

关于《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》(征求意见稿)的解读

为贯彻国家《关于进一步规范发展公租房的意见》(建保〔2019〕55号)文件精神，落实市委、市政府“一网通办、一次办成”及“双减”政务服务改革要求，进一步完善“三房两改”住房保障体系，实现“我要申请公租房”事项“一网通办、一次办成”，我市出台《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》(征求意见稿)(以下简称“《通知》”)，现对《通知》有关内容解读如下：

一、《通知》起草的背景

(一)落实上级有关要求的需要。住建部《关于进一步规范发展公租房的意见》(建保〔2019〕55号)提出要实施“精准保障、有限保障、梯度保障”。省住建厅《关于转发住房和城乡建设部办公厅印发2020年公租房保障工作要点的通知》(豫建住保〔2020〕191号)要求“加快公租房信息系统建设，进一步扩大数据联网城市数量，提高数据质量，加快推进系统上线使用。”

(二)调整既有政策的现实需要。目前，我市公共租赁住房的申请条件、审核程序依据的是《郑州市人民政府办公厅关于进一步完善公共租赁住房保障制度的通知》(郑政办〔2016〕110号)文件，存在申请条件过于宽泛、申请审核程序繁琐、智能化

滞后效率低、区域不平衡供需矛盾突出等问题，亟需通过调整政策予以解决。

（三）推进放管服改革的迫切要求。依据国务院、省政府简政放权、放管结合、优化服务工作部署和市委、市政府对“一网通办、一次办成”及“双减”政务服务改革的要求，“我要申请公租房”被列为公民个人高频“一件事”事项，需要对有关流程进行优化。

（四）推动政务服务数字化转型需要。郑州打造新型智慧城市的高阶体系是“城市大脑”，通过“城市大脑”建设推动“群众跑腿”变“数据跑路”，郑州打造了“郑好办”APP，实现了公安、民政、社保、公积金、不动产、市场监管等部门信息互联互通，实现了跨部门、跨系统、跨层级的深度融合和高效协同，具备系统联查与高效集约化管理条件，为此次审批程序调整提供了技术支撑。

二、《通知》的主要内容

该《通知》由申请条件、审核程序、供应分配、补贴方式、政策过渡和有关要求六部分组成。

第一部分申请条件。一是户籍和养老保险缴纳由原来不设时限调整为户籍满3年，3年内在郑州市区累计缴纳养老保险36个月以上。二是收入标准由原来的不设门槛调整为家庭人均月收入低于城市低保标准6倍（含）。三是家庭资产由原来不设限制，调整为申请人或共同申请人在各类企业中认缴出资额合计不得超过30万元；购有非营运车辆不超过1台且在15万元以下。

四是在本市范围内无自有住房调整为在本市范围内无自有房产（房产转移登记需满 5 年，有自有产权住房家庭夫妻离异后离婚登记或离婚判决需满 3 年；非本市市区户籍家庭在户籍地有房产除外）；未享受过拆迁安置补偿，未购买过政策性住房和未租住公有住房。五是申请保障的应具备完全民事行为能力；单身申请人员应年满 28 周岁；申请人和共同申请人未计入征信黑名单或未被法院列入“失信被执行人”。六是新就业大学生（全日制本科及以上学历及以上毕业未满 3 年，就业单位为其缴纳养老保险）及引进人才不受户籍年限、养老保险缴纳时限和年龄限制。七是明确除配偶外的共同申请人与申请人之间应当具有法定的赡养、抚养、扶养关系。

第二部分审核程序。将审核程序分为受理、审核、核准、信息公开四个环节，调整后的审核程序与现有审核程序相比，有五个方面的特点：一是将公租房信息管理系统纳入了政府云平台建设，依托大数据与公安、民政、社保、公积金、不动产、市场监管等部门信息互联互通。二是申请实现了“掌上办”和“零次跑”，申请对象可通过“郑好办·我要申请公租房”网上自主申请，或到区住房保障部门服务大厅窗口，由工作人员协助办理网上申请。三是申请材料大瘦身，由原来的 12 种减少到“1+1+N”，即：只需 1 张身份证，签署 1 份授权承诺书，对大数据信息尚未联网的，申请对象需拍照上传公积金、社保、工资、购车发票等 N 个自证材料，基本实现了“一证通办”。四是审核流程大改造，由原来“多

材料、多部门、多次跑”需 44 天的“串联式人工审核”，优化再造为大数据系统“全过程信息实时比对”的“并联式智能审核”，系统自动将办理进度以实时短信的方式反馈给申请人，提升了服务，实现了“不见面审批”和“当日申请、当日审核、当日办结”。

