**汕头市澄海区公租房保障资格申请审核细则**

**（征求意见稿）**

**第一章　总则**

**第一条** 为规范我区公租房保障资格的申请审核工作，根据《住房城乡建设部 国家发展改革委 财政部 国土资源部关于进一步做好公共租赁住房有关工作的意见》（建保〔2017〕111号）、《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，下称《保障办法》）等规定，制定本实施细则。

**第二条** 本细则适用于区人民政府筹资建设的公租房保障资格的申请和审核工作。

**第三条** 公租房保障资格的申请审核应当坚持依法、客观、公正的原则。

**第四条** 区住房和城乡建设局是区住房保障主管部门，负责公租房保障资格的核准工作。区住房保障和物业管理中心是区住房保障工作的实施机构，负责公租房保障资格审核的具体工作。区住房保障主管部门与区住房保障实施机构以下统称为区住房保障机构。

区住房保障机构、区民政部门、属地房管所、镇人民政府（街道办事处）分别按规定负责本行政区域公租房保障对象的家庭情况核定和资格核准工作。区住房保障机构、区民政部门、属地房管所、镇人民政府（街道办事处）统称为审核单位。

公安、人社、市场监管、税务、自然资源、住房公积金管理、总工会、金融等部门和机构根据职责分工，配合做好申请人相关信息的查询、核对工作。

**第五条** 区住房保障实施机构应当会同相关部门，尽快建立城镇居民家庭收入与财产信息共享查询平台，提高收入与财产审核的准确性。

　　在查询平台建立之前，各审核单位可通过入户调查、邻里访问、信函索证、信息查证等方式，对申请人的家庭收入及财产进行审查、核对。

**第六条** 各审核单位在核定申请人家庭情况时，相关的调查取证工作可以委托专业机构完成。委托专业机构的，应当报区住房保障机构备案。

**第二章　准入标准及保障对象**

**第七条** 区住房保障主管部门应当会同区发改、财政、民政，确定每年度区人民政府投资筹建的公租房保障资格准入标准报区人民政府批准后，在当年第一个季度向社会公布执行。

**第八条** 下列人员可作为申请人：申请人及家庭成员具有城镇非农户籍，并在本区工作或居住的住房困难家庭、新就业无房职工；申请人及家庭成员非本区户籍，但在澄海区行政区域内有稳定职业，在澄海区连续缴纳社会保险、住房公积金6个月及以上并与用人单位签订1年及以上劳动合同且在本区居住和工作。

住房困难家庭申请人的家庭情况主要包括申请人的住房状况、家庭收入和家庭财产等情况。申请人的住房状况，是指申请人家庭成员自有住房、租赁公房等情况；申请人的家庭收入，是指提出申请当月的前6个月内，家庭成员的全部可支配收入，包括工薪收入、经营性收入、财产性收入和转移性收入等；申请人的家庭财产，是指申请时家庭成员拥有的全部存款、房产、车辆、有价证券等。

**第九条** 申请人的住房状况，根据属地镇人民政府（街道办事处）对实有房产情况及区不动产登记交易中心电子登记簿系统的登记核定。申请人的收入和财产的核定，参照《汕头市城市低收入家庭认定办法》（汕头市人民政府令第114号，汕头市人民政府令第192号修正）等规定执行。

**第十条** 各审核单位在审核申请人的住房、收入和财产状况等条件时，对属初次申请的，执行受理时的年度准入标准；对经核准登记的，执行实施年度的准入标准。

审核时，证明材料出具时间或证明事项所属时间不超过12个月的，可以作为审核的依据。

**第三章　申请**

**第十一条** 申请公租房，应由一名有完全民事行为能力的家庭成员进行申请，其为申请公租房所提交的资料和作出的声明，均视为申请人全体家庭成员（即共同申请人，下同）的共同行为。家庭成员均没有完全民事行为能力的，可由其中一人的法定监护人代为申请。

**第十二条** 《保障办法》第二十三条的“共同生活的人员”是指同属一个户籍的人员，申请人的配偶及未成年子女非本区城镇户籍但在本区工作或者共同生活的；户籍地址不同，但实际共同生活的直系亲属；户籍因就学、服兵役、服刑原因迁出本区的；公租房保障政策规定的其他情形可视为共同生活人员的。

