

《农安县公共租赁住房分配管理实施细则》印发给你们，请认真遵照执行。

二〇一七年七月二十五日

第一章 总则

第一条 为加强保障性住房实物配租与租赁补贴分配管理，确保分配过程公开透明、结果公平公正，根据国家、省有关规定，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本县县区范围内保障性住房实物配租与租赁补贴的分配及其监督管理。

第三条 本办法所称的保障性住房实物配租，是指住房保障管理部门向符合条件的申请家庭提供住房，并按照其家庭收入的一定比例收取租金。保障性住房实物配租包括廉租住房实物配租和公共租赁住房实物配租两种。廉租住房实物配租包括政府完全产权廉租住房实物配租和按份共有产权廉租住房实物配租。

第四条 保障性住房实物配租与租赁补贴分配应当遵循“政府主导、公众参与、公平分配、社会监督”的原则，实行层级目标责任管理。

第五条 保障性住房实物配租与租赁补贴分配实行申请、审核、公示、轮候、分配、核查、退出制度。

第六条 保障性住房实物配租与租赁补贴分配实行信息公开制度。分配过程及结果向社会公开、公示，接受社会监督。

第七条 职责分工：

县住房和城乡建设局为全县保障性住房实物配租与租赁补贴分配工作的主管部门，负责廉租住房实物配租与租赁补贴分配的综合协调、组织推进和指导工作，住房保障管理中心负责具体实施与管理工作，负责申请家庭资格审查认定、档案管理、年度核查、实物配租和退出工作。

县民政部门负责申请家庭收入和财产状况的信息比对，并对县城内低收入申请家庭收入和财产状况的认定工作。

街道办事处(社区)负责廉租住房实物配租与租赁补贴分配的申请受理、入户调查和初审工作。

财政、公安、工商、人力资源和社会保障、税务、社会保险、金融、住房公积金等有关部门按照职责分工，配合做好申请家庭收入和财产状况认定的相关工作。

第二章 申请

第八条 住房保障对象的家庭收入标准和住房困难标准由县政府根据经济社会发展状况、保障能力和实际保障需求确定，实行动态管理，定期进行调整，每年向社会公布。

第九条 申请家庭的认定依照以下规定：

（一）申请保障性住房和租赁补贴以家庭为单位，每个家庭确定一名具有完全民事行为能力的成员作为主申请人，原则上为户主，其他成员为共同申请人。

（二）申请家庭的认定原则上依据户口簿。家庭成员是指具有法定赡养、抚养或扶养关系并共同生活的人员，具体包括：

1、夫妻。

2、父母与未成年的子女、养子女、继子女；祖父母、外祖父母与父母双亡的未成年孙子女、外孙子女。

3、子女与无生活来源的父母（养父母、继父母）；孙子女、外孙子女与子女亡故的祖父母、外祖父母。

4、兄、姐与父母双亡或父母无能力抚养的未成年的弟、妹。

5、父母与丧失劳动能力或虽未完全丧失劳动能力但收入不足以维持生活的子女，尚在校就读的确无独立生活能力的子女。

（三）当户口簿上存在上述家庭成员以外的人员时，只核查家庭成员的住房和收入情况，县住房保障管理部门应当做好资料登记备案。

（四）已婚家庭成员的配偶，与主申请人不在同一户籍的也必须一同申请（配偶已去世者除外）。

（五）离婚人员，需离婚满2年（含2年），方可申请保障性住房实物配租和租赁补贴（离婚前所在家庭符合住房保障条件的除外）。

（六）未满18周岁和无完全民事行为能力的人员不得单独申请保障性住房实物配租。

第十条 申请公共租赁住房（含原廉租住房）保障的家庭应当同时满足如下条件：

（一）低保、低收入住房困难家庭应当同时满足如下条件：

1. 申请人及共同申请的家庭成员具有本县城镇常住非农居民户口且实际居住生活二年以上的（失去原有耕地，在城镇居住10年以上，并具有居住地证明的农民家庭不受此限制）；

