静宁县第三批公共租赁住房配售工作

实施方案

根据《平凉市人民政府办公室关于推进公共租赁住房和廉租住房并轨运行加强公共租赁住房建设管理的实施意见》（平政办发〔2014〕103号）、《静宁县公共租赁住房管理办法》（静政办发〔2016〕6号）、《静宁县公共租赁住房共有产权管理试点工作实施意见》（静政办发〔2016〕9号）、《静宁县静安嘉苑公共租赁住房共有产权管理试点工作的实施方案》（静政办发〔2016〕11号）等相关政策规定，按照公平、公正、公开的原则，现就静宁县第三批公共租赁住房（以下简称公租房）配售工作制定以下实施方案。

一、配售房源

纳入本次配售的房源共计124套，其中静安嘉苑1-6公租房120套，静安嘉苑1、5、6号廉租房退出房源4套（均为二室一厅）。

二、产权比例

静安嘉苑1-6号公租房产权比例按照（静政办发〔2016〕11号）执行，政府产权57%，个人产权43%（个人产权指个人出资占房屋总价款的比例）。

静安嘉苑1、5、6号廉租房产权比例按照（静价发〔2014〕28号）执行，政府、个人产权各50%。

三、配售价格及租金

**（一）配售价格**

静安嘉苑1-6号公租房配售价按照（静政办发〔2016〕11号）执行，配售价（预售价）为1650元/平方米（即申请人按建筑面积每平方米缴纳1650元后，方可拥有43%的产权（下同）），具体配售价格待项目结算后，以县物价局最终核算价格为准。

静安嘉苑1、5、6号廉租房（退出房源）配售价按照（静价发〔2014〕28号）执行，配售均价1646.25元/平方米，按楼层适当拉开差价。具体为：二、五楼执行平均价格，即1646.25元/平方米；一、六楼较平均价格每平方米低50元，即1596.25元/平方米；三、四楼较平均价格每平方米高50元，即1696.25元/平方米。

**（二）租金标准**

静安嘉苑公租房按政府拥有57%的产权收取租金，退出的廉租房按政府拥有50%的产权收取租金，租金标准为4.37元/m2·月，配售时暂一次交纳2年的租金。

四、维修基金缴存标准

共有产权公租房的住宅专项维修资金由共有产权各方按产权比例依照50元/平方米的标准分摊缴纳，并按照《静宁县人民政府转发平凉市住宅专项维修资金管理办法的通知》（静政发〔2010〕26号）专户储存，规范管理使用。

五、配售对象

符合我县公租房保障条件，具备一定购买能力和购房意愿的城镇中等偏下收入住房困难家庭；县级以上人民政府引进的特殊专业人才和在本地工作的全国、省部级劳模、英模，荣立二等功以上的复转军人住房困难家庭。具体申请条件为：

**1.城镇中等偏下收入住房困难家庭，应同时满足以下条件：**

（1）申请人应年满18周岁；

（2）申请人在2017年10月31日前具有我县非农常住户口，且本人或家庭成员(指申请人本人、配偶、非婚子女及具有法定赡养、抚养、扶养关系的共同生活人员（下同））在城区实际居（租、借）住；

