五华县经济开发区咸水坜安置区保障房

入住分配方案

(征求意见稿)

根据《公共租赁住房管理办法》、《广东省城镇住房保障办法》、《住房城乡建设部办公厅关于落实公租房准入条件的通知》、和《梅州市住房和城乡建设局转发广东省住房和城乡建设厅关于加快2018年政府投资公共租赁住房分配工作的通知》（梅市建函【2018】174号）、《广东省住房和城乡建设厅 广东省发展改革委 广东省财政厅 广东省国土资源厅关于进一步做好公共租赁住房有关工作的实施意见》（粤建保【2018】150号）等法律法规文件的规定，为切实做好咸水坜安置区500套公共租赁住房的申请分配工作，完善公租房分配管理办法，结合推进新型城镇化工作和户籍制度改革进程，适当放宽户籍、财产和收入等准入条件，降低新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员的公租房申请门槛，对保障对象应保尽保的情况下，切实解决城镇中等偏下收入家庭（包括城镇低保家庭）、残疾人家庭、新就业干部职工、县城稳定就业的外来务工人员、复退军人、环卫工人、公交车司机、青年医生、青年教师等专业技术等人群的住房困难，结合我县实际，重新制订五华县经济开发区咸水坜安置区保障房入住分配方案。

一、房源概况

本次分配的公共租赁住房房源位于县经济开发区咸水坜安置区内，共700套，其中公共租赁住房（一、二期）200套已分配，公共租赁住房（三期）500套（其中三、四号楼作为人才公寓）待分配。

二、申请对象

（一）县城户口低保住房困难家庭（包括水寨镇、河东镇城中村）；

（二）县城户口残疾人住房困难家庭（包括水寨镇、河东镇城中村）（根据粤府[2015]121号文）；

（三）县城户口中等偏下收入住房困难家庭（包括水寨镇、河东镇城中村）；

（四）县城新就业无房干部职工（指水寨镇、河东镇行政企事业单位）；

（五）县城稳定就业外来务工人员（包括环卫临聘工人、公交车司机、企事业单位临聘人员、青年医生、青年教师等）（根据梅市建函[2018]174号文）；

（六）县城离异单亲家庭干部职工（指水寨镇、河东镇范围）；

（七）复退军人、军烈属住房困难家庭（指水寨镇、河东镇范围）(根据粤委办[2017]2号文)；

（八）政府征地拆迁临时安置人员（指水寨镇、河东镇范围）；

（九）政府引进中高级人才、专家、教授等（户口不限）；

（十）外地企业来五华投资的管理人员；

（十一）外地来我县交流挂职的干部及原租赁县直行政事业单位公房的干部职工。

三、申请条件

申请公共租赁住房可以以家庭、个人和单位为申请单位，每个申请家庭应确定一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，其他家庭成员作为共同申请人。此外，还应同时具备下列条件：

