**丽水市区公共租赁住房保障标准**

**起草说明**

为增强丽水市区公共租赁住房保障工作的透明度，切实做好住房保障工作，特制定《丽水市区公共租赁住房保障标准》（以下简称《保障标准》），情况说明如下：

**一、出台《保障标准》的必要性**

《省建设厅、省发改委、省财政厅、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》（浙建〔2017〕14号）第二条第（二）款规定：“根据当地社会发展水平和公租房规划建设情况，合理确定保障对象的准入标准，定期向社会公布。”

根据《住房和城乡建设部 国家发展改革委 财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）（以下简称《意见》）第三条第一款：“保障范围和目标。各地要坚持既尽力而为又量力而行，根据财政承受能力，重点保障环卫、公交等公共服务行业以及重点发展产业符合条件的青年职工和外来务工人员，具体准入条件由直辖市、市县人民政府住房保障主管部门合理确定，报经本级人民政府批准后，向社会公布实施，并及时进行动态调整。”

2021年9月30日，省建设厅印发了《公共租赁住房保障基本公共服务导则（试行）》（浙建〔2021〕12号）（以下简称《导则》），从省级层面细化了公租房工作，首次明确了住房保障的审核要求，对保障对象的住房、收入、财产的审定提出具体、可操作的指导意见。

因此，市建设局有必要联合市财政局共同制定《保障标准》，以便开展后续住房保障工作。

二、**制定《保障标准》的过程**

本次制定主要以市建设局和市财政局2020年7月1日联合发文的《丽水市区2020年公共租赁住房保障标准》（丽建发〔2020〕70号）为基础，根据《丽水市人大常委会办公室关于确定市四届人大六次会议代表建议重点办理件的函》及丽水市区经济发展的实际情况，并参照省建设厅发布的《导则》及丽水市人民政府发布的《丽水市区公共租赁住房管理办法》（丽政办发〔2021〕62号）（以下简称《办法》）进行调整。市住房保障管理中心结合业务实际，草拟《保障标准（讨论稿）》。2021年11月16日，我局保障处、市住房保障管理中心召开局内部讨论会，形成《保障标准（征求意见稿》，于11月16日发函至市直相关单位征求意见，收到反馈意见2条，均予以采纳。11月17日至11月26日，在市建设局门户网站发布《关于公开征求<丽水市区公共租赁住房保障标准（征求意见稿）>意见的公告》，公开征求各单位和广大群众意见和建议，截至11月26日，收到电话反馈1条，书面反馈1条，经讨论，因无政策依据，均不予采纳。根据反馈意见，我局作了进一步修改和完善，再次形成《保障标准（征求意见稿）》。

1. **制定《保障标准》的依据**

（一）《公共租赁住房管理办法》（住建部11号令）

（二）《省建设厅、省发改委、省财政厅、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》（浙建〔2017〕14号）

（三）《住房和城乡建设部 国家发展改革委 财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）

（四）关于印发《公共租赁住房保障基本公共服务导则（试行）》的通知（浙建〔2021〕12号）

（五）《丽水市公共租赁住房管理办法》（丽政办发〔2021〕62号）

（六）《丽水市区2020年公共租赁住房保障标准》（丽建发〔2020〕70号）

**四、《保障标准》的主要内容**

《保障标准》分为五大部分，分别为公租房准入标准、公租房保障面积标准、公租房保障实物配租租金标准、公租房租赁保障租赁补贴标准及其他事项。

1. **公租房准入标准**

**1.关于准入对象。**共分为4类。第一类“城镇居民最低生活保障家庭、最低生活保障边缘家庭、分散供养的特困家庭等住房救助家庭”，根据《办法》单独设置此类保障对象；第二类“城镇居民低收入或中等偏下收入住房困难家庭”、第三类“新就业无房职工”及第四类“稳定就业的外来务工人员”保持不变。

**2.关于准入条件。**

**（1）户籍条件。**

根据《办法》第十八条，取消低收入及中等偏下收入“家庭成员至少有1人具有市区常住居民户口且实际居住满5年（含）以上”的条件设置，调整为“主申请人具有市区城镇居民户籍”。

**（2）收入条件。**

① 根据《导则》5.1.4，城镇居民最低生活保障家庭、最低生活保障边缘家庭、分散供养的特困家庭等住房救助家庭以省民政部门认定的结果为准。

② 根据《办法》规定，调整低收入及中等偏下住房困难家庭、稳定就业的外来务工人员的收入标准表述，分别为“申请低收入家庭保障的，家庭年人均可支配收入低于上年度市区城镇常住居民人均可支配收入的60%；申请中等偏下收入家庭保障的，家庭年人均可支配收入为上年度市区城镇常住居民人均可支配收入的60%-100%”、“申请家庭年人均可支配收入低于上年度市区城镇常住居民人均可支配收入的100%”。具体金额在每年发布的公租房申请通告中明确。

③ 根据《办法》第十九条，增加新就业无房职工的家庭收入准入条件“申请家庭年人均可支配收入低于上年度市区城镇常住居民人均可支配收入100%”。具体金额在每年发布的公租房申请通告中明确。

**（3）住房条件。**

① 根据《办法》规定，将“无转让住房记录”由“3年”改为“5年”，且将被征收中的产权调换纳入5年内无转让房产记录审核范围内。

设置城镇居民最低生活保障家庭、最低生活保障边缘家庭、分散供养的特困家庭等住房救助家庭住房准入条件“家庭成员在市区、经济技术开发区无自有住房、5年内无转让住房记录、未承租公有住房，或现有的住房面积未超过市政府同期公布的公租房保障面积标准”。

