附件

佛山市南海区住房保障租赁补贴实施意见

（征询意见稿）

第一章 总则

第一条 为进一步完善本区住房保障制度，切实解决本区住房困难家庭或个人的居住困难问题，根据住房和城乡建设部 财政部《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》（建保〔2016〕281号）、《广东省住房和城乡建设厅关于印发〈关于推进住房保障货币化改革的指导意见〉的通知》（粤建保函〔2016〕640号）、《佛山市住房和城乡建设局 佛山市财政局关于印发〈佛山市住房保障租赁补贴的实施意见〉的通知》（佛建〔2021〕31号）、《佛山市南海区人民政府关于印发佛山市南海区公共租赁住房管理实施细则的通知》（南府〔2020〕18号）等有关规定，结合本区实际情况，制订本实施意见。

第二条 本实施意见适用于本区范围内的住房保障租赁补贴的申请、发放和管理。

第三条 住房保障租赁补贴是指政府按租金分档补贴原则，向符合条件的住房困难家庭或个人发放的货币补贴，用于其在市场租赁住房，以增强其承租住房的能力，提升其居住条件和质量。

第四条 结合我区公租房的实际情况，我区住房保障优先实行实物配租保障。符合住房保障租赁补贴申请条件的住房困难家庭或个人应先通过实物配租进行保障，实物配租保障无法满足时，再通过住房保障租赁补贴进行保障。当符合住房保障租赁补贴申请条件的住房困难家庭或个人放弃实物配租时，视为放弃住房保障租赁补贴申领资格。

第五条 符合本区住房保障租赁补贴申请条件的住房困难家庭或者个人，包括本区户籍家庭或个人、在本区稳定就业的佛山市非南海区户籍家庭或个人和新市民及其家庭，且在本区内有正规合法的住房租赁行为的，可以申请住房保障租赁补贴。申请时，应在《佛山市南海区住房保障申请表》保障类型中，同时勾选公共租赁住房、租赁补贴。

本实施意见所称新市民是指离开常住户口所在地进入本市工作和居住,持有本市居住证的非本市户籍人员。

第六条 区住房保障管理部门负责统筹本区范围内住房保障租赁补贴管理。

区民政、自然资源、公安、市场监管、税务、社保、住房公积金、财政等其他职能部门按照各自职责配合做好住房保障租赁补贴相关工作。

镇（街道）住房保障管理部门负责住房保障租赁补贴具体实施、入户调查、会同区住房保障管理部门做好季度资格审查。

第七条 区住房保障管理部门可按下列渠道筹集住房保障资金，并根据相关资金用途要求用于住房保障租赁补贴发放：

（一）中央和省安排的专项补助资金；

　　（二）当地财政年度预算安排资金；

　　（三）每年提取土地出让净收益10%以上的资金；

　　（四）通过创新投融资方式筹集的资金；

　　（五）出租保障房和配套设施回收的资金；

　　（六）社会捐赠的资金；

1. 可以纳入住房保障租赁补贴的其他资金。

第二章 申请条件及申请材料

第八条 住房保障租赁补贴应以家庭为单位申请，每个家庭确定1名年满18周岁且具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，其他与申请人长期共同居住的家庭成员为共同申请人。共同申请的家庭成员应当与申请人具有法定赡养、抚养、扶养、收养关系。

具有本区户籍，年满16周岁且具有完全民事行为能力的孤儿可单独申请。

申请人和共同申请人的配偶和未成年子女未能作为共同申请人的，则作为非共同申请人，不享受住房保障，但其收入、资产、住房等应计入申请家庭收入和资产的核算范围。

第九条 本区户籍住房困难家庭或个人，同时符合下列条件的可以在承租住房所在镇（街道）申请住房保障租赁补贴：

（一）申请人应具有本区户籍。申请人的配偶及未成年子女具有本市户籍的应作为共同申请人，不具有本市户籍的应提供与住房租赁地址一致的有效居住证或本市学校的在校证明，方可作为共同申请人，户籍因就学且尚未毕业、服兵役且尚未退役原因迁出本市的，可以作为共同申请人。

