

# 九江市本级保障房申报准入、审核分配及优惠办法(修订)

## 一、市本级公共租赁住房申报审核及分配流程

- (一)申请报名。  
以公共租赁住房网上申报平台为依托,申报对象可网上自主申报,常年接受申请报名。
- (二)审核、公示。  
公示方式:公租房申报对象在三级联合审核后分别进行一榜公示;廉租房申报对象依审核程序分别在街道、区、市进行公示即三榜公示。公示无异议或异议不成立的,发放住房保障资格证明,住房保障资格有效期为3年。
- (三)房屋配租。  
在实物配租前,依据房屋分配情况可再分配房源统一向社会公布。具有住房保障资格的对象,可在资格有效期内,参与所有批次的摇号分配,直至中签为止。
- (四)摇号分配。  
在公证、监察、群众监督员、电脑信息专家等监督部门及监督专业人员现场监督下,对可分配房源进行公平、公正、公开的电脑摇号分配。

## 二、市本级公共租赁住房准入条件

- (一)公共租赁住房准入条件。  
1.申请人须年满18周岁,且具有租金支付能力,已婚的必须与配偶共同申请。以家庭为单位申请的,自主选择一名符合条件的家庭成员为申请人,其他共同申请人须为与申请人或其配偶有法定赡养、抚养、扶养关系的家庭成员。  
2.申请家庭在市中心城区无住房或家庭人均住房建筑面积在20平方米以下,且无资助住房(有资助住房是指直系亲属在市中心城区有两套或两套以上住房且人均住房面积在40平方米以上)。  
3.申请人为市中心城区城镇常住户籍;申请人为外来就业人员的,申报时须办理市中心城区居住证,并在市中心城区已连续缴纳6个月以上城镇职工基本养老保险;申请人为外来创业人员的,申报时须有中心城区的工商营业执照和税务登记。(中央和省级主管单位,工作地在九江市中心城区的,需提供上级主管单位开具的在九江市中心城区的工作证明)

## (二)廉租住房(即申请租金补贴)准入条件。

- 1.申请人须为市中心城区城镇常住户籍满2年以上的法定成年人。已婚必须与配偶共同申请;单身申请的,申请人为男性须年满30周岁,女性须年满28周岁。以家庭为单位申请的,自主选择一名符合条件的家庭成员为申请人,其他共同申请人须为直系亲属。  
2.享受民政部门认定的市中心城区城镇低保对象、城镇特困人员和支出型贫困低收入家庭。  
3.申请家庭在市中心城区无住房,或家庭人均住房建筑面积在10平方米以下且无资助住房(有资助住房是指直系亲属在市中心城区有两套或两套以上住房且人均住房面积在40平方米以上)。计算家庭人均住房面积时,需计算申请人同户籍其他未列入共同申请人的家庭成员。  
4.有以下情形的不得申报我市廉租住房:  
(1)已享受了房改房或集资建房;  
(2)处置私房或公房不满2年;  
(3)离异人员在离婚前不符合廉租住房保障条件,且离婚未逾2年;

(4)拥有营业性非住宅、消费性车辆或在工商部门注册企业。

## 三、申请市本级公共租赁住房优惠政策

对获得廉租房保障资格的家庭、见义勇为人员、省部级以上劳模、重点优抚人员(即市中心城区城镇户籍且享受国家定期抚恤、定期定量生活补助的残疾军人、烈士遗孤遗孀、病故军人遗孤遗孀、参战参试军人)和取得住房保障资格的棚改拆迁对象,优先进行实物保障。

## 四、其他

- 1.上述时间界定以审核时为准。
- 2.发放的住房保障资格证明,有效期3年。
- 3.上述准入条件以批复后公告之日起实施,已获得住房保障资格的家庭参照老标准执行。

九江市人民政府办公室  
2019年5月29日

# 市本级公共租赁住房资格审核政策解析

经九江市人民政府第30次常务会议讨论研究后,决定对市本级公租房准入条件做进一步规范,并于2019年5月29日正式印发《九江市本级保障房申报准入、审核分配及优惠办法(修订)》(九府办发[2019]12号)。这是继2013年,九江市中心城区实施公租房申报政策之后的进一步规范。