**第十三条** 除《保障办法》第二十六条规定的情形外，有以下情形的，不得申请公租房：

（一）申请人或其家庭成员名下有汽车的(“达到报废标准”的除外)；

（二）申请人或其家庭成员名下登记有企业或拥有企业股份的（出资额为零的企业监事、出资额为零的全民所有制或集体所有制企业的法定代表人除外）；

（三）申请人或其家庭成员名下有铺面、写字楼、厂房或车库、车位的。

**第十四条** 经核准取得公租房资格的申请人，除由法定监护人代为申请者外，不得以移户、拆户或变换申请人的形式重复申请，否则，按《保障办法》第五十五条规定处理。

**第十五条** 申请公租房应当在每年4月1日至4月30日或者10月1日至10月31日期间向其户籍所在村（社区）委员会提出申请，超过上述申请期的，应在下一个申请期内申请。

**第十六条** 申请公租房时，申请人应当书面授权相关部门查询或提供其与申请资格有关的家庭收入和财产等信息；审核单位进行相关调查的，申请人应当予以配合。

**第十七条** 申请公租房应当提交下列材料：

　　（一）《汕头市澄海区公租房保障资格申请表》（附件1）；

（二）户口簿、家庭成员身份证、结婚证（原件及复印件1份）；

　　（三）住房状况证明材料（原件及复印件1份）。其中，拥有自有房屋的，提交房屋产权证或购房合同；属租住房屋的，提交房屋租赁合同或租赁证明；属其它情形的，应如实申报提交相应证明；

　　（四）家庭成员收入证明材料（原件）。即《汕头市澄海区住房保障家庭收入财产情况申报表》（附件2）。其中，家庭成员有工作单位（包括已退休）的，应提交所在单位的证明；在读学生或丧失劳动能力的，应提交学生证或病残证明；属其他情形或有其他收入的，应提交相应证明；

　　（五）家庭财产证明材料（原件）。其中，拥有不动产、汽车、有价证券、银行存款、公积金等的，应提供相应证件或账户证明；拥有其他财产、物资的，均应提交相应证明；

　　（六）非本区（不包括龙湖区、金平区）户籍的外来就业、务工人员除以上应提交的材料外，还应提交就业劳动合同或国家机关企事业单位就业安排证明、缴纳社保和缴纳公积金证明；

　　（七）区住房保障机构规定的其他材料。

　　提交以上材料时，申请人应在所提交资料上签字确认，收件人应当认真校对复印件是否与原件相符，相符的加盖“与原件相符”印章并在其上面签名确认，收取复印件后原件退还申请人。

**第十八条** 申请人应当对申请材料的真实性、合法性、有效性负责，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。

**第十九条** 申请材料和相关证明材料中存在关键文字、数字涂改的，必须由出具证明的个人或单位进行校验后加按指模或加盖校对章。

**第二十条** 享受城镇居民最低生活保障或国有（集体）企业特困职工优待的家庭，申请公租房时应提交有效的《广东省城乡居（村）民最低生活保障金领取证》（以下简称《低保证》）或《汕头市澄海区国有（集体）企业特困职工优待证》（以下简称《优待证》），其家庭收入和财产可不再进行核定。如《低保证》或《优待证》所确定家庭成员与申请公租房家庭成员不一致的，涉及《低保证》的，由民政部门负责对其家庭成员、收入和财产进行重新审核；涉及《优待证》的，由相关核发部门负责重新审核；相关须审核的材料，由住房保障实施机构转交提供。

**第二十一条** 村（社区）委员会收到公租房申请时，应当仔细查验各种证件资料。资料不齐全的，应当一次性告知申请人应提供的资料；资料齐全的，应当予以收件，并开具《汕头市澄海区公租房申请收件回执》（附件3）。

**第二十二条** 收件单位应当依照档案管理的有关规定整理、保存相关资料，并登记造册。在每年5月15日前和11月15日前提出收件意见连同申请材料报送镇人民政府（街道办事处）。

**第四章　审核**

**第二十三条** 镇人民政府（街道办事处）应当在受理公租房申请后及时组织对申请人的资格进行初审，初审在每年6月15日前和12月15日前完成。初审工作应包括但不限于以下内容：

　　（一）资料审查。对要件是否齐全、内容要素是否符合规定、是否存在明显瑕疵或漏洞等问题进行审查。

　　（二）入户调查。对申请人的人口状况、家庭收入和家庭财产状况、住房状况、家庭成员病残和非本区户籍的外来人员就业、务工状况等情况进行核查，填写《公租房保障资格审核入户调查表》（附件4）。入户调查必须有至少2人参加，调查人员应在入户调查表上签名。

　　入户调查主要应核实以下情况并对该项情况是否与所提供的材料或申报内容相符合作出判断：

　　1、申请人的实际居住与申报的现住址是否一致，如不一致应查明原因；

　　2、申请人的家庭人口情况是否与户口本记载或申报情况一致，申请保障的家庭成员是否在一起共同生活；

　　3、申请人家庭经济状况是否与其申报的收入和财产水平基本相符；

4、申请人家庭成员是否存在肢体残疾或行动不便的情况；

5、外来就业、务工人员是否在招聘用单位工作，社保、公积金缴交是否正常。

　　（三）其他调查。在资料审查和入户调查中存在疑问的，应通过邻里访问或信函索证、信息查证等方式作进一步调查。申请人户籍所在地与实际居住地不属同一乡镇（街道）的，户籍所在地镇人民政府（街道办事处）可发函要求居住地镇人民政府（街道办事处）协助调查、核实，后者应当予以配合，并按时把协查结果函复前者。

