永安市2021－2022年申请住房障条件、标准及其轮候办法(征求意见稿)

根据住房保障有关法规、政策规定，结合我市经济和社会发展水平，经市政府研究，决定对2021－2022年申请住房保障的条件、标准及其轮候办法进行调整修订，有关情况如下：
 **一、廉租住房租赁（含实物配租、租赁补贴）申请条件及保障标准** **（一）申请条件**
 同时符合以下1至4项规定：
 1.户籍条件：申请人具有本市城镇（含乡镇非农业户口）户籍；进城、外来务工人员在我市机关、事业、企业单位就业满一年并在我市缴纳城镇职工养老保险满一年；具有我市居住证的台湾同胞。

2.年龄条件：申请人须男年满40周岁、女年满38周岁。无工作能力残疾人(智力残疾、精神残疾、多重残疾和肢体一、二级残疾)、重点优抚对象和享受低保的申请对象，可放宽年龄条件至男年满22周岁、女年满20周岁。
 3.家庭收入及资产条件：⑴申请人家庭上年度人均月收入不超过低保3倍。⑵申请人家庭无代步用小汽车。⑶申请人家庭人均资产价值未达2.5万元（如银行存款、股权等）。
 无工作能力或享受低保的残疾人和因重大疾病筹钱治疗的申请对象，可以不受资产条件限制申请廉租住房保障。
 4.住房条件：⑴申请人家庭无房产或人均自有房产面积未达15平方米（指建筑面积，下同）；⑵申请人的父母、子女无房产资助能力，即已婚申请人的父母（以双方父母住房建筑面积大的一方为计算标准）或子女在市区自有住房建筑面积未达110平方米，未婚申请人的父母在市区自有住房建筑面积未达90平方米，在市区无房与该父母或子女共同居住的直系亲属（不含申请人户）每增加一户（满12周岁未成年人可视同一户，满12周岁未成年人有2人且为异性的可视同两户），建筑面积标准相应增加20平方米。⑶住房（含房改房、集资建房）出售后满三年或离婚析产满三年无房的一方可以申请廉租住房保障。⑷因重大疾病出售住房（含房改房、集资建房）且个人负担部分的医疗费超过出售收入（按住房交易指导价计算）的，可不受住房出售年限限制。
 **（二）保障标准**
 1.廉租住房保障面积标准为每人15平方米。

2.廉租住房保障租赁补贴标准。
 低保家庭租赁补贴标准为135元/月•人；低收入家庭租赁补贴标准为99元/月•人。补贴自申请人申请之月起计发。

3.申请人为重症精神残疾或重症智力残疾（指精神或智力残疾等级为一、二级）且家庭人口仅为1人的，仅限申请廉租住房租赁补贴。
 4. 保障性住房基准租金标准和调节系数

（1）多层建筑（未配置电梯）：低保家庭保障面积标准内租金全额免收，超保障面积部分的基准租金为3元/平方米•月；低收入家庭保障面积标准内租金为3元/平方米•月，超保障面积部分的基准租金为4.2元/平方米•月。

（2）高层建筑（已配置电梯）：在多层建筑基准租金的基础上分别增加0.6元/平方米·月。

（3）保障性住房所在小区分属不同等级地段的，按小区内最高等级地段的调节系数计算。

（4）符合相关保障条件的参战退役优抚对象（经市退役军人事务部门认定）承租的保障性住房租金，按有关规定标准执行。
 **二、公共租赁住房（含实物配租、租赁补贴）申请条件及保障标准**
 **（一）申请条件**
 1.户籍条件：申请人具有本市城镇（含乡镇非农业户口）户籍；大中专院校毕业后（毕业未满5年）新就业人员；进城、外来务工人员在我市机关、事业、企业单位就业满一年，并缴纳城镇职工养老保险满一年；具有我市居住证的台湾同胞。
 2.年龄条件：未婚申请人须男年满22周岁、女年满20周岁。

 3.家庭收入及资产条件：⑴申请人家庭上年度人均年收入不高于我市上年度城镇从业人员平均劳动报酬。⑵申请人家庭无价值4万元以上（含4万元）代步用小汽车。⑶申请人家庭人均资产价值未达8万元（如银行存款、股权等）。
 4.住房条件：⑴申请人家庭无房产或人均自有房产面积未达15平方米。⑵申请人的父母、子女无房产资助能力，即已婚申请人的父母（以双方父母住房建筑面积大的一方为计算标准）或子女在市区自有住房建筑面积未达110平方米，未婚申请人的父母在市区自有住房建筑面积未达90平方米，在市区无房与该父母或子女共同居住的直系亲属（不含申请人户）每增加一户（满12周岁未成年人可视同一户，满12周岁未成年人有2人且为异性的可视同两户），建筑面积标准相应增加20平方米。⑶家庭住房（含房改房、集资建房）出售后满三年或离婚析产满三年无房的一方可以申请租赁公共租赁住房。⑷因重大疾病出售家庭住房（含房改房、集资建房）且个人负担部分的医疗费超过出售收入（按住房交易指导价计算）的，可不受出售年限限制。（5）申请公共租赁住房租赁补贴家庭需在我市房屋租赁市场租赁住房并提供相应的房屋租赁登记备案证明及完税证明。