（3）家庭人均可支配收入低于1248元/月（按上年度城镇人均可支配收入的70%计算），或属低收入保障家庭；

（4）申请人及家庭成员名下无自有住房或家庭人均住房建筑面积低于15平方米（含），且无商业用房；

（5）申请人及家庭成员未享受限价商品房、廉租住房、公租房等保障性住房；

（6）离异的申请家庭，离异前无住房或人均住房面积低于15平方米（含），当年可以申请公租房；离异前人均住房面积高于15平方米（含），离异后满2年方可申请公租房。

**2.县政府引进的特殊专业人才和在县内工作的全国、省级劳模和英模，荣立二等功以上的复转军人住房困难家庭，以家庭名义申请公租房，原则上不受收入限制，优先办理。**

**以下对象不纳入申请范围**

1.申请人及家庭成员拒绝配合管理审批机关对其家庭经济状况进行核查的；

2.申请人及家庭成员拥有农业和非农业双重户籍的；

3.申请人及家庭成员在城区（包括城关镇东关村、西关村、南关村、新城村及八里镇高城寨一至六社和工业园区）有住房及宅院或其他商业性质的房地产的；

4.申请人及家庭成员中有行政事业单位编制或财政供养人员的（县政府引进的特殊专业人才和在县内工作的全国、省级劳模和英模，荣立二等功以上的复转军人除外）；

5.申请人及家庭成员名下拥有私人轿车或大型客（货）运车的，出租车（以出租标识为准，拥有10万元以下小面包车、单双排小型货车，农用车）除外；

6.申请人及家庭成员拥有注册资金3万元（含3万元）以上经营性实体（有两个注册经营实体的合并统计）的；

7.申请人及家庭成员在金融机构有相当数额存款及有价证券，家庭人均可支配收入明显高于1248元/月的收入标准；

8.申请人及家庭成员故意隐瞒真实收入和家庭财产状况，提供虚假材料的；申请人提供证件、材料不全或管理审批机关难以认定家庭成员户籍、经济收入和财产状况，在规定时限内未补充完整的；

9.法定赡（抚、扶）养人有赡（抚、扶）养能力，但未依法履行义务，致使申请人未获得赡（抚、扶）养权益的家庭；

10.申请人及家庭成员有参与赌博、嫖娼、吸毒、偷窃、卖淫、诈骗、非法组织等违法活动的；

11.各类服刑人员（经司法行政部门认定的社区矫正人员除外）；

12.申请人及家庭成员在申请之日起前三年内（即2014年10月31日以后）有房屋产权（住房、商铺，其中商铺包括乡镇政府所在地）转让行为，造成住房困难的；

**申请人及其家庭成员涉及车辆、工商注册登记信息查询认定均以2017年10月31日为基准日期，在申请审查期间变更相关信息的，均视为恶意套取保障性住房，按变更前对待。**

六、申请方式

公租房可以以家庭、个人的方式申请。申请人应当年满18周岁，且具备完全民事行为能力。

1.城镇中等偏下收入家庭以家庭为单位申请公租房，原则上户主为申请人，家庭成员为共同申请人。

2.县政府引进的特殊人才和在县内工作的全国、省级劳模和英模，荣立二等功以上的复转军人，符合条件的离异或丧偶人员可作为个人申请，本人为申请人。

**（一）申请地点**

户籍在乡镇且在城区居（租、借）住的中等偏下收入住房困难家庭及户籍在城区的中等偏下收入住房困难家庭向所在居住地居委会提出申请，并签订《承诺书》。

**（二）申请材料**

符合购买公租房条件的对象，由申请人提出书面申请，填写《静宁县公共租赁住房申请书》，并提交下列证件：

1. 申请人及家庭成员身份证原件及复印件，或户籍管辖机关出具的家庭户籍证明原件，申请人近期免冠1寸蓝底照片1张；

2.《城镇居民户口簿》原件及复印件；

3.《城市居民最低生活保障证》和《城市居民住房保障证》原件及复印件；

4.《房屋所有权证》或《不动产权证书》、租赁住房、借住房屋契约、协议原件及复印件；

5.婚姻状况的有效证件及复印件；

6.《再就业优惠证》原件及复印件，或与原单位解除劳动关系证明复印件；

7. 所在居委会出具的家庭成员入户调查收入证明（申请人及共同生活家庭成员有就业单位的应提供就业情况及收入证明）；

8.其他证明家庭户籍、亲属关系、收入状况、财产状况等材料。

**有下列情形的申请人在提交以上材料的同时，还应提交以下证明材料：**

1.共同生活的家庭成员，不在同一户口本或提供户籍证明原件无法认定亲属关系的，由乡镇人民政府、村委会或城市社区管理委员会、居委会共同出具的赡（扶、抚）养亲属关系证明材料；

2.申请人家庭成员中既有非农业户口，又有农业户口的（即为“两半户”），必须同时提供非农业和农业户籍证明原件、所在地乡镇政府、村委会或城市社区管理委员会、居委会共同出具的亲属关系证明书原件；

3.家庭成员既有县内户口又有县外户口的，县外户口一方除提供其就业、住房、车辆、收入等信息证明材料外，还应提供申请人所在乡镇人民政府、村委会或城市社区管理委员会、居委会共同出具的与县外户口人员亲属关系证明书原件。