1. 家庭收入、资产等符合政府公布的标准。（见附件《公共租赁住房家庭人均收入、家庭资产审核标准》）
2. 在佛山市内无自有住房，或现自有住房人均建筑面积低于15平方米（含）及现自有住房总建筑面积低于60平方米（不含），且未享受购买共有产权住房等方式的住房保障政策。
3. 申请人或共同申请人在南海区有住房租赁行为，且租赁住房的产权不得为申请人及其家庭成员的直系亲属。

第十条 本区稳定就业的佛山市非南海区户籍人员和新市民住房困难家庭或个人，同时符合以下条件的可以在承租住房所在镇（街道）申请住房保障租赁补贴：

（一）申请人在南海区有稳定工作，申请时已与用人单位签订1年或以上劳动合同且处于合同有效期内，或者为本区个体工商户且申请时未注销登记或未被吊销营业执照。

（二）新市民申请人应持有与住房租赁地址一致的有效居住证，其他新市民家庭成员需提供与住房租赁地址一致的有效居住证或本市学校的在校证明，方能作为共同申请人。

（三）家庭收入、资产等符合政府公布的标准。（见附件《公共租赁住房家庭人均收入、家庭资产审核标准》）

（四）申请人及其家庭成员在佛山市内无自有住房，且未享受购买共有产权住房等方式的住房保障政策。

（五）申请人申请时已在本市连续缴纳社会保险满24个月或者5年内累计缴纳36个月，且申请时处于在保状态；申请人属在本区单位工作的环卫工人、公交司机、辅警、物业服务从业人员（保安、保洁）、养老服务从业人员等群体的，申请时仅需在本市连续缴纳社会保险满12个月。

（六）申请人和共同申请的家庭成员在本市享受住房保障期限累计未超过5年。（承租公共租赁住房与领取住房保障租赁补贴的保障时间累计计算）

（七）申请人或共同申请人在南海区有正规合法的住房租赁行为，且租赁住房的产权不得为申请人及其家庭成员的直系亲属。

第十一条 本区户籍住房困难家庭或个人应提交以下申请材料：

（一）佛山市南海区住房保障申请表。

（二）申请人和共同申请的家庭成员身份证、户口簿、婚姻关系证明（结婚证、离婚证、离异或丧偶证明材料）。

（三）申请人及共同申请的家庭成员至申请之日止，前12个月的收入证明材料（在职人员收入证明由用人单位出具，灵活就业人员提供收入自证材料，个体工商户提供由经营者亲笔签名或盖公章的盈利自证材料）；未就业的应补充提供由社保局出具失业证；个体工商户的提供营业执照。

自行提交的收入证明与公积金缴费基数、社保缴费基数（超下限基数）不一致时，以最高项为准。

（四）家庭资产情况及其证明材料（车辆提供行驶证及购车发票，无购车发票的应提供有资质评估机构的车辆评估报告；拥有土地、房屋、停车位的应提供不动产登记证，其中已出租的提供租赁合同）。

（五）申请人在南海区内租住住房的证明材料，包括住房租赁合同、住房租赁发票、房屋权属佐证材料等。

住房租赁合同应当载明租赁双方姓名、身份证号码、联系电话，房屋详细地址和房号、租赁期限、月租金等信息，且租赁双方需在合同上亲笔签名。

住房租赁发票上（租金）金额应与住房租赁合同租金一致；购买方名称应与住房租赁合同承租人姓名一致；备注栏中应注明房屋坐落地址和房号且应与住房租赁合同房屋详细地址和房号一致；项目名称（服务名称）栏应注明租金时间，且租金时间不小于1个月。（具体发票样式见附件）

