

汕头市市本级公租房保障资格审核细则

第一章 总则

第一条 为进一步规范和完善市本级公租房保障管理工作，根据《汕头经济特区城镇公租房保障办法》（汕头市人民政府令第 204 号）规定，制定本细则。

第二条 市本级公租房保障申请、审核、轮候、分配、退出管理等工作适用本细则。

第三条 市住房城乡建设局负责统筹公租房政策制定、计划目标落实、房源筹集与分配，负责指导和监督市本级公租房保障工作。

市住房保障中心负责市本级公租房保障申请、审核、租赁补贴发放、定期复核管理、在保信息录入和更新等工作。

市金平、龙湖房屋管理所负责市本级公租房租赁管理相关工作，包括租金收缴、房屋修缮、物业管理、房源清理腾退、租赁合同续租受理初审等工作。

第四条 市民政部门协助核查申请人和共同申请人是否为民政部门已认定的救助人员以及提供婚姻及死亡（火化）信息。

市卫健部门协助核查申请人和共同申请人生育情况。

市人力资源社会保障部门协助核查申请人和共同申请人社保缴纳情况。

市公安部门协助核查申请人和共同申请人户籍、车辆登记有关情况。

市市场监督管理部门协助核查申请人和共同申请人企业登记情况。

市不动产登记部门协助核查申请人和共同申请人不动产登记情况。

市住房公积金部门协助核查申请人和共同申请人公积金缴交情况。

第二章 申请和审核

第一节 申请

第五条 公租房保障通过实物配租和租赁补贴两种方式实施保障，申请人只能选择一种保障方式。申请家庭在本市拥有住房或正在承租公有住房的，只能选择申请租赁补贴，不能申请实物配租。

第六条 公租房保障标准和在册公租房保障对象动态管理标准按照市住房建城乡建设局当年度公布的标准执行。

第七条 市住房保障中心自受理申请之日起 30 日内完成审核，经审核认定不合格的，由市住房保障中心书面通知申请人审核结果及原因。经审核认定合格的，在汕头市人民政府网站保障性住房信息公开栏进行公示，公示期为 20 日。对公示情况有异议的组织或个人，可以在公示期内向市住房保障中心提出。公示期满无异议或者异议人提出的异议经核实不成立的，市住房保障中心予以核准登记。

申请人对审核结果有异议的，应自收到通知书之日起 5 个工作日内向市住房保障中心书面提出异议，并在 5 个工作日内提交佐证材料，逾期视为异议不成立。市住房保障中心应在收到异议之日起 30 日内完成调查核实，并将异议复核结果告知申请家庭。

第八条 在申请审核过程中，因申请人补办材料等原因造成的延误，不计入审核时间，应在申请材料上备注并由申请人确认。除不可抗力外，申请家庭未在规定时间内补办材料的，视为放弃申请。

第二节 申报材料

第九条 申请人和共同申请人均应提供所在单位出具的申请之日前连续6个月的收入证明。申请人和共同申请人已达退休年龄并领取养老金的，应提交申请之日前连续6个月银行流水。

民政部门认定的困难群众，提供民政部门出具的有效期内《广东省城乡居民最低生活保障证》、《特困人员救助供养证》、《最低生活保障边缘家庭证》或《支出型困难家庭证》。

第十条 申请人或共同申请人属残疾人的，提供由市残疾人联合会出具的残疾人证。

第十一条 申请人或共同申请人属见义勇为、抚恤优抚对象人员的，提供公安部门出具的见义勇为证明或退役军人事务局出具的抚恤优抚证明。

第十二条 申请人和共同申请人需提交婚姻状况证明资料，已婚的需提供结婚证明；离异的须提供离婚证及离婚协议书（或法院调解判决（裁定）书）复印件；丧偶的须提供户籍所在地派出所或相关部门出具的证明。

