

# 金华市住房和城乡建设局文件

金市建〔2021〕173号

## 金华市住房和城乡建设局 关于废止《金华市区廉租住房保障实施细则》的 通知

市区各有关单位:

根据《金华市区公共租赁住房保障管理办法》（金政办发〔2015〕154号），《金华市区廉租住房保障办法》已废止。由于《金华市区廉租住房保障办法》是《金华市区廉租住房保障实施细则》的依据，根据规范性文件管理的相关要求，现对《关于印发〈金华市区廉租住房保障实施细则〉和〈金华市区经济适用住房管理实施细则〉的通知》（金市建房〔2010〕11号）做相应修改，废止《金华市区廉租住房保障实施细则》。

本通知自2021年10月1日起施行。

- 附件：1.金华市区公共租赁住房保障管理办法（金政办发〔2015〕154号）
- 2.关于印发《金华市区廉租住房保障实施细则》和《金华市区经济适用住房管理实施细则》的通知（金市建房〔2010〕11号）

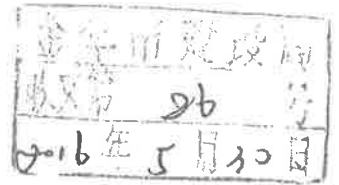
金华市住房和城乡建设局

2021年8月6日

---

金华市住房和城乡建设局办公室

2021年8月6日印发



ZJGC01-2015-0038

# 金华市人民政府办公室文件

金政办发〔2015〕154号

## 金华市人民政府办公室关于印发 金华市区公共租赁住房保障管理办法的通知

婺城区、金东区人民政府，市政府有关部门（单位）：

《金华市区公共租赁住房保障管理办法》已经市政府第116次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件公开发布）

# 金华市区公共租赁住房保障管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步完善金华市区住房保障体系，满足市区中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在市区稳定就业的外来务工人员的阶段性基本居住需求，规范市区公共租赁住房管理，根据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》、《住房和城乡建设部关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》（建保〔2014〕91号）等精神，结合市区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称公共租赁住房保障，是指通过配租公共租赁住房或者发放租赁补贴等方式，为符合条件的住房困难家庭或者个人提供支持和帮助，满足其基本居住需求。

本办法所称租赁补贴，是指住房保障主管部门按照规定标准向符合保障条件对象发放的货币补贴。领取租赁补贴的保障对象既可以申请承租政府提供的公共租赁住房，也可以通过其他途径解决基本居住需求。

本办法所称公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和已稳定就业外来务工人员出租的保障性生活。

市区原廉租住房、直管公房纳入公共租赁住房保障体系，实行统一分配、运营和管理。

**第三条** 金华市区行政区域内公共租赁住房的规划建设、房源

筹集、配租、准入、使用、退出、维修和监督管理等活动，适用本办法。

**第四条** 市住房保障主管部门负责市区公共租赁住房保障工作，市住房保障管理中心负责日常管理。各区住房保障主管部门负责本行政区域内公共租赁住房保障工作，有关职能部门按照职责分工做好公共租赁住房保障工作。

**第五条** 市住房保障主管部门会同有关部门，根据市区经济社会发展水平、住房困难人群需求等，结合市区住房保障规划，制订公共租赁住房发展规划和年度实施计划。

## 第二章 资金筹集与使用

**第六条** 政府投资建设、运营和管理公共租赁住房和实施公共租赁住房保障的资金来源主要包括：

- (一) 市财政、区财政一般预算安排用于保障性住房建设的资金；
- (二) 按规定从土地出让金收入中安排的保障资金；
- (三) 住房公积金增值收益部分提取贷款风险准备金和管理费后的余额；
- (四) 中央和省级财政预算安排的公共租赁住房补助资金；
- (五) 通过投融资等方式筹集的公共租赁住房建设和收购资金；
- (六) 社会捐赠及其他渠道筹集的资金；
- (七) 公共租赁住房租金收入。

**第七条** 政府投资运营的公共租赁住房租金收入按照政府非税收入管理有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理，专项用于偿还公共租赁住房建设贷款本息、租赁补贴、房屋及其设施设备的维护维修、物业服务管理等支出。

