

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、高新技术产业园区、方岩风景名胜區、江南山水新城管委会，市政府各部门：
经市十八届政府第50次常务会审议同意，现将《永康市公共租赁住房保障管理实施细则》印发给你们，请认真组织实施。

永康市人民政府办公室
2024年6月27日

永康市公共租赁住房保障管理实施细则

为进一步完善永康市公共租赁住房保障制度，不断扩大住房保障覆盖面，规范公共租赁住房保障管理，根据《公共租赁住房管理办法》及省市公共租赁住房相关规定，结合我市实际，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.以家庭为单位，家庭成员中至少1人具有永康市区三环线范围内(含江南山水新城)或社区居委会范围内常住户籍3年以上，与申请人共同生活的其他家庭成员作为共同申请人；

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.具有我市户籍，毕业5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.工作范围在永康市区三环线范围内(含江南山水新城)或社区居委会范围内；

3.与用人单位签订1年以上劳动合同且在我市连续缴纳基本养老保险或公积金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申报、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20分；

2.具有普通高等学校全日制大专及以上学历(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.工作范围在永康市区三环线范围内(含江南山水新城)或社区居委会范围内，与用人单位签订1年以上劳动合同且在我市连续缴纳基本养老保险或公积金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申报、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.申请家庭拥有一辆价值15万元以上(以交易发票上计税金额为准)机动车或两辆以上机动车的(不含普通二轮摩托车、电动摩托车、残疾人代步车)。

3.申请家庭所有成员的企业投资(含出资认缴额)总和在30万元以上的。

二、房产核定范围

申请家庭成员在本市范围内拥有的房产(包括与他人共有的房产)、新建商品房预售等取得的期房(含拆迁安置房)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(包括与他人共有的房产)、新建商品房预售等取得的期房(含拆迁安置房)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住房房屋的，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。申请家庭申请公共租赁住房保障时，以家庭为单位，应确定1名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人。特殊情况下，申请人、共同申请人不具备完全民事行为能力的，由监护人代为申请。申请人根据自身意愿，可凭申请人和相关关系人身份证及其他证件，向市住房保障主管部门窗口、浙江政务服务网或“浙里办”APP提出申请，并按规定如实填写申请表。

(二) 受理。市住房保障主管部门负责公共租赁住房保障申请受理，自申请之日起1个工作日内对申请人提供的申请材料的完整性进行初审核对。申请材料齐全、规范的，予以受理。材料不齐全或者不符合规范的，一次性告知需要补正的材料。

(三) 审核。申请家庭的户籍、车辆、社保、公积金、工商注册资本、住房、收入、婚姻等经济状况的核对通过省大救助系统进行比对。申请家庭的劳动合同、车辆发票、居住证、毕业证、职称证、职业资格证书等由申请人提供相关印证材料，由市住房保障主管部门会同公安、人社、教育等部门进行核查。对城镇最低生活保障家庭、最低生活保障边缘家庭、分散供养的特困家庭等住房救助家庭的类别审核，以民政部门认定的结果为准。其他申请家庭的收入审核，以其申请之日起前12个月(不含当月)的家庭人均可支配收入为准。家庭可支配收入通过申请人申报收入和浙江省家庭经济状况核对报告的收入数据，按孰高原则进行推算。在法定就业年龄内有劳动能力而未就业的对象，按我市最低月工资标准计算。

(四) 公示。符合公共租赁住房保障条件的家庭，由市住房保障主管部门在永康市人民政府网站上公示，公示期7日。

(五) 复核。对审核结果有异议的，可自收到通知之日起15日内向市住房保障主管部门申请复核。市住房保障主管部门会同有关部门进行复核，并在15日内将复核结果告知申请人。

(六) 保障。符合公共租赁住房保障条件的家庭，原则上由市住房保障主管部门在确认保障资格当月实施保障。申请实物保障的家庭，在公共租赁住房房源不足的情况下以租赁住房补贴方式实施保障。

(七) 从申请家庭申请受理之日到公共租赁住房保障资格确认完毕，应不超过30个工作日。遇有复杂情况的，

不应超过45个工作日。

四、分类梯度保障

根据保障家庭年人均可支配收入的不同，分为四档进行梯度保障：

(一) 第一档 家庭成员均为在册享受最低生活保障的家庭、分散供养的特困家庭和退出民政局集中养育三年内的孤儿；

(二) 第二档 家庭成员均为在册享受最低生活保障边缘的家庭、家庭人均可支配收入在城镇居民最低生活保障标准2倍以下的；

(三) 第三档 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，在城镇居民年人均可支配收入70%以下的；

(四) 第四档 家庭人均可支配收入高于城镇居民年人均可支配收入70%，在当年制定的保障线以下的。

五、保障方式和保障标准

(一) 租赁补贴

未实行实物配租的公共租赁住房保障家庭，实行租赁补贴保障。

1.保障面积标准：人均保障20平方米，每户保障38平方米以上60平方米以下。

2.补贴标准：第一档、第二档每月每平方米14元，第三档每月每平方米10元，第四档每月每平方米7元。

3.租赁补贴计算方法：月租赁补贴=保障面积标准×补贴标准。

4.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。实行租赁补贴对象转为实物配租的，从次月起停止发放补贴。

5.单独申请公共租赁住房保障的精神(智力)残疾三级及以上人员、因违反公租房管理规定等曾被记入公共租赁住房保障管理档案人员，原则上以租赁补贴方式保障。

(二) 实物配租

公共租赁住房每轮租赁期限为1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。

1.实行实物配租保障的家庭，租金按以下标准收取：

(1) 第一档保障家庭租金予以免收；

(2) 第二档保障家庭租金按公共租赁住房租金标准的10%收取；

(3) 第三档保障家庭租金按公共租赁住房租金标准的70%收取；

(4) 第四档保障家庭租金按公共租赁住房租金标准的100%收取。

2.公共租赁住房租金计算方法：月公共租赁住房租金=公共租赁住房面积×租金标准。

3.因意外事故、重大疾病等特殊原因造成特别困难的家庭，由本人提出申请，经市住房保障主管部门同意后，租金可酌情核减。

六、优惠政策

(一) 公共租赁住房优先满足符合保障条件的第一档、第二档申请家庭，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、义务教育教师申请家庭，二孩及以上以及其他依法应当优先保障等家庭的基本住房保障需求。

(二) 三孩及以上家庭、从事公益类特定工种的第四档保障家庭可申请第

三档保障。

七、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。

(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，应将收缴的公共租赁住房租金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。

八、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，保障对象因户籍、人口、婚姻状况、家庭收入、财产、就业等情况发生变化，应当在30日内向市住房保障主管部门报告，并办理相关变更手续。

(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、工商注册资本、住房、收入、婚姻、租金和水电缴纳等，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.对已经不符合公共租赁住房保障条件，应退出公共租赁住房保障的，可给予6个月的腾退期，腾退期按原租金标准收取。逾期不退的，市住房保障主管部门可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。腾退期满后租金标准分两类情况处置：

(1) 承租人确无其他住房的，按照市场价格缴纳租金可继续使用。市场价格租金由市住房保障主管部门根据本地物价水平确定，每两年公布一次。

(2) 承租人有其他住房的，按照公共租赁住房第四档租金标准的3倍缴纳租金。

九、其他

(一) 本实施细则中“公益类特定工种”范围暂定环卫、公交服务人员，社区工作者、交通协管员，行政执法、治安联防、消防聘用人员等。

(二) 本细则自2024年8月1日起开始实施，有效期至2027年7月31日。

联系地址：城南路277号三楼永康市住房保障中心。

联系电话：87170266。