中山市住房保障准入标准及轮候规则

(征求意见稿)

根据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》《广东省城镇住房保障办法》（广东省人民政府令第181号）以及《中山市住房保障管理暂行办法》（中府〔2020〕96 号）等规定，结合本市实际，制定中山市住房保障准入标准及轮候规则如下：

一、保障准入标准

**（一）保障对象**

1.本市户籍的城乡低保、低收入住房困难家庭、分散供养特困人员、中等偏下收入住房困难家庭；

2.产业园区务工人员（产业园区内的本市新就业职工和外来务工人员）；

3.特殊岗位从业人员（重点保障在本市从事公共服务领域特殊艰苦岗位的环卫工人、公交司机等行业的外来务工人员）。

**（二）保障方式**

1.租住非产业园区配建公租房；

2.租住产业园区配建公租房；

3.领取一般租赁补贴；

4.领取特殊岗位租房补贴。

符合条件的保障对象其保障方式只能择一申请。取得承租非产业园区的公租房租赁资格并处于轮候期间的申请人可在取得保障资格的次月起，向市住保中心申请领取租赁补贴。市住保中心根据与补贴对象签订的租赁补贴协议，按月在代理银行将租赁补贴存入补贴对象的银行账户内。

**（三）申请主体**

1.申请主体

（1）租住非产业园区配建公租房的申请主体

申请承租非产业园区公租房，原则上以家庭为单位。申请家庭应当推举1名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，具有法定的赡养、抚养、扶养关系的家庭成员作为共同申请人。具体家庭划分按以下标准执行：

1）夫妻双方及未婚子女构成一个家庭；

2）年满60周岁有子女的人士需与子女共同申请，年满60周岁有子女的人士指年满60岁有子女没有离异的家庭，或离异但与子女共同生活的人士；

3）与申请人同住且存在法定赡养、抚养、扶养关系的，经村（居）委会证明，可作为家庭成员共同申请；

4）离异或丧偶不带子女的人士，或年满30周岁的未婚人士可单独申请。离异或丧偶不带子女人士指离异或丧偶不与子女共同生活的人士。

（2）租住产业园区配建公租房的申请主体

面向产业园区的企业。（产业园区配建公租房其申请企业可结合地理条件、使用需求等因素划定一定范围，但范围划分应理由充分、条件合理。其中地理位置位于产业园区内的公租房其使用对象可为但不限于整个园区内进驻企业；地理位置位于产业园区外的公租房其使用对象选定可采取公开招取、一定半径距离范围等方式选定使用企业；其他情况各区、镇、街道根据实际予以研究确定。）

1. 领取一般租赁补贴的申请主体

已取得租住非产业园区配建公租房住房保障资格的申请人。

（4）领取特殊岗位租房补贴的申请主体

领取环卫、公交行业员工领取租房补贴的申请主体按《中山市环卫、公交行业员工住房保障工作方案》执行。其他特殊岗位从业人员领取特殊岗位租房补贴应的申请主体另文规定。

**（四）准入条件**

根据保障对象和保障方式不同，准入条件分为承租非产业园区公租房的住房保障资格、承租产业园区内公租房的住房保障资格、领取一般租赁补贴住房保障资格和特殊岗位从业人员的住房保障资格。

1.申请承租非产业园区公租房的住房保障资格应同时符合如下条件：

（1）申请人必须具有本市户籍，申请人及共同申请人在本市工作居住。

（2）申请人及共同申请人在本市无任何形式的住宅建设用地或者自有住房或租住直管公房、所在单位福利性单身宿舍。或者虽有自有住房，但人均住房面积低于本市规定的住房保障面积标准，目前执行标准为人均住房建筑面积低于18平方米或人均住房套内面积低于15平方米，如有调整按新标准执行。有房但鉴定为C级或D级危房的视为无房。（以房管部门的备案为准）

（3）申请人及共同申请人的父母或子女在本市持有房产情况低于本市规定的标准。

## 申请人及共同申请人组成的家庭其人员结构为三代或三代以上的，只考虑申请人及共同申请人的房产情况。

## 申请人及共同申请人组成的家庭其人员结构为两代及两代以下的，应根据年轻一代是否有成年子女情况核查房产。如果年轻一代有成年子女，则应考察所有成年子女的房产情况。申请人及共同申请人在本市持有的房产套数＋每个子女在本市持有的房产套数之和≥1＋成年子女总数则视为高于本市规定的标准。如果年轻一代无成年子女，则考察年老一代的父母房产情况。夫妻双方父母在本市持有房产总套数＞夫妻双方父母家庭数，视为高于本市规定的标准。