### 第三章 房源筹集与政策支持

**第八条** 公共租赁住房房源通过新建、改建、收购、租赁等方式筹集，可由政府投资或由政府提供政策支持、社会力量投资。

**第九条** 公共租赁住房要根据城市总体规划和住房保障规划，充分考虑居民就业和生活需求，结合城市产业发展进行统筹规划、合理布局、科学建设。

**第十条** 外来务工人员集中的开发区、园区，应按照节约集约用地原则，参照本办法规划建设管理公共租赁住房，面向用工单位或园区内就业人员出租。

**第十一条** 住房困难职工较多的大中型企业，在符合城市总体规划和土地利用总体规划的前提下，经市政府批准，可以利用自有土地建设公共租赁住房，并纳入政府公共租赁住房保障体系。

**第十二条** 鼓励房地产开发企业、城中村改造社区和其他机构投资建设公共租赁住房，对公共租赁住房建设、管理和运营，给予税收优惠支持，由税务部门根据国家及省市相关规定执行。

鼓励市区城中村改造中符合公共租赁住房要求的安置用房，按一定的规模和数量，经社区组织与市住房保障管理中心签订长期租

赁合同，用于安置公共租赁住房保障户，纳入市区住房保障体系。

**第十三条** 新建公共租赁住房应当以满足基本居住需求为原则。成套建设的公共租赁住房，单套建筑面积原则上控制在60平方米以下，高层住宅可在单套控制面积基础上放宽10平方米；面向新就业职工保障的公共租赁住房单套建筑面积以40平方米以下为主；以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应符合《宿舍建筑设计规范》（JGJ36-2005）有关规定。

新建公共租赁住房按照“经济、环保”原则进行简易装修，配置必要的生活设施。

**第十四条** 公共租赁住房建设用地应当符合城市总体规划、土地利用总体规划，做到统筹兼顾、合理布局。公共租赁住房建设用地纳入年度土地供应计划予以重点保障，不得擅自改变用途。政府投资建设的公共租赁住房，建设用地以划拨方式供应；其他主体投资建设的公共租赁住房，可以采用公开出让方式取得建设用地，所建公共租赁住房按本办法规定进行管理。

**第十五条** 加强公共租赁住房项目涉及道路、排水、公交、垃圾清洁直运接驳点等配套基础设施和教育、医疗卫生、文化体育、社会服务等配套公共建筑建设。独立选址建设的公共租赁住房项目配套基础设施和公共建筑规模不超过项目地上建筑物总建筑面积的10%。

公共租赁住房小区外部的基础设施、公共建筑由辖区政府（管委会）或市政府明确的建设主体负责建设。

**第十六条** 公共租赁住房所有权归投资主体所有，投资者可以依法整体转让，但不得改变其公共租赁住房性质，不得无故空置。

新建公共租赁住房不得进行土地分割登记，不得按套、按户进行房屋登记发证。

#### 第四章 申请与审核

**第十七条** 市区住房困难对象申请公共租赁住房保障需同时具备下列条件：

（一）城镇中等偏下收入住房困难家庭需取得市区城镇居民户籍3年以上且实际居住；新就业无房职工需入户市区城镇居民户籍且实际居住，拥有规定以上学历、职称、职业技术等级或从事公益类特定工种，已实现就业、签订1年及以上劳动合同，在市区参加职工基本养老保险连续不间断缴费，且在规定的保障期内；外来务工人员需取得市区居住证5年以上且实际居住，拥有规定以上学历、职称、职业技术等级或从事公益类特定工种，在市区参加职工基本养老保险连续不间断缴费5年以上并与用人单位签订1年及以上劳动合同，且在规定的保障期内；

（二）申请人及家庭成员在市区无房产或3人以下（含3人）家庭人均建筑面积低于15平方米，3人以上家庭房产建筑面积低于45平方米；

（三）申请人家庭财产、人均可支配收入低于市政府同期划定标准；



(四) 申请人及家庭成员申请时没有享受其他住房保障;

(五) 符合政府规定的其他条件。

城镇中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房以家庭为单位。家庭成员包括:符合法律规定的夫妻;同住一处、同一户籍内的子女、夫妻双方父母以及有法定赡养、抚养、扶养关系的人员。以家庭为单位申请时,原则上以户主作为申请人,已迁入同一户籍2周年以上且共同居住的其他家庭成员可作为共同申请人。

新就业无房职工、外来务工人员申请公共租赁住房以个人为单位。

**第十八条** 申请公共租赁住房保障,按照下列程序办理:

(一) 公共租赁住房保障申请人,应当向户籍所在地(外来务工人员向居住所在地)乡镇政府(街道办事处)提出书面申请,填写申请表,并提供以下材料:家庭成员身份证和户口簿;家庭成员收入情况证明材料;房屋权属登记部门出具的家庭成员住房状况证明材料以及其他相关证明材料。申请人对材料的真实性负责,并书面委托授权同意相关部门和单位核实其申报信息。申请人需有关单位出具证明材料的,有关单位应当如实提供有关情况,并对所出具证明材料的真实性负责。