**（二）保障标准**
 1、公共租赁住房保障面积标准为每人22平方米，超过保障面积标准的部分按市场租金收取。公共租赁住房的基准租金标准按同地段或同区域、同类别住房市场租金70%的比例确定。
 2、未取得公共租赁住房实物配租，且上年度人均年收入不高于我市上年度城镇居民人均年可支配收入的公共租赁住房保障家庭，实行租赁住房货币补贴，补贴标准为99元/月•人。租赁住房货币补贴自申请人申请之月起计发。

3、由政府主导投资的公共租赁住房委托企事业单位或其园区管委会、主管部门管理，定向供应给用人单位，按照企事业单位或其园区管委会、主管部门制定的分配标准执行（企事业单位或其园区管委会、主管部门制定的分配管理规定须报市住房保障部门备案），其租金标准统一按同地段或同区域、同类别住房市场租金的80%向市住房保障部门缴交。职工向用人单位提交申请，用人单位依照有关规定，协助住房保障等部门、单位对职工保障资格进行审核，对定向供应的公租房进行分配，切实履行对入住职工的管理责任，并及时督促不再符合条件的人员退出保障，确保公租房合规使用。

4、在我市新就业（毕业未满5年）的教师、医生，经有权部门认定的优秀人才、紧缺人才、其它特殊贡献家庭或符合人才住房保障的家庭，申请公共租赁住房实物配租时，可不受户籍、家庭收入及资产条件限制，符合人才住房保障的家庭租金标准按照人才住房保障相关规定执行。

**三、经济适用住房（含实物配售、购房补贴）申请条件及保障标准**
 **（一）申请条件**
 1.户籍条件：申请人具有本市城镇（含乡镇非农业户口）户籍，并满一年；进城、外来务工人员在我市机关、事业、企业单位就业满一年并缴纳城镇职工养老保险满一年。
 2.年龄条件：未婚申请人须男年满22周岁、女年满20周岁。

3.家庭收入及资产条件：⑴申请人家庭上年度人均年收入不高于我市上年度城镇从业人员平均劳动报酬。⑵申请人家庭无价值4万元以上（含4万元）代步用小汽车。⑶申请人家庭人均资产价值未达10万元（如银行存款、股权等）。
 4.住房条件：⑴未购买过政策性住房（人均面积未达15平方米的除外）或人均自有房产面积未达15平方米。⑵2016年1月1日之后申购人（夫妇）任何一方无房产交易行为。⑶已购买房改房、集资建房的夫妻家庭离异析产满3年后，无房的一方可申购经济适用住房。
 **（二）实物配售**

**面积标准**：经济适用住房申购户享受基准价格面积标准为多层住宅63平方米，带电梯的高层住宅为68平方米。

**配售价格**：基准价格由市物价、市住房保障部门核定并报市政府批准执行；超面积标准部分的价格按市场评估价的70%计价（经市政府同意放宽申购户享受基准价格面积标准的项目除外）。

**（三）购房补贴**

未取得经济适用住房实物配售且上年度人均年收入不高于我市上年度城镇居民人均年可支配收入的经济适用住房保障家庭，购买新建商品房实行购房货币补贴，补贴标准为34000元/户•套，申请人家庭获得补贴资格后所购买的新建商品住房户型面积不超过120平方米。

经济适用住房保障购房补贴实行配额制，具体配额数以申请批次的相关通知为准。申请人超过购房补贴配额数的，按评分（分数相同时通过抽签决定先后顺序）高低或摇号顺序分配。购房补贴资格自公示期满起有效期12个月。

申请人取得经济适用住房保障购房补贴资格后，所购买新建商品房补贴资格有效期内在办理合同备案并签订《经济适用住房保障购房补贴协议》、产权证注明“经济适用住房（补贴）”后，可申请支付补贴资金，其住房纳入经济适用住房管理，上市交易、取得完全产权时补贴金额免计息全额退还上缴市财政，上市交易、取得完全产权不受购买年限限制。申请人家庭因继承、离婚析产及拥有它处房产等情形不再符合经济适用住房保障条件的，须将享受的补贴金额免计息全额退还上缴市财政，经济适用住房转为普通商品住房性质。