第三部分供应分配。转变供应方式，采取电脑自动配租方式供应房源；优先实物保障在环卫、公交、教师、医护一线岗位工作以及其他应优先保障的住房困难对象；保障对象在规定时间内无故不签订公共租赁住房租赁合同、物业服务合同等入住手续的，其保障资格作废，两年内不得再次提出申请保障资格。

第四部分补贴方式。对新取得保障资格家庭和已取得《郑州市公共租赁住房保障资格证》且人均月收入低于城市低保标准 6 倍(含)的家庭，轮候期间享受货币化补贴保障，实现应保尽保。

第五部分政策过渡。一是明确市住房保障部门负责做好新老政策衔接及过渡期间的统筹协调工作。同时，做好公共租赁住房和政策性租赁住房、人才住房等相关政策的过渡衔接工作。二是明确按照“谁审核谁负责”原则，各辖区住房保障部门在加强档案管理的同时，对本通知实施前已取得资格证未实物配租的家庭，仍按原政策进行动态审核，实物配租时按本通知规定的标准缴纳租金；对本通知实施前已保障的家庭，合同期间内仍按原政策进行动态审核。三是明确公共租赁住房轮候期间领取货币补贴的时间纳入保障期限计算，除本市市区户籍和在环卫、公交、教育、医护一线岗位工作且符合本通知条件家庭应保尽保外，承租人保

障期限累计不超过 8 年。四是对合同到期愿意续租且符合新政策的保障对象，可续签租赁合同；对租赁合同到期收入超过标准，但房产、养老保险缴纳符合新政策，且要求续租的保障对象，租金暂按照公租房租金标准上浮 40% 执行，续租时间不得超过三年。

第六部分有关要求。一是明确将公共租赁住房信息管理系统纳入政府云平台建设，实现与有关部门数据互联互通。二是要求各街道(乡、镇)或拆迁安置部门与辖区住房保障部门协同配合，做好大数据系统无法比对情形的审核工作。三是提出要强化事中事后监管。四是提出要实施信用管理。同时还明确了以往政策与本通知不一致的，以本通知规定为准；市住房保障部门根据本通知制定相关配套政策；航空港区、各县(市)、上街区可参照本通知执行。

三、《通知》实施的目标

一是实现精准保障。依据住建部《关于进一步规范发展公租房的意见》(建保〔2019〕55号)“对本市户籍中等偏下收入住房困难家庭要应保尽保，对新就业无房职工和稳定就业外来务工人员，重点保障环卫、公交等公共服务行业，以及重点发展产业符合条件的青年职工和外来务工人员，重在解决阶段性住房困难”规定，该《通知》对申请条件进行了调整，保障对象由原来保障范围宽泛不设限制，调整本市市区户籍和在郑稳定就业的非本市市区户籍中等偏下及以下收入住房困难家庭，优先保障在环卫、公交、教育、医护一线岗位工作的住房困难职工。同时，对新就

业大学生和引进人才降低准入门槛，吸引鼓励青年人才在郑创新创业。

二是实现当日办结。按照市委、市政府对于行政审批事项提出了“一网通办、一次办成”及“双减”的改革要求，该《通知》对审批流程进行了优化再造，由原来“多材料、多部门、多次跑”需44天的“串联式人工审核”，优化再造为大数据系统“全过程信息实时比对”的“并联式智能审核”，有效提升了服务，实现了“一证通办、一网通办、当日办结”、“掌上办”和“零次跑”。

三是实现应保尽保。依据住建部《关于进一步规范发展公租房的意见》(建保〔2019〕55号)“对城镇中等偏下收入住房困难家庭要明确合理的轮候期，在轮候期内给予保障”的规定，该《通知》对补贴方式进行了调整，由原来“选择货币化补贴后不能参加实物配租”调整为“对新取得保障资格家庭和已取得《郑州市公共租赁住房保障资格证》且人均月收入低于城市低保标准6倍(含)的家庭，轮候期间享受货币化补贴保障”，实现了应保尽保。

四是实现廉政风险防控再提升。该《通知》一方面对申请方式和审批程序进行了优化调整，申请方式拓展为网上网下通办，办事群众真正实现了“零次跑”。审核程序优化再造为大数据系统“全过程信息实时比对”的“并联式智能审核”，减少了人为因素干扰，真正实现了“不见面审核”。另一方面加强了信息公开，对取得保障资格的申请人在市住房保障和房地产管理局和辖区政府

网站上予以信息公开,广泛接受监督。第三强化了事中事后监管,积极利用大数据对保障资格进行动态审核,做好告知承诺审核与事中事后监管的衔接。通过以上措施既有效降低了廉政风险,又确保了公平公正公开。