(二) 收到申请人的申请材料后,乡镇政府(街道办事处)应作出是否受理的决定,并出具书面凭证。申请材料不齐全或者不符合法定形式的,应当一次性告知申请人需要补齐的全部内容。

乡镇政府(街道办事处)对申请人的家庭成员、家庭收入、家

庭住房等状况是否符合规定条件进行审核、公布，并将初审意见和申请材料一并报送各区申请救助家庭经济状况核对机构。

（三）各区申请救助家庭经济状况核对机构根据《浙江省社会救助家庭经济状况认定办法》和本办法第十七条规定，对申请人家庭收入和家庭财产进行核对，出具核对报告，并将相关材料移交市住房保障管理中心。

（四）市住房保障管理中心经过审核，对符合条件的申请人名单进行公示。经公示无异议或者异议不成立的，报市住房保障主管部门核准，核准结果通知申请人并向社会公开。

（五）市住房保障管理中心、民政部门及乡镇政府（街道办事处），可通过入户调查、邻里访问以及信函索证等方式对申请人家庭收入和住房状况等进行核实。申请人及有关单位和个人应当予以配合，如实提供有关情况及资料。

## 第五章 保障方式与标准

**第十九条** 政府投资运营的公共租赁住房实行梯度保障，符合条件的城镇低收入住房困难家庭，以及因病致贫、重度残疾、劳动模范、成年孤儿、最低生活保障对象、享受定期抚恤补助的优抚对象等，应当优先给予保障。

**第二十条** 政府投资运营的公共租赁住房采取“租金收取和补贴发放分离”方式实施租金管理，即先由保障对象按照规定标准缴纳租金，市住房保障管理中心再根据保障群体类型及其困难程度，

分档分级给予租赁补贴。对于城镇低收入住房困难家庭，租赁政府投资建设的公共租赁住房，应采取租金减免方式予以保障。

**第二十一条** 根据市区经济发展水平、市场平均租金等情况，由市住房保障主管部门会同有关部门确定市区公共租赁住房租金标准，报市政府批准后实施并向社会公布。

**第二十二条** 租赁补贴城镇中等偏下收入住房困难家庭按户核算，新就业无房职工、外来务工人员按人核算。

租赁补贴从被保障对象签订保障协议次月发放，按季核发，年度最后一次核发租赁补贴必须在12月25日前完成。

通过租赁市场房源等途径解决住房困难的保障对象，所领取租赁补贴最多不得高于保障面积与核定市场平均租金标准的乘积。租赁公共租赁住房的受保障对象，所领取租赁补贴最多不得高于所租赁的公共租赁住房租金。

保障对象因住房、收入及财产等情况变化不再符合公共租赁住房保障条件时，从情况发生的次月停发租赁补贴。

保障对象如存在本办法第二十八、第三十条所列情况，自发生违规行为的次月起不再享受租赁补贴，多领取的租赁补贴予以追回。

## 第六章 配租与租赁管理

**第二十三条** 市住房保障管理中心根据房源筹集情况制订公共租赁住房配租方案，并向社会公布。公共租赁住房配租工作要坚持

“公开、公平、公正”原则，符合阳光保障要求。

**第二十四条** 承租公共租赁住房应签订书面租赁合同，期限最长不得超出5年。租赁合同期满后承租人仍符合规定条件的，应在合同期限届满前3个月内申请续租，经审核符合续租条件的，重新签订租赁合同。承租人已不符合公共租赁住房保障条件的，应退出公共租赁住房，但确有特殊困难暂时不能腾退住房的，经市住房保障管理中心批准，可以申请最长不超过3个月的搬迁期，搬迁期内租金按合同约定的租金数额缴纳。