## 新修订的报名条件较以前有哪些变化?

- (一)取消相关证明。为积极推进“减证便民”,深化“放管服”改革,依据省、市文件精神,取消了收入等相关证明。
- (二)规范公租房申报对象的就业创业证明。即外来就业人员申报须办理市中心城区居住证,且在审核前已连续缴纳6个月以上市中心城区城镇职工基本养老保险;外来创业人员须在中心城区办理有统一社会信用代码的营业执照。
- (三)增加无资助住房限定条件。有资助住房是指直系亲属在市中心城区有两套或两套以上住房且人均住房面积在40平方米以上。
- (四)调整廉租房(含租金补贴)申报条件。民政部门认定的市中心城区城镇低保对象、城镇特困人员和支出型贫困低收入家庭可申请廉租房(含租金补贴)。
- (五)增加廉租房(含租金补贴)限定条件。拥有营业性非住宅、消费性车辆或在工商注册企业的对象不得申请廉租房(含租金补贴)。
- (六)调整部分优惠政策。优先实物保障取得住房保障资格的廉租房保障对象、见义勇为人员、省部级以上劳模、享受抚恤补助的优抚对象和棚改拆迁对象。
- (七)取消个别优惠政策。原“3次以上未中签人员,符合保障条件的,在政府指定公租房地点内拿出相应房源实行等额中签”的优惠政策,现予以取消。

## 公租房准入条件规范的原因

- 一、规范准入条件,确保住房保障资源公平善用。  
现行的市本级公租房准入条件早在2013年8月就已制定,至今已使用5年,该条件已不再符合我市中心城区住房保障的实际情况。  
(一)我市在2010年提出“在市中心城区建设10万套公租房”的初衷是为了实现“只要在九江就业创业,就能在九江安居乐业”的目标,让进城农民、新就业大学生、外来务工人员等非城镇户籍人员的住房困难问题得到解决。而根据近5年的数据显示,入住保障房小区的非中心城区常住户籍人口占总入住人口55%,这比人中有相当一部分为60岁以上的老年人及流动的外来务工,占用了保障房资源,影响了真正在我市就业创业人员的住房保障。为落实我市保障房政策初衷,使保障房资源得到更公平有效的利用,我市本级规范公租房准入门槛,要求增加社保缴纳证明,以确保在九江就业创业人员得到真正保障。
- (二)廉租房的保障对象是城市低收入住房困难家庭,拥有注册企业、消费性车辆的家庭不属于城市低收入住房困难家庭保障范畴。为防止保障房资源的不合理占用,我市增加名下有注册企业、消费性车辆的家庭不得申报廉租房的限定条件。
- (三)子女或父母一方名下有二套及以上住房,虽另一方名下无住房,但并不存在住房困难问题,因此,我市明确名下有资助住房家庭不能申请保障房,以确保保障房分配公平、公正。
- 二、积极落实政策,确保保障房准入标准严格规范。  
(一)根据《江西省人民政府办公厅关于保障性安居工程建设和管理的实施意见》(赣府厅[2012]10号)和省住建厅《关于提高公租房使用效率的意见》(赣建保[2016]15号)文件有关要求,取消公共租赁住房准入条件,增加无资助住房条件。  
(二)根据《九江市城市低收入家庭认定实施办法》(九府厅发[2010]36号)文件规定,我市低收入家庭收入核定管理工作由民政部门负责,即廉租房(租金补贴)申报对象必须是民政部门认定的市中心城区城镇低保对象、城镇特困人员和支出型贫困低收入家庭。

## 市本级公共租赁住房资格审核政策问答

- 1.报名方式有变化吗?  
答:没有。  
方式一:直接登录九江市住房和城乡建设局(zjj.jiujiang.gov.cn/)进行公租房申报。  
方式二:输入网址“http://zjj-bz.jiujiang.gov.cn/”,

访问“九江市公共租赁住房在线报名平台”进行注册、报名。

方式三:在各区(街道、社区)报名点和房产交易中心二楼保障房业务窗口寻求协助完成网上报名。

## 2、审核方式有变化吗?

答:没有。审核方式仍按社区受理,街道、区、市三级联合审核。网上报名后,在线打印申报表,并按要求填好表格,经街道、区、市三级联合审查及分级公示无异议或异议不成立后,合格对象获得住房保障资格。

## 3、住房保障资格期限有变化吗?

答:没有。发放的住房保障资格证明,有效期3年(住房保障资格证明可自主线上打印)。具有住房保障资格的对象,可在资格有效期内,参与所有批次的摇号分配,直至中签为止。超过有效期后,住房保障资格将重新审查。

## 4、公租房申报减少了哪些证明材料?

答:取消了收入证明和需要登记部门开具的婚姻证明、住房证明、未享受保障房证明等相关材料。如无婚姻关系证明(未婚、未再婚证明),不需要到婚姻登记机关开具;无房证明不需要到不动产登记机关开具;无保障房证明不需要到住房保障部门开具。