七、实施步骤

**（一）宣传（2017年11月1日—2017年11月15日）。**县房产局、城市社区管理委员会要利用电视、网络等媒体和宣传栏、宣传册等方式深入开展政策宣传。提高政策知晓度，争取社会各界支持，并设立公开监督咨询电话，认真细致处理群众来信来访。

**（二）申请（2017年11月16日—2017年12月16日）。**各申请人按照自己所在社区向各居委会提出书面申请，并填写《静宁县公共租赁住房申请书》，同时提交相关证件。居委会接到书面申请后，对申请家庭提供申报材料、资格条件进行审查，主要对户籍、住房、收入、财产等方面情况进行严格审核或调查，符合初审条件的，将申请家庭的基本情况在其居住地进行为期7天的公示。公示期内无异议的，将申请材料和公示情况上报县城市社区管理委员会。

**（三）初审（2017年12月17日—2018年1月7日）。**城市社区管理委员会对居委会上报的申请对象的申报材料、资格条件进行复审，提出复审意见并公示7日。公示期内无异议的，将申请材料、复审意见和公示情况一并报送县住房保障领导小组办公室（以下简称保障办）。

**（四）复审（2018年1月8日—2018年2月14日）。**保障办对城市社区管理委员会报送的申报材料和复审意见进行审核，并会同公安、民政、人社、财政、工商、税务、运管、人行、公积金中心、城市社区管理委员会等单位按照各自职责，就申请人的房产、户籍、财政供养、工商注册登记、车辆登记信息进行查询比对，提出复审意见并公示，凡申报、审核信息与查询比对信息不符的，一律退回城市社区管理委员会和社区居委会进行复核，经复核对不符合条件的不予准入；符合保障条件的，公示7日后，将申请材料、复审意见和公示情况送县住房领导小组审定后，报县政府审批。审批结果通过县政府门户网站向社会公布。

**（五）分配（2018年2月15日—2018年3月20日）。**对住房保障领导小组审批合格的对象，由县房产局牵头，县住建、城市社区管理委员会配合，根据房源实际情况进行摇号分配，县公安、公证处以及在场的保障对象负责监督，将分配结果上报县住房保障领导小组。

八、配售原则与方式

**（一）配售原则**

**1.由低到高的规则：**按照保障对象的住房困难程度（先无自有住房家庭、后住房条件差的家庭）和收入水平（先最低生活保障家庭、后低收入家庭），由低到高，逐步扩大供应对象范围。

**2.特殊优先的规则：**复审通过的保障对象中享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员、县级以上人民政府引进的特殊专业人才等，可以优先安排公租房。

**3.摇号排序的规则：**同一条件、同一批次的准入对象，因房源不足可通过公开摇号的方式确定分配顺序。

**（二）配售方式**

采取公开摇号方式，在公证机关的现场督查下公开选房，将纳入配售的保障性住房房源一次性投放，按程序进行摇号。保障家庭根据摇取的房号，按时缴纳房款和住宅专项维修资金及租金等费用，并与房产局签订《公租房配售（租）合同》。对于符合公租房配售条件，但未能摇取公租房的住房困难家庭，采取发放租赁补贴的方式予以解决住房实际困难。

九、组织实施

**（一）加强组织领导，明确工作责任。**此次公租房配售工作由县住房保障领导小组统一领导，各领导小组成员单位要高度重视，科学谋划，周密部署，层层包抓，夯实责任，重点抓好“政策宣传、入户调查、张榜公示”等关键环节，切实做到入户调查详实、张榜公示到位、档案资料齐全，管理机制健全，配售对象准确。

**（二）加大政策宣传，规范申请程序。**住房保障工作事关城镇中等偏下收入家庭住房、事关社会和谐稳定，各级各部门要加大宣传力度，切实做好宣传、公示工作，严把审核关，切实做到分配过程公平、公正、公开。

**（三）严明工作纪律，改进工作作风。**对于此次公租房配售工作，各相关单位要高度重视，严明工作纪律，认真组织实施。对提供虚假证明材料的申请人，记入诚信档案并报相关部门备案，申请人5年内不得再次申请保障性住房；对出具虚假证明材料的单位或个人以及相关工作人员或者不依法履行监督管理职责的，侵害公租房申请人合法权益等违法违纪行为的，采取责任倒查的方式，一查到底，依法依规严肃问责。