**第二十五条** 公共租赁住房承租人要按照租赁合同约定合理使用住房，不得出借、转租、转让、闲置或从事其他经营活动，不得擅自改变原有房屋结构、设施设备及使用功能，未经产权人书面同意承租人不得对承租的房屋进行装修，不享有收益权、处分权。

承租人基于对房屋合理利用所形成的附属物及装修成果归产权人所有，退租时不予赔偿及折价。

承租人必须按时足额缴纳租金及水、电、气、有线电视、通讯、物业管理等必要的费用。

**第二十六条** 公共租赁住房承租人在租赁期内，因购买、受赠、继承、租赁其他住房或因经济条件改善、收入水平提高等原因不再符合公共租赁住房保障条件时，应在情况发生变化后30日内向市住房保障管理中心报告并退出公共租赁住房保障。

**第二十七条** 实行保障对象年审和动态管理，保障对象及相关单位需配合相关部门开展保障资格复核工作。

**第二十八条** 已享受公共租赁住房保障对象有下列情况之一的，由市住房保障主管部门依照有关规定给予警告、责令整改或取消其公共租赁住房保障资格：

（一）承租人连续3个月或累计6个月欠租，经催缴后无正当理由拒不缴纳的；

（二）承租人拒不配合相关部门开展保障资格复核工作的；

（三）承租人因住房、收入及财产等情况变化已不再符合保障条件的；

（四）根据租赁合同约定或者法律规定应当收回公共租赁住房的。

**第二十九条** 市住房保障管理中心应当建立健全公共租赁住房档案管理制度，完善纸质档案和电子档案的收集、管理及利用等工作，保证档案数据完整、准确；根据申请人享受住房保障变动情况，及时变更住房保障档案资料，实现公共租赁住房档案动态管理。

## 第七章 监督管理

**第三十条** 已享受公共租赁住房保障对象有下列情况之一的，由市住房保障主管部门依照有关规定给予警告、责令整改或取消其公共租赁住房保障资格，情节严重的，处以1000元以下罚款；如有违法所得的，处以违法所得3倍以下但不超过3万元的罚款：

（一）采用虚报、隐瞒户籍、家庭人口、收入以及住房状况等欺骗方式取得公共租赁住房保障资格的；

- (二) 将公共租赁住房擅自转借、转租、调换的;
- (三) 公共租赁住房闲置 6 个月及以上的;
- (四) 改变公共租赁住房房屋用途、从事其他经营活动或非法活动的;
- (五) 改变公共租赁住房房屋结构, 破坏或者擅自装修公共租赁住房, 拒不恢复原状的;
- (六) 其他违法违规情况。

**第三十一条** 市住房保障主管部门作出警告、责令整改、罚款或取消其公共租赁住房保障资格的决定后, 应当在 5 日内书面通知当事人, 并说明理由。

取消公共租赁住房保障资格的对象退房按本办法第二十四条规定执行, 自退出公共租赁住房保障之日起 5 年内不得再次申请。

**第三十二条** 从事公共租赁住房保障管理的工作人员, 存在徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守情况的, 依法依纪给予处分; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。其他单位和个人弄虚作假, 为公共租赁住房申请人提供虚假证明的, 依法追究相关单位和个人的责任。

**第三十三条** 各类企业和其他机构投资、建设、运营公共租赁住房, 可参照本办法确定的准入条件、租金水平、退出要求等进行规范管理, 并在合同签订后 30 日内将合同报市、区建设行政主管部门备案。

**第三十四条** 原直管公房租赁合同到期的家庭, 经审核符合公共租赁住房保障条件的, 纳入公共租赁住房管理; 不符合公共租赁

住房保障条件的，给予不超出 3 年的过渡期，过渡期内租金按合同预定的租金数额收取。

## 第八章 附 则

**第三十五条** 由市住房保障主管部门根据本办法牵头制定实施细则。

**第三十六条** 本办法自 2016 年 1 月 1 日起施行，《金华市区廉租住房保障办法》（市政府令第 42 号）、《金华市区二〇〇三年度公有住房调租若干政策规定》（金房委〔2003〕10 号）同时废止。

---

抄送：市委有关部门，市人大常委会、市政协办公室。

---

金华市人民政府办公室

2015年12月29日印发

---





123	2010	148	89
	30年		36

# 金华市建设局 金华市民政局 文件

金市建房〔2010〕11号

## 关于印发《金华市区廉租住房保障 实施细则》和《金华市区经济适用住房 管理实施细则》的通知

市区各有关单位：

根据《金华市区廉租住房保障办法》和《金华市区经济适用住房管理办法》，制定了相应的实施细则，现印发给你们，请严格遵照执行。

- 附件：1. 金华市区廉租住房保障实施细则  
2. 金华市区经济适用住房管理实施细则  
(详见金华市建设局网站 [www.jhjsj.gov.cn](http://www.jhjsj.gov.cn))