2. 持有民政部门出具的《城镇居民最低生活保障证》或低收入家庭证明（低保家庭要连续享受最低保障一年以上）；

3. 无住房的家庭；

（二）城镇中等偏下收入住房困难家庭应当同时满足如下条件：

1. 具有本县城镇户口；

2. 在本县没有住房的；

3. 家庭人均收入符合规定的收入标准。

（三）在本县新就业的中专以上学历职工申请公共租赁住房应当同时满足以下条件：

1. 具有中专以上学历，与用人单位签订劳动合同；

2. 在本县没有住房；

3. 家庭人均收入符合规定的收入标准。

（四）在本县稳定就业的外来务工人员申请公共租赁住房应当同时满足以下条件：

1、在本县缴纳养老保险累计2年以上（含2年）；

2、在本县没有住房；

3、家庭人均收入符合规定的收入标准。

（五）收入限制及住房限制标准

1. 收入限制标准是指：单身人士月收入不高于 1960 元，2 人以上家庭人均月收入不高于 1500 元。县政府将根据经济发展水平、人均可支配收入、物价指数等因素的变化定期调整，并向社会公布。

月收入包括工资、薪金、奖金、年终加薪、劳动分红、津贴、补贴、养老金、其他劳动所得及财产性收入。不包括基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金。

县政府引进的特殊专业人才和在县城区域内工作的全国、省部级劳模、全国英模、荣立二等功以上的复转军人住房困难家庭不受收入限制。

2. 无住房是指：申请人和共同申请人在县城区域内无私有产权住房（私有产权住房包括已签订合同未取得产权证的房屋），未承租公房，且申请之日前 1 年内在县城区域内未转让住房；不包括参加棚户区改造已安置的家庭。

3. 住房困难家庭是指：人均住房建筑面积低于 13 平方米的本县家庭。计算方法为：人均住房建筑面积=住房建筑面积÷家庭户籍人口数。

第十一条 下列家庭给予公共租赁住房（含原廉租住房）优先分配

孤老家庭，指城镇中无生活来源、无劳动能力、无法定赡养人的

70岁（含）以上的家庭。申请时须提供社区出具的该家庭为孤老家庭的证明。

大病家庭，指家庭成员患有重大疾病的家庭。重大疾病参照中国保险行业协会《重大疾病保险的疾病定义使用规范》中重大疾病范围进行认定，申请时须提供县级以上医院开具的有主任医师签字、加盖诊断证明章的病情诊断证明书和治疗凭证等。

重残家庭，指家庭成员有视力（一、二级盲）或肢体、智力、精神、听力和言语等残疾且残疾等级为一、二级的家庭。申请时须提交“残疾证”和县级以上残疾人联合会出具的残疾等级证明。

烈属，指烈士父母（抚养人）、配偶、子女。申请时须提交民政部门发放的烈属优待证。

第十二条 有以下情形之一的，不予安排公共租赁住房保障：

（一）已租赁直管公房或单位公房的；

（二）直系亲属（父母、子女）有两套（处）或两套（处）以上住房的；

（三）直系亲属（父母、子女）虽然只有一套（处）住房，但人均居住建筑面积已经达到15平方米的；

（四）因拆迁已安置住房的，或已经得到房屋拆迁补偿的（如补偿金额在1万元以下，视为无房）；

（五）出售、转让、赠与其原住房未满5年的（因大病、突发事故致使房屋出售能提供证明材料的不受此限制）；

第十三条 县政府根据县城内房源数量和申请家庭户数，按照困

难优先的原则，制定本县廉租住房实物配租的具体准入条件。在本县低保无房家庭应保尽保后，政府完全产权廉租住房实物配租可以适当提高租金标准面向低收入无房家庭。

第十四条 公共租赁住房保障采取实物配租方式，首先保障城镇中等偏下收入无房家庭、新就业中专以上学历无房职工和有稳定职业的低收入无房外来务工人员，并逐步向城镇中等偏下收入住房困难家庭和符合条件的其他人员保障。

第十五条 申请公共租赁住房保障，由主申请人向户口所在地街道办事处提出申请，同时应当提供下列材料：

（一）《农安县公共租赁住房保障申请表》；

（二）家庭收入情况的证明材料：持有民政部门出具的《城镇居民最低生活保障证》或低收入家庭证明（低保家庭要连续享受最低保障一年以上）；有稳定单位的，由工作单位出具收入证明；无业、个体工商户或离退休人员，由所在街道办事处调查后出具收入证明；