## 5、不是九江市中心城区户籍可以申报九江市本级公租房吗?

答:可以,但必须符合以下条件之一:(1)申请人是在九江市中心城区创业的人员,需提供中心城区办理的工商营业执照和税务登记(因营业执照、税务登记证、机构代码证三证合一,现只需提供标有统一社会信用代码的营业执照);(2)申请人是在九江市中心城区就业的人员,需提供有效的九江市中心城区居住证和在九江市中心城区已连续缴交6个月以上,且还在继续正常缴交的城镇职工基本养老保险证明。

## 6、什么是资助住房?

答:资助住房是指公租房申请人直系亲属(父母及子女)在市中心城区有两套或两套以上住房,且人均住房面积在40平方米以上。资助住房的计算方法是,同一直系亲属名下两套及以上的房产面积总和除以申请人、共同申请人和房屋产权人家庭人数的总和。

## 7、廉租房申请跟以前比有什么变化?

答:有。首先是现廉租房申请不需提供收入证明,但必须是我市民政部门认定的城镇低保对象、城镇特困人员和支出型贫困低收入家庭。其次是增加了拥有营业性非住宅、消费性车辆或在工商注册企业的对象不得申请廉租房(租金补贴)的限制条件。另申报家庭人均住房面积10平方米以下的条件不变,在计算人均住房面积时仍计算申请人同户口本其他未列入共同申请人的家庭成员。

## 8、优惠政策有变化吗?

答:有。优惠政策的调整,即对取得住房保障资格的廉租房保障对象、见义勇为人员、省部级以上劳模、享受抚恤补助的优抚对象和棚改拆迁对象,优先进行实物保障。取消了“3次以上未中签人员,符合保障条件的,在政府指定公租房地点内拿出相应房源实行等额中签”的优惠政策。

## 9、2018年申请公租房的未中签对象,今年是否可以参加摇号分配?

答:可以。已经获得住房保障资格的对象且按当时的准入标准仍符合公租房保障条件的,在有效期内住房保障对象可以参与所有批次的摇号分配,直至中签为止。

## 10、承租公租房后能换吗?

答:可以。市住房保障中心网站(zjj-bz.jiujiang.gov.cn)已开通公租房互换信息平台,确需互换公租房居住的对象可登录,并发布、查询相关互换信息,在双方达成意向后,可前往市住房保障中心窗口按有关要求办理公租房互换居住相关手续。在“不谋私利、理由正当、自主协商、主动申请、责任自负”的原则下向我中心提出互换公租房居住申请。具体规则如下:1、公租房互换居住对象应为已缴租人租赁对象;2、申请互换的租赁对象无违规行为且租金缴纳正常,没有欠租情况;3、享受租金补贴的租赁对象(含廉租房租赁对象)只能与同保障类型的租赁对象进行互换房屋;4、申请互换公租房居住的租赁对象必须有正当充分的理由,并提供相应的证明材料和依据;5、公租房互换居住对象必须填写《承诺书》,并提前缴纳一年租金。

## 11、公共租赁住房动态管理的依据、对象、内容及处理措施是什么?

答:依据《公租房管理办法》(住建部第11号令)、《关于保障性安居工程建设和管理的实施意见》(赣府厅发[2012]10号)、《关于提高公共租赁住房使用效率的意见》(赣建保[2016]15号)等文件精神,我

市对公共租赁住房保障对象的住房保障资格及公租房承租使用实行动态化管理。

公共租赁住房动态管理对象为所有获得住房保障资格的对象,包括已入住的保障家庭、未中签的保障家庭、已中签未交房的保障家庭及发放租赁补贴的保障家庭。

公共租赁住房动态管理内容主要有两方面:(一)住房保障资格的动态管理。对住房保障资格实行“三必查”。即“交房前必查”,在交付入住前再次复核中签家庭的住房保障资格;“有举报必查”,群众通过我局官网、国家省市信访等各种平台发起的投诉举报,我局受理核实,认真处理,做到件件有落实,事事有回音;“定期动态抽查”,我局每年定期对入住的保障家庭进行资格抽查。对不符合住房保障资格的家庭,我局将依规作出取消其住房保障资格、停发并追缴租赁补贴、不予交房及收回其承租的公共租赁住房等处理。(二)公共租赁住房承租使用的动态管理。公共租赁住房承租对象有以下行为的,我局将依规收回其承租的公共租赁住房:1、转租、转借或者擅自调换所承租公共租赁住房的;2、改变所承租公共租赁住房用途的;3、破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房,拒不恢复原状的;4、在公共租赁住房内从事违法活动的;5、无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的;6、承租人累计6个月以上拖欠租金的;7、违反租赁合同、物业管理合同约定事项的。

