

# 郑州市住房保障和房地产管理局文件

郑房〔2020〕156号

## 郑州市市区公共租赁住房保障资格 认定实施细则(试行)

为进一步加强住房保障制度建设,规范公共租赁住房保障对象资格认定工作,根据《关于全面推行证明事项和涉企经营许可事项告知承诺制的指导意见》(国办发〔2020〕42号)、《关于进一步规范发展公租房的意见》(建保〔2019〕55号)、《关于进一步做好公共租赁住房有关工作的实施意见》(豫建住保〔2017〕28号)、《关于调整公共租赁住房申请条件和审核程序等有关问题的通知》(郑政办〔2020〕55号)精神,结合我市实际制定本细则。

### 一、认定方法

(一)对能通过部门信息共享比对的,通过系统对申请人的

信息进行认定，以查询出的数据信息为依据。

(二) 对不能通过部门信息共享比对的，根据申请对象承诺和提交的相关材料进行认定。

## 二、认定内容

### (一) 本市市区户籍（居住证）认定

1. 户籍时间以公安部门户籍登记信息为准，申请人需具有本市市区户籍时间满3年。

2. 申请前在大中专院校就读将户籍迁入本市市区且毕业后落户的，其户籍时间可从迁入大中专院校之日起计算。

3. 因上学、服兵役、刑满释放等户籍迁出（注销）后又迁回（恢复）本市市区的，户籍登记时间可连续计算。

4. 在保的非本市市区户籍保障对象，户籍迁入本市市区的户籍时间不受3年限制。

5. 非本市市区户籍申请对象的《郑州市居住证》以公安部门登记信息为准（航空港区除外）。

### (二) 申请人员认定

公共租赁住房申请分为单身人员申请和家庭申请。

单身人员是指未婚、离异或丧偶的人员。单身人员申请时需年满28周岁（新就业大学生、人才引进人员和在保对象不受年龄限制）。

家庭是指已婚家庭（含离异或丧偶带子女的单亲家庭）。申请家庭应当推举1名具有完全民事行为能力人作为申请人，其他

家庭成员作为共同申请人。不具有完全民事行为能力的对象，可由其法定监护人代为办理，通过发放货币化补贴方式予以保障。

1. 本市市区户籍家庭申请人和共同申请人应当具有法定的赡养、扶养、抚养关系；非本市市区申请人和共同申请人仅限于配偶和未成年子女。

①具有本市市区户籍的可以作为共同申请人；

②符合保障条件的非本市市区户籍配偶可以作为共同申请人；

③申请人配偶属非本市市区户籍且在郑州市区公积金、养老保险缴纳不符合规定要求的，只填写配偶姓名、身份证号码等基本信息，不计入保障人口；

④在本市市区就读的非本市市区户籍未成年子女可以作为共同申请人，以郑州市学籍登记信息为准；

2. 离异人员携带未成年子女共同申请的，需依据离婚协议或生效的司法文书确认监护权；非婚生子女，依据有效证明确认监护权。

3. 本市市区户籍持有《城市居民最低生活保障金领取证》、《郑州市低收入家庭救助证》、《特困人员救助供养证》（分散供养）的家庭，证件上载明的人员必须作为共同申请人。

### （三）房产认定

申请人和共同申请人有下列情形之一的不符合申请条件：

1. 购买过经适房、房改房等政策性住房的（在保的原廉租住

房保障对象除外)。

2. 已承租公共租赁住房、人才房等公有住房的(含户籍地)。
3. 在本市市区范围内享受过拆迁安置补偿、人才购房补贴的。
4. 签订购房合同并经网签备案的所有类型房产的。
5. 在申请之日前5年内有房产转移的。
6. 有房屋登记家庭夫妻离异后一方单独提出申请,申请时距办理离婚登记或离婚判决生效未满3年的。
7. 其他实际取得事实住房的。

原廉租住房在保对象原有房产除外;非本市市区户籍的在户籍地县(市)、区有房产除外;因患有医疗行业标准范围内的重大疾病,或因火灾等不可抗拒因素造成住房困难,并能够提供相关证明材料的除外。

