

淮安市住房和城乡建设局文件

淮住建发〔2024〕73号

关于高效做好市区住房保障工作的通知

淮安经济技术开发区、清江浦区、生态文旅区、工业园区住建局（建设房管局），市住房保障中心：

根据住房保障有关法律法规、政策文件等要求，为进一步高效做好市区住房保障工作，现就有关事项作如下分解细化，请各单位认真贯彻落实。

一、住房保障方式、对象及标准

（一）住房保障方式

市区住房保障形式主要有保障性住房租赁补贴（公租房租赁补贴）、保障性住房配租（公租房实物配租）和保障性住房配售（共有产权住房）。

1.公租房实物配租保障对象为城市低保住房困难家庭和有下列情形的城市低收入、中等偏下收入的无房家庭：

（1）申请人及共同申请人中有七十周岁以上老年人；

(2) 申请人及共同申请人中有重度残疾人员(残疾证一级、二级)或重大疾病(详见附件)患者。

2.公租房租赁补贴和共有产权房保障对象为城市低保、低收入、中等偏下收入住房困难家庭,新就业、外来务工人员。

(二) 申请家庭资产标准

1.城市低收入住房困难家庭人均金融资产不超过10万元;中等偏下收入住房困难家庭、外来务工人员人均金融资产不超过15万元。家庭金融资产是指全部家庭成员名下的有价证券、投资(含股份)、存款(含现金和借出款)等总和。上述家庭经济状况等信息以个人如实申报和民政部门提供的数据为审核依据。

2.申请人及共同申请人名下的机动车辆现有价值不高于15万元(以发票或机动车损失保险等能证明车辆价值的材料为准)。

3.申请人及共同申请人名下无非居住类房屋。

4.申请人及共同申请人名下无企业工商注册信息、非企业股东,企业高管和免增值税的个体工商户除外。

(三) 申请家庭收入线标准

城市低保家庭标准以民政部门公布的享受最低生活保障补助为准。低收入、中等偏下收入住房困难家庭和外来务工人员标准按有关部门公布的市区住房保障收入线标准执行。

(四) 申请家庭住房面积标准

1.市区住房保障家庭房产核查范围为经济技术开发区、

清江浦区、生态文旅区、工业园区、淮阴区、淮安区的建成区。

2.人均住房建筑面积：城市低保家庭低于16平方米可申请公租房租赁补贴、公租房实物配租。低收入家庭低于16平方米可申请公租房租赁补贴。中等偏下收入家庭中申请人与共同申请人在市区范围内无私有房产可申请公租房租赁补贴；低于16平方米可申请共有产权房。新就业人员中申请人及配偶在市区范围内无私有房产。外来务工人员中持居住证的申请人及配偶在市区范围内无私有房产。如遇调整，按照住房保障政策公布的标准执行。

3.房产信息以房产交易部门及民政协查反馈的数据为审核依据。

（四）申请家庭认定条件

1.城市低保家庭、低收入家庭、中等偏下收入家庭：申请人及共同申请人具有本地2年（含2年）以上城市居民户口；符合家庭资产、收入、住房规定标准。

2.新就业人员：全日制中专及以上学历；且自毕业的次月起计算，毕业不满5年；已与市区用人单位签订劳动合同或者聘用合同；参加市区城镇职工基本养老保险6个月以上；符合家庭住房规定标准。

3.外来务工人员：持有市区居住证；已与市区用人单位签订劳动合同或者聘用合同；在市区连续缴纳城镇职工基本养老保险2年以上；符合家庭资产、收入、住房规定标准。

（五）住房保障标准

1.公租房租赁补贴标准。保障面积标准为（以建筑面积

计算)人均24平方米。城市低保住房困难家庭租赁补贴标准为每月18元/平方米,城市低收入住房困难家庭为每月15元/平方米,城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员、外来务工人员为每月12元/平方米。补贴额度按照保障人数、住房保障面积标准与家庭现有住房建筑面积的差额和每平方米租赁补贴标准来确定。

2.公租房实物配租标准。公租房实物配租标准为每户保障家庭一套成套公租房。

3.共有产权房标准。共有产权房保障标准为家庭人均住房建筑面积24平方米,购房面积原则上不超过保障面积标准,最高控制在120平方米以内。涉及多孩或赡养老人的家庭购房面积可在保障面积的基础上上浮10%,但不能超过最高控制线。新就业人员或外来务工人员申请共有产权房的,未婚或已婚家庭未满3人的按3人保障。

保障面积内的,保障对象可按不低于60%的出资比例形成共有产权住房;保障面积外的,由保障对象全额出资,拥有全部产权,购买普通商品住房形成共有产权住房的,配售价格不高于楼栋备案均价。8年内按原配售价格回购政府产权,超出8年购买政府产权的,按市场评估价(不含房屋装修费用)购买。市场评估价格,以房地产价格评估机构评定的市场价格为准,房地产价格评估机构可通过网上中介服务超市公开选取。产权共有期间,属于保障时期,政府产权面积不收租金。