**（一）县城户口低保住房困难家庭**

1.廉租房申请人应是县城户口低保人员；

2.申请人及共同申请人必须是在县城常住，虽然是县城户口，却在县城以外工作居住的不接受申请；

3.申请人须持有有效期内的低保证，且刷出最近三个月的低保银行流水清单；

4.申请人及其家庭成员无自有住房、无租住直管公房及单位自管公房（含分配的单位宿舍），或者自有住房家庭人均住房建筑面积低于15平方米（户口簿为准）；

5.申请人具有租金支付能力；

6.在房产管理部门、不动产登记部门、工商质监部门、车辆管理部门信息查询无信息登记。

**（二）县城户口残疾人住房困难家庭**

1.本县县城户口的残疾人住房困难家庭纳入公共租赁住房申请范围（重病、残疾人员生活不便的应指定监护人）；

2. 申请人必须是在县城户口，如果虽然是县城户口，却在县城以外工作居住的不接受申请；

3. 申请人及其家庭成员无自有住房、无租住直管公房及单位自管公房（含分配的单位宿舍），或者自有住房家庭人均住房建筑面积低于15平方米；

4. 申请人具有租金支付能力（或指定担保人）；

5. 在房产管理部门、不动产登记部门、工商质监部门、车辆管理部门信息查询无信息登记。

**（三）县城户口中等偏下收入住房困难家庭**

1.公共租赁住房申请人应是县城户口；

2.申请人及共同申请人必须是在县城常住人口，虽然是县城户口，却在县城以外工作居住的不接受申请；

3.申请人家庭月人均可支配收入低于上一年度本县城镇居民人均可支配收入的70％；

4.申请人及其家庭成员无自有住房、无租住直管公房及单位自管公房（含分配的单位宿舍），或者自有住房家庭人均住房建筑面积低于15平方米；

5.申请人具有租金支付能力；

6.在房产管理部门、不动产登记部门信息查询无产权信息登记。

**（四）县城新就业无房干部职工(报名时参加工作5年内)**

1.经本县人社部门招聘录用、办理正式手续的机关、企事业单位干部职工（凭单位证明和社保缴费清单）；

2. 申请人及其家庭成员在县城内无自有住房、无租住直管公房及单位自管公房（含分配的单位宿舍）；

3. 在房产管理部门、不动产登记部门信息查询在县城范围内无产权信息登记。

**（五）县城稳定就业外来务工人员**

1.本县非县城户口（含县城户口）务工人员纳入外来务工人员申请范围；

2.外来务工人员已与企业单位签订了有效期1年以上的劳动聘用合同；

3.本县用人单位缴交三个月以上的社会养老保险清单；

4. 申请人及其家庭成员在县城无自有住房、无租住直管公房及单位自管公房（含分配的单位宿舍）；

5. 经房产管理部门、不动产登记部门信息查询，在县城范围内无产权信息登记。

**（六）县城离异单亲家庭干部职工**

1.公共租赁住房申请人应是县城户口；

2.申请人及共同申请人必须是在县城常住人口，虽然是县城户口，却在县城以外工作居住的不接受申请；

**3.** 申请人及其家庭成员在县城无自有住房、无租住直管公房及单位自管公房（含分配的单位宿舍）；

**4.** 经房产管理部门、不动产登记部门信息查询，在县城范围内无产权信息登记。

**（七）复退军人、军烈属住房困难家庭**

1.同等条件下，复退军人、军烈属优先租住公共租赁住房；

2. 主申请人必须是县城户口，虽然是县城户口，却在县城以外工作居住的不接受申请；

3. 申请人及其家庭成员无自有住房、无租住直管公房及单位自管公房（含分配的单位宿舍），或者自有住房家庭人均住房建筑面积低于15平方米；

4. 在房产管理部门、不动产登记部门在本县县城范围内信息查询无产权信息登记。

**（八）政府征地拆迁临时安置人员**

1.租赁时间一般不超过一年，如果政府安置时间超过一年，可适当延长租住时间；

2.征拆临时安置人员必须是拥有水寨镇、河东镇户口的政府征地拆迁户；

3.申请人必须持有与镇政府或征地单位签订的政府征地拆迁补偿协议原件；

**（九）政府引进中高级人才、专家、教授等**

1.政府引进人才的证明；

2.申请人提供身份证、户口簿（验原件收复印件）；

3.由单位统一提出申请（注明未安排住房）；

4.经房产管理部门、不动产登记部门查询在县城没有房屋产权登记证明。

**（十）外地企业来五华投资的管理人员**

1. 外地企业在五华注册的营业执照；

2. 由单位统一提出申请（注明未安排住房）；

3. 申请人提供身份证、户口簿（验原件收复印件）；

4. 经房产管理部门、不动产登记部门查询在县城没有房屋产权登记证明。

**（十一）外地来五华交流挂职的干部及原租赁县城行政事业单位公房的干部职工**

1.单位提供交流挂职的证明；

2. 由单位统一提出申请（注明未安排住房）；

3. 申请人提供身份证、户口簿（验原件收复印件）；

4. 经房产管理部门、不动产登记部门查询在县城没有房屋产权登记证明。

四、提交材料

（一）申请人及其共同申请人的有效身份证复印件（验原件）、婚姻证明复印件（验原件）、有效户口簿复印件（验原件）；

（二）申请廉租房的低保户应提交城镇低保证和低保金发放存折复印件（验原件）或低保金领取记录（银行对账单原件）；残疾的困难家庭户应提交主申请人的残疾证明。

（三）公共租赁住房申请审批表等有关表格。

五、申报审批程序

（一）发布公告。由县房管局在县广播电视台、五华政府公众网房管局网站、县城各社区居委会，向社会发布公共租赁住房租赁公告。公告内容为公共租赁住房项目概况、出租价格、申请条件、报名时间地点、联系电话等。