房屋权属佐证材料包括房屋不动产权证或出租屋登记备案佐证材料。

（六）申请人银行账户（存折/卡）。

（七）以下材料如有应提供：

1.外市户籍共同申请人员提供本区有效期内的居住证；

2.外市户籍年满4周岁的提供本市在校（幼儿园）凭证；

3.服兵役人员提供兵役登记证明；

4.农村户籍人员提供《个人宅基地建房及村股份分红查询证明》（见附件3）；

5.经民政部门核定的最低生活保障、最低生活保障边缘、支出型困难家庭、特困人员供养凭证；

6.烈士遗属、因公殉职（牺牲）人员遗属、病故军人遗属、残疾军人、退役军人、现役军人家属，受到区政府（含区级）以上各级政府表彰的先进工作者、劳动模范、见义勇为等荣誉称号；

7.残疾凭证；

8.法院的生效判决文书，包括生效的离婚判决书或调解书，以及涉及房屋产权归属的法院生效裁判文书；

9.自有住房危房鉴定报告；

以上提及的所有各类证明材料，除身份证只提供原件核对外，其他应提交原件核对并经申请人签字（盖章）确认的复印件。

第十二条 在本区稳定就业的佛山市非南海区户籍人员和新市民住房困难家庭或个人应提交以下材料：

（一）佛山市南海区住房保障申请表。

（二）申请人和共同申请的家庭成员身份证、户口簿、婚姻关系证明（结婚证、离婚证、离异或丧偶证明材料）。

（三）申请人的劳动（聘用）合同或用工证明或营业执照、社保参保证明。

（四）申请人及共同申请的家庭成员至申请之日止，前12个月的收入证明材料（在职人员收入证明由用人单位出具，灵活就业人员提供收入自证材料，个体工商户提供由经营者亲笔签名或盖公章的盈利自证材料）；未就业的应补充提供由社保局出具的失业证；个体工商户的提供营业执照。

自行提交的收入证明与公积金缴费基数、社保缴费基数（超下限基数）不一致时，以最高项为准。

（五）家庭资产情况及其证明材料（车辆提供行驶证及购车发票，无购车发票的应提供有资质评估机构的车辆评估报告；拥有土地、房屋、停车位的应提供不动产登记证，其中已出租的提供租赁合同）。

（六）申请人有效期内的本区有效期内的居住证。

（七）申请人在南海区内租住住房的证明材料，包括住房租赁合同、住房租赁发票、房屋权属佐证材料等。

住房租赁合同应当载明租赁双方姓名、身份证号码、联系电话，房屋详细地址和房号、租赁期限、月租金等信息，且租赁双方需在合同上亲笔签名。

住房租赁发票上（租金）金额应与住房租赁合同租金一致；购买方名称应与住房租赁合同承租人姓名一致；备注栏中应注明房屋坐落地址和房号且应与住房租赁合同房屋详细地址和房号一致；项目名称（服务名称）栏应注明租金时间，且租金时间不小于1个月。（具体发票样式见附件）

房屋权属佐证材料包括房屋不动产权证或出租屋登记备案佐证材料。

（八）申请人银行账户（存折/卡）。

（九）如有本实施意见第十一条点第（七）项所述情况的，应如实提供相关材料。

以上提及的所有各类证明材料，除身份证只提供原件核对外，其他应提交原件核对并经申请人签字（盖章）确认的复印件。

第三章 住房保障租赁补贴发放标准

第十三条 住房保障租赁补贴计算公式为：月租赁补贴=补贴面积×补贴系数×补贴标准。其中：补贴面积=保障面积-保障对象自有住房建筑面积。

（一）根据保障人数的不同，保障面积对应如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **保障人数** | 1人 | 2人 | 3人及以上 |
| **保障面积** | 30平方米 | 45平方米 | 60平方米 |