第十三条 申请人和共同申请人均需提供申请之日起1个月内不动产登记部门出具的不动产查询证明。承租直管公房或单位产权住房的需提供租赁合同或租簿。通过新建、购买、继承、受赠、补偿、判决等方式取得，但未办理产权登记的住房应如实申报，并提供房屋相关资料。

第十四条 申请人或共同申请人名下有登记车辆、企业或拥有企业股份的应如实申报，并提供车辆购置资料、企业登记信息。

第十五条 申请租赁补贴的申请人需提供承租非公有住房的租赁

登记备案材料。

第三节 审核认定

第十六条 申请公租房保障的家庭一般情况下是指以符合法律规定的已婚夫妇为主体，其赡养的老人或抚养的未成年子女组成的家庭。由申请家庭一名有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，具有法定赡养、扶养或抚养关系的家庭成员作为共同申请人。以下情形的家庭成员必须作为共同申请人：

（一）申请人或共同申请人的配偶及未成年子女必须作为共同申请人，不受同一户籍条件限制；

（二）成年子女与父母在同一户籍时，必须有子女与父母一并申请。

第十七条 以下情形可独立申请：

（一）带有未成年子女的单亲家庭；

（二）同一户籍有多个成年子女，其中个别年龄超过 35 周岁单身的子女可以独立申请；

（三）达到法定退休年龄、户籍独立且子女均已婚的，父母可独立申请，其子女单独拥有本市两套（含）以上住房的除外。

第十八条 申请家庭的住房建筑面积按以下情形认定：

（一）已办理产权登记的住房建筑面积为准；

（二）未办理产权登记的住房，以取得房屋的合同、公证书或其它有效文件认定面积；

（三）承租（分配）的直管公房、单位产权住房，以租赁凭证、租赁合同或分配文书记载的建筑面积为准；

（四）与他人共有的住房，属按份共有的，按占有份额确定建筑

面积;属共同共有的,按平均值确定建筑面积。

上述情形如无记载建筑面积的,可以按房改面积、租赁面积确定,或由市住房保障中心根据申报材料综合认定。

第十九条 以下情形不认定为申请家庭的住房:

(一) 申请家庭租住在市场租赁的房屋;

(二) 居住在临时搭建的房屋;名下登记房产为已倒塌或经鉴定危险等级属 C、D 级的房屋;

(三) 借住他人的住房。

第二十条 申请家庭提供的房屋租赁登记备案材料应同时符合以下条件:

(一) 承租的房屋属本市辖区的;

(二) 承租的房屋属非公有住房的;

(三) 承租人应为申请人或共同申请的家庭成员;

(四) 申请人(含共同申请人)与房屋出租人非亲属关系;

上述亲属关系指配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女。

第二十一条 申请家庭的收入是指申请人和共同申请人的全部收入,即扣除缴纳的个人所得税、个人按规定缴纳的社会保障性支出及经营成本后的收入。主要包括:工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入。城乡居民基本养老保险基础养老金,困难残疾人生活补贴和重度残疾人护理补贴,孤儿基本生活费,事实无人抚养儿童基本生活补贴,老年人高龄津贴,经济困难的高龄失能等老年人补贴,义务兵优待金,抚恤优抚对象的优待金、生活补贴,计划生育奖励与扶助金,见义勇为奖励金等不计入家庭收入。

申请人和共同申请人以单位名义纳税或者缴交社保的,其工资额作为认定收入的依据;以个人名义纳税或者缴交社保的,高于社保主

管部门公布的最低缴费基数，以实际缴交标准作为收入认定依据，以社保主管部门公布的最低缴费基数缴交的，结合申请人实际收入申报情况及家庭资产情况确定；申请人和共同申请人无工作单位、有劳动能力的按照最低工资收入核定收入。

第二十二条 唯一谋生工具的营运车辆指的是申请家庭名下唯一车辆，且使用性质为营运（含公路客运、公交客运、出租客运、旅游客运、租赁、教练、货运、危化品运输等类别，以车管部门登记为准）。