## （4）申请人家庭上年度人均可支配收入在统计部门公布上年度本市城镇可支配收入的70%以下，关于城镇可支配收入的70%的具体金额和执行时间以中山市住房委员会最近一次公告为准。

（5）申请人家庭人均资产低于7万元且家庭资产总额低于28万元。

（6）申请人及共同申请人名下均无机动车辆，作为唯一谋生工具的经营性车辆、残疾人功能性补偿代步、小型农用车辆、燃油摩托车、电瓶车除外。

（7）申请人及共同申请人名下无商事登记信息，申请家庭成员名下查询到商事登记信息，属于无雇员的夫妻小作坊、小卖部（专营高档烟酒和奢饰品的除外），以及属建档立卡贫困户统一参加当地合作社、集体所有制公司等经济组织的，可申请复核，经工作人员调查核实后，视为无商事登记。

1. 申请人及共同申请人提出申请时未享受本市各种住房优惠政策或住房保障政策。

2.申请承租产业园区内公租房的住房保障资格应同时符合如下条件：

（1）产业园区内的属于本市新就业职工和外来务工人员；

（2）申请人在本市无自有住房；

（3）申请人提出申请时未享受本市各种住房优惠政策和住房保障政策。

3.领取一般租赁补贴应同时符合如下条件：

（1）获得租住非产业园区配建公租房的资格，且未办理公租房入住手续；

（2）申请家庭与房屋产权人或其委托人签订租赁合同。

4.领取环卫、公交行业员工领取租房补贴应符合的条件按《中山市环卫、公交行业员工住房保障工作方案》执行。其他特殊岗位从业人员领取特殊岗位租房补贴应符合的条件另文规定。

**（五）申请承租公租房所需递交的资料清单**

1.申请承租非产业园区公租房需提交的资料清单：

（1）《中山市住房保障申请表》；《个人资产信息查询授权书》；《家庭资产申报情况承诺书》。

（2）身份证明材料：申请人及共同申请人的身份证复印件；如未有身份证的未成年共同申请人需要提供出生证明。

（3）家庭收入情况证明材料（可容缺受理，但在初审合格前需提交）。

（4）家庭住房状况证明材料：城区居民需要提交房产证明、租房合同；村镇居民除上述证明外，还需要提供由村（居）委会出具的《宅基地分配情况证明》；如已购房但未取得产权证明的需要如实申报。

（5）家庭资产证明：存折、股票、证券、基金、保险等证明；有缴纳公积金的需要提供公积金明细（含公积金余额）；机动车购车发票（或价值评估报告）及填报《用车说明情况表》；房地产或土地的市场价值评估报告；如名下有属C、D级危房需要提交相关鉴定报告。

（6）其他情况：特殊人群可享受优先轮候的需递交相关部门核发的证明材料；离异的需提交离婚协议书或离婚判决书。

（7）根据申请家庭提交资料无法核定情况的，按实际需要补交相关证明材料。

提示：家庭收入情况证明材料由民政部门审核出具。一般由申请人向民政部门提出申请，申请材料亦可由住建部门代收，但受理时间以民政部门批复返回时间为准。其一般材料为（实际递交材料以民政部门要求为准）：在职人士由单位加盖公章的《收入情况证明》及收入流水；个人收入证明自行申报并填写《收入情况证明》及收入流水；下岗及待业人员提供下岗待业证、领取失业救济金或由街道居委会出具的相关证明；个体工商户出具营业执照及所得税及相关税务缴交凭证；个人参保证明；若有缴纳公积金需提交本地公积金缴纳证明；退休人士出具退休金存折明细；村镇居民由村（居）委会出具《分红情况说明》。个税证明，如收入未达起征标准无法开具的填写《个税声明书》。年满16岁以上学生提交在校证明或学生证。

2.申请承租产业园区配建公租房需提交的资料清单：

（1）中山市住房保障审批表（企业）；

（2）中山市住房保障人员汇总表（企业）；

 （3）中山市住房保障申请个人信息表（个人）；

（4）中山市住房保障申请承诺书（个人）；

（5）个人身份证复印件。

3.已获得租住非产业园区配建公租房资格，申请领取一般租赁补贴需提交的资料清单：

（1）租赁合同；

（2）租赁房屋权属证明；

（3）《住房保障资格核准通知书》。

4.申请领取特殊岗位租房补贴需提交的资料清单：

领取环卫、公交行业员工领取租房补贴的资料清单按《中山市环卫、公交行业员工住房保障工作方案》执行。

**（六）申请承租公租房的办理流程**

1.申请承租非产业园区公租房的办理流程

申请承租非产业园区的公租房的，办理流程如下：

1. 受理：申请人凭居民身份证到户籍所在地镇人民政府（街道办事处）领取《中山市住房保障申请表》，如实填写后，向户籍所在地镇人民政府（街道办事处）提交该申请表及相关证明材料，受理日即该申请家庭的申请日期，以受理凭证日期为准。
 （2）公示：申请由申请人户籍所在地镇人民政府（街道办事处）受理，自受理申请之日起2个工作日内，将申请人的户籍情况、家庭收入、住房状况、家庭资产等申报情况在社区（村）进行张榜公示，公示期间同步进行初审，初审及公示时间为20日。申请人户籍所在地与实际居住地不一致的，实际居住地村（居）委会应配合调查、核实，实际居住地和户籍所在地村（居）委会应当同时组织公示。

