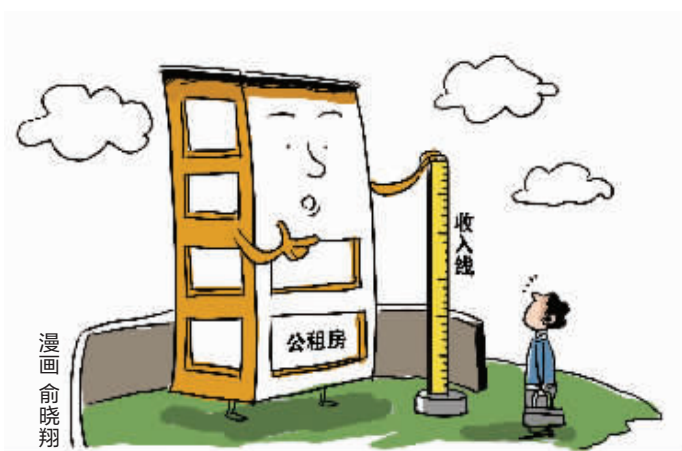


12月1日,《南京市公共租赁住房管理办法》将正式施行。昨天,记者了解到,在最新印制的《南京市住房保障申请表》上,已将“公共租赁住房”纳入其中。目前,南京市住建部门与民政部门已完成对各街道工作人员的填表培训工作。这就意味着,很快公租房的申请工作就将启动。有关人士透露,最先接受的将是中低收入住房困难家庭申请,只等中低收入标准线确定,相关工作立即就将在全市展开。

□快报记者 鹿伟 孙兰兰

《南京市公共租赁住房管理办法》12月1日施行 公租房申请要等收入线确定 中低收入住房困难家庭优先



漫画 俞晓翔

何时接受申请

申请表已印好 只等收入线确定

大家关心的是,公租房何时可以申请。昨天,记者了解到,申请表已经印好一部分,已发放到各街道社区。住建部门和民政部门对街道的工作人员已经进行了表格填写的相关培训。“是否在12月1日就开始接受申请,不好说。”因为,公租房保障的三类人群中,中低收入住房困难家庭涉及到“收入线”界定的问题,目前尚无准确定义。

中低收入线的划定 已上报待批

根据公租房管理办法,中低收入住房困难家庭城市标准是具有城市户籍,人均住房面积15平方米及以下,人均年收入低于上一年度城镇居民人均可支配收入80%的家庭。“虽然有80%这个标准,但具体是多少钱?需测算出一个明确说法。”记者了解到,如果按2010年的人均可支配收入测算,那么中低收入线在月收入1700元。对此,住建委有关人士表示,具体数字目前尚无法公布,因为正在等待政府批复。“因为每年的人均可支配收入不同,马上到了年底,究竟是按2010年的来定,还是等2011年数字出来?现在还不好说。”

公平分配,四道关卡严格审核

记者看到,这份《南京市住房保障申请表》针对五种情况:实物配租、租赁补贴、购房补贴、经济适用房以及最新增加的公共租赁住房。里面需要填写的情况很详细,包括家庭月总收入、人均月收入、房屋建筑面积、人均建筑面积、家庭情况、人员类型、住房性质、房屋类型等。房屋设施里是否有独立使用厨房、独立厕所、独立自来水设施等都要填写清楚。

为确保分配公平,具体信息首先要由街道办事处初审;然后由区民政部门审核家庭收入;区房保办审核之后,建议或同意以哪种方式进行保障;最终由市房保办审核,同意以何种方式保障。不符合条件退回申请的,必须在申请表上写明理由。经过层

层审核之后,还需要经过公示。

另两类人员的申请 工作尚未启动

据了解,目前填表工作完成的,只针对中低收入住房困难家庭。“公租房的保障对象是三类人群,我们的表格也将印制三种不同的表格。”有关人士介绍,另两类人群如果要申请公租房不是到街道,而是需要通过用人单位。目前,关于单位的相关培训还没有启动。

该人士介绍,新就业人员和外来务工人员的申请手续,比中低收入住房困难家庭要复杂一些。南京的原则是鼓励大中型企业和高校等单位建设公租房,解决职工住房困难问题;如果单位没解决的,首先要由用人单位向政府申请公租房。因此不但有对个人情况的审核,还涉及到对单位的审核。

首批政府公租房入 住最早要明年

虽然申请工作在即,不过,公租房入住最早要明年。

据介绍,四大保障片区在建的公租房就将按这样的装修标准进行,每平方米装修费用700元,另外还将统一安装挂壁式太阳能热水器。而首批公租房最快于明年5月进入装修阶段,明年下半年可以交付使用。预计明年四大片区将陆续交付公租房1.1万套。“我们还有充足的时间先做好前期工作。”南京市住建委人士表示,公租房实行轮候制度,究竟有多少需求量,目前没有底。因此接受申请的过程也是一次对全市情况的摸底普查。首先要弄清楚的就是中低收入住房困难家庭的数量是多少。

《办法》解读

初次承租期3~5年 租金不高于市场价70%

哪些人可以申请公租房,如何申请,租金怎么算,租期有多长?……将于12月1日起施行的《南京市公共租赁住房管理办法》都有明确规定。

三类人群可承租公租房

明年,四大保障片区配建的1.1万套公租房将陆续交付。哪些人可以申请承租公租房?据悉,办法所称的公共租赁住房,是指政府投资或者提供政策支持,限定户型面积和租金水平,供给城市中等偏下收入住房的困难家庭、新就业人员和外来务工人员租住的保障性住房。适用于主城8区行政区域内的公租房的规划、建设、租赁和管理。

