|  |
| --- |
| 关于印发《上海市城镇廉租住房实施意见(试行)》的通知 |
| 沪房地资廉[2001]280号 |
|  |
| 各区县房地局： 　　长宁区、闸北区廉租住房试点工作已取得了阶段性成果。经市政府研究决定，将在徐汇、卢湾、杨浦、普陀、虹口、宝山、闵行、浦东等部分区进行廉租住房扩大试点，现将《上海市城镇廉租住房实施意见》(试行)印发给你们，请遵照执行。希望各试点单位，加强调查研究，不断总结试点经验，及时反馈意见和建议，以进一步修订完善《上海市城镇廉租住房实施意见》。 　　特此通知。  二○○一年六月七日  上海市城镇廉租住房实施意见(试行)  　　根据《上海市人民政府关于批转市房地资源局制订的〈上海市城镇廉租住房试行办法〉的通知》（沪府发［2000］41号）精神，现就廉租住房工作提出如下实施意见，本市廉租住房工作按此实施意见执行。 　　一、申请登记 　　（一）申请条件 　　申请享受本市廉租住房的家庭（以下简称申请家庭）应当同时符合下列条件： 　　1、家庭月收入符合本市民政部门规定的城镇居民最低生活保障280元／人的标准，且已接受民政部门连续救助6个月以上； 　　2、家庭人均居住面积低于5平方米（含5平方米）； 　　3、家庭成员具有本市非农业常住户口且实际居住，并至少有一人取得本市非农业常住户口5年以上，其他成员户口迁入此住处须满2年以上； 　　4、家庭人数为两人或者两人以上，家庭成员之间具有法定的赡养、扶养或者抚养关系。 　　申请家庭应当推选出具有完全民事行为能力的申请人。由申请人向区县廉租办提出书面申请，如实填报家庭的基本情况，并提交下列材料： 　　1、民政部门出具的城镇居民最低生活保障证明； 　　2、廉租住房申请表； 　　3、家庭成员的身份证明； 　　4、家庭成员的户籍证明； 　　5、现居住地的住房证明； 　　6、其它相关证明。 　　（二）审核程序 　　1、户的计算： 　　（1）按公安部门所发的户口簿，并经民政部门认定享受低保的自然人家庭为准。一户一证。 　　（2）对于领有结婚证书的夫妻双方年龄总和在56周岁以上，婚后无房，分住在单位办公、业务用房和集体宿舍，且双方户口按规定分别报在集体户内和按政策回沪（插队落户、支内、冤假错案、刑满释放等） 　　并已报进本市非农业常住户口，因无房暂住在单位的办公、业务用房、集体宿舍或借住非直系亲属朋友家，且本市直系亲属无房或有房但居住 困难的家庭，可作为无房户。 　　2、人口计算： 　　按在居住地有本市非农业常住户口的人数计算。独生子女按实计算人口。下列情况可计算人口： 　　（1）配偶、未婚子女户口在本市工作或学习单位（农业户口除外），经常回家住宿的； 　　（2）原户口在本市未另立家庭的现役军人、海员、船员和野外筑路、勘探等人员； 　　（3）因入托、求学等原因，父母将未成年孩子户口报到亲友处，其人口可在父母处计算。 　　下列情况不计算人口： 　　（1）空挂户口，即虽有户口，但常住其它地方、他处有居住权的； 　　（2）亲友未成年的孩子因入托、求学等原因，户口暂时挂靠，而小孩父母在本市城镇另有住房的； 　　（3）将户口从他处迁过来，他处有住房，人为造成本处住房困难的。 　　3、面积计算： 　　（1）按照现住房居住面积计算。其中住房的阁楼高度不到1．2米的不计算居住面积；1．2米到1.7米的对折计算居住面积；1．7米以上的全部计算居住面积。 　　（2）住房中厅的面积计算，小于6平方米（含6平方米）的对折计算居住面积；大于6平方米的减去3平方米按实计算居住面积。 　　（3）以前分过住房，在房屋租赁凭证上注明增配并与原住房的租赁户名同属一人或属配偶关系的，应将两处住房面积合并计算。 　　（4）凡过去在动迁、单位分房或住房解困过程中已作过安置，由于自己的原因未落实住房的，其居住面积的认定，以原安置的面积为准。 　　（5）在计算人均居住面积时，对一本《房地产权证》或《租用公房凭证》的家庭中有两本以上户口簿的人口均应统算居住面积。 　　4、受理登记： 　　（1）区县廉租办实行一门式服务并自受理申请之日起30个工作日内，完成对申请家庭住房、收入状况的初审。 　　（2）经审核符合条件的，区县廉租办将申请家庭的基本情况在申请人户籍所在地进行公告。15日内无人提出异议的，应当给予登记，使申请家庭进入轮候配租。有人提出异议的，区县廉租办在20个工作日内进行核实，并作出准予登记或者不予登记的决定。 　　