（3）异议及处理：对公示内容有异议的组织或个人，应当书面在公示期内向申请人户籍所在地镇人民政府（街道办事处）提出，镇人民政府（街道办事处）应结合异议内容进行调查核实。

（4）初审及提交：申请人户籍所在地镇人民政府（街道办事处）组织村（居）委会及民政部门采取入户调查、邻里访问以及信函索证等方式，对申请人的户籍情况、家庭收入、住房状况、家庭资产等申报情况进行调查核实，提出书面调查意见，并于完成初审之日起3个工作日内将申请人的申请资料和书面调查意见提交市住保中心。

（5）复审及公布：市住保中心自收到申请资料及书面调查意见之日起3个工作日内完成相关资料汇总分发并函询各相关审核部门。查询流程不纳入审批时效，以收到函复为准。市住保中心自收齐各相关审核部门的复函之日起10个工作日内完成复审。并将经复审符合条件的申请人姓名、工作单位、现住房条件、家庭人口、家庭人均居住面积、家庭年可支配收入、资产情况、受理单位及住房保障方式等在市住保中心办公场所及中山市住房保障网站公示，公示时间不少于20日。
 在公示期内，对公示内容有异议的组织或个人，应当在公示期内书面向市住保中心提出异议。市住保中心应自收到异议申请之日起10个工作日内重新调查核实。在公示期内经公示无异议或经核实异议不成立的，批准申请人取得住房保障资格并予以公布

（6）发放《住房保障资格核准通知书》：对已取得住房保障资格的申请人，市住保中心发放《住房保障资格核准通知书》，根据房源情况对申请家庭进行需求登记并纳入轮候安置。

2.申请承租产业园区公租房的办理流程

承租产业园区公租房采用承诺制的方式审批。产业园区务工人员向所用人单位承诺如实申报了个人情况，用人单位认定其符合准入条件，即视为该产业园区务工人员预取得产业园区配套公租房资格，用人单位可据此向产业园区配建公租房管理单位申请安置该人员。正式资格以镇政府最终批复为准。

（1）个人申请：各类产业园区务工人员向园区用人单位提交中山市住房保障申请个人信息表、中山市住房保障申请承诺书、个人身份证复印件。

（2）企业汇总：用人单位汇总收集单位人员申请，逐人对照准入条件进行初步核定；对所有符合资格的单位人员汇总形成《中山市住房保障人员汇总表（企业）》，并据此填写《中山市住房保障审批表（企业）》，报送所在镇人民政府（街道办事处）住房城乡建设部门。报送同时应在用人单位进行公示，公示时间不少于20日。
 （3）资格核查：所在镇人民政府（街道办事处）住房城乡建设部门受理后，应对用人单位申报的人员情况进行核查，待用人单位公示完成后，及时汇总公示意见，形成初审意见报镇人民政府（或街道办事处）。

（4）资格核准：所在镇人民政府（或街道办事处）应尽快对住建部门报送的《中山市住房保障审批表（企业）》提出批复意见，并向用工单位发放资格核准批复通知书，并将有关情况在网站上进行公示。
 （5）备案及监管：镇人民政府（街道办事处）住房城乡建设部门应自审核结束后5个工作日内将《中山市住房保障审批表》报送至市住保中心,由住保中心对入住情况进行备案和监管。

对产业园区务工人员资格有异议的组织或个人，应当书面向受理申请的镇人民政府（街道办事处）住房城乡建设部门提出。镇人民政府（街道办事处）住房城乡建设部门应自收到异议申请之日起5个工作日内重新调查核实，核查结果须在5个工作日内反馈给提出组织或个人。对不符合条件的人员应立即中止其住房保障资格，并及时予以清退，情节恶劣的应按有关规定处罚。

**（七）有关指标的核定**

1.关于收入的核定

根据《关于做好住房保障申请家庭经济收入审核工作的通知》（中民救字〔2017〕56号）和《中山市人民政府关于印发中山市城乡居民最低生活保障及低收入家庭救助实施办法的通知》（中府〔2019〕73号，中府规字〔2019〕15号）的有关规定，以中山市民政部门的核定为准。

2.关于人均自有住房面积的核定

申请家庭成员或单身人士通过购买、赠与、继承、自建等途径取得所有权的住房及已签订了购房合同的住房，都应认定为自有住房，以房产登记部门系统核查记录为准。其建筑面积及套内面积均纳入申请人及家庭成员自有住房面积核定范围。人均自有住房面积＝申请人及共同申请人占有份额面积之和÷申请人数。