#### (四) 危险房屋所有权人(使用人)认定

经鉴定属于危险房屋,且危险房屋为唯一居住用房的,房屋所有权人(使用人)可持《危险房屋治理通知书》向房屋所在地的住房保障部门提出书面申请,住房保障部门依照有关程序优先提供公共租赁住房予以过渡性安置保障。

危险房屋治理结束后,房屋所有权人(使用人)应当在规定期限内搬出公共租赁住房;逾期不搬的,按照该区域房屋租赁市场价格计收租金。拒不缴纳的,区(管委会)住房保障部门依法向法院申请强制搬离或者缴纳租金,并纳入失信联合惩戒对象名

单。

#### (五) 养老保险认定

1. 非本市市区户籍申请人在本市市区正常缴纳养老保险且3年内累计24个月(含)以上。

2. 新就业大学生和人才引进人员不受养老保险缴纳时间限制。

3. 取得保障资格后,养老保险不能存在欠缴和停缴现象,因工作单位发生变化的养老保险缴纳累计间断不能超过6个月。

#### (六) 收入认定

1. 公积金、养老保险推算月收入方法。

根据公积金、养老保险推算出月收入,按照就高原则取最高值确定。

(1) 公积金推算方法为:缴存基数=月收入;

(2) 养老保险推算方法为:

①职工养老保险缴纳基数=月收入;

②灵活就业人员依照郑州市社会保险部门确定的年度灵活就业人员养老保险缴基数认定,灵活就业人员养老保险缴纳基数=月收入;

③居民养老保险缴纳按当年度我市最低工资标准认定,当年度我市最低工资标准=月收入;

2. 退休人员推算月收入方法。退休人员根据本人提交申请之日前6个月银行退休工资明细认定,6个月退休工资的平均数=

月收入（退休不足6个月的按照实际月数的平均数）。

3. 本市市区户籍无社保或公积金缴纳信息人员推算月收入方法。根据申请人申报的月收入或当年度我市最低工资标准，按照就高原则，取最高值确定。18周岁到60周岁申报零收入的，应出具在校证件或无劳动能力鉴定材料。

4. 本市市区户籍持有《城市居民最低生活保障金领取证》、《郑州市低收入家庭救助证》、《特困人员救助供养证》（分散供养）家庭通过大数据进行认定。

5. 不持有本市市区《城市居民最低生活保障金领取证》、《郑州市低收入家庭救助证》、《特困人员救助供养证》（分散供养）家庭人均月收入不认定为本市低保标准2.5倍（含）以下。

6. 有车辆或工商登记信息的认定为本市低保标准4-6倍（含）家庭。

#### （七）新就业大学生学历及毕业年限认定

根据本人承诺和提交的毕业证，认定是否为全日制本科及以上学历，年限从毕业的次月起算未满3年。在动态审核时通过学信网查验是否真实。合同期满申请续租的不受户籍时间和年龄限制。

#### （八）人才引进人员认定

根据本人承诺进行认定，在动态审核时通过市人力资源和社会保障局查验是否在郑州市青年人才生活补贴名单之中。

#### （九）工商和车辆认定

1. 通过大数据比对在各类企业中认缴出资额合计超过 15 万元的，不得申请公租房。

2. 通过大数据比对购有 8 万元(含)以上(以车辆购置税发票上计税金额为准)非营运车辆或 2 辆(含)以上营运车辆的，不得申请公租房。

对于不能通过大数据比对的，根据本人承诺和提交的《营业执照》(副本)、《机动车销售统一发票》认定，在动态审核时通过公安、市场监管、税务等相关部门核查。

#### (十) 征信认定

计入中国人民银行征信系统“征信黑名单”、人民法院列入“失信被执行人”、计入住房保障信用信息管理系统“严重失信人员”的不得申请公租房；根据本人承诺认定未列入“征信黑名单”或“失信被执行人”，在动态审核时通过函询相关部门核查。