主题词：城乡建设 住宅 细则 通知

金华市建设局办公室

2010年3月29日印发

# 金华市区廉租住房保障实施细则

根据《金华市区廉租住房保障办法》制定本实施细则。

## 一、申请条件及现住房面积核定

### (一) 申请条件

申请廉租住房家庭，必须同时符合下列条件：

1、户籍条件：家庭成员具有市区各街道城市居民户口且实际居住，并至少有一人取得市区常住居民户口 3 周年以上，家庭其他成员迁入户籍并共同居住时间不少于 2 周年。

家庭成员包括：符合法律规定的夫妻；同住一处并在同一户籍内的子女、夫妻双方父母以及有法定赡养、抚养、扶养关系的人员。

共同居住 3 年以上的家庭成员中有下列情况之一的，可分户申请：(1) 具有完全民事行为能力年龄在 35 周岁及以上的单身者；(2) 未单独立户的已婚或离异人员因无房而实际与父母（或子女）同住的。

2、现住房条件：3 人以下家庭人均住房面积低于 15 平方米，3 人以上家庭住房面积低于 45 平方米。

3、经济条件：家庭人均可支配收入低于市政府划定的低收入线标准。

### (二) 现住房面积核定

下列房产面积须核定为申请家庭现住房面积：

1、家庭成员私有房产（包括与他人共有房产部分）；2、五年内（受理之日止，下同）已过户的自有房产；3、待入住的期房（含拆迁安置房）；4、五年内因拆迁领取货币补偿款的，其原已被拆除的房产；5、五年内离异的家庭成员，原人均房产面积；6、已批建集体宅基地的房产面积；7、其他房产面积。

低收入住房困难家庭五年内因意外事故、危重病人、伤残军人或其他特殊原因造成无居住房屋的，经核查认定后其原房产面积可不核定为申请家庭现住房面积。

## 二、办理程序

### (一) 受理、初审

1、确定申请人。申请廉租住房，应当由申请家庭的户主（以户口簿记载为准）作为申请人。户主不具有完全民事行为能力的，申请家庭推举一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人。申请人为非户主的，应当出具其他具有完全民事行为能力的家庭成员共同签名的书面委托书。家庭成员中已婚或离异人员因无房而实际与父母（或子女）同住的，已婚的夫妻任一方或离异人员可作为申请人。

2、向受理机关提出申请。申请人应当向户籍所在地街道办事处（以下简称受理机关）提出书面申请。受理机关接到申请人的申请后，应向申请人提供有关申请审批表。每月 1—10 日为集中受理时间。

户籍地与居住地不一致的，先经居住地街道办事处签章同意后，再向户籍地街道办事处提出申请。

3、受理。受理机关应对申请人提供的如下材料进行核对：

- (1) 《金华市区廉租住房保障申请表》（如附表）；
- (2) 家庭成员的身份证、户口簿（或公安部门出具的户籍证明）、婚姻证明等原件及复印件；
- (3) 低收入家庭收入认定申请审批材料；
- (4) 家庭成员住房状况证明材料；
- (5) 享受优抚待遇的相关证明；
- (6) 其他相关证明。

受理机关核对上述材料后，应及时作出是否受理的决定：

(1) 对申请事项符合条件且申请材料齐全的，应当予以受理；

(2) 对不符合条件的不予受理，并告知申请人；

(3) 对申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当书面告知申请人需要增补的全部材料及内容。

4、初审。受理机关应当自受理申请之日起 30 日内，就申请人的家庭成员、家庭收入、家庭住房状况等是否符合规定条件进行审核，提出初审意见并张榜公布。将初审意见和申请材料一并报区（或金华开发区管委会）民政部门。

#### （二）家庭收入审核

区（或金华开发区管委会）民政部门应当自收到申请材料之日起 15 日内，就申请人的家庭收入是否符合规定条件提出审核意见。将家庭收入符合规定条件的审核意见和申请材料一并移交市房地产行政主管部门委托的市住房保障管理处（以下简称市住房保障实施机构）。