第三章 轮候和分配

第二十三条 市住房保障中心将公示后符合条件的公租房实物配租申请家庭，登记为公租房轮候申请人，纳入公租房实物配租轮候库。

第二十四条 公租房实物配租轮候排序原则上按照轮候时间的先后以及属于优先保障家庭等因素确定，具体的排序规则为：本年度优先保障家庭、上年度未获保障家庭、本年度其他保障家庭（含上年度放弃实物配租家庭）。具体轮候规则由市住房城乡建设局在汕头市人民政府网站保障性住房信息公开栏公布。

经两年仍未获得实物配租的家庭，第三年其轮候排序应当在本年度优先保障家庭之前，但放弃实物配租的情形除外。

第二十五条 市住房保障中心对已轮候到位的申请人，应当按照当年度公租房保障标准，在进行分配前再审核。经审核不符合条件的，取消保障资格。

第二十六条 审核符合条件的轮候到位申请人，属享受国家定期抚恤补助的抚恤优抚对象、见义勇为人员的，可以优先配租。

第二十七条 市住房城乡建设局根据本年度筹集公租房房源及轮候到位申请人情况，原则上按照房源数与参加配租家庭不超过 1:1.2

的比例确定配租候选家庭，制定公租房配租方案。

第二十八条 参加配租的申请人通过分类抽签或摇号等方式，选定公租房。

第二十九条 放弃实物配租重新轮候的申请人，重新参与轮候的时间节点按以下确定：

（一）参加抽签并获得实物配租但放弃的，从参加抽签或摇号时间重新进入轮候。

（二）获得实物配租但未在规定时间内签订租赁合同的，从通知签订租赁合同期限的最后一天重新进入轮候。

（三）签订租赁合同后 30 日内未办理入住手续的，从签订租赁合同之日起第 30 日开始重新进入轮候。

第三十条 两次放弃实物配租的申请人不再参与轮候，只能选择租赁住房补贴保障方式。

第四章 定期复核和退出管理

第三十一条 市住房保障中心对公租房实物配租在保家庭和租赁补贴在保家庭，在租赁合同或租赁补贴协议期限届满进行资格复核。复核标准按照每年度市住房城乡建设局公布的在册公租房保障对象动态管理标准执行。

第三十二条 实物配租在保家庭和租赁补贴在保家庭定期复核提供资料和审核认定按照本细则第二章第一节、第二节和第三节有关规定执行。

第三十三条 实物配租在保家庭应当在租赁合同期限届满前 3 个月向所在房屋管理所提出复核申请。租赁合同期限届满未提交复核申请的，房屋管理所应向其发出书面催告，要求承租人应当在 30 日内提

交复核申请，经催告未按时提交资料参加资格复核的由房屋管理所通知在3个月内腾退公租房并结清租金。实物配租在保家庭租赁合同期满时，如所有家庭成员均已满60周岁的，可不再审核其家庭收入。

租赁补贴在保家庭应当在租赁补贴协议期限届满前3个月向市住房保障中心提出续补申请，未按时提交复核申请的，由市住房保障中心终止发放住房租赁补贴。

第三十四条 实物配租在保家庭向所在房屋管理所提交复核资料后，房屋管理所应在5日内完成初审，并将续租档案移交市住房保障中心进行复审。市住房保障中心应在收到续租申请档案25日内完成复核工作。经审核认定合格的，在汕头市人民政府网站保障性住房信息公开栏进行公示，公示期为20日。公示期满无异议或者异议人提出的异议经核实不成立的，市住房保障中心予以核准登记，并由房屋管理所与申请家庭签订续租合同。

租赁补贴在保家庭向市住房保障中心提交复核资料，市住房保障中心应在30日内完成审核工作。经审核不符合保障条件的，由市住房保障中心将审核结果告知申请家庭。经审核认定合格的，在汕头市人民政府网站保障性住房信息公开栏进行公示，公示期为20日。公示期满无异议或者异议人提出的异议经核实不成立的，市住房保障中心予以核准登记并与申请家庭签订补贴协议。