二、住房保障申请受理及办理流程

(一)新申请家庭受理部门

1.城市低保、低收入、中等偏下收入住房困难家庭申请住房保障，由户主户口所在的街道办事处受理。

2.外来务工人员申请住房保障，根据外来务工人员居住证上申领地住址，由相应的区住建局受理。

3.新就业人员申请住房保障，根据新就业人员社会保险参保地，由相应的区住建局受理；社会保险参保地为市本级的，统一由清江浦区住建局受理。

（二）新申请家庭办理流程

1.公租房（租赁补贴、实物配租）申请业务统一使用全省公租房管理信息平台办理；共有产权房申请业务通过淮安住房保障管理服务平台办理。

2.城市住房困难家庭申请住房保障，采取“两审两公示”，即街道办受理、初审、公示，区住建局审核、公示、并将公示无异议的结果报送市住建局备案。

3.外来务工人员和新就业人员申请住房保障，采取“一审一公示”，即由区住建局受理、审核、公示、并将公示无异议的结果报送市住建局备案。

（三）保障家庭资格复核

公租房保障家庭资格复核，采取“主动申报、比对核查”两种方式进行。

1.享受租赁补贴、实物配租保障家庭，如保障家庭人口、住房、经济收入发生变动，应主动向居住地的区住建局书面申请资格复核，由区住建局通过全省公租房管理平台受理、审核、并将复核结果报送市住建局备案。

2.区住建局充分借助省公租房管理平台的民政协查功能，

以及房产交易部门的数据库，对公租房保障家庭的收入、财产、人口、住房等信息定期比对（按年），并根据比对结果通知不符合保障条件的家庭如实申报家庭经济状况、通过走访调查等方式核实。同时将核实后的复核结果报送市住建局备案。

三、公租房实物配租租赁与管理

（一）公租房租赁住房合同有效期内，如人员结构、收入、资产、住房等发生变化的，由承租人依合同约定主动向区住建局提交复核申请。市住房保障中心依据复核结果，租金标准从下一个租赁合同签订之日起调整。复核结果未认定前，按原家庭收入类型收取租金。原低保家庭无法提供有效低保证的，暂按低收入类型收取租金。

（二）租金减免标准：免收持有效低保证、特困证的低保家庭租金；持有残疾证、特困证、低保证的低收入和中等偏下收入家庭，减免 50% 的租金。对符合条件并享受国家定期抚恤补助的优抚对象租住公租房的，给予适当租金减免，具体减免标准参照低保证减免政策执行；配租家庭中有困境儿童的，参照低保证减免政策执行；配租家庭有两个未成年子女的，租金减免 30%，有三个及以上未成年子女的，减免 50%。上述租金减免情形不可叠加享受，如同时符合多个减免条件的，按最高标准予以减免。

（三）轮候期保障家庭先予以租金补贴保障，补贴标准按照同类家庭租赁补贴标准计算。超一年的轮候家庭，市住房保障中心在配租前将相关信息推送区住建局开展公租房资格复核，并根据区住建局反馈的复核结果确认是否保障。

(四)市住房保障中心依据区住建局报备的资格复核结果,解除或终止承租人公租房租赁合同,并联合辖区街道办、区住建局等部门开展清退。搬迁期6个月内按原合同约定的租金数额缴纳;搬迁期满后仍不腾退的,且他处无住房,租金按照市场价格缴纳,市场价格以有效的房地产评估报告中相应公租房小区的租赁价格为准。搬迁期及市场租金承租期间,承租家庭不得申请调房。如再次符合保障条件,可申请原地配租。

正在享受公租房保障的家庭购买或通过其他方式取得房屋的,其资格保留至房屋交付后第六个月,期满退出。

四、其他说明

(一)处置、交易住房(含共有产权房、房改房、集资建房)不满2年、在市区取得拆迁安置货币补偿(以拆迁协议签订的时间)不满2年的,不得申请住房保障。

因家庭成员(共同申请住房保障的人员)治疗重大疾病、伤残转让房产,或利用拆迁安置补偿金治疗重大疾病、伤残而无力解决住房,且提供医疗部门治疗证明和治疗费用清单,经审查情况属实的,不受年限限制。

(二)申请人拥有唯一住房经房屋安全鉴定机构鉴定为危房的,可视同无房,在满足住房保障其他准入条件的情况下申请住房保障,申请家庭应及时搬离危房。

(三)无民事行为能力或限制行为能力的精神病患者及其他有严重精神障碍的人,须与其法定监护人共同提出公租房实物配租申请。实物配租在保的,可申请转为租赁补贴保障。

(四) 城市低保、低收入、中等偏下住房困难家庭申请住房保障的，以户主为申请人，同户籍家庭直系亲属作为共同申请人，按同户籍家庭直系亲属数量予以保障，非同户籍的配偶及子女作为核查对象，不作为保障对象。

新就业人员、外来务工人员申请住房保障的，申请人及配偶作为核查对象，并按符合保障条件的人数予以保障。其中新就业人员申请租赁补贴时需以个人为申请人进行保障。

(五) 申请家庭经审核公示取得保障资格后，无正当理由超过2个月不接受保障的，视同放弃保障，取消保障资格。

(六) 每年政府补贴助购共有产权房对象数量实行配额制，申请助购资金超过配额的，按申请先后实行轮候。

(七) 经外办（台办）出具书面同意意见后的港、澳、台人员和符合住房保障条件的现役退役军人及其家属，予以优先保障。

附件：相关疾病类型

淮安市住房和城乡建设局

2024年9月13日

附件

相关疾病类型

慢性肾衰竭（尿毒症）、恶性肿瘤、再生障碍性贫血、慢性重型肝炎、心脏瓣膜置换手术、冠状动脉旁路手术、颅内肿瘤开颅摘除手术、重大器官移植手术、主动脉手术、阿尔兹海默、帕金森、耐药结核病、白血病、血友病、脑卒中、慢性肾功能衰竭、急性坏死性胰腺炎、急性或亚急性重症肝炎、急性心肌梗塞、需外科手术介入或介入手术治疗的巨大血管疾病、系统性红斑狼疮、艾滋病机会感染、器官移植后抗排异药物治疗、肝硬化、慢性阻塞性肺疾病、尘肺、糖尿病合并严重并发症（限糖尿病肾病、糖尿病足〈有坏疽、深部溃疡、脓肿、骨髓炎〉）。