#### （三）家庭产权审核

市房地产行政主管部门应当自收到申请材料之日起 15 日内提出产权审核意见。

#### （四）公示。

经审核符合规定条件的，市住房保障实施机构予以公示，公示期限为 15 日。

#### （五）登记。

经公示无异议或异议不成立的，由市房地产行政主管部门予以登记，并告知申请人。

经公示有异议的，经核实不符合规定条件的不予登记，并将理由书面通知申请人。

## （六）轮候

1、对于已登记的符合实物配租的家庭，按顺序排队轮候。

2、在轮候期间，申请人家庭收入、人口、住房等情况发生变化，申请人应当及时告知市住房保障实施机构。经审核，仍符合条件的给予变更登记；不符合条件的，由市房地产行政主管部门取消其轮候资格。

3、市住房保障实施机构在发放租赁住房补贴、配租廉租住房或租金核减后一个月内将结果予以公布。

## 三、保障标准

廉租住房租金标准：持有《金华市区最低生活保障救助证》的家庭，以核定的住房面积为基准每月每平方米平均 0.65 元，其他低收入保障家庭每月每平方米平均 1.3 元。附属用房租金按同地段其他低收入保障家庭底层租金价格、阁楼按顶层二分之一租金价格计算。

住房面积保障标准：每人住房面积保障标准为 20 平方米。

租赁住房租金补贴标准：以核定的住房面积为基准每月每平方米 12 元；

租赁住房补贴计算方法：

家庭月租金补贴额=12 元/平方米×（人数×20 平方米/人—现有住房面积）

保障人数以核定家庭人数为依据，具体标准为：1 人户按 2 人标准计算，2 人户按 2.5 人计算，3—4 人户按实际人数计算，超过 4 人以上户每增加 1 人按 0.8 人计算。独生子女按 1 人计算。

## 四、保障方式

### （一）实物配租

1、实物配租应符合下列条件：孤、寡年龄在 55 周岁以上的；

夫妻双方有一方年龄在男 60 周岁、女 55 周岁以上的；伤残军人、烈属、三级及以上残疾生活不能自理等有特殊困难的家庭。

2、廉租住房保障面积包含现住房面积。当家庭实际配租面积不足 30 平方米或难以落实合适房源时，采取租金补贴。

3、符合实物配租的申请家庭，也可以选择租赁住房补贴。

已准予实物配租的家庭，应当与市住房保障实施机构签订《廉租住房租赁合同》，并按规定标准缴纳租赁保证金。

实物配租家庭无正当理由拒不接受配租方案的，市房地产行政主管部门将取消其配租轮候资格，并在一年内不得重新申请。

### （二）租赁住房补贴

已准予租赁住房补贴的家庭，应当与市住房保障实施机构签订《廉租住房租赁补贴协议》。租赁住房补贴每半年发放一次。

租赁住房补贴家庭应在领取住房补贴后将其住房租赁合同或通过其他途径解决住房的情况报市住房保障实施机构备案。

### （三）公房租金核减

本细则实施前，已承租原直管公房的家庭申请廉租住房，应先向户籍所在地街道办事处提出低收入家庭收入认定申请，经区民政部门审批后，凭低收入家庭收入申请审批材料到市住房保障实施机构办理廉租住房手续，经审核符合规定条件的，将原直管公房租金核减为廉租住房租金。

## 五、租金交纳及减免

（一）实物配租家庭的租金交纳按分段计租的办法计算。核准的配租面积，按廉租住房租金标准交纳；超出核准的配租面积以上部分，按其他低收入保障家庭租金标准的 2 倍交纳。

如实际承租的面积小于核准的配租面积的，以实际承租面积为准交纳房租，面积差额部分不予补贴。

(二) 实物配租的家庭没有收入来源或收入微薄交纳房租困难的并同时具备下列条件的：55 周岁以上的孤寡老人；二级及以上残疾生活不能自理的；因不可抗拒因素造成家庭特殊困难的。可向市住房保障机构提出减免租金申请，经市房地产行政主管部门审批后酌情给予租金减免。

(三) 本实施细则实施前，已承租廉租住房的家庭，经年审符合保障条件的，仍按原租金计算。

## 六、配租管理

(一) 享受廉租住房保障家庭应按年度向户籍所在地街道办事处如实申报家庭收入、家庭人口及住房等情况。街道办事处应对申报情况进行审核并张榜公布，并将申报情况及审核结果及时送市住房保障实施机构，市住房保障实施机构根据审核结果对其资格、方式、额度等进行调整，不符合条件的取消保障资格。