## 12、花钱或找相关熟人就可以直接搞到一套公租房吗?

答:不可以。为消除谣言、以正视听,市住房保障部门多次在主流媒体发出严正声明。我市中心城区公租房申请实行网上常年申请,凡符合公共租赁住房申报条件的人均可自行在九江市中心城区公共租赁住房在线报名平台(zjj-bz.jiujiang.gov.cn)进行申请,经市、区、街道三级联审并公示取得住房保障资格后,即可通过每年不定期摇号分配获得入住公租房资格,办理流程简单,全程无须任何费用,这是获得公租房并入住的唯一途径。任何收取中介费就能搞到公租房的宣传和行为,均属诈骗,望大家切莫轻信,切勿上当,使自己的财产遭受损失。依据《公共租赁住房管理办法》(住建部第11号令),对刻意隐瞒有关情况或提供虚假材料骗取住房保障资格的,将取消保障资格,并记入公共租赁住房诚信档案,五年内不得申请公租房,情节严重的移送司法机关。

2010年,开发区滨兴街道坝里里社区主任朱某某,为20余户廉租住房对象提供虚假证明材料,被依法追究刑事责任。涉嫌此案的20余户申请对象被依规取消住房保障资格,并纳入黑名单,五年之内不得再次申请我市中心城区保障性住房。

2014年初公租房“三级联审”时,查明魏某某等36人违反公租房管理规定,蓄意提供伪造离婚证件、未婚证明等婚姻状况证明,企图骗取住房保障资格,上述36人住房保障资格被依规取消,并计入个人信用档案,5年内不得再次申请各类保障性住房,对提供虚假材料的人员公安机关已追究了刑事责任。

2016年4月,市公安局曾对我市中心城区利用公租房租售进行非法诈骗牟利的不法分子,进行了立案专项查处,部分人员已判刑。  
2018年上半年“三级联审”时,查实濂溪区“便民家政服务有限公司”涉嫌提供虚假住房证明,涉嫌使用虚假材料的140户申请对象,被纳入黑名单,5年内不得再次申请各类保障性住房。市住房保障主管部门已要求区相关部门作严肃处理。

## 13、已中签了保障房对象,可以放弃重新申报吗?

答:住房保障对象主动放弃已中签保障房的,5年内不得再次申请各类保障房。

## 14、之前享受过房改房或集资建房,现仍符合公租房保障条件的可以申请公租房吗?

答:可以。享受过房改房或集资建房,现仍符合公租房保障条件的对象家庭可以申请公租房,但不得申请廉租房(租金补贴)。

## 15、公租房可以购买吗?

答:可以。根据市政府出台的《九江市公共租赁住房出售管理办法(试行)》(九办字[2013]19号)和《关于进一步做好九江市中心城区公租房及配套经营性用房的出售工作的实施意见》(九府厅发[2017]33号),已入住公共租赁住房小区的对象可以在政府的价格下购买有限产权和完全产权。目前可出售房屋的小区具体价格如下:  
(一)有限产权价格(元/平方米)。怡和苑2350,怡居苑2300,怡康苑2030,怡溪苑2270,怡景苑2700,怡康苑2200,怡嘉苑2320,怡祥苑2200。

(二)完全产权价格(元/平方米)。怡和苑均价4700,怡居苑均价4650,怡景苑均价5100。

(九江市住房和城乡建设局)

## (一)保障房分配做到“五个率先”,阳光透明,力保公平

一是率先设立网上互换平台,打造利民服务载体。2010年我局在全省乃至全国开先河创建了“九江市中心城区廉租住房交换平台”,允许廉租房保障对象进行住房互换。2012年我们根据工作实际和群众的普遍需求,在全省首推公共租赁住房“互换平台”,开通互换业务。这使许多保障对象受益,也得到了上级领导和社会各界的广泛认同和一致好评,许多城市也纷纷效仿。

二是率先提出了“五道程序、四道把关、三榜公示”的申报程序。这一政策比后来国家和省里出台的“三级审核、三榜公示”程序,增加了群众评议和入户调查这两道程序,不符合条件由群众自己说了算。

三是率先创造了“电视现场直播公开摇号”的分配中签模式。摇号分配全程均进行电视现场直播,中签结果现场宣读、打印,并经公证、监察等人员现场审定,即时对外公布,整个过程都阳光透明,这一分配中签模式被全省及周边省份普遍采用。2016年后,根据市政府“摇号分配经常化”的要求,采取现场全程影音录像留存的方式,及时对外公布中签结果。  
四是率先创新了网上申报、网上选房双自主模式。2013年,按照“网上报名常态化,三级联审制度化,摇号分配经常化”的申报分配模式,群众全年365天24小时不间断在网上申报,群众足不出户即可申报公租房,也不再再有申报期限。2014年,我们实现了住房保障对象集中时间在网上进行自主选房的模式,这在全省属首创,省厅也在全省推广我市经验。