（二）报名申请。由申请人带齐相关证件到租赁公告指定的地点提出申请，初验证件符合条件的，当天给予受理登记；证件不齐的，待证件补齐后给予受理登记。不符合条件的，不予受理登记并当面告知。

（三）初审。县房管局租赁管理股应当自受理申请之日起15个工作日内，对申请人申请材料的真实性进行调查核实，如情况属实，发放公共租赁住房申请审批表等有关表格给申请人填写，并提出初审意见。同时，在县房管局网站或县房管局公告栏、县城各社区居委会给予公示一个星期。

（四）审批。公示期满后，对无投诉或经调查投诉不实的申请家庭，报送县房管局领导和县民政局领导审批（城镇低保家庭）。

（五）选房和轮候。城镇低保户和老弱病残、行动不便的申请人或复退军人、军烈属给予优先照顾选房，选完该批次房源后，未分配到住房的申请户可以轮候参加下批次的选房，放弃该批次房源者其选房顺序将调整到下批次轮候顺序的末位。

（六）签订合同。选定房源后，申请人在规定的时间内到县房管局租赁管理股签订《五华县公共租赁住房租赁合同》、《咸水坜保障房物业管理服务协议》和《咸水坜保障房（公共租赁住房）管理规约》。

六、入住后期管理

（一）租金的规定。公共租赁住房租金标准由县政府确定。低保家庭、残疾人住房困难家庭月租金为1元/平方米，中等偏下收入家庭月租金为4元/平方米，新就业在县城内无房干部职工家庭、外来务工人员家庭、复退军人住房困难家庭和征地拆迁临时安置人员、政府引进人才月租金为5元/平方米。公共租赁住房租金每季度交纳一次，每季度第一个月5日前交纳本季度租金。在租赁期间家庭情况如有变化，按照变更审批时间进行租金调整。

（二）动态管理规定。公共租赁住房实行动态管理制度。保障房承租人在公共租赁住房租赁合同期满或租赁期间家庭情况如有变化，承租人应在发生变化的当月到县房管局租赁管理股办理相关变更手续。公租房申请人自签订合同或接到入住通知之日起一个月内未入住的，取消入住资格，不再享受住房保障待遇。

（三）承租人在租赁期间有下列行为之一的，县房管局按相关法律法规解除合同，收回公共租赁住房：

1.承租人购买、受赠、继承或租赁其他住房的；

2.获得其他形式住房保障的；

3.累计6个月以上未按期交纳租金及相关费用的；

4.连续6个月以上未在所租赁的公共租赁住房内居住的；

5.不再符合公共租赁住房入住条件不告知或经催告拒绝退出的；

6.采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房的，按县城区域内最高租赁房价追收补缴房租；

7.将所租赁的公共租赁住房转借、转租、私自合租的；

8.擅自对所租赁的公共租赁住房进行二次改装、改变原有使用功能及结构、改变居住用途、从事其他经营或非法活动的；

9.原来租赁公共租赁住房的租赁户退租后，不得再次申请新的公共租赁住房。

10.其他违反公共租赁住房租赁合同的行为。

七、法律责任

（一）申请人弄虚作假，故意隐瞒家庭收入、住房状况及伪造相关证明材料的，以及违反公共租赁住房租赁合同约定、被责令退出或应当退出拒不退出的，不得再申请任何形式的住房保障，并根据相关法律法规规定进行处罚。

（二）住房保障管理相关部门工作人员违反公共租赁住房管理的有关法律法规和本方案的规定，严重失职、滥用职权、索贿受贿或者侵害公共租赁住房申请人、承租人合法权益的，依法追究相关人员责任，涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

本方案自发布之日起执行，原有五华县经济开发区咸水坜安置区公共租赁住房分配方案（修订）（华府办函【2017】190号）随之失效。