(二) 配租期内，当家庭人均住房已超过保障面积的、户口迁出本市区的、家庭人均收入连续一年超过标准的，应及时告知市住房保障实施机构并办理相关手续。

实物配租家庭立即退出有困难的，可给予一个月的过渡期，超过一个月未退出的，按照合同约定处理。

七、本实施细则中“面积”是指建筑面积。

八、本实施细则由金华市房地产行政主管部门负责解释。

九、本实施细则自发文之日起实施。

# 金华市区经济适用住房管理实施细则

根据《金华市区经济适用住房管理办法》制定本实施细则。

## 一、申请条件及现住房面积核定

### (一) 申请条件

申请经济适用住房家庭，必须同时符合下列条件：

1、户籍条件：家庭成员具有市区各街道城市居民户口（含符合当地安置条件的军人）。

家庭成员包括：符合法律规定的夫妻；同住一处并在同一户籍内的子女、夫妻双方父母以及有法定赡养、抚养、扶养关系的人员。

共同居住 3 年以上的家庭成员中有下列情况之一的，可分户申请：（1）具有完全民事行为能力年龄在 35 周岁及以上的单身者；（2）未单独立户的已婚或离异人员因无房而实际与父母（或子女）同住的。

2、现住房条件：3 人以下家庭人均住房面积低于 16 平方米，3 人以上家庭住房面积低于 48 平方米。

3、经济条件：家庭人均可支配收入低于市政府划定的低收入家庭收入线标准。

### (二) 现住房面积核定

下列房产面积须核定为申请家庭现住房面积：

1、家庭成员私有房产（包括与他人共有房产部分）；2、五年内（受理之日止，下同）已过户的自有房产；3、待入住的期房（含拆迁安置房）；4、五年内因拆迁领取货币补偿款的，其原已被拆除的房产；5、五年内离异的家庭成员，原人均房产面积；6、已批建集体宅基地的房产面积；7、其他房产面积。



### (三) 申请家庭收入、住房状况的核定方法

1、申请家庭收入核定：申请购买（承租）经济适用住房，应先向户籍所在地街道办事处提出家庭收入认定申请，经区民政部门审核，取得低收入家庭收入证明。

2、申请家庭现住房状况核定：家庭成员属行政、事业单位、企业职工由所在单位出具福利分房的意见；家庭成员属无业或自谋职业人员的在申请受理后由市房地产行政主管部门核定。

## 二、申请、认定、购买流程

### (一) 申请

1、确定申请人。申请经济适用住房，应当由申请家庭的户主（以户口簿记载为准）作为申请人。户主不具有完全民事行为能力的，申请家庭推举一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人。申请人为非户主的，应当出具其他具有完全民事行为能力的家庭成员共同签名的书面委托书。家庭成员中已婚或离异人员因无房实际与父母（或子女）同住的，已婚的夫妻任一方或离异人员可作为申请人。

2、向市住房保障管理处（以下简称市住房保障实施机构）提出申请。申请人应当向市住房保障实施机构提出书面申请，并提供下列材料：

(1) 《金华市区经济适用住房申购表》（如附表）；

(2) 家庭成员的身份证、户口簿（或公安部门出具的户籍证明）、婚姻证明、独生子女证等原件及复印件；

(3) 低收入家庭收入认定申请审核材料；

(4) 家庭成员住房状况证明材料；

(5) 其他相关证明。

3、受理。市住房保障实施机构应当对申请人提交的材料进行审核，及时作出是否受理的决定，并向申请人出具书面凭证：

(1) 对申请事项符合条件且申请材料齐全的，应当予以受理；

(2) 对不符合条件的不予受理，并告知申请人；

(3) 对申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当书面告知申请人需要增补的全部材料及内容。

## (二) 认定

1、产权审核。市房地产行政主管部门应当自收到申请材料之日起 20 日内提出产权审核意见。

经审核不符合条件的，受理单位应当书面通知申请人，说明理由。

2、公示。经审核符合条件的，由市住房保障实施机构予以公示，公示期限为 10 日。

3、登记。经公示无异议或异议不成立的，由市房地产行政主管部门予以登记，并核发准购证。

经公示有异议的，经核实不符合规定条件的不予登记，并将理由书面通知申请人。

## (三) 购买

1、对于已领取准购证的家庭，即进入轮候期，按照批准的面积购买经济适用住房，超面积部分按物价部门核定的价格购买。

2、经济适用住房销售供不应求时，采用公开摇号的方式确定购买顺序。

3、在轮候期间，申请人家庭收入、人口、住房等情况发生变化，申请人应当及时告知市住房保障实施机构。经审核，仍符合条件的给予变更登记；不符合条件的，由市房地产行政主管部门取消其准