五是率先开展了公租房统一承租。我市在社会公开申报,组织摇号分配的基础上,2013年在全省率先出台了《九江市中心城区统一承租公共租赁住房管理办法》,用人单位可通过统一承租方式直供获得公租房,再以相对宽松的准入条件、租金标准等向本单位符合条件人员提供租住。既让用人单位利用公租房解决了招工难的问题,又有效避免了公租房闲置等问题。

## (二)保障房管理打造“五项举措”,提升服务,普惠于民

一是推行市场物管,提升服务水平。改变由政府包揽的保障房小区管理模式,通过公开选聘优秀物业服务企业参与保障房小区物业服务,要求达到普通商品住宅物业服务三级标准,并执行市场物业服务费70%的普惠型标准,让入住对象以更低费用享受普通商品住宅同等物业服务。

二是以互助促提升,以奖代补促发展。依托管理服务站,将住户的租金、物业服务费等委托银行进行统一划扣代缴,此模式即便安全,又让管理部门与物业服务企业双方优势互补。同时,建立一套考评奖惩机制,对物业企业的日常服务进行定期考核考评,奖优罚劣。截至目前,各保障房小区的管理服务水平不逊于普通商品小区的管理和服务得到了入住群众的一致好评。

三是实行银行代扣,提升租金收缴率。自公租房交付开始,我们即采取银行代收代扣的方式收取租金,小区租金(含物业费)综合收缴率始终保持在99%以上。同时,我们建立惩罚机制,不按时段缴租金费用的承租户,将处罚相应的滞纳金,以进一步提高承租户按时缴租的主动性。该模式既提高了工作效率,又减少人力的投入,还确保工作人员和大量资金的安全,也让群众办事更简便,更贴心,得到了社会的广泛认可。

四是打造多元招租方式,充分发挥经济和社会效益。为了做好小区经营性服务用房的招租和管理工作,中心健全了多项制度,公开了阳光透明、公平公正地招租过程,确定了规范高效的招租程序。幼儿园招租我们主要采取“四竞”方式,即竞能力、竞业绩、竞优惠、竞租金,配套服务用房招租,通过“发布评估公告、确定评估机构、评估招租底价、现场自主报名、现场公开竞价”的操作模式。在投标时,我们要求参加竞租的企业在服务小区需要的前提下,做好竞租价格、业态规划等。经营性配套服务用房招租由前期的单一招租转变为现在的统一招租模式,也就是整包整租。

五是充实基层队伍,建立网格化管理服务。各保障房小区设立房屋管理站,配备了专门的业务骨干直接贴近对小区的服务和管理。同时,通过建立与社区、公安、物业、业户委员会等基层管理单位的联动管理机制,对不符合保障房条件的住户进行网格化、全覆盖式的监督管理。

## (三)保障房信息化建设推进“五个创新”,减证便民,立责于心

一是推进四项业务办理“一次不跑”。对公租房网上申请、网上自主选房、未交付对象放弃住房保障资格、已入住对象放弃保障房四项业务的办理做到让市民“一次不跑”。

二是推行审批材料收取“三必减”。凡是市政府信息办“一网通办”平台可查询的材料必减;凡是市保障房管理系统电子档案库可调取的材料必减;凡是可由本人作出书面承诺的材料必减。

三是拓展短信告知服务功能。所有网上办理的动态管理业务,一经审核,系统后台自动通过网关短信告知市民业务办理结果及后续相关事项。

四是创新网上预约功能。2019年元月,我市在全省首创保障房业务办理网上预约功能,并一次性告知业务办理流程及携带材料。该功能的使用错开了市民办事高峰期,大大节约办理时间,让市民专享预约通道服务,十分方便快捷。

五是力创政务信息共享交换机制。我们正在通过市政府创建的“一网通办”政务信息共享交换平台,实现数据信息的互联互通,及时掌握在保家庭人口、收入、房产、婚姻、户籍、企业注册、车辆等相关信息。该平台将通过全市信息的汇聚、互联、共享来打破信息孤岛,实现数据信息的互联互通,真正可实现“让数据多跑腿,让群众少跑路”。

(九江市住房保障中心 莫娟 周兵)

确保阳光操作 提升服务水平