### 三、认定程序

#### (一) 受理

1. 申请对象可通过“郑好办 APP·一件事专区·住房保障一件事·我要申请公租房”网上自主办理。

2. 申请对象也可到户籍或工作单位所在地住房保障部门服务大厅窗口办理。

#### (二) 审核

1. 系统比对审核。对能通过大数据共享信息比对的，进行实时比对审核。

2. 人工比对审核。对不能通过大数据共享信息比对的，根据本人承诺和提交的相关信息，1个工作日内完成人工比对审核。

3. 经审核不符合条件的，应当告知申请对象。

### （三）核准

经审核符合保障条件的，实时核准，及时告知申请对象。

申请对象对核准结果有异议的，应于5个工作日内到辖区住房保障部门提出申诉并提交相关证明材料。区住房保障部门自受理之日起5个工作日内对申诉材料进行复审并答复申请对象。

### （四）公示

区保障部门对取得保障资格的申请对象在辖区政府网站上予以信息公示，并将公示信息推送至市住房保障部门，在市住房保障和房地产管理局网站进行公示，接受社会监督。对公示中反映的问题，辖区住房保障部门负责核实，及时反馈核实结果。

## 四、必要资料

按照“1+1+N”的要求，申请时需提交如下材料：

（一）申请人及共同申请人的身份证。

（二）婚姻状态为离异的需提交离婚证、离婚协议或有效的司法文书。

（三）单身且有未成年子女共同申请的需提交子女抚养权归属证明材料。

（四）离婚未满3年的需填写原配偶姓名和身份证号码。

（五）购有车辆的需提交《机动车销售统一发票》。



(六) 有工商注册的需提交《营业执照》(副本)。

(七) 新就业大学生需提交《毕业证书》和学历证书电子备案表。

(八) 退休人员需提交申请之日前 6 个月银行退休工资明细。

(九) 工作单位属省直、黄委会、铁路、电力、煤炭等非郑州市属的, 在信息共享前需提交公积金和养老保险缴纳明细。

(十) 符合优先保障条件家庭还需提交相关材料:

1. 《革命烈士证明书》、《革命军人因公牺牲证明书》、《革命军人病故证明书》、《革命伤残军人证》等优抚证件;

2. 市级以上劳动模范证书;

3. 市级以上优秀志愿者证书;

4. 县级以上见义勇为证书;

5. 计划生育特殊困难家庭提交街道(乡镇)出具的证明;

6. 二级以上《中华人民共和国残疾人证》;

7. 县级(含)以上环卫、交运、教育、卫生主管部门出具的在环卫、公交、教师、医护一线岗位工作人员证明;

8. 危险房屋的需出具《危险房屋治理通知书》;

9. 市政府规定的其他优先条件证明。

## 五、资格动态管理

(一) 运用保障房管理系统对保障对象进行实时比对审核。

(二) 不能运用保障房管理系统进行比对的, 市区(管委会)

两级住房保障部门采取专项审核、政府购买服务审核等形式对申请对象提交的信息有重点地进行动态审核，及时纠正错漏问题。

(三) 实物配租合同期满需要续租的保障对象应当在租赁期满 3 个月前提出续租申请，经审核符合条件的方可续租；不符合条件的取消保障资格，并按规定腾退房源。

(四) 申请人及配偶一方属于本市市区户籍且符合保障条件的家庭不受保障期限 8 年限制。

(五) 保障对象因婚姻、户籍、房产、工商、车辆等情况发生变化，涉及保障资格退出或保障标准调整的，申请对象应当自情况发生变化之日起 30 日内如实向辖区住房保障部门申报。

(六) 实物配租在保对象，离婚且双方能协商形成一致意见的，按照双方协商的意见办理变更手续；双方不能协商形成一致意见的，共同申请人退出保障；对货币化补贴在保对象，离婚的需先退出保障资格，可重新申请。

(七) 通过动态审核、监督检查、上级机关交办、有关部门移交及投诉、举报等途径发现未按规定申报的，按规定退还多领取的货币化补贴和少缴纳的租金，不再符合保障条件的取消保障资格，并记入公共租赁住房信用管理档案。

