

DB3212

泰州市地方标准

DB3212/T 1073—2021

住房保障管理服务规范

地方标准信息服务平台

2021-10-29 发布

2021-10-29 实施

前 言

本文件按照 GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由泰州市住房和城乡建设局、泰州市民政局提出。

本文件由泰州市住房和城乡建设局归口。

本文件起草单位：泰州市住房和城乡建设局、泰州市民政局。

本文件主要起草人：刘广银、周玲美、朱俊。

地方标准信息服务平台

住房保障管理服务规范

1 范围

本文件规定了住房保障管理服务的基本原则、受助对象、申请程序、审核内容、补贴要求、退房管理和购房管理等。

本文件适用于泰州市住房保障的管理和服务。

2 规范性引用文件

本文件没有规范性引用文件。

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

公共租赁住房 public-rental housing

限定建设标准和租金水平，面向符合条件的市区城镇住房困难家庭、新就业无房职工和在市区稳定就业的外来务工人员出租的保障型住房。

4 基本原则

公共租赁住房保障坚持属地管理、并轨运行、租补结合、先租后售、梯度保障原则。

5 受助对象

5.1 市区城镇户籍

5.1.1 市区城镇户籍（市区外户口迁入须满1年，离异家庭离异须满3年）且实际居住的住房困难家庭申请人租金收取要求具体如下：

- a) 人均住房建筑面积在18 m²以下的低保、特困职工家庭，租金按照同地段商品住房市场租金标准10%收取；
- b) 家庭人均年收入为市区上年度人均可支配收入标准50%（含）以下的家庭，租金按照同地段商品住房市场租金标准40%收取；
- c) 家庭人均年收入处于市区上年度人均可支配收入标准50%至80%（含）的家庭，租金按照同地段商品住房市场租金标准70%收取。

5.2 新就业人员和外来务工人员

5.2.1 人员申请时在市区用人单位应签订劳动合同，在市区无住房，且未享受过市区人才住房优惠政策。

5.2.2 租金按照同地段商品住房市场租金标准的70%收取。

6 申请程序

6.1 申请程序流程

申请程序应符合泰州市区公共租赁住房申请审核办事程序（见附件A）。

6.2 城镇住房困难家庭

6.2.1 城镇住房困难家庭应由申请人向户籍所在地街道办事处（乡镇人民政府）提出书面申请，并按要求提交下列材料：

- a) 家庭成员从业及收入情况证明；
- b) 家庭成员名下现住房屋所有权证或租赁协议等家庭住房状况的证明材料；
- c) 家庭成员的身份证和户口簿；
- d) 低保家庭和特困职工家庭需提供职能部门发放的低保证和特困职工证；
- e) 其他相关材料。

6.2.2 街道办事处（乡镇人民政府）应自收到材料之日起 15 个工作日内完成对申请家庭的人口、住房、收入、社会保险等情况的审核和公示，公示期为 10 日，经公示无异议或者异议不成立的，应由街道办事处（乡镇人民政府）将申请材料、初审意见及公示情况一并报送区住建部门。

6.2.3 区住建部门应当自收到材料之日起 10 个工作日内，对申请人的家庭住房情况是否符合规定条件提出审核意见，并将符合条件的申请材料与审核意见转送区民政部门审核。

6.2.4 区民政部门应当自收到区住建部门转送的申请材料和审核意见之日起 10 个工作日内，对申请人的家庭收入是否符合规定条件提出审核意见，并将审核意见反馈至区住建部门，同时报市民政部门备案。

6.2.5 经审核符合条件的申请，应由区住建部门予以公示，公示期限为 10 日。经公示无异议或异议不成立的，区住建部门予以登记，书面通知申请人并向社会公布登记结果，同时报市房管部门备案。经审核不符合条件的，区住建部门作出不予保障决定书并送达申请人。