3.申请人及家庭关于资产的核定

申请人及家庭资产指房（地）产、车辆、存款、有价证券（股票、基金和债券等）、投资型保险和住房公积金等。

（1）房（地）产价值按申请人提出住房保障申请时的评估价计算。

（2）拥有车辆情况由车辆登记系统核查。其是否属于经营性车辆的认定以交管部门的认定为准。如有合法经营性车辆，车辆价值不得超过6万元，车辆价值按申请人提出住房保障申请时的评估价计算。

（3）存款、持有有价证券和保险等情况由申请人如实申报，承诺属实。

1. 公租房分配及轮候规则

公租房分配和轮候只针对已取得非产业园区配建公租房住房保障资格且申请实物保障的申请人。产业园区配建公租房住房参照执行。

申请人领取住房保障资格批复时应根据公示的房源明确公租房项目名称及户型等需求。

**（一）公租房的分配**

每个镇街的住房保障主管部门应对每个公租房项目制定分配方案。在不影响使用的前提下多个项目可合并制定公租房分配方案。方案中必须明确空置房屋的分配计划，确保房屋不出现长期空置的情况。由镇筹集的公租房分配方案由各镇、街自行制定。由市筹集的公租房分配方案由市住保中心根据需求结合项目所在镇街实际制定。分配方案原则上单人或一对夫妻只可申请一居室。

每一次分配除特殊情况需要保留的房屋外，应将所有合格的空置房屋全部分配完毕。房屋分配原则上采取抽签方式确定，对于残疾和生活不便人士可根据生活需要，在双方同意的前提下，向住房保障主管部门申请调换。房屋选取顺序根据申请人按轮候规则依次进行。对由于申请人主动放弃而造成未能及时分配的房屋应按轮候规则由后续申请人依次递补，直至全部房屋分配完成。

**（二）公租房的轮候规则**

列入每轮中山市公租房抽签分配仪式分配的房源视为一轮公租房房源。每一轮公租房房源，由轮候到位的申请人按抽签的方式抽取公租房。放弃选择的，则重新轮候，由排在其后的申请人依次递补，一直到本轮房源分配完毕为止。公租房的轮候规则将已取得住房保障资格的人员的轮候设置三档分配档级。档次的轮候规则：第一档优先于第二，第二档优先于第三档。每档的轮候规则：以获得住房保障资格的时间先后排序。在每一轮公租房房源的分配中，轮候到位的申请人在提供选择的房源范围内，按照抽签选定公租房。由于个人原因放弃已抽签的公租房的，本轮不再安排，且不得参与下一轮轮候。在重新轮候过程中，放弃选择的申请人可领取租赁补贴。

在轮候期间，申请人（包括共同申请人，下同）户籍、收入、资产或住房等情况发生变动的，申请人应当自发生变动之日起30日内向所在地镇人民政府（街道办事处）如实提交书面材料，由所在地镇人民政府（街道办事处）根据实际情况重新审核资格条件，按程序报批后调整轮候顺序或者取消其轮候资格。轮候超过3年的，市住保中心应当对申请人是否符合规定条件进行重新审核，申请人应当配合。经审核，申请人仍符合规定条件的，其原轮候次序不变加分不变。申请人因情况发生变化不再符合规定条件的，市住保中心应当取消其轮候资格，并书面告知。

1.第一档分配人员

（1）持有民政部门核发的有效期内的低保、低收入证的住房困难家庭、重度残疾人及分散供养特困人员。

（2）持有市级及以上精神文明办核发的见义勇为证明材料的人员。

2.第二档分配人员

（1）复退军人；

（2）烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属；

（3）参战涉核人员、铀矿开采军队退役人员；

（4）现役军人家庭；

（5）中度和轻度残疾人；

（6）患重大疾病或特殊病种（以市医疗保险规定的认定为准）；

（7）在乡“五老”人员；

（8）棚改安置户。

3.第三档分配人员

除第一档和第二档以外的其他人员。

三、附则

（一）非产业园区公租房，优先解决本市城镇户籍居民的住房保障需求；城区属政府所有的公租房，优先解决城区户籍居民的住房保障需求；各镇（街）政府所有的公租房，优先解决本镇（街）户籍人员的住房保障需求。

（二）上文所述除特别说明外，“以下”、“低于”含本数，“以上”不含本数。

（三）不符合条件的申请人隐瞒或者虚报人口、户籍、年龄、婚姻、收入、财产和住房等状况，或者采取不正当手段，申请保障房或者租赁补贴的，按《广东省城镇住房保障办法》的相关规定执行。

（四）本规则自发布之日起施行，有效期3年，原《中山市住房保障准入标准及轮候规则》（中建〔2016〕26号）同时废止。