(八) 经核实在保对象有下列情形之一的，取消保障资格：

1. 提供虚假证明，采用不正当手段取得保障资格的；
2. 无正当理由累计 6 个月未缴纳租金，经催缴仍不缴纳的；
3. 无正当理由连续 6 个月未居住的；

4. 转租、转借配租房屋或者擅自调换配租房屋拒不改正的；
5. 损毁、破坏配租房屋，擅自装修房屋和改变结构及配套设施，拒不恢复原状或者不当使用造成重大损失的；
6. 在公共租赁住房内从事违法活动的；
7. 改变所承租公共租赁住房用途的；
8. 计入中国人民银行征信系统“征信黑名单”或被人民法院列入“失信被执行人”的；
9. 法律法规规定的其他情形。

## 六、政策过渡

(一) 已取得资格证的家庭在实物配租前和合同期内按《郑州市人民政府关于进一步完善公共租赁住房保障制度的通知》(郑政文〔2016〕110号)规定的保障条件进行动态审核。

(二) 在保的货币化补贴家庭，合同期内的按《郑州市人民政府关于进一步完善公共租赁住房保障制度的通知》(郑政文〔2016〕110号)规定的保障条件进行动态审核，符合条件的继续享受货币化补贴保障；合同到期的需按新政策重新申请审核，符合条件的轮候期间享受货币化补贴保障。

(三) 已取得资格证且人均月收入低于本市低保标准6倍(含)实物配租待保家庭，拟享受货币化补贴的需按新政策重新申请，经审核符合条件的轮候期间享受货币化补贴保障，按原资格证号轮候房源(标注“原待保对象”)。

(四) 经审核原房产没有发生变化(人均住房面积低于16(含))

平方米)且其他条件还符合新政策的原廉租住房在保对象,继续保留保障资格(标注“原廉租对象”),原有住房面积应计算在住房保障面积标准之内。

(五)对2020年12月31日前租赁合同到期续租需资格审核的对象,按《郑州市人民政府关于进一步完善公共租赁住房保障制度的通知》(郑政文〔2016〕110号)规定的保障条件,由区(管委会)住房保障部门审核其户籍、居住证、养老保险缴纳、房产、婚姻状况。收入按照本细则进行认定,车辆和工商超标家庭按照无法比对认定。

(六)租赁合同到期经审核收入超过标准,但房产、养老保险缴纳符合新政策,且要求续租的保障对象,暂保留租赁资格(标注“过渡”),租金暂按照公租房租金标准上浮40%执行,续租时间不得超过3年。

(七)保障期限已满8年的非本市市区户籍保障对象,要求续租经审核符合保障条件的,暂保留租赁资格(标注“过渡”),租金暂按照公租房租金标准上浮40%执行,续租时间不得超过3年。

(八)实物配租后购买住房的保障对象,暂保留租赁资格(标注“过渡”),可续租到《商品房买卖合同》约定交房日期(二手房按照《郑州市房屋交易和产权状况确认单》出具日期)再延期6个月的装修搬家时间,租金暂按照公租房租金标准上浮40%执行。

## 七、其他规定

(一) 公共租赁住房保障资格申请审核和监督管理过程中，住房保障部门及委托的相关单位可以调查、了解申请对象户籍、人口、住房、收入、财产等有关情况，查阅、复制申请对象相关资料。

(二) 在申请时存在不实承诺、隐瞒欺骗、提供虚假材料等行为的申请对象，记入公共租赁住房信用管理档案，5年内不得再次申请公共租赁住房。

(三) 对采取隐瞒欺骗、不实承诺等手段取得货币化补贴或实物配租保障的申请对象，责令限期退还补贴款或腾退承租房，并记入公共租赁住房信用管理档案，自退还补贴或腾退房源之日起5年内不得再次申请保障性住房。

(四) 住房保障部门工作人员在资格审核工作中滥用职权、徇私舞弊、泄露保障对象信息的，追究其行政责任；涉嫌构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

(五) 航空港区、各县（市）、上街区可结合当地实际制定相关公共租赁住房保障资格认定细则。

(六) 本实施细则自2021年1月1日起施行，凡以往政策规定与本细则不一致的，以本细则规定为准。