1. 在本市范围内符合以下情形的住房或住房份额，其面积纳入保障对象自有住房建筑面积核定范围：

1.拥有合法产权的住房，含宅基地建房和农民公寓住房；

2.已办理预购商品房备案登记或者预购商品房预告登记的住房；

3.已实际取得但未办理产权登记的住房；

4.已签订拆迁安置协议但未回迁的住房；

5.其他实际取得的住房。

 自有住房鉴定等级为“D级”的，可不计入自有住房建筑面积。

第十四条 根据保障对象的住房困难程度和支付能力等，按以下标准分档发放租赁补贴：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **补贴档次** | **补贴****系数** | **适 用 对 象** |
| 一档 | 1 | 本区户籍家庭人均可支配收入为本区上一年度城镇居民人均可支配收入的30%及以下。 |
| 二档 | 0.8 | 本区户籍家庭人均可支配收入为本区上一年度城镇居民人均可支配收入的30%－70%（含）。 |
| 三档 | 0.6 | 本区户籍家庭人均可支配收入为本区上一年度城镇居民人均可支配收入的70%-100%（含）。 |
| 符合租赁补贴申请条件且在本区稳定就业的佛山市非南海区户籍人员和新市民。 |

第十五条 住房保障租赁补贴标准根据南海区住房租赁市场租金水平、人均住房面积等因素确定，并实行动态调整。

第十六条 每户每月领取的住房保障租赁补贴金额不得高于其所承租住房的月租金金额。

第十七条 本区稳定就业的佛山市非南海区户籍家庭或个人、新市民家庭或个人领取住房保障租赁补贴的保障期限累计不得超过5年（承租公共租赁住房与领取住房保障租赁补贴的保障时间累计计算），保障期限届满后不再发放住房保障租赁补贴。

第十八条 住房保障租赁补贴按月补助、按季度发放。

第四章 申领流程

第十九条 住房保障租赁补贴审核流程如下：

（一）申请人将向承租住房所在社区（村居）行政服务中心提出住房保障租赁补贴申请，各社区（村居）自收到完整的申请资料之日起3个工作日内，核对材料信息、录入佛山市住房保障系统，并连同申请人的申请材料一并报送镇（街道）住房保障管理部门。

（二）镇（街道）住房保障管理部门自收到申请材料之日起12个工作日内就申请材料的完整性、有效性进行审查，通过佛山市住房保障系统查询申请人及其共同申请人的家庭住房、工商、税务、车辆、公积金、民政（低保）、社保等是否符合申领住房保障租赁补贴条件进行审查，核算申请家庭或个人每月应发放的住房保障租赁补贴金额，提出初审意见。初审通过后将申请资料和审核意见提交区住房保障管理部门，初审不通过的，应书面告知并说明理由。

（三）区住房保障管理部门自收到初审材料之日起12个工作日内对申请家庭或个人的申请材料和每月应发放的住房保障租赁补贴金额进行复核，提出复审意见。经审核不通过的，应书面告知并说明理由。

（四）住房保障租赁补贴审核情况和审核结果应通过佛山市住房保障和房产信息网进行公示。审核情况公示时间不少于20天，审核结果公示时间不少于5天。对公示的情况有异议的组织或个人，应当在公示期内向镇（街道）住房保障管理部门实名举报，区、镇（街道）住房保障管理部门应当自接到异议之日起10个工作日内完成调查核实。经公示有异议核实成立的，应书面告知申请人和举报人并说明理由；通过申请人补充资料可以解决的，应一并告知。审核通过及公示期满后，镇（街道）住房保障管理部门对公示无异议或者经查证异议不成立的，纳入住房保障租赁补贴轮候库内。

第二十条 住房保障租赁补贴发放流程如下：

1. 实物配租情形：镇（街道）住房保障管理部门根据《佛山市南海区公共租赁住房管理实施细则》对纳入住房保障租赁补贴轮候库内的住房困难家庭或个人6个月内进行实物配租。当住房困难家庭或个人放弃实物配租时，视为放弃住房保障租赁补贴申请资格，镇（街道）住房保障管理部门取消其住房保障租赁补贴申请资格，再次申请的，应当重新轮候。
2. 住房保障租赁补贴发放情形：

