**江门市区公共租赁住房（含廉租住房）申请须知**

公共租赁住房是指由政府投资、统筹建设或由政府提供政策支持，其他各类主体投资建设，纳入政府统一管理的限定套型面积、租金标准、供应对象的保障性住房（包括按有关规定所称的廉租住房。

**一、申请和程序**

㈠城市中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房，应提交下列材料：

⒈公共租赁住房保障申请表；

⒉申请人及共同申请人居民身份证和户口簿复印件；

⒊申请人及共同申请人收入证明(工资存折流水单打印资料或加盖单位公章的收入证明)；

⒋申请人家庭财产净值申报表(已含在申请表内)；

⒌居住证明：自有住房的提供《房地产权证》或购房合同复印件；租住住房的提供房屋租赁合同（不含同一户籍有赡养、抚养和扶养关系的租住、借住关系）；借用住房的，提供由居住所在地街道办事处出具的户主与借用人的借用关系证明。

㈡新就业职工申请公共租赁住房，应提交下列材料：

⒈公共租赁住房保障申请表；

⒉申请人居民身份证及户口簿复印件，已婚的应同时提供结婚证明；

⒊申请人收入证明(工资存折流水单打印资料或加盖单位公章的收入证明)；

⒋申请人及其家庭在市区范围内的居住证明；

⒌申请人与市区用人单位签订的1年以上劳动（聘用）合同复印件；

⒍就业单位为申请人在市区缴纳3个月以上社会保险费的资料复印件；

⒎如有共同申请人的，一并提交申请人的上述材料。

㈢外来务工人员申请公共租赁住房，应提交下列材料：

⒈公共租赁住房保障申请表；

⒉申请人居民身份证及户口簿复印件，已婚的应同时提供结婚证明；

⒊申请人收入证明(工资存折流水单打印资料或加盖单位公章的收入证明)；

⒋申请人及其家庭在市区范围内的居住证明；

⒌申请人与市区用人单位签订的1年以上劳动（聘用）合同复印件；

⒍就业单位为申请人在市区缴纳3年以上社会保险费的资料复印件；

⒎如有共同申请人的，一并提交申请人的上述材料。

㈣申请公共租赁住房按照以下程序进行：

⒈领表：城市中等偏下收入住房困难家庭凭户口簿、身份证向居住所在地街道办事处领取《申请表》，新就业职工、外来务工人员凭户口簿或居住证、身份证向就业单位领取《申请表》。

⒉申请：申请人如实填写申请表，并向居住所在地街道办事处或就业单位提交申请表和相关资料。

⒊初审：街道办事处或者就业单位受理申请之日起30日内，对申请人的家庭户籍、收入、住房、财产等情况，通过书面审查、入户调查、信息查证、邻里访问以及信函索证等方式进行调查核实，并提出初审意见报送所在区住房城乡建设部门；

⒋审核（复审）：

⑴属各区政府统筹建设安排的公共租赁住房，各区住房城乡建设部门自收到初审资料之日起15日内，会同区民政、公安交管等部门对申请人的家庭收入、住房、财产等情况进行审核，提出审核意见。

⑵属市政府统筹建设安排的公共租赁住房，各区有关部门在完成审核后，由市住房城乡建设部门自收到资料之日起15日内，会同市民政、公安交管等部门对申请人的家庭收入、住房、财产等情况进行复审，提出复审意见。

⒌公示：经审核，申请人符合公共租赁住房资格规定条件的，由所在地住房城乡建设部门对申请人的姓名、工作单位、居住地址、家庭人口、家庭收入、家庭住房、家庭财产等情况，在申请人居住地所在街道办事处或就业单位张榜公布，并在住房城乡建设部门网站进行公示，公示期限为15日。经公示无异议或经核实异议不成立的，住房城乡建设部门批准申请人取得公共租赁住房申请资格，并在本部门网站公告，同时向申请人发出《资格确认书》。

⒍轮候：经申请符合资格已处于轮候状态的申请人，在轮候期间因家庭人口、收入、住房、财产等发生变化，不再符合公共租赁住房申请条件的，申请人应主动向原受理单位申报，取消公共租赁住房轮候资格。