（三）家庭住房状况的证明材料（房屋所有权证、租赁合同等证明材料）；

（四）户籍所有成员的身份证、户口簿；

（五）主申请人及共同申请人的婚姻状况证明（婚姻登记部门出具的单身证明、结婚证、离婚证等）；

（六）《申请住房保障家庭收入财产及有关信息核查委托书》；

（七）依据有关规定优先保障的家庭，需提供的相关证明材料；

（八）其他需要提供的材料。

第十六条 各级政府引进的特殊专业人才、市级以上劳模、全国英模、残疾军人、烈士遗属（烈士的父母或抚养人、配偶、子女）、因公牺牲和病故军人遗属、荣立二等功以上的复转军人无房家庭申请公共租赁住房，不受收入标准限制。

符合廉租住房保障条件的家庭，符合公共租赁住房保障条件的残疾军人、烈士遗属、因公牺牲和病故军人遗属优先承租公共租赁住房。

第十七条 申请保障性住房实物配租或者租赁补贴所提交材料涉及各类证件的，主申请人应当提供原件核对，并提交经本人签字确认的复印件。主申请人需承诺对申报情况的真实性负责。

第三章 审核

第十八条 第九条 申请公共租赁住房的家庭按照以下程序办理：

（一）申请：由保障对象的户主或保障对象推举的家庭成员（简称申请人）持户口簿、身份证、低保证（低收入家庭证明）及公共租赁住房申请书和相关材料到其所在社区自愿提出书面申请，填写《农安县公共租赁住房保障申请审批表》。

申请人如实填写《农安县公共租赁住房保障申请审批表》后，要附以下相关资料：

1、家庭收入证明。提供民政部门出具的享受“城市最低生活保障”或“低收入家庭”证明及其他收入证明材料；

2、住房情况证明。现住房屋的产权证及租赁住房协议书。

3、共同居住的家庭成员户口簿及身份证明；

4、婚姻证明；

5、申请人属优先安排的，还应提供相关证明材料。

（二）初审：各社区自受理申请之日起15日内，会同民政低保专干对申请人的收入、住房等状况是否符合规定条件签署初审意见。初审合格的在社区进行张榜公示，公示期限为15日，经公示无异议或异议不成立的，将签署的初审意见盖章后和申请材料报住房保障管理中心。

（三）复核：住房保障管理中心对社区上报的申请材料的要件进行复核、汇总后分批次转同级民政部门。

民政部门自收到住房保障管理中心转来的相关材料之日起30日内，对申请人的家庭收入状况是否符合规定条件提出审查意见，并将签署的复核意见盖章后连同申请人的相关材料转住房保障管理中心。

（四）审核：住房保障管理中心自收到民政部门转来的相关材料之日起30日内，对申请人的家庭收入状况、居住状况是否符合规定条件提出审查意见，并将审查合格的家庭在县政府网站公示，公示7日后将符合条件的家庭作为廉租住房保障对象。经审查，不符合规定条件的，住房保障管理中心应当在3日内书面通知受理申请的社区，由其书面通知申请人并说明理由。

（五）准入、抽签选房程序

1、准入

经公示无异议或经调查异议不成立的，由住房保障管理中心确定

租赁对象，对公共租赁住房保障对象发放《公共租赁住房保障资格确认书》。

2、抽签、选房

对取得《公共租赁住房保障资格确认书》的申请人，由住房保障管理中心组织公开抽签、选房。抽签时公开进行，邀请相关部门人员参加监督，参加抽签的家庭按抽到的序列号从小到大的顺序，依次进行排列，由住房保障管理中心核发《公共租赁住房选房通知书》。中签的家庭应在规定的时间内按照抽到的先后顺序依次进行选房，并与县住房保障管理中心签订《农安县公共租赁住房租赁合同》。