1.镇（街道）住房保障管理部门对纳入住房保障租赁补贴轮候库的住房困难家庭或个人开展入户调查，调查核实申请家庭或个人的承租房屋地址、居住人数等住房租赁信息是否与申请时提交的信息一致。入户调查工作应自住房困难家庭或个人纳入住房保障租赁补贴轮候库之日起5个月内完成，现有空置房源可明确保障对纳入住房保障租赁补贴轮候库内的住房困难家庭或个人实行实物配租的，可免去入户调查。入户调查未能通过的，镇（街道）住房保障管理部门应当在1个月内通知申请人取消其申领资格，再次申请的，应当重新轮候。

2.无法实现实物配租的，镇（街道）住房保障管理部门负责通知入户调查通过的住房困难家庭或个人签订住房保障租赁补贴协议，住房保障租赁补贴自纳入住房保障租赁补贴轮候库之日次月起计发。申请人应当在收到签订协议通知10个工作日内，携带身份证、申请时提交的银行卡（存折）、住房保障租赁补贴计发起始月至签订协议当月的住房租赁发票（原件和复印件）等材料，到镇（街道）住房保障管理部门指定地点签订住房保障租赁补贴协议，住房保障租赁补贴协议期不超过3年。镇（街道）住房保障管理部门应当在签订协议时，向申请人明确补贴发放规则、发放期限和停发补贴事项及违约责任等双方权利义务，并告知申请人后续发票提交的时间和地点。申请人拒签、逾期未签住房保障租赁补贴协议的，视为放弃住房保障的权利，取消其申领资格，再次申请的，应当重新轮候。

3.纳入住房保障租赁补贴轮候库的住房困难家庭或个人在轮候期间因资产、住房等发生变化，不再符合第九条、第十条相关规定，取消其轮候资格。

4.镇（街道）住房保障管理部门负责对申请人提交的租赁发票进行复核，复核无误后将住房租赁发票上传至佛山市住房保障系统归档，并按相关规定将发放名单及住房保障租赁补贴协议报送区住房保障管理部门。区住房保障管理部门将申请人的住房保障租赁补贴协议信息录入佛山市住房保障系统，并通过佛山市住房保障系统进行首次发放的资格复核，复核无误后向申请人发放首期住房保障租赁补贴，并将该部分申请家庭或个人纳入住房保障租赁补贴在保家庭名录。

5.住房保障租赁补贴协议期满后，申请人仍有住房保障需求且符合申请条件的，应重新提交申请。

第五章 管理和监督

第二十一条 在每季度发放住房保障租赁补贴前，区住房保障管理部门通过佛山市住房保障系统对保障对象的房产、车辆、工商、社保、婚姻进行资格复核；镇（街道）住房保障管理部门负责对保障对象的住房租赁发票进行复核，并通过群众举报、信函索证、社会监督等方式，加强对保障对象的资格审查，具体复核要求如下：