将低收入及中等偏下收入住房困难家庭住房准入条件由“申请人及共同申请人在市区、经济技术开发区无自有住房，或现自有住房建筑面积未超过公共租赁住房保障面积标准；未承租公有住房”调整为“家庭成员在市区、经济技术开发区无自有住房、5年内无转让住房记录、未承租公有住房，或现有的住房面积未超过公租房保障面积标准”。

将新就业无房职工及稳定就业的外来务工人员的的住房准入条件由“申请人及共同申请人在市区、经济技术开发区无自有住房，或现自有住房建筑面积未超过公共租赁住房保障面积标准；未承租公有住房”调整为“家庭成员在市区、经济技术开发区无自有住房、5年内无转让住房记录、未承租公有住房”。

② 根据《办法》规定，取消“直系亲属中拥有市区单套建筑面积144平方米以上或两套（处）合计建筑面积在90平方米以上的自有住房”约束性条件。

**（4）财产收入额度限制**

① 人均货币财产。根据《导则》5.3.2.4、5.3.3.3和5.3.4.3规定，新增申请家庭人均货币财产准入条件，设置为“申请家庭人均货币财产低于市区人均公租房保障面积乘以市区商品房均价的总额”。具体金额在每年发布的公租房申请通告中明确。

② 机动车辆。根据《导则》及《办法》规定，调整低收入及中等偏下收入住房困难家庭车辆准入条件，由“申请人及共同申请人拥有的汽车初始价值不超过5万元或无汽车。自申请之日止前3年内办理的过户（注销）车辆仍认定为有汽车”调整为“家庭成员名下无生活用机动车辆，或仅有1辆生活用机动车辆且机动车辆的新车购置价低于市区同期10倍年最低生活保障标准”。新增新就业无房职工及稳定就业的外来务工人员的车辆准入条件，设置同上。结合我市经济发展水平及财政实际情况，为避免扩面较大，新车购置价在导则规定的10-15倍区间取最低值。

③ 市场主体中的出资额。根据《导则》5.3.2.4、5.3.3.3和5.3.4.3“不超过30万”，将低收入及中等偏下住房困难家庭，稳定就业的稳定外来务工人员的出资额由“不超过20万元（含）”调整为“不超过30万元（含）”。新增新就业无房职工“家庭成员在市场主体中的累计出资额（含认缴）不超过30万元（含）”准入条件。

**（5）其他条件。**

① 根据《办法》第十九条规定，新就业无房职工“且在市区参加社会保险”调整为“且已在市区缴纳6个月以上的社会保险或住房公积金。”，稳定就业的外来务工人员“且在市区缴纳社会连续6个月以上”“申请人在市区缴纳住房公积金连续6个月以上”调整为“且已在市区连续缴纳6个月以上社会保险或住房公积金”。

② 根据《办法》第十九条规定，新就业无房职工“申请人及其配偶未领取大学生人才租房补贴”调整为“新就业无房职工获得公租房保障的，家庭成员领过大学生人才租房补贴的，应予退还”。

③ 取消保障对象关于个人征信情况的约束性条款。

④ 市政府规定的特殊对象的准入条件调整。公交行业准入条件同去年。环卫工人准入门槛有所降低，将“主申请人因超法定退休年龄而无法缴纳社会保险的，在市区连续从事一线道路清扫清运工作满3年且所在单位为莲都区环境卫生服务中心通过招标确定的服务单位的环卫工人”纳入保障范围。

根据《丽水市人大常委会办公室关于确定市四届人大六次会议代表建议重点办理件的函》要求，“关于完善环卫工人群体住房保障的建议”作为市政府领导重点领办的代表建议，需由相关部门、单位重点研究办理。“关于完善环卫工人群体住房保障的建议”中提出“政府给予优惠政策，放宽环卫工人保障性住房的申请条件，环卫工人在年龄不满足缴纳养老保险的条件下，在岗工作满两年也可申请。对符合当地保障性住房申请条件的环卫工人，在同等条件下予以优先安排。”结合《意见》要求，前期与莲都区环卫局对接后，将已超法定退休年龄且工作满3年的人员纳入保障对象。

**公租房保障面积标准，同去年。**

**公租房保障实物配租租金标准。**根据保障对象类别，分类分档规定实物配租租金费率标准，具体金额在每年发布的公租房申请通告中明确。

**公租房保障租赁补贴标准。**根据保障对象类别，分类分档规定租赁补贴费率标准，具体金额在每年发布的公租房申请通告中明确。

**其他事项。**
 （1）根据《办法》规定，明确“市区”范围。

（2）根据《导则》5.1.4规定，结合实际操作，明确收入计算方式及时限。

（3）明确自有住房或5年内准入住房记录情况。

（4）结合实际操作，明确新就业无房职工“毕业当月计算起就业未满5年”的审核标准。

（5）明确缴纳社会保险的审核标准。

（6）结合公租房申请实际情况，明确市区城镇户籍范围。

（7）参照《浙江省社会救助家庭经济状况认定办法》（浙民助〔2019〕134号）第十三条第（三）项规定，增加规定“机动车辆，不含普通二轮摩托车和残疾人用于功能性补偿代步的机动车辆”。并结合实际操作，明确新车购置价格计算方式。

 （8）根据上年度市区城镇常住居民人均可支配收入、商品房均价、最低生活保障标准及市区房屋征收临时安置补助费最新的公布数据测算相关数据，具体金额在每年公布的公租房申请通告中明确。

丽水市住房和城乡建设局

2021年12月3日