购资格，原准购证作废。

### 三、价格计算和房款计算方法

#### (一) 价格计算方法

1、购买面积在核准面积以内部分（可享受的经济适用住房面积—现有住房面积）按市政府确定的经济适用住房销售价格购买。

2、超过核准面积的购买价格，参照经济适用住房销售时同地段普通商品房的平均价格，具体价格由市房地产行政主管部门与物价部门核定，并报市政府批准。

#### (二) 房款计算方法

购房款=（可享受的经济适用住房面积—现有住房面积）×经济适用住房价格+[实际购买的经济适用住房面积—（可享受的经济适用住房面积—现有住房面积）]×经批准的同地段普通商品房价格。

### 四、经济适用住房承租

具有经济适用住房购买资格，但暂无购买能力的家庭。经济收入符合市人民政府划定的承租经济适用住房收入线标准的，可申请承租经济适用住房。

符合承租经济适用住房的家庭，经市房地产行政主管部门批准登记后按照顺序排队轮候。

#### (一) 租赁管理

1、承租经济适用住房必须签订《金华市区经济适用住房租赁合同》，明确双方的权利与义务、租赁期限、房屋使用性质、租金标准等，并按规定交纳保证金。

2、市住房保障实施机构应对承租家庭的人口、经济收入、住房状况进行年审，经审核不符合规定条件的，应收回出租的房屋。

3、承租人有下列情况之一的，市住房保障实施机构应收回出租

的房屋并追究违约责任:

- (1) 将承租的房屋擅自转租、转让、转借、调换使用的;
- (2) 擅自改变房屋用途的;
- (3) 无正当理由拖欠租金累计 6 个月以上的;
- (4) 无正当理由闲置 6 个月以上的;
- (5) 利用承租房屋进行非法活动的;
- (6) 其他严重损害出租的经济适用住房的;
- (7) 法律、法规、规章规定的其他不允许情形。

4、承租人在租赁期限内亡故或户口迁离本市区,符合承租条件的其他家庭成员需继续承租的,可办理承租权变更手续。

5、承租人为了方便工作和生活,需要与其他经济适用住房承租人互换住房的,经申请同意后,可办理互换手续。

6、房屋租赁合同期届满,租赁合同终止。承租人需要继续承租的,应当在租赁期限届满前 3 个月提出书面申请,经市住房保障实施机构审核符合规定条件的,重新签订房屋租赁合同。

7、本实施细则实施后承租经济适用住房的家庭,要求申请廉租住房的,必须先退出所承租的经济适用住房。

8、承租人不符合承租条件或违反承租规定的,必须退出承租房屋。对立即退出有困难的,可给予一个月的过渡期,超过一个月未退出的,按照合同约定处理。

## (二) 修缮管理

1、市住房保障实施机构应当根据房屋状况和季节特点,定期查勘,发现损坏及时修缮,确保房屋安全。

2、承租人承租的房屋及设施、设备损坏应及时向市住房保障实施机构报告,市住房保障机构接到报告后应视情作出处理。

3、在房屋修缮时，承租人和相邻人应当给予配合，不得借故阻碍，承租人阻碍修缮的，出租人可依法采取排险解危的强制措施。

4、承租人使用不当或者人为造成房屋损坏的，由承租人负责修复或者承担修缮费用。

### （三）租金计算方法和租金标准

#### 1、租金计算方法

（1）承租面积在核准面积以内部分（可享受的经济适用住房面积—现有住房面积）按经济适用住房租金标准缴纳。

（2）承租面积超过核准面积部分，按经济适用住房租金的 1.5 倍交纳。

（3）附属用房按同地段底楼经济适用住房租金的二分之一计算，阁楼按所在幢顶楼经济适用住房租金的三分之一计算。

房屋租金=（可享受的经济适用住房面积—现有住房面积）×经济适用住房租金价格+[实际承租的经济适用住房面积—（可享受的经济适用住房面积—现有住房面积）]×经济适用住房租金价格×1.5。

#### 2、租金标准

租金交纳按分段计租的办法计算。核准面积以内部分按每月每平方米平均 5 元计算，超出核准面积部分按每月每平方米平均 7.5 元计算。

原直管公房承租户纳入经济适用住房租赁管理后，仍按原租金计算。

五、本实施细则中“面积”指建筑面积。

六、本实施细则由金华市房地产行政主管部门负责解释。

七、本实施细则自发文之日起实施。