1. 住房复核。若保障对象在佛山市内新登记有住房的，在本区稳定就业的佛山市非南海区户籍人员和新市民自登记房产的次月起终止发放。本区户籍住房困难家庭或个人应当先核实房产是否超出保障标准，超出保障标准的，自登记房产的次月起终止发放；未超出保障标准的，自登记的次月起暂停发放，申请人按规定办理条件变更申请并审核通过后才能正常发放。
2. 车辆复核。若保障对象在佛山市内新登记汽车的，新登记汽车后，家庭名下汽车数量超过一台的，自新登记汽车次月起终止发放；新登记汽车后，家庭名下汽车数量为一台的，自登记的次月起暂停发放，申请人按规定办理条件变更申请并审核通过后才能正常发放。
3. 工商复核。若保障对象新登记为佛山市内公司（企业）的法定代表人或股东，公司（企业）的注册资本超100万元的，自登记的次月起终止发放；公司（企业）的注册资本未超100万元的，自登记的次月起暂停发放，申请人按规定办理条件变更申请并审核通过后才能正常发放。
4. 社保复核。申请人在发放季度的三个月均有缴纳佛山市社保（养老或工伤）的，予以审核通过。若有其中一个月未缴纳佛山市社保（养老或工伤）的，本季度暂停发放，下季度可再次复核本季度佛山市社保缴纳情况，若本季度佛山市社保已正常缴纳，本季度款项可补发；若本季度佛山市社保未正常缴纳，本季度款项不再发放。申请人连续6个月或以上未缴纳佛山市社保的，应当取消其住房保障租赁补贴的领取资格。
5. 婚姻复核。若保障对象婚姻发生变化，自发生变化的次月起暂停发放，申请人按规定办理条件变更申请并审核通过后才能正常发放。
6. 住房租赁发票复核。住房租赁合同在发放季度内未过期；住房租赁发票的租赁时间应该涵盖发放季度；住房租赁发票上（租金）金额、购买方名称、备注栏中房屋坐落地址和房号与申请材料一致。有其中一项不符合要求的，自不符合要求的当月起暂停发放。申请人未能提供本季度住房租赁发票的，本季度暂停发放，若下季度补充提供的，可补发本季度款项。住房租赁合同过期的，自住房租赁合同过期的当月起暂停发放，申请人按规定办理条件变更申请并审核通过后才能正常发放。

第二十二条 每季度复核发现保障对象有新登记房产（未超出保障标准）、新购汽车、新登记工商、婚姻变化等情况的，区住房保障管理部门负责将相关家庭名单整理归类，移交镇（街道）住房保障管理部门，镇（街道）住房保障管理部门负责通知保障对象补充相关证明材料或办理条件变更。经审核符合保障条件的，继续发放住房保障租赁补贴；对不再符合保障条件的，应取消其保障资格并终止发放住房保障租赁补贴。无正当理由不配合审查的，视为不符合保障条件，终止发放住房保障租赁补贴。

第二十三条 保障对象应当在每个季度最后一个月（即3月、6月、9月、12月）的15日前，将本季度的住房租赁发票（原件和复印件）提交至镇（街道）住房保障管理部门指定地点。镇（街道）住房保障管理部门在上述月份的30日前完成住房租赁发票的审核工作，并将住房租赁发票上传至佛山市住房保障系统，审核通过的名单报区住房保障管理部门。区住房保障管理部门结合季度审查情况向符合发放条件的保障对象发放住房保障租赁补贴。

第二十四条 保障对象在领取住房保障租赁补贴期间，应当主动如实申报家庭户籍、居住人数、收入、资产、住房、住房租赁等变更情况。在发生变更后30日内主动向镇（街道）住房保障管理部门申报变化情况，区、镇（街道）住房保障管理部门按审核程序对变更情况进行核查并作出相应的处理。对不再符合保障条件的，取消保障资格；对仍符合保障条件的，按本实施意见第十一和第十二条相关规定，提交相应的材料办理变更申请。超过180日仍未申报变更情况的，区住房保障管理部门取消其保障资格。

超过30日但不足180日申报变更情况且仍符合保障条件的，待区、镇（街道）住房保障管理部门对变更情况审核通过次月起重新发放住房保障租赁补贴。

保障对象在领取住房保障租赁补贴期间，连续两个季度未主动提供合规的住房租赁发票的，视为放弃保障资格，终止发放住房保障租赁补贴。

第二十五条 镇（街道）住房保障管理部门应当每年对辖区内住房保障租赁补贴发放对象进行不少于1次入户调查，复核其住房租赁实际情况。入户调查发现实际住房租赁情况与申报不一致，或经三次联系仍无法入户调查的，视为不符合保障条件，取消其保障资格。