6.2.6 申请人对审核结果有异议，可自接到不予保障决定书 10 个工作日内到市住建部门申请复核。

6.2.7 市房管部门应在接到复核申请之日起 15 个工作日内，会同有关部门完成复核，并将复核结果书面告知申请人。

6.3 新就业无房职工和外来务工人员

6.3.1 申请人向用人单位提出申请，填写申请表，并按要求提供相关材料。

6.3.2 用人单位初审后应将符合条件且公示无异议的申请人材料报送所在地住建部门，具体材料包括：

- a) 申请表；
- b) 申请人租赁安置方案；
- c) 申请人身份证、户籍证明（新就业人员还应提供中专以上学历证明）；
- d) 申请人劳动（聘用）合同、社会保险缴纳证明；
- e) 申请人收入核定证明；
- f) 婚姻状况证明；
- g) 单位对材料的真实性予以保证的担保书；
- h) 单位法人证书复印件；
- i) 其他需要提供的材料。

6.3.3 经审核符合条件的申请人员，应由区住建部门予以公示，公示期限为 10 日。

6.3.4 经公示无异议或者异议不成立的申请，区住建部门应进行登记，书面通知用人单位并向社会公布登记结果。经审核，不符合条件的申请，由区住建部门书面通知用人单位，并说明理由。

7 审核内容

7.1 营业执照情况

7.1.1 申请家庭成员名下有企业法人营业执照，不应纳入市区住房保障范围。

7.1.2 申请家庭成员名下有个体工商户营业执照，可纳入市区经济适用住房和公共租赁住房保障范围。

7.2 车辆情况

7.2.1 申请成员家庭名下有车辆，且裸车交易价格低于 15 万元（含 15 万元，以购车发票为准），可纳入市区公共租赁住房或经济适用住房保障范围。

7.2.2 申请家庭成员名下有车辆且裸车交易价格高于 15 万元，不得纳入市区公共租赁住房和经济适用住房保障范围，有下列特殊情况的除外：

- a) 车辆购置已超过 3 年（以购车发票日期为准），且当前市场评估价格不高于 12 万元（以车辆评估机构出具的评估报告为准）；
- b) 车辆购置已超过 6 年（以购车发票日期为准），且当前市场评估价格不高于 8 万元（以车辆评估机构出具的评估报告为准）；
- c) 车辆购置超过 10 年及以上的（以购车发票日期为准），且当前市场评估价格不高于 5 万元（以车辆评估机构出具的评估报告为准）。

7.2.3 申请保障家庭成员拥有的车辆裸车价格（以购车发票为准）超出 15 万但已经转让的，自转让之日起 3 年内不得申请住房，但因家庭成员中有重大疾病、家庭发生重大不可抗力事件等将车辆转让的除外。

7.3 收入情况

7.3.1 申购家庭夫妇及共同居住的直系亲属、正在服义务兵役的子女、在外地读书的未婚子女、正在服刑或劳动教养的未婚子女可参与分摊家庭收入和家庭住房建筑面积，不受本人是否纳入保障范围影响。

7.3.2 家庭成员患有符合基本医疗保险条件的慢性、特殊病种和重大疾病，家庭人均月收入可将个人实际支付的医药费用扣除后计算，应提供申请之日起上一年度的医疗保险费用报销单。

8 补贴要求

8.1 补贴条件

补贴人员应取得市区城镇户籍满 1 年，家庭人均住房建筑面积 18 m² 以下，家庭人均月收入 3350（含）元以下的中等偏下收入无房家庭（离异家庭离异须满 3 年）。

8.2 补贴细则

低保、特困职工家庭租赁补贴标准为每月 18 元/m²；城市低收入（非低保、特困）家庭租赁补贴标准为每月 14 元/m²；中等偏下收入家庭补贴标准每月 8 元/m²。