（3）在轮候期间，申请家庭的基本情况发生变化的，申请人应当及时告知区县廉租办。区县廉租办核实后，根据情况变化，进行变更登记或者取消其本次配租资格。 　　二、配租办法 　　（一）配租标准 　　申请家庭配租标准为人均居住面积7平方米（包括原住房居住面积）。 　　（二）配租方式 　　1、实物配租：对孤老、残疾等特殊申请家庭，提供按配租标准与人员结构相当的普通住房，租金每月按家庭总收入的5%收取。这些特殊对象也可选择租金配租。 　　（1）增配 　　对于有两对夫妻以上的申请家庭，或家庭人员结构复杂且增配的居住面积在10平方米以上的，可以采取增配的方式予以解决。 　　（2）套配 　　原住房腾退，另行配房。 　　2、租金配租：按配租标准每月每平方米居住面积补贴租金，9个中心区和浦东新区不超过40元；闵行、宝山、嘉定3个区不超过30元；其它6个区、县不超过20元。对个别补贴数额差别很大的家庭，各区县可根据本区域租赁市场的实际情况确定上限和保底政策。由申请家庭按廉租办确定的补贴额度，自行到市场租赁房屋，区县廉租办也可提供部分合适的房源供其选择租赁。 　　（1）申请家庭实际所租房屋租金超出区县廉租办核定数的，超出部分由租金配租家庭自行承担；如低于核定数额的，则按实际发生额补贴租金。 　　（2）补贴租金的发放由区县廉租办书面通知配租家庭，配租家庭将该通知交与出租人，出租人凭《上海市城镇廉租住房租金补贴发放通知书》和身份证到区县廉租办指定的银行专户领取补贴租金。 　　（三）配租排序 　　申请家庭配租顺序的排列，应当按照受理日期先后确定，于同一日申请的，按困难程度排序。考虑到试点阶段有成批家庭同时申请，因此前3个月内按困难程度排序，3个月后按申请日期排序。 　　（四）配租约定 　　1、配租家庭应当与区县廉租办签订廉租住房租金补贴或套配、增配协议。其中租金配租家庭应与出租人签订上海市房屋租赁合同，经区县廉租办审核盖章后，所在区县房地产交易中心受理房屋租赁合同登记备案，每件收取20元登记备案费，其它费用予以减免。 　　2、配租家庭应当按照协议约定的金额、期限和方式交纳租金。 　　3、实物配租家庭无正当理由先后两次拒不接受配租方案的，区县廉租办可以取消其配租轮候资格，并在1年内不得重新申请。 　　4、租金配租家庭签订《廉租住房租金补贴协议》后，在6个月内未落实租房的，作自行放弃处理，并在一年内不得重新申请。 　　三、配租管理 　　区县廉租办应当对配租家庭的成员、住房、收入等状况每半年进行复核，并根据复核结果提出处理意见： 　　1、配租家庭虚报、隐瞒有关情况或者伪造有关证明而获得配租住房或者租金补贴的，区县廉租办应当书面通知配租家庭迁出廉租住房或者停止发放补贴租金。 　　2、配租家庭人均月收入超过本市民政部门核定标准，或因人数减少人均居住面积超过5平方米的，区县廉租办即应书面通知配租家庭，限期6个月内迁出廉租住房或者停止发放补贴租金。过渡期间，各区县廉租办可根据实际情况，按一定折扣比例计发租金补贴。 　　3、配租家庭的人数增加而需要面积较大的住房时，应当重新向区县廉租办提出申请，并登记轮候；配租家庭人数减少应当重新核定并相应调整原配租方案。 　　4、配租家庭在其廉租住房使用期间，不能从事下列活动： 　　（1）改变廉租住房的使用性质； 　　（2）将廉租住房转租或者变相转租； 　　（3）将廉租住房的承租户名变更为第三人； 　　（4）将廉租住房上市交易。 　　区县廉租办应当将受配租家庭的廉租住房情况书面通知物业公司和所在区县房地产交易中心，在此期间停止办理该户家庭上述的有关手续。 　　配租家庭如违反上述规定之一的，区县廉租办应当书面通知配租家庭迁出廉租住房或者停止发放补贴租金，并取消其3年内申请廉租住房的资格。 　　四、其它 　　（一）廉租住房的资金筹措贯彻多渠道、多途径的方针。所需资金，市、区县按50%比例分担。廉租住房资金由区县廉租办专户储存、专项管理。市、区县财政部门和市廉租办对廉租住房资金的筹集、使用和管理进行监督。 　　（二）建立组织机构。按照市政府的要求，试点区县长挂帅，成立廉租住房工作领导小组，下设区（县）廉租办为常设机构，挂靠区（县）房地局，事业编制，人员一般为3-4人。 　　（三）用于配租的廉租住房，均作为使用权房，凭廉租办盖章后，办理进户手续，发《廉租住房租赁凭证》，并免购住房债券。 |
|  |
| ****上海市房屋土地资源管理局**** |
| ****2001-06-07**** |