第二十六条 区住房保障管理部门应当建立健全住房保障租赁补贴公示机制，及时、全面在佛山市住房保障和房产信息网或南海区人民政府网公布住房保障租赁补贴的相关信息，包括申请、审核、退出和季审等情况，畅通投诉举报渠道，主动接受社会监督，确保住房保障租赁补贴发放的公平、公开、公正。

第二十七条 建立完善的退出机制，住房保障租赁补贴退出情况定期在南海区人民政府网站进行公示。对于因房产、车辆、工商、社保、婚姻、租赁情况等变化不再符合保障条件的，取消其住房保障租赁补贴申领资格。

第二十八条 镇（街道）住房保障管理部门按照属地管理、“一户一档”的原则，对申请人的申请、审核、签订住房保障补贴协议、住房租赁发票、条件变更等资料进行收集整理、装订归档。整理归档时，应同步在佛山市住房保障管理系统中进行相应归档操作。

住房保障档案管理工作按照国家住房和城乡建设部《住房保障档案管理办法》《关于佛山市南海区保障性住房档案管理制度的补充通知》有关规定执行。

第二十九条 区、镇（街道）住房保障管理部门应当公布监督举报电话，受理涉及住房保障租赁补贴工作的举报投诉，并按规定及时予以核实、处理、反馈，同时加强事前、事中、事后全过程监管,构建以信用为基础的新型监管机制。

第三十条 申请人弄虚作假、隐瞒家庭情况、伪造相关材料或采取其他不正当手段骗取租赁补贴的，或者家庭情况发生变化不再符合保障条件但未及时申报的，一经发现查实，区住房保障主管部门应当立即取消其保障资格，按照《广东省城镇住房保障办法》等相关规定处理，并将其不诚信行为记录记入信用信息档案和共享至市公共信用信息管理系统；情节严重，涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第三十一条 各相关部门及其工作人员在工作过程中不履行法定职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第五章 附则

第三十二条 本实施意见自×年×月×日起施行，有效期为3年。实施期间,区住房城乡建设和水利局可适时进行评估,及时调整优化政策，及时调整优化政策。《佛山市南海区住房城乡建设和水利局关于印发<佛山市南海区住房城乡建设和水利局住房保障租赁补贴方案>的通知》（南建水〔2020〕72号）、《佛山市南海区住房城乡建设和水利局关于印发<南海区城镇（农村）住房困难低保家庭租赁补贴方案>的通知》（南建水〔2019〕61号）同时废止，本实施意见生效前已提交住房保障租赁补贴申请并审核通过的、已签订住房保障租赁补贴协议的，按照原规定执行至住房保障租赁补贴协议期满之日止。

第三十三条 本实施意见由佛山市南海区住房城乡建设和水利局负责解释。

附件1：

租赁补贴家庭人均收入、家庭资产审核标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **保障对象** | **家庭名下住房** | **家庭收入或资产** |
| 本区户籍住房困难家庭或个人 | 在佛山市内无自有住房，或现自有住房人均建筑面积低于15平方米（含本数）及现自有住房建筑总面积低于60平方米（不含本数） | 1.家庭人均收入不高于上一年度南海区城镇居民人均可支配收入。2．申请人或家庭成员为佛山市内注册资本累计不超过100万元的企业（公司）法定代表人（股东）；3．申请人或家庭成员在佛山市内拥有汽车的，汽车价值需低于15万元，且数量不得超过1台。 |
| 在本区稳定就业的佛山市非南海区户籍人员和新市民住房困难家庭或个人 | 在佛山市内无自有住房 |
| **备 注** | 自有汽车价值以购车发票为准（每年折旧率为8%，无购车发票的应提供有资质评估机构的车辆评估报告）。 |