四大保障片区均配建了公租房,今后新建公共租赁住房也将采取集中建设或者混合建设相结合的方式。市政府可以在住房土地出让时,要收购普通商品住房作为公共租赁住房。考虑到保障对象的不同需求,南京的公租房建设分为住宅和宿舍两类。具体而言,供应城市中等偏下收入住房困难家庭的公共租赁住房以成套住宅为主,供应新就业人员、外来务工人员的公共租赁住房以宿舍为主。

摇号选房,所选房号不得更换

办法提出,选房工作应当由市、区住房保障办公室组织,以摇号等随机方式确定,所选房号不得更换。政府投资建设的公共租赁住房的供应实行多渠道、轮候制、就近安置。轮候批次以市住房保障行政主管部门核准的时间顺序确定,优先安排符合配租条件的市级以上劳模、荣立三等功以上的转业、复员、退伍军人等特殊人群家庭。

市住房保障行政主管部门负责制定公共租赁住房合同。申请租赁住房政府投资建设的公共租赁住房的,申请人应与公共租赁住房管理单位共同签订公共租赁住房租赁合同,新就业人员和外来务工人员作为承租人的,用人单位为合同履行的担保人。

如果申请人不接受配租的房源,不签订公共租赁住房合同,不按规定时间办理入住手续的,视为弃权。弃权后,两年内不得再次申请公共租赁住房。

初次承租期3~5年,租金7折

新就业人员租住公租房,租金怎么算?办法规定,新就业人员初次承租期为3年。单位投资的公共租赁住房承租期应与用工期相适应,租金标准由所在单位确定,但不得高于同地段市场同类房屋租金的70%。

城市中等偏下收入住房困难家庭,初次承租公共租赁住房的期限为5年,租金标准(含物业费,下同)不高于同类房屋同地段市场租金的70%,承租人应按6个月租金标准交纳保证金。政府供应的公共租赁住房的租金标准,由市住房保障行政主管部门会同物价部门制定,并定期调整公布。初次承租期满后,承租人续租的,应于租赁期满3个月前向市住房保障办公室提出申请,符合保障条件准予续租的重新签订书面合同。

不正当手段承租,5年内不得申请

想住公租房除了申请,还要公示,防止“有钱人”骗租。办法指出,公共租赁住房申请人以欺骗等不正当手段获得公共租赁住房申请资格的,一经查实,市住房保障行政主管部门应立即取消其申请资格;已经承租公共租赁住房的,由市住房保障行政主管部门责令其退回,并按照市场租金标准补缴承租期的租金。经催告后仍未退回的,按同区域同类房屋住房市场租金的1.5倍计缴使用费。公共租赁住房申请人有前述行为的,依法记入个人诚信记录,自被取消资格或者责令退回之日起5年内不得申请住房保障。

5年为青年创业提供5万套公寓

未来五年,南京市将开工建设9万套、约500多万平方米的公租房。记者在《南京市公共租赁住房建设五年行动计划(2011—2015年)》分解任务中看到,这9万套公租房包括1000套专家公寓、9000套人才公寓、3万套安居公寓、5万套青年(创业)公寓。全市人才房项目共建成建筑面积120万平方米,其中专家公寓20万平方米、人才公寓100万平方米。除各区县外,南京的几大新城也将开建公租房,吸引人才落户创业。例如,麒麟生态科技创新园将建设400套人才公寓,南部新城将建1200套青年(创业)公寓,浦口新城将建2000套青年(创业)公寓。借助2014年青奥会的机遇,河西新城在建设青奥城等项目时,还将建设7300套青年(创业)公寓。

据了解,一般的公租房按照每套60平方米左右设计建设,青年创业公寓按40平方米设计建设,专家公寓的面积可以在100平方米以上。

如何申请和审核

1 城市中等偏下收入住房困难家庭申请应当同时具备下列条件:

(一)具有本市市区常住户口满5年;

(二)家庭人均年收入低于上年度市区人均可支配收入的80%;

(三)人均住房建筑面积在保障标准以下。

城市中等偏下收入住房困难家庭承租公租房申请审核程序:

(一)由户主或其配偶向户籍所在地的街道办事处提出书面申请,并按要求提交材料。

(二)街道办事处应当自收到申请材料之日起15个工作日内,完成对申请人的家庭住房、收入、人口等情况的核查,提出初审意见,由社区居民委员会组织评议,并在社区内公示10日。经公示无异议或异议不成立的,由街道办事处将申请材料、初审意见和公示情况一并报送区住房保障办公室。

(三)区住房保障办公室应当自收到材料之日起的10个工作日内完成对申请人家庭住房状况的审核,并通知区民政部门对其住房状况符合保障条件的申请人的家庭收入进行审核。

(四)区民政部门应当自收到移交的材料之日起的10个工作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并反馈区住房保障办公室。特殊情况可适当延期。区住房保障办公室接到反馈意见后应将全部材料及时报送市住房保障办公室。

(五)市住房保障办公室对区住房保障办公室报送的审核材料进行复核,对其中符合规定条件的登记公示10日。公示期满无异议或异议不成立的,批准其申请。

2 新就业人员向用人单位提交申请书及证明材料,申请应当同时具备下列条件:

(一)大中院校毕业当月起计算未满五年;

(二)劳动合同或聘用合同规范,完备,并有稳定收入;

(三)在本市正常缴存社会保险和住房公积金;

(四)本人(含配偶)在本市无私有房产,未租住公有住房。

3 外来务工人员向用人单位提交申请书及证明材料,申请应同时具备下列条件:

(一)签订了劳动合同或聘用合同;

(二)有固定收入并有支付能力的证明;

(三)在本市连续五年缴纳社会保险;

(四)本人及配偶在本市无私有产权房,未租住公有住房。