保障对象因楼层、户型等原因拒绝选房的，视为自动放弃实物配租保障，由后续家庭依次递补。放弃选房的保障对象，住房保障管理中心两年内不予接受申请和安排配租。

第十九条 申请租赁补贴和按份共有产权廉租住房时，家庭住房面积的认定范围：

（一）申请家庭所有成员名下的私有住房。

（二）申请家庭所有成员承租的公有住房。

（三）拆迁安置用房。

（四）离婚析产时，裁定或者协议属于申请家庭成员的公房或者私房。

（五）申请廉租住房保障前5年内，申请家庭成员有下列情形之一的，其处置的原住房计入家庭住房面积：

1、曾经继承、受赠、购买或者建设自有住房的。

2、将原居住房屋（包括有产权、无产权的公产房或私产房）出售或者赠与的，出售房屋用于家庭成员大病治疗的除外（以三甲医院的门诊病历、住院记录、检查检验报告等资料认定）。

3、按照房改政策，购买过住房的。

4、实施房屋征收（拆迁）失去原有住房或者按照城市棚户区改造等政策，已经享受过产权调换或货币补偿等安置补偿政策的。

第二十条 申请家庭住房面积的计算依照以下规定：

（一）住房面积的核定应当以《房屋所有权证》和公房租赁凭证等合法证件中载明的建筑面积为准。

（二）家庭成员中有宅基地的，按批地建房面积计算。

（三）家庭成员作为拆迁安置人口的，应当以拆迁协议标明的安置人口平均分摊安置房屋计算申请家庭住房面积。

（四）离婚析产的住房面积按离婚判决书、离婚协议书、离婚证(背后须注明财产分配情况)的建筑面积为准。

（五）应继承房屋尚未办理继承手续的，暂缓审核，待办理房屋继承手续后，按照公证、法院判决等法律文书核定房屋面积。

（六）家庭成员现居住房屋或户籍地房屋，没有具有法律效力的材料证明其建筑面积的，住房面积由住房保障管理部门委托具有房产测绘资质的企业测量，平均分摊计算人均拥有住房面积。

（七）已进行农转非，仍拥有或居住农村房屋的，应核定为其住房面积。

（八）房屋拆迁，选择货币安置的，房屋补偿金计入家庭收入。

选择实物安置的，拆迁过渡期内暂缓审核，待实际安置房屋定位后，按实际安置房屋核定面积。

第二十一条 家庭收入是指申请家庭所有成员在上一年度所拥有的全部可支配收入，包括扣除缴纳的个人所得税以及个人缴纳的社会保障支出后的工薪收入、经营性净收入、转移性收入以及其他应当计入的家庭收入。

第二十二条 对工薪收入的调查评估按照以下规定执行：

对在职职工收入的核定，由职工所在单位劳资部门出具职工收入情况证明，并经其所在单位领导签署、加盖公章，认定机构通过调查其社会保险费、住房公积金、个人所得税的缴纳情况等确定。

对连续6个月以上未领到或未足额领到工资的在职职工，经当地人力资源和社会保障部门或者所在单位出具相关证明后，可以按实际收入计算家庭收入。

其他劳动收入，由个人诚信申报，认定机构根据申请家庭成员所从事的社会劳动情况调查评估确定。

第二十三条 对经营性净收入，由个人诚信申报，认定机构通过调查工商登记、企业或者个体工商户的生产经营情况等确定。

第二十四条 对转移性收入的调查评估按照以下规定执行：

（一）离退休金：凭本人离退休金领取存折或银行卡予以认定。

（二）养老保险金、医疗保险金、失业保险金：凭人力资源和社会保障、社会保险等部门核发的相关证件，经认定机构调查后认定。凡由个人贷款缴纳社保的，由当事人出具还款有效证明，用每月领取

的养老金减去银行每月还款额后，重新核实计算家庭收入。

（三）遗属补助费：凭单位开具的遗属补助费证明等予以认定。

（四）赔偿收入：凭人民法院生效的调解书、判决书、执行裁定书和当事人收条等综合认定。

（五）经济补偿金（安置费）：凭用人单位解除（终止）劳动合同证明文件以及发放证明资料等予以认定。

（六）被赡养（抚养、扶养）人不与赡养（抚养、扶养）人共同生活的，其赡养（抚养、扶养）费收入，按赡养（抚养、扶养）协议或有关法律文书所规定的数额计算。无协议或有关法律文书的，其赡养（抚养、扶养）费收入依照以下方法计算：