　　（四）公示。对经初审符合条件的申请人，由镇人民政府（街道办事处）在申请人居住地的社区居民委员会宣传栏上公示7日，公示内容应包括申请人与共同申请人姓名、住址、家庭人口数、异议方式等。

　　（五）提出初审意见。经公示无异议或者经核实异议不成立的，应当对申请人是否符合条件提出明确的初审意见；对不符合条件的，应于初审期结束5日内书面告知申请人并说明理由。

　　（六）报送资料。镇人民政府（街道办事处）应当在初审期内把初审合格对象的资料按一户一档整理，并填列资料清单，成批报送区住房保障实施机构。报送资料应包括申请人提交的申请材料、调查材料、审核资料以及《汕头市澄海区公租房保障资格申请汇总表》（附件5）等。

**第二十四条** 区住房保障机构收到资料后对申请人的家庭人口、住房、收入、财产等状况进行复审, 根据需要以信函询证方式（附件6）调查申请人及其家庭成员家庭收入和在本区的不动产登记、机动车登记、企业登记、公积金缴纳、社保缴费、纳税、持股、存款等信息。

民政、公安、人社、住房公积金管理、不动产登记、市场监管、税务、金融、证券、各房管所等部门和机构应当于收到协查函之日起10日内完成核查工作并反馈。

区住房保障机构对申请人是否符合条件提出明确的复审意见。经复审符合条件的，应在复审期限内把资料及清册成批报送区住房保障主管部门；不符合条件的，应在复审期结束10日内书面通知各镇人民政府（街道办事处）并说明理由，由各镇人民政府（街道办事处）及时通知申请人并知会所在地村（社区）委员会。复审工作在每年8月31日前和次年2月28日前完成。

**第二十五条** 区住房保障主管部门应当在每年9月30日前和次年3月31日前组织进行终审。终审工作应包括但不限于以下内容：

　　（一）对申请材料的完整性、规范性和复审意见进行查验，对材料欠缺或不符合规定的，应及时予以退回或通知补正；

（二）组织民政、总工会等部门进行联合审查。联合审查按如下方式组织进行：

1、随机抽取不低于5%的资料档案；

　　2、相关部门对所抽取申请人的人口状况、家庭收入与财产状况、住房状况等进行资料审查，并就审查发现的问题提出处理意见；

　　3、组成若干小组根据需要对抽取的部分申请人进行入户调查，每小组应当不少于3人参加（其中1人由所在区住房保障机构指派）。入户调查应当做好记录，填写《公租房保障资格审核入户调查表（联审）》（附件7），提出意见并在表上签名；

　　4、各部门根据资料审查和入户调查结果进行会审，经审查不合格的，由区住房保障机构予以退回或通知补正。若不合格数量超过全部待审数量1%的，应再次对其余的档案进行抽查，具体办法由联合审查会议确定；

　　5、审查完毕后，参与审查的各部门代表应当在审查意见上签名确认，由区住房保障主管部门会其他审查部门形成公租房保障资格联合审查意见书。

　　（三）对经审查符合条件的，通过区住房保障机构或区人民政府信息网进行公示，公示期限10日，期限届满无异议或者经核实异议不成立的，予以核准登记；对不符合条件的，书面通知申请人所在镇人民政府（街道办事处），由所在镇人民政府（街道办事处）书面通知申请人并说明理由。

　　（四）经核准登记的对象纳入轮候登记册进行轮候，并发给《汕头市澄海区公租房保障资格证明书》（附件8）。

**第五章　公租房保障资格的动态管理**

**第二十六条** 经核准登记的公租房保障对象出现下列情况的，应当于发生变化后1个月内主动通过户籍所在地村（社区）委员会向镇人民政府（街道办事处）申报：

（一）申请人变更的；

　　（二）家庭人口变化，包括因出生、死亡、结婚、离婚等原因导致家庭成员增加或减少的；

　　（三）自有住房面积变化的；

　　（四）家庭收入、财产出现较大变化的；

　　（五）户口迁移的；

（六）外来就业、务工人员在本区招聘劳动合同变更、解聘的；

（七）相关证件过期、被注销或变更证明内容的；

　　（八）按规定应当申报的其他情况。

　　申报时，应填写《汕头市澄海区公租房保障对象信息变化情况表》（附件9），并提供证明情况变化的相关资料。

村（社区）委员会应主动掌握辖区内保障对象的动态信息，及时将保障对象信息变化情况报送镇人民政府（街道办事处）。

**第二十七条** 对保障对象或村（社区）委员会申报的动态信息审核按以下程序进行：

　　（一）镇人民政府（街道办事处）对保障对象或村（社区）委员会的申报进行调查、初审，变化情况不实的，应及时告知保障对象或村（社区）委员会予以纠正；变化情况属实的，提出初审意见，汇总于每月底送区住房保障机构；