 **四、申请保障对象评分项目、标准及其轮候办法**
 按评分项目及标准计分，同时设定附加分进行累计，计分截止至公示日。
 **（一）廉租住房、公共租赁住房配租评分项目及标准**
 1.按人均自有房产面积评分：
 ①无房户计60分；②人均自有房产面积每增加1平方米扣4分。
 2.年龄分：女满28周岁、男满30周岁起每增加一周年加0.2分（按家庭保障对象中最高分者计分，年龄计算截止时间为每年的12月31日）。
 3.按家庭保障人口数评分：每一个人口加5分。
 4.按家庭保障代数结构评分：家庭每一个代数加5分。
 5.每提前一个年度申请加15分。
 **（二）经济适用住房实物配售、购房补贴评分项目及标准**
 1.自有房产人均面积（本项满分60分）
 ①无房户，计60分；
 ②自有房产人均建筑面积每递增1平方米，分值依次递减4分。
 2.户籍或城镇养老保险时间（本项满分25分）
 户籍按申请人及共同申请人的户籍登记时间为准，非本市城镇户籍申请人以参保缴费时间为准，每人每年计1分。超过半年不满一年的计1分；6个月以内计0.5分（含6个月）。
 3. 具有本市城镇户籍的军队转业干部及博士毕业生，不受户籍时间限制，户籍评分为满分；大学本科毕业生户籍迁入本市满二年，硕士毕业生满一年，户籍评分为满分。
 4.婚姻状况（本项满分15分）
 已婚申请人：从婚姻登记之日起，每年计1分，超过6个月不满一年计1分，6个月以内计0.5分（含6个月）。
离异（丧偶）再婚申请人：无子女再婚，婚龄从最后一次婚姻登记开始计算；有子女再婚，婚龄从第一个孩子出生时间开始计算（须经离婚协议约定或法院判决、调解，确认孩子抚养关系）。
 离异（丧偶）未再婚，参照未婚申请人计分。
 未婚申请人：男满30周岁，女满28周岁，每增加1周岁计1分。
 男满30周岁，女满28周岁的已婚、离异（丧偶）再婚申请人可以选择婚龄或未婚申请人的计分办法计分。
 **（三）廉租住房、公共租赁住房配租及经济适用住房配售或补贴附加分项目及标准**

1.学历、职称状况
 学历、职称计分，以申请人夫妻双方学历或职称高的一方为准，计分方须有本市城镇（含乡镇非农业户口）户籍，并满一年。学历或职称应有相应的学位证书或职称证书。
 大学本科学历（取得学士学位证书）加10分；硕士学历（取得硕士学位证书）加15分；博士学历（取得博士学位证书）加20分。
 中级职称评分参照大学本科学历，副高级职称评分参照硕士学历，正高级职称评分参照博士学历，分别予以加分。
 2.社会荣誉状况
 申请人获得地、厅级荣誉加10分；获得省、部级荣誉加15分；获得国家级荣誉加20分（取最高级别荣誉，不重复计分）。
 **（四）优先条件及轮候办法** 1.经有权部门认定的优秀人才、紧缺人才和其它特殊贡献家庭、符合人才住房保障家庭可优先申购申租各类保障性住房。
 2.符合保障条件的低保家庭、重点优抚对象、残疾人（经市残联认定）、综合性消防救援人员、城市见义勇为人员家庭、省部级以上劳模家庭优先配租廉租住房、公共租赁住房。
 3.按上述评分标准及评分办法由高到低计分确定配租配售先后顺序，分数相同时通过抽签决定先后顺序。
  **五、资格审核、监督管理**
 廉租住房、公共租赁住房保障资格实行多部门联合审核。市住房保障部门会同不动产登记、住房公积金等相关部门,就申请人自有房产状况、房产上市交易、住房公积金缴存情况进行审核;市民政部门会同公安（交管）、市场监督管理（工商）、税务、自然资源、人社等部门和各商业银行、证券、保险机构对申请人的收入、资产进行审核。经审核和公示无异议或者异议不成立的，市住房保障部门予以登记，纳入轮候配租、租赁补贴范围。

经审核符合条件，申请人取得保障资格，其保障期间如家庭收入、资产、人口、住房等情况发生变化，应当及时向所在社区居委会、定向供应用人单位申报。社区居委会、定向供应用人单位要建立申报档案，对因家庭人口结构、收入、资产及住房等发生变化需要对配租标准或租赁补贴作出调整的，或不再符合条件应退出保障的，应将变动情况报相关部门审核。保障对象房产纳入商品房买卖网签合同备案、房产交易、不动产登记（包括购置、继承、受赠、联建、征迁安置、批地自建等）日常比对信息范围，及时发现住房保障对象房产信息变动情况，并将变动情况反馈市住房保障部门。保障资格实行动态管理，按照“一年一复核”进行多部门联合复核，年度复核合格的延续保障资格。

联合审核、年度复核流程等事项按永安市人民政府办公室《关于进一步理顺保障性住房申请资格联审有关事项的通知》（永政办〔2015〕63号）执行。

  **六、其它规定**

1.申请住房保障人员的审核信息由各乡镇、街道（或委托所辖社区居委会）统一录入住房保障管理信息系统，各联审部门、单位要确定专人登录住房保障管理信息系统负责审核工作。住房保障管理信息系统按上级统一部署接受上级效能部门实时监督，各部门、单位审核时限要严格按系统内置时限执行。系统内的审核信息永久可追溯，各联审部门、单位要严肃认真做好审核工作，对本部门、单位系统账号所操作的电子审核、审批等记录负责。
 2.凡过去我市有关规定与本办法不一致的，以本办法为准。本办法由市住房保障部门负责解释。