1. 赡养人家庭人均月收入高于本县低收入住房困难家庭收入认定标准150%的，计算被赡养人应得的赡养费。计算公式为：每个赡养人的月赡养费=（赡养人家庭总收入一本县低收入住房困难家庭收入认定标准×150%×家庭人口）×50%。

2. 抚养人（扶养人）家庭人均月收入高于本县低收入住房困难家庭收入认定标准的，计算被抚养人（被扶养人）应得的抚养费（扶养费）。抚养费（扶养费）应当按照抚养人（扶养人）家庭月总收入的25%计算；负担两个以上被抚养人（扶养人）的，按抚养人（扶养人）家庭月总收入的50%计算；抚养人（扶养人）无固定收入的，抚养费（扶养费）的数额可依据抚养人（扶养人）所在地的行业评估标准计算。

（七）提取住房公积金：凭银行或公积金管理部门出具的凭证

予以认定。

（八）接受馈赠收入：由受馈赠人诚信申报，认定机构进行调查评估认定。

（九）继承收入：继承人在拥有居住房屋的情况下继承房产，继承房产列入继承人财产性收入范围；继承人在没有个人居住房屋的情况下继承的房产，确定为家庭财产，不列入收入。其他的继承收入由主申请人诚信申报，认定机构进行调查评估确定。

第二十五条 下列收入不计入家庭收入：

（一）政府颁发的对特殊贡献人员的奖励金、见义勇为奖励金、计划生育奖励与扶助金、市级以上劳动模范退休后享受的荣誉津贴。

（二）优抚对象按规定享受的抚恤金、补助金、优待金、立功荣誉金和护理费。

（三）政府和社会给予贫困在校生的救助金、生活补贴和在校学生获得的奖学金、寄宿生生活费补助、助学贷款等。

（四）政府、社会组织和个人给予的临时性生活救济金。

（五）因工（公）负伤职工的护理费及死亡职工亲属享受的一次性抚恤金、人身伤害赔偿中除生活费以外的部分。

（六）按规定由单位及个人缴纳的住房公积金和各项社会保险统筹费。

第二十六条 申请家庭有下列情形之一的，不得申请廉租住房保障：

（一）家庭中虽无从业人员，但生活来源有其它渠道，且家庭

日常生活水平明显高于本县城乡低收入家庭标准的；

（二）在就业年龄段内具有劳动能力的失业、无业等人员，无正当理由不进行就业服务登记的，或者二次不接受推荐就业的，或者不接受职业指导的，或者不接受职业培训的，或者经推荐就业岗位拒绝就业的；

（三）拒绝配合家庭收入调查或者隐瞒家庭真实收入（包括非稳定性隐性收入）提供虚假证明的；

（四）家庭成员在高收费非公办幼儿园入托，在中小学自费择校就读，属非国家统招生自费在高额收费的高校或者系、专业就学的；

（五）家庭成员中有自费出国留学、劳务的；

（六）因赌博、吸毒、嫖娼等违法行为而造成家庭生活困难的；

（七）法定赡养、抚（扶）养义务人有赡养、抚（扶）养能力但未履行义务或者转移、放弃个人资产或者不按照法律规定承担赡养、抚（扶）养义务的；

（八）有为获取住房保障资格故意拆分户口、合并户口等弄虚作假行为的；

（九）拥有车辆等非基本生活必需品的，摩托车和残疾人的代步车除外；

（十）对于有工商注册的家庭，注册资本金额度超过5万元（不含5万元）的。

第二十七条 房屋管理、户籍和车辆管理、社会保险管理、住房公积金管理、税务、工商管理等部门所掌握的下列与申请家庭成员有

关的信息，应当允许县民政部门和住房保障管理部门在经被审核的申请家庭授权后查询。

- （一）拥有的房产、房产交易等情况；
- （二）户籍登记、拥有车辆等情况；
- （三）缴纳社会保险费和领取社会保险待遇等情况；
- （四）住房公积金缴纳和提取等情况；
- （五）个人、个体工商户的所得额及个人所得税申报缴纳情况；
- （六）企业和个体工商户的注册登记、生产经营等情况；
- （七）应当提供的其他情况。