（二）区住房保障实施机构根据镇人民政府（街道办事处）及属地房管所的复审结果对保障对象的家庭情况进行复审、登记并调整租赁补贴标准、租金标准。此项工作应在20日内完成。

**第二十八条** 经审查，住房保障对象若出现家庭情况不再符合公租房准入标准的，由区住房保障机构取消其保障资格，停止发放租赁补贴或收回公租房，并通知相关镇人民政府（街道办事处），由相关镇人民政府（街道办事处）通知申请人并会知所在地村（社区）委员会。

**第六章　续租续补申请的审核**

**第二十九条** 公租房租赁合同期限届满需要续租的，承租人应当在租期届满前3个月向所在地房管所申请，提交《汕头市澄海区公租房续租（续补）申请表》（附件10）、身份证明、户籍证明以及住房、收入、财产状况、就业和务工状况等相关证明资料，逾期不提交续租申请的，视为放弃续租。

住房保障租赁补贴协议期限届满需要续补的，申请人应当在合同期满前3个月向所在镇人民政府（街道办事处）申请，提交《汕头市澄海区公租房续租（续补）申请表》（附件10）、身份证明、户籍证明以及住房、收入、财产状况、就业和务工状况等相关证明资料，逾期不提交续补申请的，视为放弃续补。

　　其中，房产状况证明由承租人或申请人向户籍所在地镇人民政府（街道办事处）申请开具实有房产证明，及向区不动产登记机构申请出具房产查询证明；收入、财产状况证明由承租人或申请人向户籍所在地镇人民政府（街道办事处）申请开具（家庭成员有固定工作的，应先由工作单位出具收入证明），并经区民政部门审核。

**第三十条** 对续租续补申请的审核按以下程序进行：

　　（一）属地房管所、镇人民政府（街道办事处）校核相关资料，并对其是否违反合同规定义务，是否存在已不再符合住房保障条件的情形提出意见，成批送区住房保障机构，此项工作应在20日内完成。

　　（二）区住房保障机构进行审核，并根据需要以信函询证方式向有关部门询证调查。经审核合格的，进行公示，公示期限10日，期限届满无异议或者经核实异议不成立的，核准其申请；审核不合格的，取消其公租房保障资格，并将审核结果通知属地房管所和镇人民政府（街道办事处），此项工作应在40日内完成。

（三）对于续租申请审核合格的，由属地房管所与承租人签订公租房租赁合同；对于续补申请审核合格的，由住房保障主管部门与申请人签订住房保障租赁补贴协议。对于续租申请审核不合格的，由住房保障主管部门出具《取消住房保障资格决定书》，并由属地房管所会同属地镇人民政府（街道办事处）送达；对于续补申请审核不合格的，由住房保障主管部门出具《取消住房保障资格决定书》，并由属地镇人民政府（街道办事处）送达。

**第七章　相关责任**

**第三十一条** 公租房保障对象在申请、轮候、租赁期间，应当按规定如实申报家庭情况及其变化情况，故意隐瞒相关情况的，按照《保障办法》第五十五条处理。

**第三十二条** 住房保障机构对保障对象进行审核时，申请人不配合审核工作或拒绝提交规定材料的，视为自动放弃保障资格。

**第三十三条** 审核单位发现申请人存在《保障办法》第二十三条规定情形的，应当不予受理其申请或核准，并说明理由。发现申请人存在《保障办法》第五十五条规定情形的，应当及时报告区住房保障主管部门，由区住房保障主管部门进行处理。

**第三十四条** 各级受理、审核单位应当建立内部审批制度，明确职责，并就内部审核工作建立必要的档案。

**第八章　附则**

**第三十五条** 本细则自20xx年x月x日起施行，有效期至20xx年x月x日止。有效期届满，经评估认为需要继续施行的，根据评估情况重新修订。

附件：

　　1.《汕头市澄海区公租房保障资格申请表》

　　2.《汕头市澄海区住房保障家庭收入情况申报表》

3.《汕头市澄海区公租房申请收件回执》

　　4.《公租房保障资格审核入户调查表》

5.《汕头市澄海区公租房保障资格申请汇总表》

6.《协助核查函(样本)》、

《住房保障对象信息核查表（序号）：（调查内容）》

　 7.《公租房保障资格审核入户调查表（联审）》

　　8.《汕头市澄海区公租房保障资格证明书》

　9.《汕头市澄海区公租房保障对象信息变化情况表》

　　10.《汕头市澄海区公租房续租（续补）申请表》