第三十五条 实物配租在保家庭，经复核不再符合保障标准，但家庭确有住房困难需要申请继续租住原公租房的，按以下标准计收租金：

（一）实物配租在保家庭仅因收入超标不再符合保障标准，但低于年度动态管理收入标准1.2倍的，经市住房保障中心审核确认后，可向所在房屋管理所申请继续租住原公租房并按原租赁合同约定的租金标准计收租金，并重新签订过渡性租赁合同，合同有效期为3年。

合同期限届满参照本细则第三十三条、三十四条的规定由市住房保障中心进行复核。审核合格的重新纳入公租房保障，逾期未提出续租申请或者审核结果为不合格的，取消其住房保障资格，公租房承租人应当自收到终止或者解除公租房租赁合同通知之日起 30 日内结清有关费用并腾退公租房。

（二）因住房、车辆登记、企业登记等其他原因不符合保障标准的，公租房承租人应当自收到终止或者解除公租房租赁合同通知之日起 30 日内结清有关费用并腾退公租房。确有困难暂时无法腾退的，承租人可向房屋管理所申请最长不超过 6 个月的过渡期，过渡期内按照原租赁合同约定租金标准的 150%计收租金。

前述条款合同期届满或过渡期届满的承租人，房屋管理所应当责令其腾退。拒不腾退的，由房屋管理所依法申请人民法院强制执行，并按照原租赁合同约定租金标准的 300%计收租金。拒不支付租金的，列入公租房保障诚信记录，自列入诚信记录起 5 年内不得申请公租房保障。

第五章 监督管理

第三十六条 市住房保障中心负责对保障家庭情况是否符合公租房动态管理标准的监督检查。市住房保障中心采取抽查、集中检查、入户调查、信息函询等方式对保障家庭的资格进行审查。经检查发现保障家庭情况发生变化的，由市住房保障中心书面催促其申报，并对变化情况进行审核。经审核符合保障条件的，进行相关信息登记。经审核认定不合格的，由市住房保障中心或房屋管理所书面通知保障家庭审核结果及原因。

房屋管理所负责对保障家庭是否履行合同义务的监督检查。房屋

管理所负责公租房日常管理，实行一年度一轮次全覆盖的巡查、检查，原则上每季度应完成在管公租房总数量 25%的巡查工作。巡查过程发现承租人存在违规使用公租房、未按规定申请续租或无理由拖欠租金的，由房屋管理所发出整改通知书，承租人拒不整改的，由房屋管理所终止租赁合同并收回公租房。

第三十七条 市住房保障部门在审核、调查、监督检查过程中，有权采取以下措施：

（一）调查与核查事项有关的单位和个人，要求对与核查事项相关的情况作出说明、提供相关证明资料；

（二）查阅、记录、复制申请家庭与住房保障相关的资料，了解申请家庭的家庭成员、家庭收入和财产情况。对存疑的申请材料可要求申请家庭提供申请人及其家庭成员等直系亲属（含已故人员）户籍登记资料、出生证明、离婚资料、产权资料、银行流水、互联网金融账号及其流水等资料，并核查相关信息。

有关单位和个人应当配合审核、调查以及监督检查，按照住房保障部门要求如实提供相关资料。

第三十八条 市住房保障部门及其相关工作人员，应对保障家庭资料保密，但按照规定应当予以公示的个人信息除外。

第三十九条 审核人员本人或其直系亲属申请住房保障的，该审核人员必须回避。

第四十条 市住房保障部门及其相关工作人员违反本细则规定，不依法履行职责的，由任免机关或监察机关按照管理权限，依法追究其相关法律责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第六章 附则

第四十一条 市住房保障中心、房屋管理所配合市住房城乡建设

局建立健全公租房保障诚信记录，在汕头市人民政府网站保障性住房信息公开栏依法公开违反公租房保障规定的行为。

第四十二条 汕头市人民政府网址保障性住房信息公开栏为汕头市住房保障政策宣传、公开、公示、公告的平台。

第四十三条 本细则自 20××年××月××日起施行。