**二、租赁和租金管理**

㈠在公共租赁住房进行分配10前向经审核符合条件并已登记的申请人发出《江门市区公共租赁住房租赁分配通知书》，告知分配时间、地点以及拟分配的房源地址。

㈡公共租赁住房租赁合同期限一般为3年，租赁资格每3年审核一次。其中，对符合廉租住房保障条件的保障对象的住房租赁合同期限一般为1年，租赁资格每年审核一次。

㈢除不可抗力外，已确立公共租赁住房资格的家庭或个人发生以下情况之一的，视同放弃，2年内不得再次申请：

⒈未按规定的时间、地点参加选房的；

⒉参加选房但放弃所选定的住房的；

⒊已选房但拒绝在规定时间内签订租赁合同的；

⒋签订租赁合同后无正当理由放弃租房的。

㈣公共租赁住房的租金按套型建筑面积收，具体标准为：

⒈符合廉租住房申请条件的申请人，租金按廉租住房租金标准计收；

⒉年人均可支配收入低于市、区政府公布标准60%的申请人，租金按照房屋所在地房屋租金市场参考价的60%计收；

⒊年人均可支配收入低于市、区政府公布标准60%-70%的申请人，租金按照房屋所在地房屋租金市场参考价的70%计收；

⒋年人均可支配收入低于市、区政府公布标准70%-80%的申请人，租金按照房屋所在地房屋租金市场参考价的80%计收；

人均住房（含自有产权房屋）建筑面积超过同期市、区政府公布的住房保障面积标准的，差额部分按照房屋所在地房屋租金市场参考价全额计收。

廉租住房租金标准和房屋所在地房屋租金市场参考价，由物价行政主管部门会同住房城乡建设行政主管部门按照有关规定制定并发布。公共租赁住房租金的计收比例可根据社会经济发展状况、公共租赁住房的建设标准和配套设施、住房保障对象承受能力以及市场房屋租金水平等情况适时进行调整。具体的调整时间和幅度，由物价行政主管部门会同住房城乡建设行政主管部门提出意见，报市政府批准后公布执行。

**三、租赁住房补贴**

经审查符合廉租住房资格的申请人，未能及时获得实物配租的，应当向其发放廉租住房租赁补贴。廉租住房租赁补贴按照房屋所在地房屋租金市场参考价、廉租住房租金单价、人均住房保障面积和家庭人口确定。其计算方式为：月廉租住房租赁补贴+（房屋所在地房屋租金市场参考价-廉租住房租金单位）×人均住房保障面积×家庭人口。

人均廉租住房租赁补贴面积的计算方式为：持市区《低保证》和《低收入家庭证》的家庭按市政府公布的人均住房保障面积确定；非持《低保证》和《低收入家庭证》的家庭按市政府公布的人均住房保障面积与实际人均住房的差额面积（低收入家庭人均租赁住房补贴面积=按市政府公布的人均住房保障面积-自有人均住房建筑面积）确定。

家庭人口的计算方式为：以民政部门核定的家庭人数为计发补贴人数，超过5人的按5人计算。

**四、租金核减**

申请人已租住房直管公房的，住房城乡建设部门应采用租金核减方式收其公房租金，做到应保尽保。

申请租金核减的家庭，凭住房城乡建设部门通知，直接到辖管房管所办理公房租金核减手续。月租金核减计算方式为：

⒈未达保障面积的月租金核减=原公房租金-廉租住房租金单价计得租金

⒉已达或超出保障面积的月租金核减=原公房租金-保障面积内廉租住房租金-超保障面积部分的公房租金

**五、退出**

有下列行为之一的公共租赁住房承租人应当退出公共租赁住房：

㈠将所承租的公共租赁住房擅自转借、转租或者改变用途；

㈡无正当理由连续6个月以上未居住的；

㈢无正当理由累计6个月以上未缴纳住房租金或物业管理费的。

**六、监督管理**

㈠新就业职工、外来务工人员因工作调整离开原工作单位的，原用人单位及其本人要及时向住房城乡建设部门申报。住房城乡建设部门可给予原承租人不超过6个月的延长租住期，由原承租人重新提供与市区新就业单位签订的劳动（聘用）合同、新就业单位为申请人购买社会保险的资料复印件以及本人的收入证明等资料办理续约。延长期满后仍不腾退的，租金按照房屋所在地房屋租金市场参考价的2倍计收。

㈡住房城乡建设部门要会同民政、公安、街道办事处等有关部门采取定期走访、抽查等方式，及时掌握承租人的人口、收入及住房、财产变动等有关情况，对认定不再符合公共租赁住房租赁资格的可提前解约。承租人暂时无法腾退的，给予不超过6个月的延长租住期，延长期内租金按照房屋所在地的房屋租金市场参考价计收；延长期满后仍不腾退的，租金按照房屋所在地房屋租金市场参考价的2倍计收。

**七、法律责任**

㈠申请人隐瞒身份、住房或收入等状况，以虚假资料以及其他不正当手段骗租公共租赁住房的，住房城乡建设部门应取消其申请资格，责令其退出已租住的公共租赁住房，并按照房屋所在地的房屋租金市场参考价的2倍追缴房租差价并上缴财政，该申请人5年内不得再次申请公共租赁住房，已构成违法犯罪的，依法追究其刑事责任。

㈡用人单位为申请人出具虚假证明申请公共租赁住房的，将依法依规追究相关责任人的法律责任。已构成违法犯罪的，依法追究其刑事责任。

㈢承租人或用人单位违反公共租赁住房管理办法有关规定，拒不执行的，住房城乡建设部门可依法向法院提起诉讼，申请强制执行。