站等媒体上公开，公示时间为 20 天。公示无异议后，通知保障对象，并将其列入轮候范围。

公示内容包括：申请条件、家庭成员姓名、工作单位、住房情况、收入情况、公示期限、举报电话等。

第三条 对拒不配合调查，申请材料不齐全、不真实或者经审核不符合条件的，初审、复审或者审核部门应当退回其申请，书面告知申请人，并说明理由。

第二章 分配和管理

第四条 公共租赁住房实行轮候分配制度，按照抽签、摇号或其他公平、公正的方式确定轮候及分房顺序。未经相关程序不得擅自改变分配对象和轮候次序。

第五条 轮候期间，申请人工作、收入、住房及家庭人

数等情况发生变化，应当主动和及时向原申请点如实提交书面材料，重新审核。

第六条 已建成并分配入住的公共租赁住房，统一纳入公共租赁住房管理。在原合同未届满以前，其租金水平仍按原有租金标准执行。

第七条 优先原则

有下列情形之一的保障对象，予以优先轮候：

- (一) 享受城镇最低生活保障的家庭；
- (二) 孤寡老人或虽有法定赡养义务人，但赡养义务人无劳动能力、无赡养能力、无生活来源的；
- (三) 家庭成员属于残疾、重点优抚对象的。

第八条 公共租赁住房合同期限不超过2年，租赁合同内容包括：合同当事人的名称或姓名；房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备，以及使用要求；租赁期限、租金数额和支付方式；房屋维修责任；物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责任；退回公共租赁住房的情形；违约责任及争议解决办法；其他应当约定的事项。

第九条 加强后续管理。公共租赁住房严格实行租金“收支两条线”管理，租金收入及时上缴财政，专项用于偿还政府拥有产权的租赁住房建设贷款本息以及住房管理、维修、设施更新、租金补贴和物业补贴等。鼓励保障性租赁住房项目实行社会化物业管理，物业服务收费实行政府指导价，政府对其中的城镇低收入家庭可给予一定的补贴；也可在街道办事处(镇人民政府)、社区居委会组织下，由承租人参与物

业管理，自我服务。配建的公共租赁住房项目，其物业服务纳入所在项目统一管理。物业管理单位应当定期向住房保障部门汇报公共租赁住房实际使用情况。

第三章 使用与退出

第十条 公共租赁住户不得擅自改变房屋用途，不得损毁、破坏、改变房屋结构和配套设施。

第十一条 承租人不得擅自装修所承租公共租赁住房。确需装修的，应当取得公共租赁住房的所有权人或其委托的运营单位同意。

第十二条 租赁合同期满，承租人应退出公共租赁住房；需要续租的，应在租赁合同期满 3 个月前提出申请，经审核符合条件的，重新签订租赁合同，并对原承租住房享有优先权。

第十三条 承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回承租的公共租赁住房。

（一）虚报隐瞒户籍、家庭人口、收入、财产、住房等情况取得公共租赁住房的；

（二）违规出售、出租、出借，或者擅自改变住房用途且拒不整改的；

（三）无正当理由连续 6 个月以上未在公共租赁住房居住的；

（四）无正当理由连续 6 个月以上未交纳公共租赁住房租金的；

（五）家庭的收入、财产、人口、住房等情况发生变化，

不再符合公共租赁住房保障对象条件的；

（六）其他违反公共租赁住房政策规定的。

第十四条 承租人在租赁合同期满后，住房管理部门应根据其家庭收入和住房实际，重新调整或维持原享受的租金标准。对不符合公租房租住条件但暂时无法退房的，可给予3个月过渡期。过渡期满仍无法退房的，按市场租金收取，可延续3个月租期；延续期满后仍拒绝退房的，房租按市场租金的1.2倍收取。

第十五条 承租人不再符合租住条件，拒不腾退住房的，按合同约定处理，并在适当范围内公告，必要时住房保障管理部门申请人民法院强制执行。

第四章 责任与监督

第十六条 经开区住房保障部门应建立公共租赁住房综合管理信息平台，详细记载规划、建设和住房使用，承租人的申请、审核、轮候、配租以及违法违规情况等有关信息。

第十七条 本区应加强并轨运行管理工作的宣传，为并轨管理工作营造良好氛围和舆论环境。同时要做好房源申请、审核、分配、租金标准及补贴发放的信息公开，并通过设立举报电话、信箱、电子邮箱等方式畅通信访举报渠道，接受人民群众和新闻媒体的监督。

第十八条 住房城乡建设（住房保障）主管部门或相关单位及其工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行本实施意见中规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依照相关规

定给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附则

第十九条 本入住准则由渭南经开区保障性住房管理中心负责解释。

第二十条 本细则未尽事宜按《渭南市廉租住房和公共租赁住房并轨运行管理实施意见（试行）（修订稿）》及陕西省有关规定执行。

第二十一条 本细则自发布之日起执行。