附件2

南海区住房保障对象经济收入的说明

1. 应核实并计入家庭收入的项目

家庭收入是指扣除个人按规定缴纳的个人所得税、社会保障性支出及经营成本后的收入，计算周期为申请之日前12个月。主要包括：

1. 工资性收入。包括受雇于单位或个人、从事各种自由职业、兼职、零星劳动得到的全部劳动报酬、奖金、福利、补贴以及其他工资性收入。
2. 经营性收入。指经营收入中扣除经营费用、生产性固定资产折旧和生产税之后得到的净收入。
3. 财产净收入。包括土地征收补偿、房屋拆迁补偿、股份分红、出租房屋和其他资产净收入。佛山市内住宅、商业及停车位，按租赁合同租金或同地段同类型的上一年度房屋租赁市场租金水平计算租金。

（四）转移性收入。包括养老金或退休金、失业保险金、老年人生活津贴、赡养（抚养、扶养）收入、遗属生活补助费等。

（五）其他经区住房保障管理部门认为应计入的家庭收入。

二、可不纳入家庭收入的项目

（一）缴纳的个人所得税、各项社会保障支出、公积金；

（二）困难残疾人生活补贴和重度残疾人护理补贴，孤儿基本生活费，事实无人抚养儿童基本生活补贴，经济困难的高龄、失能等老年人补贴；

（三）义务兵优待金，优抚对象的优待金、生活补贴，见义勇为奖励金等。

（四）政府、社会或个人给予的各类救助金；

（五）在校学生获得的奖学金、助学金、生活津贴、困难补助等。

（六）因工（公）负伤人员的工伤医疗费、护理费、一次性伤残补助金、残疾辅助器具费；

（七）经区住房保障管理部门认定其他不应计入的家庭收入。

如国家、省、市出台的与本通知不一致的，以上级相关政策为准。

1. 争议处理方式

若申请人家庭收入情况被住房保障管理部门初步认定为有争议的，申请家庭应补充提交“收入纳税明细查询”明细材料，申请人、共同申请人、非共同申请人均须提交复印件各1份。

注：申请家庭成员通过手机，下载“个人所得税”APP，通过该APP“收入纳税明细查询”功能，查询所属年度收入明细，并将各月份页面截图、打印、签名确认。本科及以下在读学生不须提。

1. 特殊家庭人员收入计算

（一）具有劳动能力的失业（领取失业证的）、无业人员（不能提供有效的工作证明的）在重新就业前，其个人收入按上一年度佛山市企业职工最低工资标准计算；

（二）没有收入来源的残疾人或丧失劳动能力的申请人可分别凭残疾证或二级甲等以上医院出具的无劳动能力医疗诊断证明书，或依据国家、省、市相关规定可以认定为无劳动能力的其他情形，按个人无收入计算。被安置就业的残疾人，个人收入按实际收入计算。

（三）本区户籍住房困难家庭中含有烈士遗属、因公殉职（牺牲）人员遗属、病故军人遗属、残疾军人（1至10级）、参战参核退役人员、退役军人、现役军人家属的，不受家庭人均收入、汽车、工商注册登记限制。

附件3：

个人宅基地建房及村股份分红查询证明

 及其家庭成员宅基地建房情况：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓名 | 身份证号码 | 序号 | 姓名 | 身份证号码 |
| 1 |  |  | 5 |  |  |
| 2 |  |  | 6 |  |  |
| 3 |  |  | 7 |  |  |
| 4 |  |  | 8 |  |  |
| 查 询 结 果 | 1.在本村范围内是否有宅基地建房或拥有农民公寓住房？（若有需备注房屋地址和建筑面积） |  |
| 2.在本村范围内是否有未办理《不动产权证书》的自建房？（若有需备注房屋地址和建筑面积） |  |
| 3.申请人及其家庭最近一年在本村的股份分红情况。 |  |

申请人签名： 村（居）委会/村民小组盖章：

日期： 经办人签名：

附件4：

住房租赁发票样式