9 退出住房

9.1 复核

9.1.1 公共租赁住房保障实行年度复核制度，在每年第一季度进行复核。

9.1.2 区住建部门会同区民政部门组织街道办事处（乡镇人民政府）对本辖区享受公共租赁住房保障家庭的收入、住房等情况应进行复核，并对公共租赁住房保障家庭的变更或退出情况进行确认和公示，公示期不少于 10 日，年度复核结果报市住建部门备案。

9.1.3 复核时，公共租赁住房保障对象应提交如下材料：

- a) 家庭成员身份、户籍证明；
- b) 家庭成员现住房、收入和财产状况；
- c) 公共租赁住房租赁合同；
- d) 其他需提供的材料。

9.2 续租

9.2.1 公共租赁住房初次承租期一般为 3 至 5 年，初次承租期满后，承租人仍然符合公共租赁住房保障条件的可申请续租。

9.2.2 续租家庭应重新签订书面续租合同。

9.2.3 新就业无房职工续租期不得超过 5 年，且续租租金为同地段商品住房市场租金。

9.2.4 承租人不得出借、转租或者闲置公共租赁住房，也不得将公共租赁住房用于经营活动。

9.2.5 承租人因保管不善造成公共租赁住房房屋和生活设施毁损、灭失，应依法承担赔偿责任。

9.3 退租

9.3.1 享受公共租赁住房保障的城镇住房困难家庭在承租期内，不再符合公共租赁住房保障条件，应按照规定及时退出承租的公共租赁住房。

9.3.2 享受公共租赁住房保障的新就业无房职工和外来务工人员承租期内，在市区已购买住房、租赁其他房屋或者不在市区就业，应按照规定及时退出承租的公共租赁住房。

9.3.3 有下列情形之一的，承租人应退回其承租的公共租赁住房：

- a) 租赁期届满，承租人不符续租条件或者符合续租条件但未申请续租；
- b) 承租人擅自改变公共租赁住房结构和用途；
- c) 承租人无正当理由连续6个月以上未在承租的公共租赁住房居住；
- d) 承租人无正当理由累计6个月以上未缴纳房屋租金；
- e) 在承租的公共租赁住房中从事违法活动；
- f) 其他违反租赁合同约定应退回公共租赁住房。

地方标准信息服务平台

附 录 A
(规范性)
泰州市区公共租赁住房申请审核办事程序

泰州市区公共租赁住房申请审核办事程序模板见表 A.1。

表 A.1 泰州市区公共租赁住房申请审核办事程序

申请人 申请	符合保障条件的家庭在规定时间内提出申请，填写申请表，提供相关资料，交户籍地社区。外来务工人员向所在单位提交申请。		
受理及基层初审 (社区)	社区居委会通过入户调查、邻里访问等方式对申请人家庭住房和家庭收入状况进行调查，对符合保障条件的家庭提出初审意见并上报所属街道办事处。用人单位向所属区住建部门提交申请。	不符合保障条件，说明理由退回	
基层初审并公示 (街道)	街道办事处就申请人的家庭收入、家庭住房状况等是否符合规定条件进行审核，提出初审意见并在辖区内张榜公示，对符合保障条件的家庭报区民政部门。	不符合保障条件，说明理由退回	
区级复审 (区民政)	区民政部门就申请人家庭收入是否符合规定条件提出复审意见，并将符合条件的申请人的申请材料转区民房改办，并报市民政部门备案。	不符合保障条件，说明理由退回	
区级复审 (区房改)	区房办就申请人家庭住房情况是否符合规定条件要求，进行终审，对符合保障条件的，在新闻媒体和住房保障网站上予以公示，公示无异议的纳入保障范围，并报市房管部门备案。	不符合保障条件，说明理由退回	
纳入公共租赁住房保障 (区住建局)	根据公共租赁住房房源情况，确定配租方式、租金标准，建立纸质和电子档案并进行长效管理。		
注：人户分离家庭应在实际居住地、社区、街道办理相关手续，再向户籍地社区提出申请。			