第四章 租赁管理

第二十八条 已选定房屋的保障对象应持本人身份证，在 7 日内到住房保障管理中心签订《农安县公共租赁住房租赁合同》。住房保障管理中心依据合同分别与租赁保障对象签发《公共租赁住房入住通知书》，发放住房钥匙，交接室内设施。保障对象应在房屋查验单上签字确认。

第二十九条 合同每年签订一次。配租家庭应在合同有效期满前一个月向住房保障管理中心如实申报家庭收入、家庭人口和住房情况。住房保障管理中心应当会同社区、民政等有关部门在 15 个工作日内，按照公共租赁住房审批程序，对享受公共租赁住房保障家庭的收入、家庭人口和住房情况进行复核，并依据复核结果提出调整意见，经审核符合条件的，重新签订租赁合同。

第五章 退出管理

第三十条 实物配租保障对象有下列行为之一的，取消其廉租住房保障资格：

- （一）将所承租的廉租住房转借、转租或者改变用途的；
- （二）无正当理由连续 6 个月以上未在所承租的廉租住房居住的；
- （三）无正当理由连续 6 个月以上未交纳廉租住房租金等相关费用的；
- （四）经调查发现隐瞒有关情况或者提供虚假材料的；
- （五）未按要求及时申报家庭人口、收入及住房变动情况的；
- （六）出现不符合公共租赁住房保障条件其他情形的。

第三十一条 退出住房保障按以下程序办理：

- （一）承租人向住房保障管理中心提出申请，签订退房协议；
- （二）承租人在办理退出保障前，应当结清水、电、燃气、电视、电话、物业服务及其他应当由承租人承担的相关费用；
- （三）住房保障管理中心作出取消保障资格的决定后，应当在 5 日内书面通知当事人。当事人如有异议的应在 15 日内向住房保障管理中心申诉；无异议的，当事人家庭应在接到通知之日起的 1 个月内退回承租的公共租赁住房。暂时无法退房的，给予 3 个月的过渡期，过渡期内按公共租赁住房租金标准计租。过渡期满，按市场租金标准计租。逾期不退回的，住房保障部门可以依法申请人民法院强制执行。

第六章 物业管理

第三十二条 公共租赁住房保障对象应当遵守小区物业管理规定，承担物业管理相关费用。

第三十三条 保障对象应当承担下列义务：

（一）按照《农安县公共租赁住房租赁合同》约定的租金标准、期限和方式交纳房屋租金和物业管理等各项费用。

（二）保证房屋及其设施完好并合理使用。因使用不当或人为原因造成房屋及其设施损坏的，承租人应当负责修复并承担修复相关费用。

（三）及时向供水、供电、供热、供气、物业服务等单位申请办理开户和变更手续，并承担相关费用。

第三十四条 公共租赁住房房屋用途为住宅，承租人不得改变使用用途和房屋结构。保障对象可根据实际需要添加必需的生活设施。保障对象退回公共租赁住房时，自行添加的生活设施和装饰装修不予补偿。

第三十五条 公共租赁住房修缮维护和设备维修更新等费用从公共租赁住房租金收入中支出，不足部分列入财政预算。

第七章 监督管理

第三十六条 公共租赁住房分配结果应向社会公示。

第三十七条 保障对象以虚报、瞒报情况或提供虚假证明材料等手段取得公共租赁住房保障资格的，由住房保障管理中心取消其资格，收回已租房屋，并按同期市场租金标准追缴占用期间的房屋租金。情节恶劣的，依法追究其法律责任。

第三十八条 公共租赁住房管理部门或其他有关行政管理部门的工作人员，在公共租赁住房管理工作中利用职务上的便利收受他人

财物或者其它好处的、对已经批准的公共租赁住房不依法履行监督管理职责的、或发现违法行为不予查处的，给予行政处分。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附则

第三十九条 本实施细则自 2017 年 7 月 25 日起施行。